



Fakulta zemědělská  
a technologická  
Faculty of Agriculture  
and Technology

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

# **JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH** **FAKULTA ZEMĚDĚLSKÁ A TECHNOLOGICKÁ**

Katedra krajinného managementu

## **Diplomová práce**

Zpracování územní studie jako podklad pro územní plán

Autorka práce: Bc. Terezie Šindelířová

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

České Budějovice  
2022

# JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta  
Akademický rok: 2020/2021

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Terezie ŠINDELÍŘOVÁ**  
Osobní číslo: **Z20460**  
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Téma práce: **Zpracování územní studie jako podklad pro územní plán**  
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

### Zásady pro vypracování

Teoretická část.  
Definice územního plánování.  
Popis procesu zpracování územní studie.  
Potřebnost územních studií.  
Náležitosti územní studie.  
Praktická část.  
Podrobný popis vybrané lokality.  
Popis technické a dopravní infrastruktury.  
Důvody pro zpracování územní studie.  
Analýza jednotlivých možností využití.  
Vyhodnocení proveditelnosti jednotlivých záměrů.  
Porovnání nejhodnějšího scénáře s obdobnými lokalitami v České republice i v zahraničí.

Rozsah pracovní zprávy: **50 stran textu**  
Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

#### Seznam doporučené literatury:

DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M., MARTÉNEK, J. 2021. 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., MÍČAL, 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. .



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

Datum zadání diplomové práce: 23. března 2021

Termín odevzdání diplomové práce: 15. dubna 2022

JIHOČESKÁ UNIVERZITA   
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentská 1698, 379 05 České Budějovice

*Petr Bartoš*

doc. RNDr. Petr Bartoš, Ph.D.  
děkan

*Pavel Ondr*

doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 23. března 2021

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracovala pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne .....

.....  
Podpis

## **Abstrakt**

Diplomová práce je zaměřena na územní plánování, konkrétně na vypracování územní studie. Ta je zpracována na území města Trhové Sviny. Na základě analýzy a znalosti území byla vyhodnocena nízká občanská vybavenost v rámci rekreace. Strategií do budoucnosti je tuto vybavenost posílit. Z tohoto důvodu se územní studie zabývá nalezením vhodných lokalit pro vybudování nového rekreačního centra a nového penzionu. Cílem práce je vypracování územní studie, která má za úkol vybrat vhodné plochy pro realizaci vybraných zájmů. Každá z návrhových ploch je důkladně popsána a jsou k ní vytvořeny mapové výstupy s technickou infrastrukturou a s návrhem jednotlivých staveb. Výsledkem práce je nalezení vhodných lokalit pro realizaci výstavby penzionu a rekreačního centra.

**Klíčová slova:** územní plánování, územně plánovací podklady, územní studie, rekreační centrum, penzion, Trhové Sviny

## **Abstract**

The diploma thesis is focused on spatial planning, specifically on the elaboration of a spatial study. It is processed on the territory of the town of Trhové Sviny. Based on the analysis and knowledge of the area, the low civic amenities within the recreation were evaluated. The strategy for the future is to strengthen this equipment. For this reason, the territorial study deals with finding suitable locations for the construction of a new recreation center and a new guesthouse. The aim of the work is to develop a territorial study, which aims to select suitable areas for the implementation of selected interests. Each of the design areas is thoroughly described and map outputs are created for it with the technical infrastructure and with the design of individual buildings. The result of the work is finding suitable locations for the construction of a guest house and a recreation center.

**Keywords:** spatial planning, spatial planning documents, spatial study, recreation center, guesthouse, Trhové Sviny

## **Poděkování**

Děkuji vedoucí práce paní Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení, rady, konzultace a veškerou výpomoc při zpracování této diplomové práce.

A velké poděkování patří i mé rodině za podporu a trpělivost během mého studia. A nesmím zapomenout na moje kamarádky, které mě hnaly kupředu a vždy mě v mé cestě za inženýrským titulem neuvěřitelně podporovaly.

# Obsah

Úvod.....	9
1 Literární rešerše.....	10
1.1 Krajina .....	10
1.2 Krajinné plánování .....	11
1.3 Krajinný ráz.....	12
1.4 Územní plánování.....	13
1.5 Historie územního plánování.....	14
1.5.1 Období do konce 18. století .....	14
1.5.2 Období 19. století .....	15
1.5.3 Období mezi válkami .....	16
1.5.4 Období druhé poloviny 20. století.....	16
1.5.5 Období po roce 1989 .....	18
1.6 Nástroje územního plánování .....	19
1.6.1 Územně plánovací podklady .....	19
1.6.2 Politika územního rozvoje.....	20
1.6.3 Územně plánovací dokumentace.....	21
1.6.4 Územní rozhodnutí .....	24
1.6.5 Územní souhlas .....	24
1.6.6 Územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území .....	26
1.6.7 Úprava vztahů v území.....	26
1.7 Úkoly územního plánování .....	27
1.8 Cíle územního plánování.....	28
1.9 Územní studie.....	29
1.9.1 Pořizovatel územní studie .....	30
1.9.2 Zpracování územní studie .....	30
1.9.3 Úprava studie .....	31
2 Metodika a materiály.....	32
2.1 Cíl práce .....	32
2.2 Charakteristika území .....	32
2.3 Software.....	34
2.4 Metody.....	34
3 Výsledky a diskuse.....	36
3.1 Kulturně historický vývoj města Trhové Sviny.....	36
3.2 Demografie a občanská vybavenost .....	38
3.2.1 Demografická charakteristika .....	38
3.2.2 Občanská vybavenost.....	40

3.3	Přírodní podmínky území .....	42
3.3.1	Geologické a pedologické poměry .....	42
3.3.2	Hydrologické poměry.....	43
3.3.3	Klimatické poměry.....	43
3.4	Technická a dopravní infastruktura .....	44
3.4.1	Technická infrastruktura .....	44
3.4.2	Dopravní infrastruktura .....	45
3.5	SWOT analýza .....	47
3.5.1	Možné strategie do budoucna.....	54
3.6	Návrhové řešení.....	55
3.6.1	Rekreační centrum – návrh č. 1.....	56
3.6.2	Penzion – návrh č. 2 .....	61
3.6.3	Výsledné řešení .....	73
	Závěr .....	75
	Seznam použité literatury .....	77
	Seznam obrázků .....	83
	Seznam tabulek .....	84
	Seznam použitých zkratk.....	85
	Přílohy .....	86

---

## Úvod

Tato diplomová práce je zaměřena na územní plánování, konkrétněji na územní studii. Je rozdělena do dvou částí, a to na literární a praktickou část. V první části je zpracována rozsáhlá literární rešerše na téma krajiny a územního plánování. Je zde popsáno několik historických období, ve kterých se územní plánování měnilo a rozvíjelo. Dále jsou popsány nástroje územního plánování, které jsou vymezeny v zákoně. Nedílnou součástí rešerše jsou i cíle a úkoly územního plánování. Poslední část je věnována územní studii, jejímu pořízení, zpracování a úpravě.

Na rešerši navazuje praktická část. Nejprve je zpracován cíl práce a charakteristika zájmového území. Dále je popsán historický vývoj města a občanská vybavenost. Na tuto část navazuje charakteristika přírodních podmínek a charakteristika technické a dopravní infrastruktury. Důležitou částí je zpracovaná SWOT analýza obce, na jejíž základě jsou vypracovány strategie do budoucna. Poté jsou vypracována dvě návrhová řešení, která se týkají rozšíření občanské vybavenosti obce.

Toto téma jsem se rozhodla zpracovat z důvodu, že moje vesnice spadá pod město Trhové Sviny, a tak jeho občanská vybavenost slouží i mně. Výběr návrhových řešení jsem tak mohla udělat i podle mého úsudku a osobní znalosti města. Návrh penzionu podle mého není zas tak velkým přínosem pro obyvatele města, ale je to důležitá část vybavenosti, která je v tomto město na velmi nízké úrovni. Přitom město a jeho široké okolí má velký potenciál pro rozvoj turismu a z toho důvodu jsem vytvořila návrh na nové ubytovací služby. Rekreační centrum by jistě pro místní obyvatele bylo velkým plusem, jelikož je tak trochu nesplněným přáním spousty lidí. Bylo proto pro mě přínosem zkusit najít a vymežit plochy, na které by tyto projekty mohly být umístěny. Díky analýze územního plánu nyní vím, kde se v území nacházejí různé typy ploch a také vím i jaké stavby je možné na těchto plochách vybudovat.

---

# 1 Literární rešerše

## 1.1 Krajina

Definice krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny zní takto: Krajina je část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky.

Sklenička (2003) krajinu ve své knize definuje jako složitý systém, který nelze pochopit analýzou jeho jednotlivých částí, ale jen celostním a systémovým přístupem, to znamená zkoumat jednotlivé vazby, principy a procesy.

Durdík (2018) ve sborníku z konference AUÚP ČR (Asociace pro urbanismus a územní plánování České republiky) uvádí, že krajina je vnímána nejen z pohledu ekologie a ochrany přírody, ale také jako prostředí, ve kterém žijeme. Jedná se o prostředí, které si podmaňujeme a využíváme pro svoji potřebu, pro rekreaci i oddych. Bývá nazývána kulturní krajinou a v rámci územního plánování by měl být na ni kladen větší důraz. Měli bychom se jí věnovat stejně jako se věnujeme navrhování vlastních sídel. Uspořádání krajiny je v územních plánech v mnoha případech řešeno jen okrajově, vymezují se pouze prvky systému ekologické stability a konstatuje se jejich stav. V současnosti se tento přístup stává předmětem kritiky, vzhledem k tomu, že volná nezastavěná krajina je velmi důležitou součástí sídel a je nutné o ni pečovat. Opravdová příroda v původní podobě je k nalezení už velmi zřídka a její pozůstatky jsou předmětem striktní ochrany.

Krajina je vícesložkového charakteru, který je potřeba začít řešit s celostním přístupem, který je vyžadován v případě stanovení dlouhodobé koncepce nebo strategie krajiny. Následně je ale nezbytné se podrobněji zabývat jednotlivými složkami krajiny (Mackovič, 2020).

Levy (2009) ve své publikaci krajinu definuje jako rozsáhlou oblast země, jež je považována za vizuálně odlišnou. Z dalšího hlediska lze definovat krajinu jako oblast, která má takový charakter, jaký může vzniknout vzájemným působením přírodních a lidských faktorů. V publikaci je také apelováno na péči a ochranu této krajiny a zároveň je také nutná regulace jejího využití.



---

## **Struktura krajiny:**

*Primární* struktura popisuje přirozené vlastnosti, většina z nich při kulturním využívání krajiny poskytuje užitek. Kombinace přírodních podmínek je ve většině případů pro danou lokalitu jedinečná a podmiňuje její využívání pro různé funkce. Z metodického hlediska je charakteristika přírodních podmínek rutinou průzkumů a rozborů, součástí však bohužel už nebývá interpretace přírodních podmínek ve smyslu přítomnosti rajónů nebo zón ekologických limitů či ekologických rizik.

*Sekundární* struktura vyjadřuje schopnost obyvatel využívat dostupné přírodní zdroje k získávání užitků. Využívání těchto zdrojů může být harmonické ale i devastační, výsledek často závisí na schopnosti správně diagnostikovat a interpretovat přírodní podmínky území a jeho schopnost plnit požadované funkce. Z metodického hlediska se mezinárodně používá analytická metoda land use.

*Terciální* struktura představuje soubor hmotných statků nebo nehmotných zásad založených na vnímání, přijímání a uznání hodnot. Může mít formu zákonů, technických norem, územních plánů apod. Prostorové a estetické vjemy mohou být zprostředkovány hmotnými projevy, které materiálně symbolizují základní uznávanou hodnotu a vytvářejí minimální prostorové předpoklady a požadavky na naplnění realizace dané hodnoty (Kučera, 2018).

## **1.2 Krajinné plánování**

Sklenička (2003) uvádí, že krajinné plánování je racionální činnost, která reguluje činnost člověka v krajině, a to převážně formou preventivně vyhotovené dokumentace. Nejedná se tedy o specifický druh plánovací činnosti, ba naopak jedná se o zahrnutí všech jejích forem. Některé formy krajinného plánování jsou zaměřeny na jednu složku krajiny (např. zvláště chráněná území), jiné řeší krajinu komplexněji (pozemkové úpravy, územní plánování).

Formy krajinného plánování, které jsou definované zákonem:

1. Obligatorní – povinnost pořízení dána zákonem, např. lesní hospodářský plán, územní systém ekologické stability
2. Podmíněně obligatorní – jedná se o územní plánování a pozemkové úpravy
3. Fakultativní – zpracování je dobrovolné, např. revitalizace, krajinářské úpravy

V zahraničních zdrojích jako jsou Allmendinger (2017) a Brooks (2002) se o krajinném plánování hovoří jako o jednoduchém procesu, kterým se snažíme utvářet budoucnost, přičemž za budoucnost je považováno vše, co přesahuje

---

současnost. Naopak Mander a Uuemaa (2015) ve své práci definují krajinné plánování spíše z přítomného hlediska, jako proces, který nám poskytuje informace o hodnotách krajiny, informace o potenciálu a hodnotě dané krajiny a její citlivosti vůči dopadům dalšího rozvoje.

### **Cíle krajinného plánování**

Löw (1995) a Nepomucký a Salašová (1996) ve svých pracích uvádějí, že mezi obecně platné cíle krajinného (prostorového) plánování lze zahrnout snahu o soulad trendů rozvoje lidské společnosti a principy ochrany přírody a krajiny. Dále sem patří zlepšování životních podmínek obyvatelstva, racionální využívání území a zodpovědné zacházení s přírodními zdroji a zabezpečení trvale udržitelného rozvoje.

### **Úkoly krajinného plánování**

Úkoly krajinného plánování lze shrnout do několika bodů. Jedná se především o komplexní řešení funkčního využívání krajiny v souladu s rozvojem lidské společnosti. Dále sem patří stanovení zásad prostorové organizace krajiny na základě její struktury, vlastností a potenciálů. Stanovení limitů a potenciálů krajiny z hlediska jejího využívání člověkem. Určení věcné a časové koordinace činností, které ovlivňují rozvoj krajinného prostoru. Posledním bodem je vytváření autoritativních podkladů pro ostatní plánovací činnosti, které se uplatňují v koordinaci územního plánování (Schneider a Lampartová, 2014).

## **1.3 Krajinný ráz**

Vorel a Kupka (2011) zmiňují ve své práci fakt, že pojem krajinný ráz je zákonem daný termín s přesně vymezeným obsahem. Ve své práci zároveň porovnávají termín charakter krajiny a krajinný ráz. Pojem charakter krajiny je obecný, a v běžné řeči používaný pojem. Vyjadřuje určité vlastnosti krajiny, které odlišují krajinu od jiné krajiny, nebo naopak jaké vlastnosti jsou pro různé krajiny společné. V rámci krajinného plánování vyjadřuje tento pojem určitou množinu znaků terénu, vegetačního krytu, vodních ploch a toků, a znaků souvisejících s hospodářskou činností a s osídlením v krajině. Krajinný ráz je v češtině dalším používaným termínem a díky zákonné úpravě je ustáleným pojmem v odborné terminologii. Přes specifické zabarvení odpovídá termínu „charakter krajiny“ tak, jak se tento termín používá i v cizojazyční terminologii.

Krajinný ráz je dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny dán zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého segmentu

---

krajiny (místa nebo oblasti). Přírodní, kulturní a historická charakteristika se projevuje soustavou znaků, které lze v krajině identifikovat. Tyto znaky jsou dvojího charakteru, a to na jedné straně přítomnost určitého jevu a na druhé straně vizuální projev tohoto jevu v krajině. Z toho lze odvodit, že krajinný ráz v pojetí zákona je dán přírodní, historickou a kulturní charakteristikou a jejich vizuálním projevem v krajině scéně (Vorel a Kupka, 2011).

Löw a Míchal (2003) blíže specifikují přírodní, kulturní a historické charakteristiky. Mezi přírodní rysy, které se projevují v krajině lze zařadit reliéf, geologický podklad, klimatické podmínky, hydrologické podmínky a jiné. Kulturní rysy ovlivňuje zejména lidská činnost, přesněji je kulturní charakteristika dána způsobem využívání přírodních zdrojů člověkem a stopami, které v krajině zanechal. Jedná se o činnosti spojené s osídlením, lesnictvím, zemědělstvím, těžbou a jiné. V rámci historické charakteristiky se jedná především o místa s přítomností historických a památkových hodnot, například památkové zóny, technické památky nebo i archeologická naleziště.

#### **1.4 Územní plánování**

Územní plánování je činnost, která ze zákona řeší soustavně a komplexně funkční využití daného území. Z hlediska věcného a časového stanovuje zásady jeho organizace a uvádí do souladu výstavbu a další činnosti, jež mohou ovlivnit rozvoj území. Vytváří také předpoklady k zajištění nepřetržitému souladu všech kulturních a přírodních hodnot v území, zejména s ohledem na péči o životní prostředí a chrání jeho hlavní složky, jimiž jsou voda, půda a ovzduší. Jinými slovy můžeme říci, že územní plánování formuluje a prosazuje politiku územního rozvoje formou kontroly potřeb a způsobů realizace změn v území, ke kterým stanoví podmínky k jejich povolení a provádění (Tunka, 2000).

Tušer (2020) v mimořádné příloze časopisu *Urbanismus a územní rozvoj* uvádí, že územní plánování je jediný nástroj, který může ze zákona koordinovat rozvoj území jako celku, popřípadě i jednotlivé záměry na změnu v území. Dále uvádí, že územní plánování chrání a rozvíjí kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, včetně architektonického, urbanistického a archeologického dědictví. V neposlední řadě také dbá, s ohledem na ochranu krajiny, na hospodárné využívání zastavěného území.

Tunka (2001) definuje územní plánování jako permanentně probíhající dialog, jenž se zabývá územím, a dále i možnostmi daného území.

---

Sýkora (2002) ve své knize uvádí definici územního plánování také jako ochranu veřejných zájmů, které jsou vyjádřeny v právních předpisech a musí být dodržovány v procesu územního plánování. Jedná se například o ochranu zemědělského půdního fondu, lesů, vody, památek, nerostného bohatství a dalších.

Spoluúčast veřejnosti je podle Skleničky (2003) důležitou součástí územně plánovacího procesu. Ta vychází z práva na informace o životním prostředí i z práva podílet se na rozhodnutích o způsobu využití území. Územní plán je veřejného charakteru, což znamená, že občané k němu mohou podat připomínky či náměty v každé fázi procesu.

## **1.5 Historie územního plánování**

Územní plánování je chápáno jako dlouhodobá činnost plná omylů a poučení, které se právě v minulosti vyvíjelo postupným předáváním zkušeností a znalostí z předchozího vývoje území. Špatně či nevhodně založené sídelní struktury vedly ke katastrofě, například v podobě přečerpání zdrojů v dané lokalitě, tím se omezil růst sídla nebo došlo až k jeho zániku (Kubeš a Perlín, 1998).

### **1.5.1 Období do konce 18. století**

Za první územní rozhodnutí je podle Kubeše a Perlína (1998) považováno rozhodnutí člověka přestat kočovat a usadit se na určitém místě, které si musel předem vybrat. V této době člověk musel řešit různé územní problémy, prováděl územní plánování či rozhodování, například uspořádání sídel, zásobování vodou, řešení ochrany před nepřítelem či zvěří. V pozdější době se objevovaly aspekty ekonomického rázu, jako je například výhodnost polohy sídla v regionu. Při postupném vývoji lidské společnosti bylo nutné při rozvoji sídel, obzvláště měst, zohledňovat nárůst problémů a faktorů rozvoje.

Z hlediska historie, první příklady plánovitého zakládání sídel pocházejí z doby středověku, konkrétně z dob přemyslovské kolonizace. Prvním zakladatelem byl zpravidla panovník, který zakládal královská města. V pozdější době tuto úlohu převzala církev a šlechta, vznikl tak sídelní systém měst, který sloužil jako centrum obchodu a řemesel, postupně i dalších funkcí včetně správy. Přípravu na založení města měl na starost tzv. lokátor, který za své peníze vyhledal místo, kterému se říkalo městiště, rozvrhl a vytýčil plochy, organizoval výstavbu i osídlení. Lokátor se poté musel zavázat, že město bude fungovat do určitého termínu, dále také přiváděl osadníky z Německa a s nimi i jejich právní řád a některé stavební zvyklosti.

---

Po zprovoznění města se lokátor stal prvním rychtářem, byl osvobozen od poplatků ze svých nemovitostí a od daní. Byla to odměna za to, že vložil peníze a úsilí do vybudování úplně nového města. V každém městě bylo určeno funkční rozvržení ploch vymezením veřejných komunikačních prostranství, stanovením ploch pro sociální a kulturní účely, například klášter, kostel nebo špitál a poloha opevnění. Pomocí nařízení a předpisů města též ovlivňovala umístění činností s negativními vlivy na životní prostředí, například kovářství, barvířství, řeznictví (Vystoupil, 2003).

Vystoupil (2003) dále také informuje o tom, že velký územní rozvoj byl za vlády Marie Terezie a jejího syna Josefa II., a to v podobě výstavby císařských silnic. Dále v podobě raabizace, která spočívala v rozparcelování velkostatků a jejich polí s následným pronájemem či prodejem jednotlivých dílců sedlákům. V této době se také zakládaly nové vsi, a to v úrodných nížinách. Za vlády Josefa II. byly nově zřízeny krajské stavební kanceláře, které vydávaly vzorové projekty a stavební pravidla a výrazně tak ovlivnily stavbu a architekturu veřejných budov i urbanistické uspořádání měst. První evidování půdy proběhlo v Josefském katastru, na jehož podkladu byly zaměřovány a zpracovány mapy obcí pro stabilní katastr, který byl prvním systematickým mapovým zpracováním celé monarchie.

### **1.5.2 Období 19. století**

V 19. století proběhla průmyslová revoluce, která se vyznačovala prudkým rozvojem průmyslové výroby. Docházelo tak ke značnému rozvoji a růstu měst, a to vyvolalo potřebu plánovat tato rostoucí města. Z tohoto důvodu byly vypracovány Stavební řády pro království České, které ukládaly všem městům, městečkům a osadám pořádit si plány polohy. Tyto plány by zobrazovaly ulice, náměstí, inženýrské sítě, polohy budov i hranice pozemků. Města si také současně stanovila základní regulační podmínky pro upravenou nebo novou zástavbu. Před schválením musel být plán veřejně vyložen a projednán obecním výborem (Vystoupil, 2003).

Největší a nejrychlejší rozmach se týkal měst, která měla dobré dopravní umístění na železnici měst, tam, kde byla zahájena těžba uhlí a s ním navazující průmyslové obory. V této době ve městech docházelo také k budování inženýrských sítí, jako je vodovod či kanalizace, v pozdější době rozvodu elektřiny a veřejného osvětlení (Hrůza a Zajíc, 2002).

---

### 1.5.3 Období mezi válkami

Během období mezi válkami, které trvalo pouze 20 let, došlo k výrazným počínům. Se vznikem republiky vznikla i potřeba výstavby budov pro sídla úřadů, pro reprezentační účely. V Praze se stavějí nemocnice, školy, úřední budovy, sídla ministerstev, vědecké areály. Mimo města se také budují nové průmyslové areály (Kubeš a Perlín, 1998).

Vzniká také nová kategorie územně plánovací dokumentace, která je zaměřená na územní rozvoj regionů, řešení dopravy a inženýrských sítí. Každé město mělo v této době vypracovanou územně plánovací dokumentaci, která měla za hlavní úkol regulovat zástavbu a řešit technickou a dopravní infrastrukturu. Za tímto účelem byly vyčleněni pracovníci městských úřadů, kteří se věnovali územnímu plánování (Voženílek, 1979).

Kubeš a Perlín (1998) ve své knize zmiňují ještě jednu důležitou informaci k tomuto období, a to vznik speciálních studijních oborů, především na fakultách architektury, se zaměřením na územní plánování a urbanismus.

### 1.5.4 Období druhé poloviny 20. století

Česká města a vesnice byla sice jako jediná ve střední Evropě téměř ušetřena válečného ničení, ale válečné a poválečné události znamenaly tvrdý zásah do sídelní struktury pohraničí, kde se počet obyvatel i po tzv. dosídlení snížil zhruba na polovinu. Zanikly stovky osad, samot i malých vesnic. Obydlovala se pouze vybraná místa tzv. urbanizace skokem.

První zákonnou úpravou územního plánování v naší zemi je zákon č. 280/1949 Sb. o územním plánování a výstavbě obcí z roku 1949. Tehdejší Československo se nechalo inspirovat jinými evropskými zeměmi, uplatňování tohoto zákona ale bylo výrazně poznamenáno nástupem totalitního režimu. Územní plánování bylo v tuto dobu zcela závislé na ekonomických a politických rozhodnutích tehdejší vlády, která byla činěna bez ohledu na důsledky, které to může pro území mít.

Sídelní politika 50. let byla zaměřena na rozvoj především regionů a měst s těžbou nerostných surovin a s těžkým a zbrojním průmyslem, např. Kladensko nebo Ostravsko. Stát v tuto dobu usiloval i o vyrovnaní ekonomické úrovně regionů, v praxi to znamenalo potlačení růstu Prahy a podporování slabších regionálních center. Probíhala také výstavba na venkově spojená s kolektivizací, která byla zpočátku neprofesionální a chaotická.

---

Vzhledem k přidělování většiny investic do rozvoje těžkého průmyslu, se ocitly České země během 50. let na jednom z posledních míst, co se týče intenzity výstavby sídel a bytů. Většina evropských zemí obnovovala válkou zničená města, naše města, až na pár výjimek válkou málo poškozená začala chátrat (Maier, 2000).

Kubeš a Perlín (1998) ve své knize informují o výstavbě velkých vodohospodářských děl, jedná se především o Vltavskou kaskádu. Ta měla krom energetických a vodohospodářských funkcí ještě funkci rekreačního zázemí pro Prahu. Rozvoj dalších průmyslových aktivit spojených s okolním území nebyl proveden, zřejmě z důvodu nevyužití možnosti Vltavu splavit.

Během tohoto období vznikl nový typ plánů, které byly zaměřeny na rozvoj neurbanizované krajiny:

- Projekty pozemkových úprav – problematika scelování kolektivizovaných pozemků, cestní síť, zavlažování, drenážní odvodnění,
- Projekty úprav vodních toků – zpevnění břehů, úprava koryt, protipovodňová ochrana, zisk zamokřených pozemků,
- Lesní hospodářské plány (Kubeš a Perlín, 1998).

Zákonná úprava územního plánování z roku 1958 definovala územní plánování jako průmět národohospodářského plánu do území. Dokumenty hierarchicky „vyšší“ byly závazné pro dokumenty „nižší“. Zhruba během následujících deseti let se podařilo pořídit pro prakticky všechna města územní plány a pro významné regiony plány regionů. Typickým nedostatkem plánů této doby je jejich nerealističnost, jelikož na uskutečnění návrhů bylo zapotřebí více lidských i ekonomických zdrojů, než které v tu dobu byly k mání (Maier, 2000).

Koncem 60. let a zvláště v 70. a 80. letech se na okrajích měst stavěla rozsáhlá sídliště panelových domů. Tato výstavba byla realizována, z důvodu velkého odlivu obyvatel z venkova do měst a malých kapacit k bydlení (Kubeš a Perlín, 1998).

Negativní důsledky normalizace byly viditelné v investiční politice státu, která nereagovala na energetickou krizi a ani na potřebu chránit životní prostředí před další devastací. Většina investic šla stále do těžkého průmyslu. Lidé byli koncentrováni do průmyslových měst kde kvalita životního prostředí byla na nejhorší úrovni. Symbolem podřízenosti měst a jejich obyvatel ekonomickým potřebám se stala likvidace města Most a jeho nová výstavba na jiném místě, aby bylo možné vytěžit ložisko uhlí.

---

V roce 1976 byl vydán nový zákon o územním plánování a stavebním řádu č.50/1976 Sb., který platil až do roku 2006, kdy byl vydán nový. V původním znění zákona se územní plánování definuje jako součást systému řízení rozvoje společnosti. V zákoně byl obsažen požadavek účasti veřejnosti na projednávání, tento požadavek byl ale v praxi naplňován pouze formálně (Maier, 2000).

### **1.5.5 Období po roce 1989**

Po roce 1989 zaniklo centrální plánování, došlo k zásadním změnám v podmínkách, ve kterém územní plánování působí, a také ve smyslu této činnosti. Zrušením soustavy národních výborů, přebírají funkci vykonávání státní správy okresní úřady, část pravomocí orgánů státní správy pro územní plánování a výstavbu je přenesena do městských a některých obecních úřadů. Obnovena byla místní samospráva měst a obcí (Vystoupil, 2003).

V roce 1992 došlo k přijetí celé řady novel stávajících zákonů a přijetí nových zákonů, které významným způsobem zasáhly do stávající praxe tvorby územních plánů. Především „malá novela“ Stavebního zákona v roce 1992 výrazně změnila dosavadní praxi. Tato novela jednak zdůraznila nutnost projednávání a schvalování územních plánů za účasti veřejnosti a jednak kladla důraz na hodnocení přírody a krajiny a hodnocení důsledků plánovaných změn na přírodní a životní prostředí (Kubeš, 1997).



---

## 1.6 Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování jsou definovány ve stavebním zákoně a ve vyhlášce o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Dělení nástrojů územního plánování podle stavebního zákona:

- Územně plánovací podklady (ÚPP)
  - Územně analytické podklady (ÚAP)
  - Územní studie (ÚS)
- Politika územního rozvoje (PÚR)
- Územně plánovací dokumentace (ÚPD)
  - Zásady územního rozvoje (ZÚR)
  - Územní plán
  - Regulační plán
- Územní rozhodnutí (ÚR) o:
  - umístění stavby nebo zařízení
  - změně využití území
  - změně vlivu užívání stavby na území
  - dělení nebo scelování pozemků
  - ochranném pásmu
- Územní souhlas
- Územní opatření o:
  - stavební uzávěře
  - asanaci území
- Úprava vztahů v území

### 1.6.1 Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady jsou tvořeny územní studií (ověřuje možnosti a podmínky změn v území) a územně analytickými podklady (zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území) (Doležal et al., 2010).

Územně analytické podklady jsou pořizovány a průběžně aktualizovány pro celé území České republiky, a to pro správní obvody obcí s rozšířenou působností, pro území republiky a pro území kraje. V případě, že obec nemá platný územní plán, tak slouží i jako podklad pro rozhodování stavebních úřadů obcí (Rozmanová et al., 2019).

---

Pořizovatelem územně plánovacích podkladů je příslušný obecní úřad, to znamená úřad územního plánování, popřípadě obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Splnění těchto požadavků provést dvěma způsoby, a to buď zaměstnáním osoby, která splňuje tyto požadavky nebo uzavřením smlouvy o pořízení ÚPD s osobou, která kvalifikační požadavky splňuje (Tušer, 2020). Stavební zákon udává kvalifikační požadavky, kterými jsou vzdělání a praxe. Tyto požadavky splňuje autorizovaný architekt, který má udělenou autorizaci pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zvláštního právního předpisu kterým je zákon č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Kvalifikační požadavky splňuje taktéž fyzická osoba, která má:

- vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 18 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě.
- vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe, nebo
- vysokoškolské vzdělání v dalších oborech souvisejících s územním plánováním, jejichž seznam určí ministerstvo prováděcím právním předpisem, a nejméně 3 roky odpovídající praxe (zákon č. 183/2006 Sb.).

Územně analytické podklady slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Dále slouží také jako podklad pro posuzování vlivu záměrů na životní prostředí a vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj (Halasová a Šilarová, 2007).

### **1.6.2 Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje je závazným dokumentem pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, regulačních plánů, územních plánů a pro rozhodování v krajině. Jedná se o nástroj s celostátní působností, který stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (Halasová a Šilarová, 2007).

Pořizování politiky územního rozvoje je povinné. Dochází k pravidelné aktualizaci. Pořízení nebo aktualizaci pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj

---

ve spolupráci s dalšími ministerstvy, popřípadě s jinými ústředními správními úřady a kraji (Tušer, 2020).

PÚR vymezuje plochy republikového a mezinárodního významu nebo takové plochy, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a to: rozvojové oblasti a osy (oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území), specifické oblasti (oblasti se specifickými hodnotami a specifickými problémy), plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury. V těchto zmíněných plochách stanoví podmínky a kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn (Halasová a Šilarová, 2007).

Tušer (2020) a Halasová a Šilarová (2007) uvádějí, že je každé čtyři roky zpracována zpráva o uplatnění politiky územního rozvoje a na základě této zprávy vláda ČR rozhoduje o vydání aktualizace PÚR, popřípadě o zpracování nového návrhu. PÚR by měla být především vyjádřením záměrů státu o vývoji ČR v evropském kontextu, v budoucnu se bude muset určitě vyrovnat i s některými dosavadními rozvojovými koncepcemi evropských společenství. Tento dokument by měl být ku pomoci krajům a obcím, jimž tímto směrem poskytne informace o předpokládaném a očekávaném výhledu rozvoje zejména v dopravním systému (Plos, 2013).

### **1.6.3 Územně plánovací dokumentace**

Tušer (2020) uvádí, že územně plánovací dokumentace ovlivňuje možnosti využívání pozemků a to tím, že:

- Stanovuje, zda se na pozemku smí nebo nesmí stavět.
- Stanovuje způsob užívání staveb či pozemků.
- Určuje základní podmínky využití ploch, například výškovou regulaci zástavby, tvar střechy, počet nadzemních podlaží atd.

Funkce a obsah územně plánovací dokumentace jsou definovány zákonem a příslušnou vyhláškou. Pro všechny druhy rozhodování v území je ÚPD závazná, především pro územní rozhodnutí. Územně plánovací dokumentace se skládá ze tří částí, a to ze: zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu (Halasová a Šilarová, 2007).

Územně plánovací dokumentace je prostorově funkční soubor ustanovení, obecně závazných zásad a regulativů. Nelze ji považovat za konečný dokument, vyjadřuje spíše okamžitý stav vývoje území, potřeb či územně plánovací činnosti.

---

Tato dokumentace je právně závazným a také rozhodujícím nástrojem, jež zajišťuje trvale udržitelný rozvoj území (Markvart, 2000).

Jak je uvedeno v práci Koutného et al. (2015) a Čablové (2013) je mezi jednotlivými územně plánovacími dokumenty rozdíl v jejich působnosti a podrobnosti. Můžeme poukázat na příkladu, ZÚR mají za úkol řešit území pro celý kraj, kdežto územní plán je řešen pouze v měřítku obce, regulační plány jsou nejnižše položeny vzhledem k tomu, že řeší pouze vymezenou část území.

Z územně plánovací dokumentace vyplývají různé regulativy a ustanovení. Lze uvést příklad z praxe – ustanovení o možnosti využití předmětného pozemku k danému účelu, ustanovení buď povolí nebo zamítne nakládání za určitým účelem (Maier, 2000).

**Zásady územního rozvoje** zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje, určují strategii pro naplňování cílů a úkolů a koordinují územně plánovací činnosti obcí. Jsou závazné pro vydávání a pořizování územních plánů, dále také u regulačních plánů i pro rozhodování v území. (Halasová a Šilarová, 2007). V práci Doležala et al (2010) a Maiera (2012) se uvádí, že zásady územního rozvoje mohou vymezovat nebo zpřesňovat plochy a koridory, zejména územního systému ekologické stability, veřejné infrastruktury a územních rezerv, anebo vymezují veřejně prospěšné stavby či opatření. Jedná se vždy o plochy a koridory nadmístního nebo celostátního významu. Za plochu či koridor nadmístního významu lze označit takovou plochu, jejíž změna ovlivní více než jednu obec. V případě vymezení územní rezervy se jedná o plochy s cílem prověření možnosti využití v budoucnu s podmínkou, že jejich dosavadní využití nesmí být měněno takovým způsobem, který by znemožnil či ztížil prověřené budoucí využití. Příkladem může být vymezení územní rezervy na obchvat města – na pozemcích určených k vybudování obchvatu není možné například postavit rodinný dům.

**Územní plán** je závazný dokument, který stanoví limity využívání území a určí plochy vhodné k jednotlivým lidským činnostem (Černý a Doucha, 1999). Při zpracování územního plánu je důležité, aby byl vyhotovován přesně, proveditelně, použitelně a hlavní je jeho aktuálnost (Janatka, 2005). Zhotovuje se a je vydáván pro celé území obce, vojenského újezdu nebo pro celé území hlavního města Prahy. V rámci Prahy může být též vydán a pořízen pro vymezenou část území. Je závazný pro pořizování a vydávání regulačních plánů a pro vydávání územních rozhodnutí.

---

Vymezuje zastavěné území obce, zastavitelné plochy a také plochy pro veřejně prospěšné stavby (Halasová a Šilarová, 2007). Šilhánková (2007) ve své publikaci uvádí, že územní plán se zpracovává pro celé správní území obce tzv. všechna katastrální území, která obec tvoří a je vydáván jako opatření obecné povahy. O pořizování územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce. Jednání zastupitelstva o novém územním plánu nebo jeho změny je možné buďto z iniciativy obce, nebo z iniciativy občana žijícího v dané obci. O vydání nového územního plánu může požádat i fyzická nebo právnická osoba vlastníci nemovitosti v obci, nebo se může jednat o oprávněného investora – dost častý případ, kdy investor má záměr postavit v území komplex rodinných nebo bytových domů a má k tomu pozemky, které nejsou v zastavitelné části obce, tak si požádá o změnu (Holcnerová a Koláčková, 2020). Územní plán je také velmi zásadním dokumentem pro řešení pozemkových úprav, které z něj čerpají mnoho informací, dále je také nezbytný pro rozvoj dané obce. Obecně tedy platí, že pro řádný rozvoj obce je zapotřebí znát podmínky daného území a mít celkovou koncepci, podle níž lze orientovat další vývoj obce (Hladík, 2005).

**Regulační plán** také stanovuje podmínky pro využití území, avšak na rozdíl od územního plánu je stanovuje ve větší podrobnosti a pro lokality, které vyžadují podrobnější řešení. Jedná se například o nově určená území k zastavění (Konečná et al, 2015). Stanovuje v řešené ploše podmínky pro vymezení a využití jednotlivých pozemků a pro prostorové uspořádání zástavby na těchto pozemcích. Vymezuje taktéž veřejně prospěšná opatření nebo veřejně prospěšné stavby. Regulačním plánem lze nahradit v řešené ploše a ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí, jedná se, ale o pozemky zahrnuté v zastavitelné a v zastavěné části obce. Pořizování má na starosti zastupitelstvo kraje, zastupitelstvo obce, popřípadě újezdni úřad, když se jedná o vojenské újezdy (Jirásek, 2014). Bártová a Růžička (2008) taktéž uvádějí informaci o tom, že je regulační plán vydáván zastupitelstvem, a to formou opatření obecné povahy. V jejich práci se dočteme také to, že vydání regulačního plánu je možné jak z podnětu zastupitelstva kraje či obce tak i na žádost fyzické nebo právnické osoby.

---

#### 1.6.4 Územní rozhodnutí

Nestanoví-li zákon jinak, tak lze na základě územního rozhodnutí či územního souhlasu umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, chránit důležité zájmy a měnit využití území.

Kročová (2013) uvádí, že územní rozhodnutí má v praxi rozhodující dopady na krajinnou tvorbu a ochranu dalších důležitých zájmů ve společnosti. Žádné významné stavby ani další kroky v katastrálním území daných obcí se neobejdou bez územního rozhodnutí.

Zákon určí, jaké činnosti a jaké stavby nepotřebují územní rozhodnutí. Dále stanoví, za jakých podmínek je možné spojit stavební a územní řízení, za jakých podmínek je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou nebo pro území, pro které je vydán regulační plán, nevydávat územní rozhodnutí (Halasová a Šilarová, 2007).

ÚR je rozhodnutí o:

- Umístění stavby nebo zařízení,
- Změně využití zemí,
- Změně vlivu užívání stavby na území,
- Dělení nebo scelování pozemků,
- Ochranném pásmu (Plos, 2013).

#### 1.6.5 Územní souhlas

Územní souhlas je možné udělit za předpokladu že:

- Záměr se nachází v zastavitelné nebo zastavěné ploše,
- Se poměry v území podstatně nezmění,
- Uvedený záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu,
- Není vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivu na životní prostředí,
- K oznámení jsou doloženy souhlasy všech osob, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám mohla být dotčena,
- V případě udělování závazných stanovisek, musí být souhlasná (Tušer, 2020).

---

**Územní řízení** je řízení, ve kterém se vydává územní souhlas. Ten vydává příslušný stavební úřad. Stavební úřad vydává územní rozhodnutí na základě zjednodušeného územního řízení či územního řízení v případě splnění náležitostí žádosti stanovené zákonem. Stavební úřad také vydává územní souhlas v případě jednoduchých staveb a zařízení, jež jsou stanovené zákonem (Halasová a Šilarová, 2007).

Účastníci řízení jsou definováni stavebním zákonem a jsou to:

- žadatel,
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn,
- vlastník pozemku či stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není – li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku či stavbě,
- osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím přímo dotčeno (stavební zákon).

Halasová a Šilarová (2007) ve své práci uvádějí, že řízení se vždy zahajuje na žádost podanou žadatelem, ta musí obsahovat kromě obecných náležitostí i identifikační údaje pozemků a staveb a základní údaje o požadovaném záměru, popřípadě další přílohy. Následně stavební úřad vydá oznámení o zahájení územního jednání a nařídí veřejné ústní jednání k projednání žádosti.

V případě veřejného ústního jednání je možnost účasti veřejnosti, účastník tohoto ústního jednání může poté k zamýšlenému záměru uplatnit připomínky. V praxi je většinou častější neveřejné územní řízení. Řízení vede stavební úřad, který může, ale nemusí nařídít ústní jednání. V případě že stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru upouští se od ústního jednání (Tušer, 2020).

Schválení navrženého záměru je dáno vydáním územního rozhodnutí stavebním úřadem, ten krom toho stanoví i podmínky pro ochranu a využití území a stanoví i projektovou přípravu stavby. Územní rozhodnutí je poté platné dva roky ode dne nabytí právní moci (Halasová a Šilarová, 2007).

---

**Zjednodušené územní řízení** lze použít v případech stanovené zákonem:

- Záměr je v zastavitelné nebo zastavěné ploše,
- Nejedná se o záměr, který by vyžadoval závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí,
- Žádost o vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení je doložena: závaznými stanovisky dotčených orgánů, souhlasem účastníků řízení, souhlasem účastníků řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo pozemkům mohou být dotčena.

#### **1.6.6 Územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území**

Jedná se o opatření, která se projednávají písemně s dotčenými orgány. Rada obce případně rada kraje může v přenesené působnosti vydávat územní opatření jako opatření obecné povahy dle správního řádu (Halasová a Šilarová, 2007).

Franková (2014) ve své práci uvádí, že se jedná o specifický nástroj územního plánování. Díky těmto opatřením je znemožňován určitý způsob využití území, případně řeší špatný vliv určitého využití na území.

Halasová a Šilarová (2007) uvádějí, že ve vymezeném území se územním opatřením o stavební uzávěře zakazuje nebo omezuje v nezbytném rozsahu stavební činnost, a to z toho důvodu, že by tato činnost mohla znemožnit nebo ztížit budoucí využití území dle připravované územně plánovací dokumentace.

Opatření o asanaci se vydává na základě průzkumu dotčeného území a vyhodnocení stavu staveb a pozemků z hlediska ohrožení života nebo zdraví osob nebo na místech která jsou postižena živelnými pohromami nebo závažnými haváriemi. Nezbytností je stanovení podmínek pro odstranění odpadů a dále také využití území. U závadných staveb, např. z bezpečnostních nebo požárních důvodů, je ve veřejném zájmu nezbytné nařídit úpravy a odstranění závad (Halasová a Šilarová, 2007).

#### **1.6.7 Úprava vztahů v území**

Úpravu vztahů v území můžeme z hlediska účelu zařadit mezi nástroje ekonomické – majetkové (Jehlík, 2015). Jedná se o předkupní právo a náhrady za změnu v území. Předkupní právo je vždy zapsáno v katastru nemovitostí (Halasová a Šilarová, 2007).

Tušer (2019) v mimořádné příloze časopisu Urbanismus a územní rozvoj uvádí, že pro obec, kraj nebo stát je předkupní právo zapsáno u pozemků, které jsou určeny



---

územním nebo regulačním plánem a má účinky věcného práva. Jedná se o pozemky využitelné pro veřejně prospěšné stavby, opatření či veřejná prostranství.

Náhrada za změnu v území náleží vlastníkovvi pozemku či stavby, jehož práva byla omezena užíváním pozemku či stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře. Náhrada náleží i vlastníkovvi, jemuž bylo zrušeno určení k zastavení pozemku, na základě vydání nového územního plánu, popřípadě změny stávajícího (Halasová a Šilarová, 2007). Dle stavebního zákona má povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy buď obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly ÚPD nebo její změnu anebo zrušily územní rozhodnutí, souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu, která nahrazuje územní rozhodnutí. V případě, že nedojde k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

### **1.7 Úkoly územního plánování**

Schneider a Lampartová (2014) ve své publikaci definují několik úkolů územního plánování, kterými jsou:

- Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho kulturní, přírodní a civilizační hodnoty.
- Stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na podmínky a hodnoty území.
- Stanovovat urbanistické, estetické a architektonické požadavky na využívání území a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění řešení a uspořádání staveb.
- Stanovovat podmínky pro rozvoj a obnovu sídelní kultury a pro kvalitní bydlení.
- Vytvářet podmínky pro snižování nebezpečí a odstraňování následků přírodních a ekologických katastrof v území.
- Prověřovat a vytvářet podmínky pro hospodárné využívání prostředků z veřejných rozpočtů v území.
- Vytvářet podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření.

Ve stavebním zákoně (zákon č. 183/2006 Sb.) mezi úkoly spadá také posouzení vlivů PÚR, ZÚR nebo územního plánu na udržitelný rozvoj. Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je mimo

---

jiné také vyhodnocení vlivů na životní prostředí. V hodnocení taktéž najdeme i posouzení vlivu na předmět ochrany evropsky významných lokalit či ptačích oblastí.

## **1.8 Cíle územního plánování**

Schneider a Lampartová (2014) ve své publikaci definují také několik cílů územního plánování, kterými jsou:

- Soustavné a komplexní řešení veškerých změn v území.
- Dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, archeologického a architektonického dědictví.
- Vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro:
  - Příznivé životní prostředí,
  - Hospodářský rozvoj,
  - Soudržnost společenství obyvatel v území,
  - Uspokojování potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací.

Zajišťování předpokladu pro udržitelný rozvoj území komplexním a soustavným řešením účelného využití a prostorového uspořádání území je důležité v rámci dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území. Kvůli tomuto účelu je sledován hospodářský a společenský potenciál rozvoje území (Sýkora, 1998).

Stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb.) cíle územního plánování definuje jako utváření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, zakládající se na vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský vývoj a pro soudržnost společenství obyvatel, a který uspokojuje potřeby současné generace a zároveň neohrožuje podmínky života budoucích generací. Zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území.

V zahraničních zdrojích jako je Huxley (2009) se poukazuje na fakt, že územní plánování se netýká pouze lokálního území, ale i sousedních území. Cílem plánování je rozdělení využití půdy s vytyčením hranic, následná kontrola hospodaření

---

na využívané půdě a poté celkové vyhodnocení prostorových vztahů společenských a hospodářských aktivit.

Levy (2009) ve své publikaci poukazuje na problematiku životního prostředí, v souvislosti s tím poukazuje na nutnost zaměřením se, kudy bude směřován rozvoj území, tak aby zároveň s rozvojem nedocházelo k poškozování životního prostředí.

## **1.9 Územní studie**

Roztočil et al. (2013) a Maier (2012) definují územní studii jako plánovací podklad, jehož úkolem je prověření, posouzení a navržení podmínek změn v území. Tvoří podklad pro PÚR, ÚPD a pro rozhodování v území. Funkcí územní studie je především získání variant řešení urbanistické koncepce pro územní nebo regulační plán.

Přestože není územní studie závazným podkladem pro územní rozhodování, slouží jako neopomenutelný podklad. To znamená, že úřad územního plánování, popřípadě stavební úřad musí porovnat záměr, který je navrhován s řešením studie, která je dostupná. Oproti územnímu plánu, který stanovuje určité podmínky pro využívání území, územní studie stanovuje už konkrétní řešení (Šíma a Trísková, 2018).

Tunka (2017) ve svém článku uvádí, že jakékoliv změny v území mají vliv na své okolí a jsou motivovány například kvalitou a rozsahem veřejné infrastruktury. A proto je jedním z úkolů územního plánování prověřovat a posuzovat potřebu změn v území a veřejný zájem na jejich provedení. Veřejný zájem územního plánování je v zákoně definován jako chránění a rozvíjení hodnot území, charakteru krajiny, hospodárné využívání území již zastavěného a z nezastavěného území ubírat vymezenou zastavitelnou plochu pouze v odůvodněných případech.

Wirth (2018) ve svém článku zmiňuje pojem územní studie krajiny, jejíž úkolem je uspokojit potřebu zabývat se v rámci územního plánování zejména nezastavěným územím, a to v prostoru více než jedné obce. Zároveň by měla být zpracována ve větším detailu, než je tomu v zásadách územního rozvoje. Je žádoucí, aby řešení územní studie krajiny mělo přesah nejen do územního plánu, ale také například do ochrany a správy krajiny. V rámci územního plánování poslouží jako podklad na změnu stávajících plánů, nebo vytvoření nových územních plánů, případně poslouží při aktualizaci ÚAP, ZÚR nebo při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

---

### 1.9.1 Pořizovatel územní studie

Pořizovatelem územní studie může být úřad územního plánování, nejen pro území své obce, ale lze na základě žádosti obce ve svém správním obvodu pořídit studii i pro její území. Obecní úřady ostatních obcí mohou studii pořizovat pouze za předpokladu, že zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Dalším zpracovatelem je krajský úřad a Ministerstvo pro místní rozvoj. Tyto dvě instituce pořizují územní studii v rozsahu potřebném pro pořizování politiky územního rozvoje. V případě, že se studie zpracovává v území vojenských újezdů, je jejím pořizovatelem pověřen újezdní úřad, a v případě potřeby ji projednává Ministerstvo obrany (Balabánová, 2010) a Tušer (2020).

Územní studie se pořizuje:

- Z vlastního podnětu pořizovatele,
- Z jiného podnětu – např. na podnět vlastníka pozemku,
- V případech, že je uloženo v ÚPD jako podmínka pro rozhodování o změnách v území (Tušer, 2019).

### 1.9.2 Zpracování územní studie

Každá studie má zadání, v němž pořizovatel stanoví obsah, rozsah řešeného území, cíle a účel územní studie. Zpracování ÚS je výhradně nad mapovými podklady, kterými jsou: katastrální mapa, Základní mapa ČR 1:10 000 (ZM10), Státní mapa 1:5 000 (SM5), polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, Mapa České republiky, technická mapa.

Zpracování mohou provádět pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k tomuto výkonu. Jedná se o autorizované architekty s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (Balabánová, 2010).

Tušer (2019) uvádí, že projednání územní studie s dotčenými orgány není zákonem uloženo, konzultace však vyloučena není. S kým je třeba konzultovat rozhodne pořizovatel podle jejího obsahu a účelu. Po převzetí studie ji pořizovatel vyhodnotí a v případě schválení jejich možnosti využití podá návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

Pořizovatel územní studii ukládá a poskytuje tomu, na jehož žádost nebo návrh byla pořizována, dále ji poskytuje obci a stavebnímu úřadu. Studie, která byla vložena do evidence územně plánovací činnosti slouží dále jako podklad pro pořizování PÚR,

---

ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území. I když se nejedná o závazný podklad, je však neopominutelná (Balabánová, 2010).

### **1.9.3 Úprava studie**

Postupem času dochází k zastaralosti územních studií. Stavební zákon pojem „úprava územní studie“ nebo „změna územní studie“ nezná a není možné je proto pořídít. Je možné buď studii ponechat v evidenci plánovací činnosti nezměněnou nebo ji nahradit novou územní studií.

V případě že je zastaralá pouze část studie, není nutné pořizovat novou, jelikož se nejedná o závazný podklad. Je možné se od ní odchýlit, ale je nutné patřičné odůvodnění.

Původní studii lze nahradit novou, v tomto případě se nová studie ale nenazývá změnou. Nová studie může být ve stejném území jako studie již zastaralá a může být i věcně shodná. Po vydání nové studie podá pořizovatel opět návrh na vložení do evidence plánovací činnosti a zároveň podá návrh na vložení data schválení ukončení možnosti využití původní studie (Morkus et al., 2021).

---

## 2 Metodika a materiály

### 2.1 Cíl práce

Cílem práce bylo vypracování územní studie pro katastrální území Trhové Sviny. Byly zpracovány dvě vybrané strategie, které jsou zaměřeny na chybějící vybavenost obce. Chybějící plochy byly vybrány na základě SWOT analýzy a vlastní znalosti území. Při výběru návrhových ploch byl kladen důraz především na způsob využití takovýchto ploch a nejvhodnější rozměr pozemku. To je zde v současné době problém, jelikož je zde krajina rozparcelována do úzkých a dlouhých ploch s rozdílnými majiteli. Při plánování byl zohledněn krajinný ráz – snaha o co nejmenší zásah do krajiny, nevybudovat v krajině nepřírozené dominanty.

### 2.2 Charakteristika území

Název města: Trhové Sviny

Obec s rozšířenou působností: Trhové Sviny

Katastrální území: Trhové Sviny (768154)

Katastrální výměra: 5 280 ha

Okres: České Budějovice

Kraj: Jihočeský

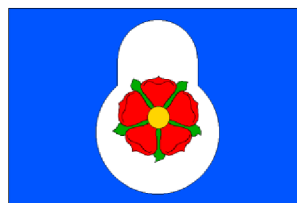
Nadmořská výška: 458 m. n. m.

Počet katastrů: 9

První písemná zmínka: rok 1260

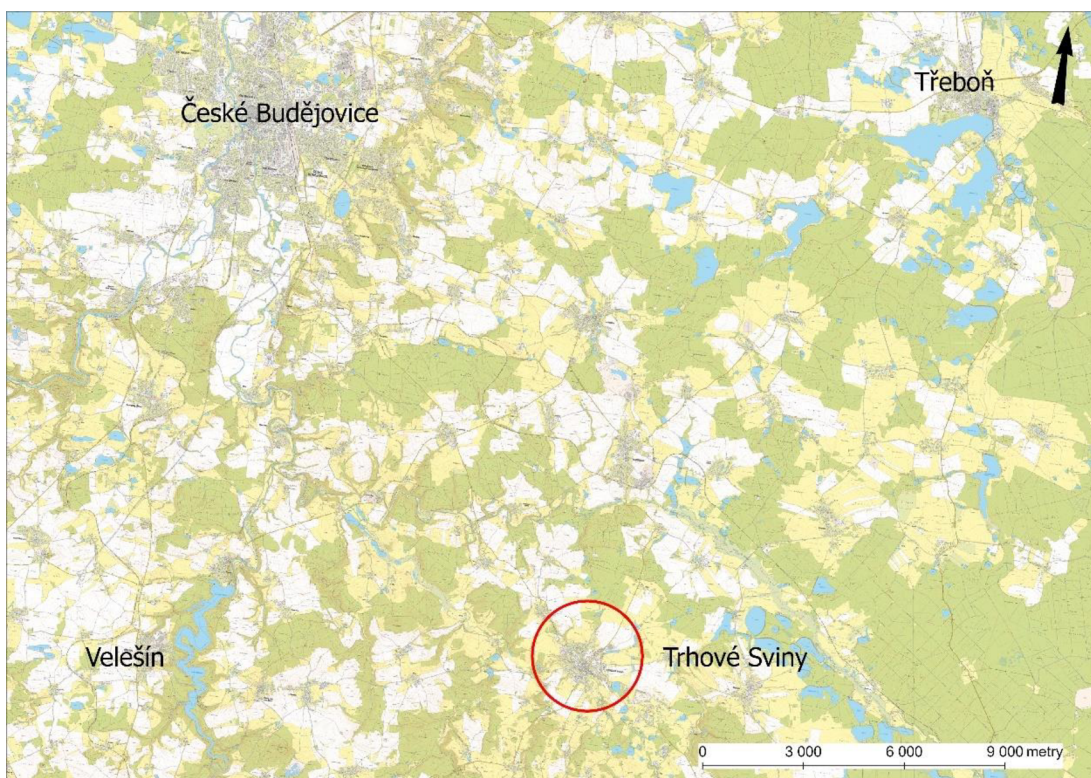


Obrázek 2.1: Znak obce Trhové Sviny  
(Zdroj: [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz))



Obrázek 2.2: Vlajka obce Trhové Sviny  
(Zdroj: [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz))

Město Trhové Sviny se nachází v jihočeském kraji, v okrese České Budějovice, asi 22 km jihovýchodně od Českých Budějovic (obrázek 2.3). Město je vystavěno na soutoku Farského a Svinenského potoka. Krajina se zde začíná vlnit v přechodu z Třeboňské pánve do pahorkatiny, směřující k Šumavě. Zájmové území se nachází převážně v nadmořské výšce 400 – 500 m. n. m. Mezi nejvyšší místa ve správním obvodu města je řazena Todeňská hora, která se nachází ve výšce 608 m. n. m. v místní části Todně. Mezi další vyšší místa v širším okolí můžeme zařadit horu Kohout s výškou 871 m. n. m. poblíž obce Besednice, nebo Kraví horu s výškou 953 m. n. m., která se nachází v Novohradských horách. Katastrální území města Trhové Sviny se rozprostírá na 5280 ha zemědělské a nezemědělské půdy (tabulka 2.1). Ve městě se nachází památková zóna, konkrétně se jedná o historické jádro města, především náměstí. Pod Trhové Sviny spadají ještě místní části, kterými jsou: Březí, Bukvice, Čerejov, Hrádek, Jedovary, Něchov, Nežetice, Otěvěk, Pěčín, Rankov, Todně, Třebíčko a Veselka. K 1.1.2021 žilo v Trhových Svinech 5279 obyvatel.



**Obrázek 2.3: Poloha města Trhové Sviny (vlastní zpracování)**

**Tabulka 2.1: Celková výměra, výměra zemědělské a nezemědělské půdy  
(zdroj: CZSO, zpracování: vlastní)**

		Trhové Sviny	
<b>Plocha území (ha)</b>	Celkem	5 277,8	
<b>Plocha území (ha)</b>	Zemědělská půda	Celkem	3 193,6
		Orná půda	2 153,3
		Chmelnice	-
		Vinice	-
		Zahrada	101,5
		Ovocný sad	0,3
		Trvalý travní porost	938,5
	Nezemědělská půda	Celkem	2 084,2
		Lesní pozemek	1 480,9
		Vodní plocha	208,8
		Zastavěná plocha a nádvoří	73,2
		Ostatní plocha	321,3

### 2.3 Software

Mapové výstupy obsažené v práci byly vyhotoveny pomocí programu ArcGIS Pro a webových mapových služeb (WMS).

### 2.4 Metody

V první části diplomové práce byla v první řadě vypracována literární rešerše na téma krajina a územní plánování. Informace na zpracování rešerše byly čerpány z knih, odborných článků a sborníků z konferencí. Internetové zdroje byly využity výjimečně a v omezeném rozsahu.

Po dokončení rešerše byla zpracována praktická část práce. Jako první byl sepsán popis vybraného území, tedy obecné informace o městě Trhové Sviny a informace o jeho umístění. Poté byly zpracovány informace o historickém vývoji města, byly sepsány informace a seznam kulturních památek nacházejících se ve městě. Dále byly zpracovány informace o počtu obyvatel a jejich průměrném věku během let. Následně byla popsána občanská vybavenost obce, která je na poměrně vysoké úrovni. Následně byly definovány přírodní podmínky území, jako jsou například klimatické poměry. Dále byla zpracována technická infrastruktura (například vodovod,



---

zásobování elektrickou energií) a dopravní infrastruktura. Aby bylo možné zhodnotit stav v území, byla zpracována SWOT analýza, a to v deseti oblastech (například oblast rekreace, technické infrastruktury, horninového prostředí a další). V rámci vyhodnocení této analýzy byly sepsány dvě strategie, které jsou zaměřeny na dva problémy týkající se především rekreace. Následně byly tyto strategie zpracovány.

Poslední část práce byla zaměřena na vypracování návrhového řešení. Jako první byla zpracována ta důležitější strategie, a to vybudování rekreačního centra. To bude sloužit jak obyvatelům obce a širokého okolí, tak i návštěvníkům města. Toto zařízení by zaplnilo velký deficit ve stávající občanské vybavenosti, jelikož takováto volnočasová plocha s možností koupání v území chybí už dlouhá léta. Jako druhá byla zpracována strategie vybudování penzionu, kde byly vybrány tři možnosti umístění. A to v rekreačním centru, v budově bývalého hotelu U dvou čápů a na samostatné ploše na okraji města. Plochy byly vybrány na základě vyčleněných ploch v územním plánu, zároveň byly vyčleněny plochy, které zabírají co nejmenší možný počet parcel. V rámci návrhu byly tedy vyčleněny čtyři návrhové plochy, jedna pro rekreační centrum a tři pro penzion.

V dalším kroku práce následoval popis navrhovaných lokalit. Nejprve byla pro větší přehlednost vytvořena tabulka a mapa s vyznačením návrhových ploch. Následně byl zpracován podrobný popis jednotlivých ploch. Ten se zabíral především základními informacemi, dosavadním využitím, údaji z územně plánovací dokumentace, napojení na infrastrukturu či stručným popisem stavebních objektů. Důležitou kapitolou byla koncepce návrhu, kde byl podrobně vypsán plánovaný návrh a jeho součásti. Ke všem návrhovým plochám byly vytvořeny mapové výstupy. V těchto mapách byly vyznačeny buď jednotlivé návrhy se stavbami, nebo technická infrastruktura. U návrhových ploch 2, 3 a 4 týkajících se vybudování penzionu byla ještě vytvořena tabulka s porovnáním těchto ploch.

Pro zpracování této práce bylo důležité nahlížet do územní plánu města a jeho jednotlivých výkresů. Nedílnou součástí práce jsou mapové výstupy, které byly vytvořeny v souřadnicovém systému S-JTSK, za pomoci webových mapových služeb, kterými jsou například katastrální mapa, ortofoto mapa a další.

---

## 3 Výsledky a diskuse

### 3.1 Kulturně historický vývoj města Trhové Sviny

První písemná zmínka pochází z roku 1260, kdy se píše o člověku jménem Hojer von Schweinitz, Ojír ze svin z rodu Vítkovců. Na staré obchodní cestě z Vitorazska do Čech vznikla osada s hradem, jejíž název pravděpodobně zněl Svinice. Ještě za husitských bouří si zdejší hrad zachovával značný strategický význam, neboť byl roku 1420 dobyt a obsazen Janem Žižkou. Když se však Sviny po válkách vrátily Oldřichovi z Rožmberka nacházel se hrad v natolik zchátraném stavu, že ho Oldřich ponechal svému osudu. V roce 1480 byl již z větší části zbořen a sloužil jako zdroj levného stavebního materiálu. Z pevného hradu, který stával v místech dnešního Kozinova náměstí nezbyly žádné viditelné pozůstatky. Náhradou za starší privilegium, ztracené za husitských válek, vydal Oldřich z Rožmberka roku 1437 listinu, jíž Svinům potvrdil právo odúmrti. Další výsadou z roku 1481 povolil král Vladislav Jagellonský Svinům pořádat 2x ročně trhy a o rok později udělil mílové právo a právo vařit pivo. Od té doby se městečko označuje jako Trhové Sviny.

Šedesátými lety 19. století začala v městečku známá výroba knoflíků. Obchod býval tradičně orientován na Horní a Dolní Rakousko a Trhové Sviny zároveň představovaly důležité obchodní centrum celého okolí. Další rozvoj trhosvinenského průmyslu však poněkud ustrnul, z důvodu že představitelé obce se vzepřeli stavbě železnice. V letech 1950 – 1960 byly Trhové Sviny sídlem okresu. K nejvýznamnějším rodákům trhosvinenska patří protektorátní prezident Emil Hácha, jemuž byla na zdejší specializované škole odhalena pamětní deska.

Roku 2003 si město dalo udělit novou verzi znaku (obrázek 2.1), v němž byla po staletí užívána zlatá růže pánu z Hradce a byla nahrazena červenou růží pánů z Rožmberka, růže je rovněž hlavním symbolem vlajky města Trhové Sviny (obrázek 2.2).

#### **Kulturní památky**

V území Trhových Svinů se nachází na tři desítky kulturních památek, které jsou shrnuty v tabulce 3.1. Nejvýznamnější památkou je Městská památková zóna (obrázek 3.1), která představuje historické jádro města a byla prohlášena za památkovou zónu v roce 1990. Toto centrum je tvořeno zachovalými měšťanskými domy s novorenesančními fasádami a podloubími. Mnoho z těchto domů je i samostatně chráněným objektem z dřívější doby, než byla vyhlášena památková

zóna. Mezi ceněné památky v chráněné zóně patří především původně raně gotický kostel Nanebevzetí Panny Marie, jež pochází ze 13. století. Dále sem patří kostel Nejsvětější Trojice, historická budova radnice, šestiboká kamenná kašna s barokním sloupem sv. Jana Nepomuckého a technická památka Buškův hamr, která má největší dochovaný buchar v ČR vážící přibližně 300 kg. Většina chráněných domů pochází buď ze 19. nebo 20. století. Tyto domy byly většinou postaveny v renesančním stylu, popřípadě barokním a později byly přestavovány.



Obrázek 3.1: Městská památková zóna (zdroj: [www.tsviny.cz](http://www.tsviny.cz))

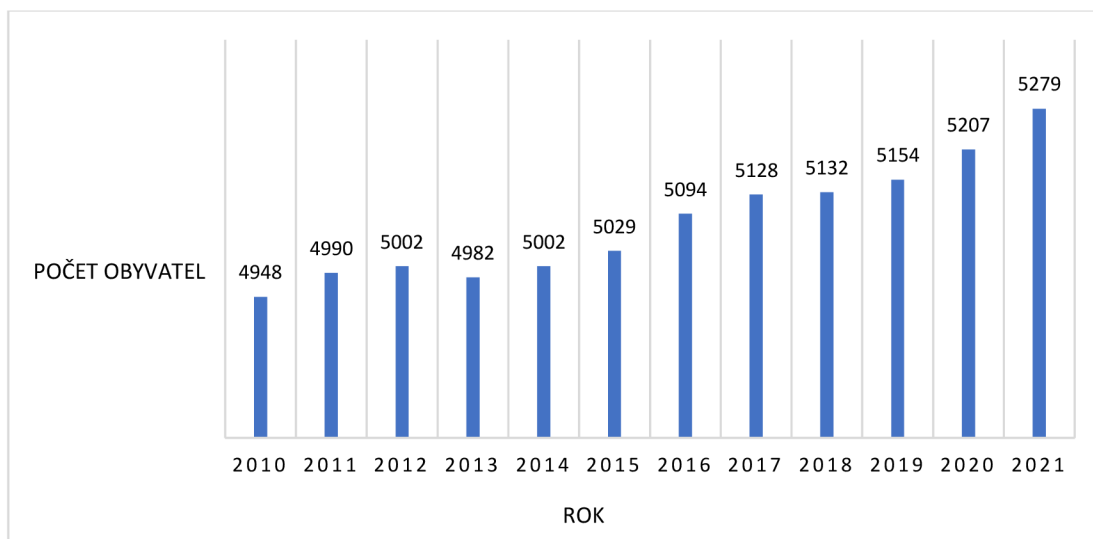
**Tabulka 3.1 Přehled kulturních památek**  
(zdroj: [www.pamatkovykatalog.cz](http://www.pamatkovykatalog.cz), zpracování: vlastní)

1	Památková zóna	17	Dům č.p. 94
2	Rozcestník (směr Nové Hrady)	18	Dům č.p. 95
3	Radnice č.p. 32 a dům č.p. 33	19	Dům č.p. 35
4	Dům č.p. 134	20	Kostel Nanebevzetí Panny Marie
5	Dům č.p. 31	21	Boží muka (kříž. Trocnovská a Zahradní)
6	Rozcestník (kříž. Husova a Jeronýmova ulice)	22	Kolna č.p. 192
7	Kašna	23	Sbor Církve československé husitské
8	Buškův Hamr	24	Rozcestník (u Buškova hamru)
9	Dům č.p. 27	25	Sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého a sv. Barbory
10	Dům č.p. 28	26	Pomník obětem nacismu (směr Nové Hrady)
11	Dům č.p. 34	27	Kostel Nejsvětější Trojice
12	Dům č.p. 30	28	Hamr na Rejtech
13	Dům č.p. 36	29	Boží muka II. (směr Svatá Trojice)
14	Fara	30	Kaple nad pramenem
15	Dům č.p. 97	31	Boží muka I. (směr Svatá Trojice)
16	Dům č.p. 29		

## 3.2 Demografie a občanská vybavenost

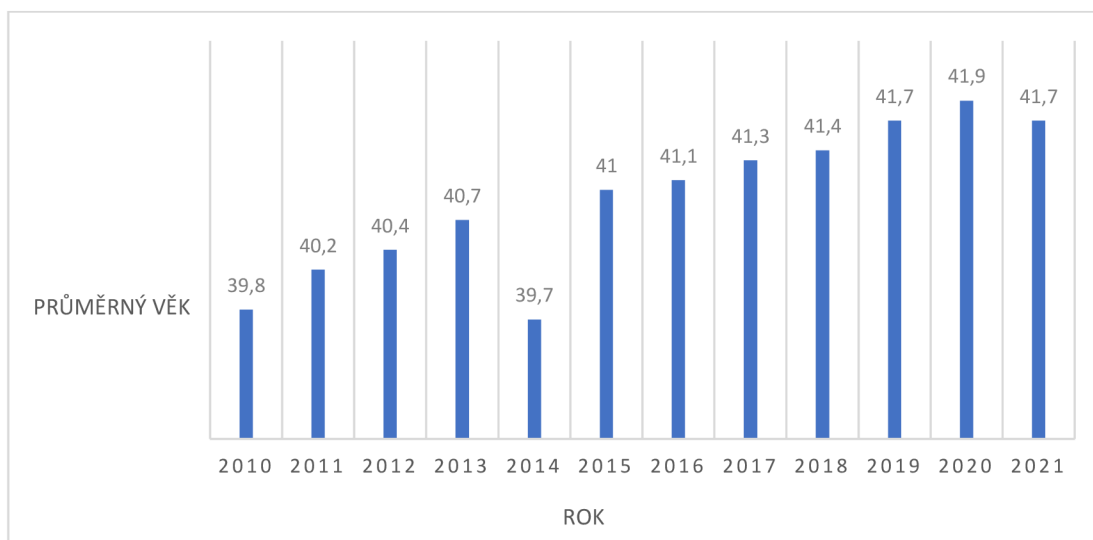
### 3.2.1 Demografická charakteristika

Trhové Sviny patří mezi obce mikroregionu, ve které v současné době dochází k celkem výraznému nárůstu počtu obyvatel. Každým rokem se počet obyvatel zvyšuje zhruba o 30 – 50 obyvatel za rok, v minulém roce byl nárůst dokonce o 72 obyvatel. Z grafu 3.1 lze vyčíst, že Trhové Sviny měli v roce 2010 celkem 4 948 obyvatel. K 1.1.2021 se počet obyvatel zvýšil na 5 279 obyvatel, což ukazuje, že atraktivita Trhových Svinů stále roste. Trend růstu lze přikládat k vysoké úrovni občanské vybavenosti a poměrně dobré blízkosti okresního města – České Budějovice.



**Graf 3.1: Vývoj počtu Obyvatel k 1.1. daného roku (zdroj: CZSO, zpracování: vlastní)**

Z dalších dat zveřejněných společně s počty obyvatel vyplývá, že průměrný věk obyvatel v tomto městě se pohybuje okolo 41 let. Z grafu 3.2 lze vyčíst, že za posledních 10 let se průměrný věk zvýšil o 1,9 což není zas tak špatné. Dále lze vyčíst že průměrný věk stále nepatrně roste, až na jeden výkyv v roce 2014.



**Graf 3.2: Průměrný věk obyvatel 1.1. daného roku (zdroj: CZSO, zpracování: vlastní)**

---

### **3.2.2 Občanská vybavenost**

Z prvků občanské vybavenosti se v území nachází vesměs všechny důležité objekty, jakými jsou zdravotní poliklinika, školská zařízení, volnočasové prostory, obchodní služby, sociální služby a další.

#### **Úřad města Trhové Sviny**

Trhové Sviny jsou obcí s rozšířenou působností což je pro obyvatele obce i širokého okolí velkou výhodou, jelikož většinu potřebných úředních úkonů lze provést zde a není potřeba dojíždět do krajského města. Obecní úřad je rozprostřen do čtyř sobě blízkých budov. Většina odborů má dva úřední dny, jimiž jsou pondělí a středa. Najdeme zde například odbor životního prostředí, stavební úřad, matriku, odbor dopravy, občanské průkazy a jiné.

#### **Školní zařízení**

Trhové Sviny jsou v současné době sídlem několik vzdělávacích institucí. První z nich je mateřská škola, která je rozdělena na dvě pobočky, přičemž jedna se nachází v blízkosti základní školy a druhá na opačné straně města, a to sice na sídlišti poblíž obchodu Terno. Tato mateřská škola má velké kapacity a dojíždějí do ní děti ze širokého okolí. V loňském roce byla dokonce nově otevřena třída pro děti mladší 3 let. Dalším zařízením je základní škola. Škola má tři pavilony, jeden slouží pro žáky 1. – 5. třídy, zbylé dva slouží pro 6. – 9. třídu. K základní škole náleží družina, tělocvična a jídelna. K 1.9. 2021 bylo ve škole 28 tříd s celkem 656 žáky. Ve městě se vedle základní školy nachází i víceleté gymnázium, ke kterému náleží venkovní sportoviště. Dalším vzdělávacím institutem je Střední škola. Zde jsou nabízeny různé tříleté obory jako je například kuchař – číšník, truhlář, malíř a lakýrník, zemědělec – farmář. Ke škole náleží jídelna, dílna pro truhláře a internát. Pro odborné praxe slouží ještě budova bývalého zemědělského učiliště. Ve městě najdeme ještě Mateřskou, Základní a Praktickou školu, ve které studují žáci buď s tělesným nebo mentálním hendikepem. K volnočasovému spektru vzdělání se zde nachází Základní umělecká škola, která má většinu svých učeben v již zmíněné střední škole.

#### **Lékařské zařízení**

Ve městě se nachází zdravotní zařízení poliklinika města Trhové Sviny. V této poliklinice najdeme široké spektrum ordinací, jako je dětský lékař, praktický lékař pro dospělé, gynekologickou ordinaci, zubní ordinaci, oční, kožní, rehabilitace, chirurgie a jiné. Někteří lékaři ordinují denně, například dětský lékař nebo praktický lékař pro dospělé, jiní ordinují jen určité dny, například oční ordinace je pouze v úterý

---

a ve středu. Součástí polikliniky je i lékárna a rychlá záchranná služba. Přesto že někteří lékaři neordinují každý den, má i tak tato poliklinika zastoupení ordinací na velmi dobré úrovni. V obci se nachází ještě další lékárna, a to na náměstí. Taktéž se zde nachází ještě další praktický lékař, který ordinuje v soukromé budově. Za zmínku ještě stojí domov s pečovatelskou službou nacházející se v obci.

### **Pracovní příležitosti – průmysl**

Trhové Sviny jsou sídlem několika výrobních firem, z těch větších jsou to výrobce zdravotnického materiálu Gama a Medisize, výroba brýlových obrouček A. Schmied, nástrojárna SPG, výrobce deštníků, slunečníků a zahradního nábytku Doppler či dřevozpracující firmy. Všechny tyto firmy se z velké části podílejí na zaměstnání obyvatel města, ale i širokého okolí.

### **Prostory pro volný čas, rekreace**

Ve městě je k dispozici taneční sál města pro pořádání společenských akcí, jako jsou plesy, svatby, taneční a jiné zábavy. Na taneční sál navazuje kulturní dům města, kde se konají různá divadelní představení, koncerty a promítání filmů. V této budově se nachází i knihovna města. Na venkovní aktivity je využíváno fotbalové hřiště, kde je velmi aktivní TJ Spartak Trhové Sviny. Má pod sebou různé oddíly, kterými jsou například fotbal, tenis, volejbal, stolní tenis a jiné. K fotbalovému hřišti náleží ještě hřiště na volejbal a nohejbal, dále hřiště na softbal a sportovní hala. Oddíly jsou aktivní jak v dospělém, tak v dětském sektoru. Například fotbalisté mají několik různých družstev s různými věkovými kategoriemi. Pro děti, které si chtějí hrát bylo v minulých letech vybudováno za pomoci prodejny Lidl Rákosníčkovo hřiště. V infocentru města je možné si zapůjčit elektrokola a vyrazit i mimo město. Necelé dva kilometry od města se nachází technická památka Buškův hamr, k němuž vede naučná stezka. Na hamru lze absolvovat prohlídku a je zde možné si zakoupit i malé občerstvení a suvenýr. Volný čas je možné trávit i v chráněné dílně Domeček, kde pracují znevýhodnění jedinci. Vytvářejí zde převážně keramiku, kterou následně prodávají a získávají tak finance na chod organizace. Toto středisko podporuje rodiny s dětmi, pěstounské rodiny a je nízkoprahovým zařízením pro děti a mládež. Středisko pořádá různé kroužky a letní tábory. V loňském roce se obci podařilo odkoupit celý areál bývalé fary a do budoucna je v plánu zařazení tohoto areálu k využití veřejnosti, například zde plánují vybudovat obřadní síň, plánují zde pořádat i různé venkovní akce.



## Restaurace a obchody

V Trhových Svinech se nachází celkem 7 stravovacích zařízení, jedná se o restaurace, pizzerii, kebab a čínské bistro. U dvou restaurací jsou nabízeny i ubytovací možnosti. Co se týká obchodů, tak zde nalezneme prodejnu potravin Terno a Lidl, a dále se ve městě nacházejí ještě 4 menší prodejny potravin,

### 3.3 Přírodní podmínky území

#### 3.3.1 Geologické a pedologické poměry

Trhové Sviny spadají do třech geomorfologických celků, část na jihozápadě území spadá do Novohradského podhůří, na jihu cíp zasahuje do Novohradských hor a severovýchod zasahuje do Třeboňské pánve. Členění je zpracováno v tabulce 3.2.

**Tabulka 3.2 Geomorfologické členění Trhosvinenska  
(zdroj: Demek et al., 2006, zpracování: vlastní)**

<b>System</b>	Hercynský				
<b>Subsystem</b>	Hercynská pohoří (Český masív)				
<b>Provincie</b>	Česká vysočina				
<b>Subprovincie</b>	Šumavská soustava			Česko-moravská soustava	
<b>Oblast</b>	Šumavská hornatina			Jihočeská pánev	
<b>Celek</b>	Novohradské podhůří		Novohradské hory		Třeboňská pánev
<b>Podcelek</b>	Stropnická pahorkatina	Soběnovská vrchovina	Pohořská hornatina	Jedlická vrchovina	Lomnická pánev
<b>Okresek</b>	Strážkovická pahorkatina  Rychnovská pahorkatina	Kohoutská vrchovina	Žofínská hornatina	Skalecká Vrchovina	Českoveledenická pánev

Na geologické stavbě se podílí moldanubikum a paleozoikum, jež tvoří skalní základ celého Jihočeského kraje. Trhové Sviny leží na velmi slabě jílovitých píscích, štěrkopíscích až štěrcích. Štěrkopíscité sedimenty většinou říčního charakteru řadíme nejpravděpodobněji do svrchního pliocénu. Tyto sedimenty obsahují valounkovité,



---

po transportu druhotně korodované vltavíny. V severním okolí Trhových Svinů směrem na Třebíčsko se vyskytuje cihlově červený a nažloutlý mehatit a limolit. V blízkosti Rejt u Trhových Svinů se nacházejí ložiska středně zrnitých biotitických granodioritů až křemenných dioritů, které se zde lámou na výrobu drceného kameniva (Chábera, 1985).

Nejrozšířenějším typem půd jsou Hnědé půdy. Vznik těchto půd je především na zvětralinách vyvěřelých a metamorfovaných hornin skalního podkladu, jde převážně o žuly, ruly, svory a granulity. Obvody hnědých půd se vyznačují značnou pestrostí, významná lokální variabilita jejich znaků a vlastností (hloubka, zrnitost, skeletovitost) se projevuje často i na krátké vzdálenosti. Převážná část profilů je středně hluboká a hluboká, málo jsou zastoupeny mělké půdy, které by měly mocnost menší než 30 cm. Hloubka je pak omezena výskytem souvislé šterkovité nebo kamenité vrstvy, či přítomností skalního podkladu ve spodině. Převažující zrnitostní složení je lehké až středně těžké. Zde na horninách žulového typu je hlinitopísčítá půda, dle skeletu slabě až středně šterkovitá.

### **3.3.2 Hydrologické poměry**

Nejvýznamnějším a největším tokem v zájmovém území je Svinenský nebo také Trhosvinenský potok, který pramení v Novohradských horách. Je největším přítokem řeky Stropnice, do které se vlévá v blízkosti Pašinovic. Délka Svinenského potoka činí 34 km a plocha jeho povodí 129,4 km<sup>2</sup>. Jedná se o malý tok Novohradských hor a Novohradského podhůří s vysokou kvalitou vody. Najdeme zde zachovalé břehové porosty a přírodní koryto. To se projevuje na výskytu vzácné vodní fauny jako je Mihule potoční (okolí Hartunkovského rybníka), Rak kamenáč nebo Perlorodka říční. Městem ještě protéká Farský potok, který pramení na území obce a v zastavěném území se vlévá do Svinenského potoka. Na území celé obce a jejích místních částí se nachází spousty různě velkých rybníků a různě dlouhých menších toků.

### **3.3.3 Klimatické poměry**

Obec Trhové Sviny se podle Quittovy klasifikace nachází v mírně teplém regionu MT7. Toto klimatické pásmo v našem území převažuje. Jaro je zde mírné a krátké, léto je mírné a zároveň mírně suché a normálně dlouhé. Krátký a mírně teplý je v této oblasti i podzim. Zima je mírně chladná, suchá až mírně suchá a normálně dlouhá. V následující tabulce (tab. č. 3.3) jsou popsány parametry typické pro oblast MT7.

**Tabulka 3.3 Klimatické charakteristiky mírně teplé oblasti MT7  
(zdroj: Tabulky Podnebí, zpracování: vlastní)**

<b>Klimatická charakteristika mírně teplé oblasti</b>	<b>MT7</b>
Počet letních dní	30 – 40
Počet dní s průměrnou teplotou 10 °C a více	140 – 160
Počet dní s mrazem	110 – 130
Počet ledových dní	40 – 50
Průměrná lednová teplota ve °C	-2 až -3
Průměrná červencová teplota ve °C	16 – 17
Průměrná dubnová teplota ve °C	6 – 7
Průměrná říjnová teplota ve °C	7 – 8
Průměrný počet dní se srážkami 1 mm a více	100 – 120
Suma srážek ve vegetačním období v mm	400 – 450
Suma srážek v zimním období v mm	250 – 300
Suma srážek celkem v mm	650 – 750
Počet dní se sněhovou pokrývkou	60 – 80
Počet zatažených dní	120 – 150
Počet jasných dní	40 – 50

### **3.4 Technická a dopravní infrastruktura**

#### **3.4.1 Technická infrastruktura**

##### **Vodovod**

V případě plánovaných rozvojových ploch se počítá s vybudováním nových zásobovacích řádů, které budou sloužit jako rozšíření již stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu. Stávající rozvod vody v území Trhové Sviny bude zachován funkční a v původním rozsahu. V případě potřeby a s ohledem na návaznost plánovaného rozvoje bude provedena jeho postupná obnova.

##### **Kanalizace**

Na nově plánovaných rozvojových plochách bude zřízena nová kanalizace, která bude navazovat v příslušném místě na koncové části stávajícího jednotného kanalizačního systému pro veřejnou potřebu. Dle možností má být pro rozvojové plochy budována převážně oddílná kanalizace. Dešťové vody budou sváděny do povrchových retenčních nádrží, které budou opatřeny přepadem do kanalizace. Na plochách s výskytem místních vodotečí budou svedeny dešťové vody přímo do nich. V místech rozvojových ploch určených pro bytovou výstavbu se počítá taktéž s prodloužením

---

stávající jednotné kanalizace. Pro lepší hydrauliku je nutné omezit připojení dešťových vod do této kanalizace. Dle místních podmínek upřednostňovat likvidaci dešťových vod na pozemku předmětné zástavby. Plochy určené k nebytové výstavbě budou z hlediska odvodu dešťových vod řešeny individuálně pro daný záměr. Přednostně se uvažuje s využitím retenčních nádrží, které budou vybudovány jako součást výstavby daných záměrů. Stávající čistírna odpadních vod (ČOV) v současné době vykazuje ve své kapacitě rezervu pro plánovaný rozvoj předpokládané bytové výstavby a plánovanou zástavbu ostatních nebytových rozvojových ploch. Momentální kapacita je 2 100 EO (EO = ekvivalent obyvatel = počet osob pro který je čistírna určena), tato kapacita bude vyčerpána v případě uskutečnění rozvoje v plánovaných plochách. Do budoucna je uvažováno o připojení sídel Svatá Trojice – Mlýny, Bukvice a Otěvěk, v případě připojení je nutné rozšířit stávající kapacitu ČOV minimálně o 600 EO.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Zásobování území bude řešeno stávajícími nadřazenými kmenovými linkami, pro katastrální území Trhové Sviny je nadřazeným systémem TR 110/22kV Borovany. Potřeba elektrického příkonu vyvolaná realizací staveb a zařízení bude pokryta ze stávajících trafostanic VN/NN, z upravených trafostanic VV/NN a z trafostanic navržených územním plánem. Trasy sítí technické infrastruktury pro elektroenergetiku budou přednostně vedeny v plochách komunikací a veřejných prostranství. Pro každou rozvojovou lokalitu je plánována plocha nového zdroje odbočením ze stávající sítě nebo smyčkovým kabelovým vedením s vestavbou na stávající rozvody. Ve stávající zástavbě budou realizovány pouze kabelové rozvody zemními kabely.

### **3.4.2 Dopravní infrastruktura**

#### **Silniční doprava**

Nejvýznamnější silnice, co se týče dopravy je silnice II/156 s trasou České Budějovice – Trhové Sviny – Nové Hrady, která má nadregionální dopravní význam. Silniční parametry jsou zde různé, střídají se tu dobré s horšími až špatnými. Druhá neméně významná je silnice II/157 s trasou Český Krumlov – Kaplice nádraží – Besednice – Trhové Sviny – Borovany – Ledenice – České Budějovice. Tato silnice má několik úseků různého dopravního významu. Neuplatňuje se jako ucelený tah, nadregionální význam má úsek Český Krumlov – Kaplické nádraží a úsek Trhové Sviny – České Budějovice. Tyto dvě uvedené silnice II. třídy tvoří komunikační kostru města Trhové

---

Sviny, která je doplněna ještě sítí silnic III. třídy a místních, popřípadě účelových komunikací.

Co se týče silnic III. třídy, těch je několik:

III/14618 křiž. II/156 – Ostrolovský Újezd – Borovany (částečně zasahuje okraj řešeného území v prostoru křižovatky se silnicí II/156),

III/14620 křižuje II/157 (U Sv. Trojice) – Lniště,

III/1545 Trhové Sviny (ul. Branka) – Čížkrajice – Klení – Benešov n. Černou,

III/15428 Trhové Sviny (Třebízského ul.) – Bukvice – Olešnice – Jílovice – Lipnice,

III/1564 křižuje II/156 Veselka – Jedovary,

III/1565 křižuje II/156 – Rankov,

III/1566 křižuje II/156 – Čeřejov,

III/1567 Trhové Sviny (Štefánikova ul.) – Něchov – Ločenice – Velešín,

III/1568 křižuje III/1567 – Březí – Nežetice,

III/1569 křižuje III/1567 u Něchova – Todně,

III/15612 křižuje II/156 – Pěčín,

### **Doprava v klidu**

Požadavky na parkování, garážování a odstavování vozidel musejí být dle územního plánu řešeny na pozemcích vlastníků nebo uživatelů staveb a zařízení. U zdrojů a cílů dopravy musejí být vymezena příslušná parkovací a odstavná stání dimenzovaná dle normových požadavků. Na náměstí Trhových Svinů je vybudováno dostatečné množství parkovacích stání. Toto stání je zpoplatněno mezi 8 a 16 hodinou, což je více než žádoucí. V minulosti, kdy nebylo náměstí zpoplatněno zde parkovali lidé, kteří mají na náměstí obchod či službu celý den a člověk, který si zde potřeboval něco zařídit nebo něco koupit neměl šanci zde zaparkovat. Další zpoplatněné parkování je ještě naproti poště. Neplacené parkování je na autobusovém nádraží a podél Svinenského potoka. Obě tyto neplacené parkovací plochy mají dostatečnou kapacitu. Lidé zde parkují například když jdou k doktorovi, který se nachází na druhé straně potoka nebo když jedou autobusem do Českých Budějovic. Rozšíření parkovacích možností by bylo vhodné u zdravotní polikliniky, kde jsou místa velmi omezená a pro těžko pohybující se osoby je dosti problematické dojít ze vzdálenějšího parkoviště.

## Hromadná přeprava osob

Město Trhové Sviny není napojeno na železniční síť ČR. Jediná možnost hromadné dopravy je autobusová doprava. Jednotlivé linky jsou po silnici:

- II/156 na České Budějovice a na Nové Hrady
- II/157 na Borovany
- III/15428 na Bukvice a Olešnici
- III/1545 na Čížkrajice
- II/157 (a dále III/14621) na Slavče a Dobrkovskou Lhotku
- III/1567 na Ločenice (a Velešín) – z toho cca 6 párů spojů vedeno přes Nežetice a Todně.

## Pěší a cyklistická doprava

V územním plánu se doporučuje zřízení alespoň jednostranných chodníků pro pěší podél vozidlových komunikací, případně zřízení obytných zón bez oddělení dopravního prostoru pro pěší a motorovou dopravu nebo zřízení zón „Tempo 30“. Chodníky ve městě jsou na docela dobré úrovni, hlavně co se týče hlavních tahů skrz obec. U okrajovějších částí města je to už různé, někde jsou vybudovány zpevněné chodníky, někde jsou pouze nezpevněné a v některých částech zcela chybí.

## 3.5 SWOT analýza

Následná SWOT analýza (tab. 3.4) byla zpracována na základě informací z územního plánu města Trhové Sviny, rozboru udržitelného rozvoje území pro ORP Trhové Sviny, a také na základě vlastních vědomostí.

Tabulka 3.4: SWOT analýza řešeného území

1. HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGIE	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Zdroj stavebního materiálu – stavební kámen – Rejta</li><li>● Existence ložisek dosud netěžených</li><li>● Výskyt ložiska nerostných surovin a chráněných ložiskových území v ORP – polodrahokam Vltavín</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Povrchová těžba – vliv na krajinu</li><li>● Existence starých ekologických zátěží (SEZ) – plošná poddolovaná území</li><li>● Výskyt SEZ bodových poddolovaných území – hald a odvalů</li><li>● Střety záměrů silnic II. třídy a zastavitelných ploch s chráněným ložiskovým územím</li></ul>

PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Revitalizace/asanace území narušených povrchovou těžbou</li> <li>● Vytvoření PSZ po ukončení těžby</li> <li>● Sanace hald a odvalů</li> <li>● Zdroj stavebního materiálu – stavební kámen – Čížkrajice – Lniště</li> <li>● Chráněná ložiska – cihlářská surovina na více místech území</li> <li>● Rozvoj dopravní infrastruktury – dostatek stavebního materiálu v území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zpoždění rekultivace vytěžených ploch</li> <li>● Zvýšení potřeby stavebního kamene – dotěžení zásob</li> <li>● Narušení ekologické stability v důsledku povrchové těžby</li> <li>● Devastace krajiny a změny krajinného rázu v důsledku povrchové těžby</li> </ul>
2. VODNÍ ŘEŽIM	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vysoký podíl vodních ploch – potoky a vodní nádrže</li> <li>● Rybníky s chovem ryb</li> <li>● Dobré zásoby zdrojů podzemních vod</li> <li>● Zvýšení akumulace vody v krajině – zlepšování technického stavu rybníků</li> <li>● Dostatečné zdroje pitné vody</li> <li>● Minimální plocha území se zvýšeným rizikem vzniku lokálních povodní za přivalových srážek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Povolení výstavby v územích ohrožené povodní</li> <li>● Výskyt vodní eroze na svažitých pozemcích</li> <li>● Ubývající zeleň – mizení remízků</li> <li>● Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodních zdrojů – potenciální ohrožení kvality vody</li> </ul>
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zvýšení retenční schopnosti – racionálnější obhospodařování</li> <li>● Omezení užívání pesticidů</li> <li>● Revitalizace vodních toků, úpravy ke zvýšení retenční a akumulační schopnosti území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ošetřování zemědělských plodin pesticidy</li> <li>● Znečištění povrchových vod vodní erozí</li> <li>● Ohrožení zastavěného území záplavami</li> </ul>

### 3. HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Velká míra třídění odpadu</li><li>● Přítomnost sběrného dvoru v obci</li><li>● Rozvoj venkovské výstavby – kvalitní životní prostředí</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Vysoká hluková zátěž v obci</li><li>● Vysoký podíl imisí – hlavní tahy vedoucí centrem města</li><li>● Omezené využití území a rizika spojená s existencí SEZ v důsledku jejich neřešení</li></ul>
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Vybudování obchvatu obce – méně imisí ve městě</li><li>● Rozvoj ekoturistiky</li><li>● Čerpání prostředků na projekty zaměřené na odpadové hospodářství</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Riziko nárůstu znečištění ovzduší – větší intenzita dopravy</li><li>● Nárůst znečištění v důsledku zdražování energií a přechodu k vytápění tuhými palivy</li></ul>

### 4. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Výskyt maloplošného zvláště chráněného území</li><li>● Výskyt přírodní památky a památných stromů</li><li>● Vymezení sítě územního systému ekologické stability (ÚSES) s dalšími prvky ÚSES</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Problém v návaznosti jednotlivých prvků ÚSES na hranicích jednotlivých obcí</li><li>● Degradace krajinného rázu v důsledku výstavby nevhodných staveb</li><li>● Rizika budoucí těžby spojené s devastací lokalit a celkovým nárůstem zatížení území</li></ul>

PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Rekultivace vytěžených území</li> <li>● Výchova a osvěta obyvatel ke zvýšení jejich účasti na ochraně přírody a krajiny</li> <li>● Zlepšování péče o chráněná území</li> <li>● Rozvoj cestovního ruchu daný výskytem řady přírodních památek a prvků cenných pro ochranu přírody a krajiny</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Rozšíření těžby šterkopísků</li> <li>● Nevhodné způsoby hospodaření na některých zemědělských pozemcích a některých rybnících</li> <li>● Růst intenzity dopravy na páteřních komunikacích</li> <li>● Křižování silnic II. třídy s lokálním, regionálním a nadregionálním biokoridorem</li> <li>● Realizace záměrů v rozvoji zastavitelných ploch a dopravní infrastruktury – zásah do chráněných území a jejich prvků včetně biokoridorů a biocenter</li> </ul>

**5. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A  
POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Velký podíl orné půdy</li> <li>● Stabilní vysoký podíl lesní půdy</li> <li>● Zalesňování dalších pozemků nevhodných pro zemědělskou činnost</li> <li>● Příznivé podmínky pro zemědělskou činnost</li> <li>● Větší výskyt ochranných lesů, které zajišťují ochranu extrémních stanovišť – vodní a větrná eroze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nepříznivá druhová skladba lesa – málo smíšeného, spíše monokultury</li> <li>● Relativně nízká úrodnost půdy – nižší bonitní třídy</li> <li>● Nutné odvodňování vysokého podílu území</li> <li>● Častá produkce ekonomicky výhodných plodin (např. řepka olejka) – vznik půdní a vodní eroze</li> </ul>



PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Údržba polních a lesních cest</li> <li>● Zlepšování skladby lesů při obnově – více smíšené</li> <li>● Rozvoj ekologických forem hospodaření na půdě</li> <li>● Potenciální rozvoj individuální rekreace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Poškození plodin divokou zvěří – velké přemnožení</li> <li>● Velké škody v lesích – okus, otlokání zvěří</li> <li>● Pokles kvality půdy z důvodu vodní eroze</li> <li>● Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (ZPF) – modernizace dopravní infrastruktury</li> <li>● Zábor kvalitních půd v důsledku rozvoje výstavby</li> </ul>
<b>6. VEŘEJNÁ, DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dobré zásobení pitnou vodou</li> <li>● Zavedená plynofikace</li> <li>● Oprava části komunikace II. třídy a navazující oprava v následujícím roce</li> <li>● Vybudovaná síť kanalizace</li> <li>● ČOV</li> <li>● Po části obce vybudovaná teplovodní síť</li> <li>● Poměrně dobrá autobusová spojení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Špatný stav místních komunikací</li> <li>● Chybějící železniční napojení</li> <li>● Přetížená doprava v centru města</li> <li>● Nevyhovující technický stav silniční sítě</li> </ul>
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Oprava místních komunikací</li> <li>● Budování chodníků</li> <li>● Čerpání finančních prostředků z evropských fondů na budování technické infrastruktury</li> <li>● Vybudování obchvatu komunikací II. třídy</li> <li>● Vybudování plánované přeložky silnice II/136</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nedostatek financí na opravu komunikací</li> <li>● Návrat ke spalování tuhých paliv</li> <li>● Potřeba rekonstrukce staré technické infrastruktury</li> <li>● Zvyšování intenzity nákladní automobilové přepravy</li> </ul>

## 7. SOCIO-DEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Neustále se zvyšující počet obyvatel</li><li>● Pozitivní věková skupina SO ORP v rámci jihočeského kraje</li><li>● Relativně nízká nezaměstnanost</li><li>● Školní zařízení přímo v obci</li><li>● Zvyšující se podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel</li><li>● Lékařské zařízení v obci</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Poměrně vysoká intenzita vyjížděky do zaměstnání</li><li>● Index stáří se neustále mírně zvyšuje</li><li>● Pracovní podniky jsou na okraji města – dlouhá pěší vzdálenost od autobusového nádraží – absence městské dopravy</li></ul>
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Rostoucí počet obyvatel ve venkovských sídlech</li><li>● Vybudování prostorů na trávení volného času</li><li>● Zajištění městské dopravy pro zaměstnance firem</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● V případě krachu některé z místních firem zvýšení nezaměstnanosti</li></ul>

## 8. BYDLENÍ

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Převažující typ bydlení v rodinných domech (RD) se zahradou</li><li>● Intenzivní výstavba RD v posledních letech</li><li>● Intenzivní výstavba bytových domů na okraji obce</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Vysoké průměrné stáří domů</li><li>● Zábor zemědělské půdy v důsledku zvyšující se tendence výstavby RD</li></ul>
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Nově vyčleněné pozemky určené k zastavení</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Nárůst opuštěných domů z důvodu stárnutí obyvatel</li><li>● Zhoršení stavu objektů</li></ul>

## 9. REKREACE

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Krásná příroda vhodná k cykloturistice a pěší turistice</li><li>● Síť hipostezek v okolí Borovan</li><li>● Velké množství kulturních, historických, technických a přírodních atraktivit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Špatné ubytovací služby</li><li>● Atraktivita zejména místního významu – nedostatečná návštěvnost</li><li>● V letních měsících absence možnosti koupání</li></ul>
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Poptávka po rekreačním bydlení – staré opuštěné budovy využít aspoň jako chalupy</li><li>● Zvyšování významu cestovního ruchu, který je šetrný k životnímu prostředí (např. agroturistika)</li><li>● Rozvoj podnikání v oblasti cestovního ruchu</li><li>● Krásná příroda a spousta zajímavých míst v okolí města – dojezdová vzdálenost i na kole</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Celkový útlum kulturních aktivit v obci</li><li>● Příliš velký rozvoj rekreace turismu může mít negativní vliv na přírodu, znehodnocení rekreačního potenciálu</li></ul>

## 10. HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"><li>● Dobrá míra zaměstnanosti</li><li>● Velké firmy ve městě – hodně pracovních příležitostí</li><li>● Různorodý trh s pracovními příležitostmi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Poměrně nízká míra podnikatelské aktivity</li><li>● Nízké peněžní ohodnocení ve firmách – odcházení za lepší prací</li><li>● Velký počet místních částí spadající pod obec Trhové Sviny – komplikované přidělování peněz jednotlivým vesnicím</li><li>● Žádný zemědělský subjekt – na pozemcích v okolí města hospodaří subjekty z okolních vsí</li></ul>

PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Podpora malých a středních podniků</li> <li>● Možnost navýšení pracovních míst v případě rozvoje podnikání v cestovním ruchu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kvalifikovaní jedinci odcházejí do větších měst za lepší práci</li> <li>● Odchod investorů do měst s lepší dopravní infrastrukturou</li> <li>● V případě vybudování přeložky silnice II/156 úbytek projíždějících návštěvníků a tím možný zánik některých podniků</li> </ul>

### 3.5.1 Možné strategie do budoucna

Na základě vypracované SWOT analýzy a také na základě znalostí místních poměrů byly vypracovány dvě nejpravděpodobnější strategie, které by mohly posloužit pro rozvoj území.

*Rekreační centrum* – Hlavním důvodem, proč je uvažováno o vybudování rekreačního centra je fakt, že v obci a jejím širokém okolí tento druh volnočasového prostoru chybí, především možnost koupání. Vybudování centra by zvýšilo úroveň občanské vybavenosti a našlo by velké uplatnění i v případě rekreace návštěvníků obce. V současné době se zde nenachází žádné jiné takové centrum, takže bude nutné ho vybudovat takzvaně „na zelené louce“. Bylo by vhodné, aby toto centrum spadalo do vlastnictví obce, lze uvažovat o financování z vlastního rozpočtu, popřípadě žádat o dotační tituly. Pokud by však obec nesehnala finance na zbudování lze se poohlížet i po soukromém investorovi. V tomto případě bude následně těžké korigovat například ceny vstupného (pokud se bude platit).

*Ubytovací zařízení* – Uvažování o vybudování ubytovacího zařízení vychází z toho, že v obci momentálně chybí ubytovací kapacity pro rekreaci turistů. Nachází se zde sice malý hotel, ale bohužel není vůbec propagován a nemá sám o sobě moc co nabídnout. Proto připadá v úvahu vybudovat nový hotel nebo penzion v blízkosti rekreačního centra, popřípadě tyto dva projekty spojit do jednoho. Ve městě se nachází infocentrum spadající pod obec a byla by možné navázat dobrou spolupráci v rámci volnočasových aktivit. Během léta toto infocentrum pořádá různé výslapy, divadelní představení a podobné akce. V případě vybudování penzionu by bylo vhodné umístit nabídku ubytování do infocentra a nabídky na akce pořádané infocentrem umístit do penzionu, aby se návštěvníci mohly zúčastnit těchto akcí.

### 3.6 Návrhové řešení

Výše popsané strategie budou zrealizovány pomocí výstavby nového rekreačního centra, pro které bude vymezena jedna návrhová plocha a výstavby nového penzionu pro který budou vymezeny tři návrhové plochy. Pro lepší přehlednost byla vytvořena tabulka 3.5 a mapa 3.2 s přehledem návrhů.

Tabulka 3.5: Přehled návrhů

Návrh	Možnost	Označení
1. návrh – rekreační centrum	Vybudování centra	Návrhová plocha 1 (NP1)
	Součástí centra	Návrhová plocha 2 (NP2)
2. návrh – penzion	Samostatný penzion	Návrhová plocha 3 (NP3)
	Rekonstrukce hotelu	Návrhová plocha 4 (NP4)



Obrázek 3.2: Mapa s návrhovými plochami (vlastní zpracování)



### 3.6.1 Rekreační centrum – návrh č. 1

#### Základní informace:

Pro vybudování rekreačního centra je počítáno s jednou variantou návrhu, a to je vybudování zcela nového centra na zelené louce. Uvažováno je o ploše na západním okraji města Trhové Sviny (viz obrázek 3.3). Ta je v současné době v soukromém vlastnictví. Obec ve svém vlastnictví nemá žádné vhodné plochy, proto je návrh situován na soukromý pozemek. V případě vybudování penzionu jako součásti rekreačního centra, je pro tento účel vymezena v rámci NP1 i NP2. V případě, že by penzion byl vybudován odděleně (tedy na jiné ploše) bude plocha NP2 využita jako plocha na umístění bistra s terasou a sociálním zázemím areálu.



Obrázek 3.3: Mapa s návrhovou plochou rekreačního centra (vlastní zpracování)

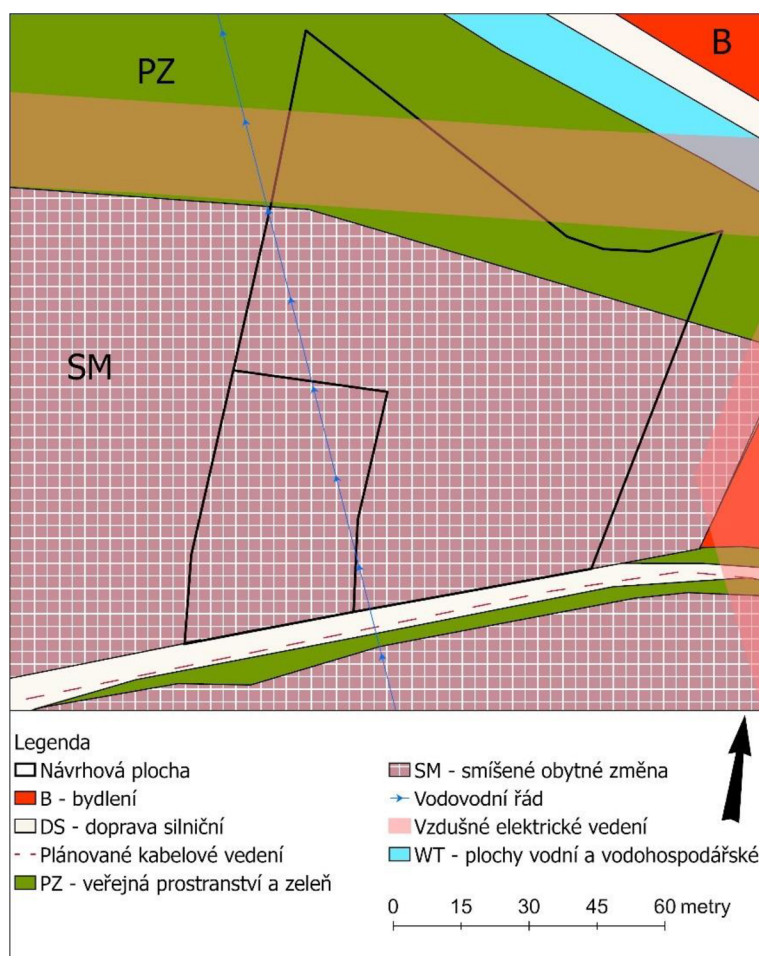
## Návrhová plocha NP1

### ▪ Dosavadní využití:

V současné době je plocha zemědělsky obhospodařována. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, avšak ve skutečnosti je zde založen trvalý travní porost (TTP), který je 2x – 3x ročně sečen.

### ▪ Údaje z územně plánovací dokumentace:

V územním plánu města jsou na navrhované ploše vymezeny zastavitelné plochy, konkrétně mnou vybraná má označení Z32. Jedná se o plochy smíšené obytné, území malých sídel (SO – ÚMS). Dále do obvodu návrhu spadá ještě část veřejného prostranství a zeleně. Na této části pozemku ale není plánovaná žádná výstavba, místo bude oseté trávou. Funkční vymezení ploch je k vidění na obrázku 3.4. Dle územního plánu je na plochách SO – ÚMS možné vybudovat stavby určené k rekreaci a občanské vybavení, jelikož to je v souladu s hlavním využitím těchto ploch, viz příloha č. 2.



Obrázek 3.4: Funkční využití ploch NP1 a NP2 (vlastní zpracování)

---

- *Koncepce návrhu:*

Stavba rekreačního centra bude realizována na ploše na okraji obce Trhové Sviny. Ta je v současné době mírně svažité, proto bude třeba provést terénní úpravy, aby zde bylo možné vybudovat vše podle plánu. Bazén je situován na spodní části pozemku, kde bude více v přírodě. Z jedné strany bude Svinenský potok a z druhé strany penzion nebo bistro s terasou.

Součástí centra bude velký bazén, rozdělen na část pro dospělé a část pro děti. Zvolila jsem umělé koupaliště, jelikož v nedalekých Borovanech je vybudováno přírodní koupaliště. Udržování čisté vody je tam zajištěno bez chemické úpravy a probíhá ve filtračních lagunách působením vodních rostlin a přírodních ekosystémů. V případě vysoké návštěvnosti nebývá kvalita vody dobrá, jelikož ekosystémy v lagunách nestíhají vyčistit větší znečištění. Z tohoto důvodu je v návrhu rekreačního centra zvoleno umělé koupaliště s chemickou úpravou vody. Pro nejmenší návštěvníky bude vytvořeno dětské brouzdaliště. V plánu je také vybudování hřiště pro děti, kde budou různé herní prvky. Výstavba bistra s občerstvením a sociálním zařízením je samozřejmostí. Součástí sociálních zařízení budou nejen WC ale i sprchy a převlékárny. V případě, že by byla vybrána strategie vybudování rekreačního centra společně s penzionem, bylo by možné od vybudování bistra upustit a spojit občerstvovací zařízení a zázemí sociálních zařízení s penzionem. V tomto případě by bylo možné mít i širší nabídku pokrmů, a vybudování větší terasy, na kterou by se vešli jak hosté penzionu, tak návštěvníci koupaliště. Nedílnou součástí bude taktéž parkoviště. Fotografie současného stavu ploch jsou přiloženy v příloze č. 1.

- *Charakteristika území stavby:*

Stavba bude realizována jihozápadně od zastavěného území obce, mezi Svinenským potokem a silnicí III/1569 vedoucí od obce Ločenice. Terén je v těchto místech mírně svažitý, na vybrané ploše je nadmořská výška v rozmezí 450 – 458 m. n. m.

- *Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí:*

Při výstavbě je možné, že bude zvýšena hlučnost a prašnost v místě, tyto faktory však po dokončení stavby odpadnou. Výsledná stavba a její užívání nebudou mít negativní vliv na životní prostředí. Areál navazuje na již zastavěné území, takže nedojde k velkému narušení krajinného rázu. Po volné ploše areálu bude zasetá tráva a budou vysázeny stromy, které budou poskytovat stín pro návštěvníky. Na parkovací plochy bude použita zatravnovací dlažba. Ta zamezí přehřívání ploch v těchto místech a zároveň napomůže ke vsakování dešťové vody.



- *Napojení na infrastrukturu:*

V současné době je v zájmového území vzdušné vedení elektrické energie a vodovodní řád. V územním plánu je zakreslen také návrh na plánované kabelové vedení. Všechny tyto sítě jsou zakresleny v obrázku 3.5. V budoucnu se v zastavitelné ploše Z32 počítá s možnou výstavbou RD, kde bude taktéž zapotřebí vybudovat kanalizaci. Pro vybudování areálu bude tedy nutné vybudovat buď kanalizační síť města, nebo domovní ČOV. Příjezdová komunikace bude potřeba vybudovat pouze v rámci areálu, tedy sjezd z komunikace III. třídy a cesta k parkovišti. Vodovodní řád vede přes vybrané pozemky, návrh jednotlivých staveb je utvořen tak, aby respektoval tento řád.



**Obrázek 3.5: Mapa s infrastrukturou NP1 (vlastní zpracování)**

- *Stručný popis stavebních objektů:*

V rekreačním centru bude vystavěno: umělé koupaliště, brouzdaliště, bistro s terasou, sociální zařízení, dětské hřiště a parkoviště. Vjezd na pozemek je navržen přímo ze silnice III. třídy vedoucí kolem zájmové plochy. Rozvržení jednotlivých staveb je k vidění na obrázku 3.6.

V tabulce 3.6 jsou zobrazeny výměry jednotlivých ploch využití. Navrhovaná plocha je o celkové rozloze 9050 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 3.6: Výměry jednotlivých ploch**

Navržené plochy využití		Výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Umělé koupaliště	1590
2	Brouzdaliště	80
3	Bistro	250
4	Terasa	280
5	Sociální zařízení	110
6	Dětské hřiště	90
7	Příjezdová cesta	50
8	Parkoviště	600
9	Zeleň	6 000
<b>Celkem</b>		<b>9 050</b>



**Obrázek 3.6: Mapa s rozvržením jednotlivých ploch rekreačního centra (vlastní zpracování)**

### 3.6.2 Penzion – návrh č. 2

#### Základní informace:

Pro vybudování nového penzionu přichází v úvahu tři varianty:

- areál rekreačního centra – NP2
- samostatný penzion – NP3
- bývalý hotel U dvou čápů – NP4

Jednotlivé návrhové plochy jsou vyznačeny v obrázku 3.7. NP2 a NP3 jsou ve vlastnictví soukromých osob, NP4 v současné době vlastní částečně obec a částečně soukromý majitel.



Obrázek 3.7: Mapa s návrhovými plochami pro penzion (vlastní zpracování)

---

## Návrhová plocha NP2

- *Dosavadní využití:*

V současné době je plocha zemědělsky obhospodařována. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, avšak ve skutečnosti je zde založen TTP, který je 2x – 3x ročně sečen.

- *Údaje z územně plánovací dokumentace:*

V územním plánu města jsou na navrhované ploše vymezeny zastavitelné plochy. Jedná se o plochy smíšené obytné, území malých sídel. Dle územního plánu je na těchto plochách možné vybudovat stavby určené k rekreaci a občanské vybavení, jelikož to je v souladu s hlavním využitím těchto ploch. Funkční využití ploch je k vidění na obrázku 3.4 u návrhového řešení rekreačního centra.

- *Koncepce návrhu:*

Vybudování penzionu v rámci rekreačního centra má velké výhody. Mezi první lze zařadit zajištění možnosti zakoupení občerstvení pro návštěvníky koupaliště. Zároveň může být součástí penzionu i sociální zázemí rekreačního centra. Z důvodu větší kapacity – hosté penzionu a návštěvníci centra, by bylo vhodné vybudovat větší terasu, která by pojmul všechny jednice. Nespornou výhodou vybudování na tomto místě je i možnost volnočasových aktivit, například v rámci rekreačního centra bude vybudováno dětské hřiště, tím pádem odpadá potřeba penzionu budovat v okolí penzionu nějaké vlastní prvky pro trávení volného času. Součástí penzionu bude také parkoviště s vyhrazenými místy pro návštěvníky penzionu. V penzionu bude možné si zapůjčit slunečníky, lehátka a jiné potřeby k vodě. Umístění stavby je situováno na okraj obce. Na celý areál navazuje příroda, tudíž je to zde vhodné na procházky do přírody, popřípadě vyjížděky na kolech. Poměrně negativním prvkem je fakt, že do této části obce není vybudován chodník, což může být velmi problematické v případě, že návštěvníci chtějí jít pěšky do města. Pokud by došlo k výstavbě záměru bylo by vhodné spojit stavbu i s vybudováním alespoň jednostranného chodníku. Fotografie současného stavu plochy je přiložena v příloze č.1.

- *Charakteristika území stavby:*

Stavba bude realizována jihozápadně od zastavěného území obce v ulici Štefánikova, mezi Svinenským potokem a silnicí III/1569 vedoucí od obce Ločenice. Terén je v těchto místech mírně svažité, na vybrané ploše je nadmořská výška



---

v rozmezí 450 – 456 m. n. m. V rámci celé plochy je stavba penzionu situována na horní část pozemku, tedy k silnici.

▪ *Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí:*

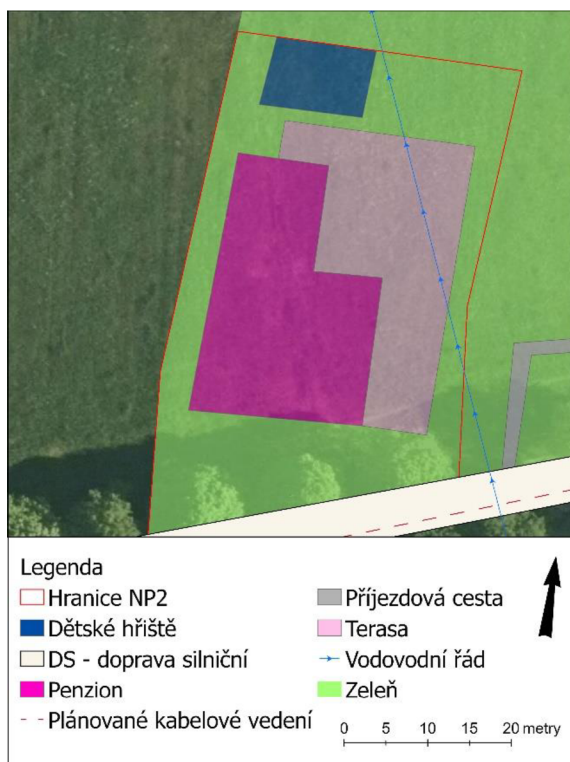
Při výstavbě je možné, že bude zvýšena prašnost a hlučnost v místě, ale to po dokončení stavby odpadne. Výsledná stavba nebude mít zásadní vliv na životní prostředí. V plánu je celé centrum společně s penzionem udržet v přírodním duchu a zabezpečit co nejlepší splynutí s přírodou. Penzion nebude postaven v moderním stylu, ale v takovém, aby se hodil do celkové koncepce území – například klasická sedlová střecha, fasáda v přírodních barvách (např. béžová).

▪ *Napojení na infrastrukturu:*

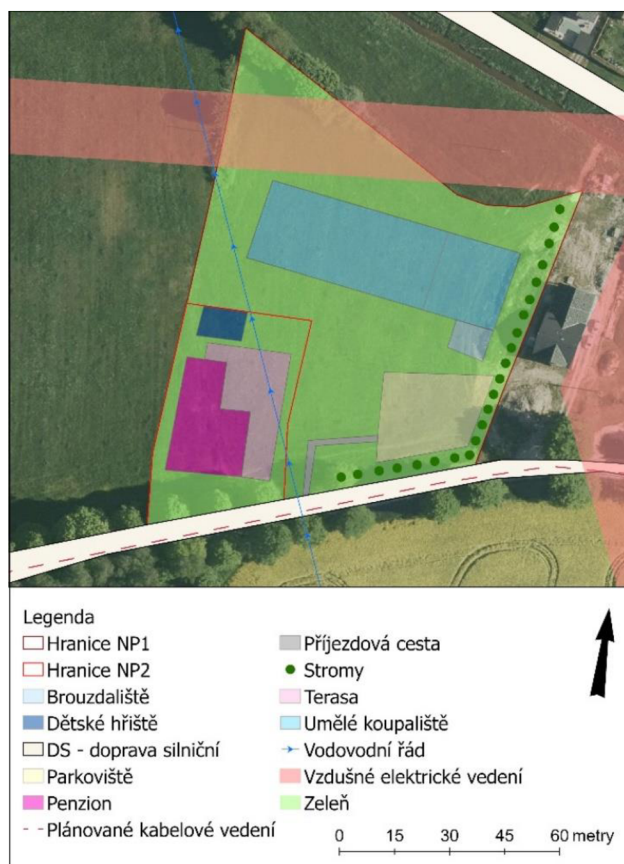
V současné době je na pozemku vedena vodovodní přípojka, vzdušné vedení elektrické energie je v těsné blízkosti zájmové plochy. V územním plánu města je navrženo kabelové vedení. Kanalizace zde zcela chybí a pro výstavbu penzionu je nutnou záležitostí. Pozemky v okolí penzionu jsou určeny k zástavbě buď rodinnými domy nebo jinou občanskou vybaveností. To nahrává k vybudování kanalizace pro celou oblast zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že se zájmová plocha nachází v blízkosti Svinenského potoka nabízí se ještě možnost domovní ČOV. V tomto případě by bylo možné vypouštět vodu z čistírny do povrchových vod. Vybudování vlastní ČOV by jistě ulehčilo celkový plánovaný záměr, jelikož prodloužení kanalizace je dosti finančně náročné a obec s tím nemusí souhlasit, pokud má o kanalizaci zájem pouze jeden subjekt. Napojení na technickou infrastrukturu je k vidění výše, na obrázku 3.5.

▪ *Stručný popis stavebních objektů:*

V rámci výstavby penzionu bude postavena patrová budova s podkrovím, jejíž součástí bude i restaurace a sociální zázemí rekreačního centra, dále bude vybudováno parkoviště a velká zastřešená terasa s výhledem na celý areál. Vjezd k penzionu navazuje přímo na parkoviště. Rozvržení stavby a jejích součástí je na obrázku 3.8. Na obrázku 3.9 je k nahlédnutí celkové rozložení NP1 a NP2 v případě vybudování penzionu v rámci rekreačního centra.



Obrázek 3.8: Prostorové uspořádání NP2 (vlastní zpracování)



Obrázek 3.9: Prostorové uspořádání NP2 v rámci NP1 (vlastní zpracování)

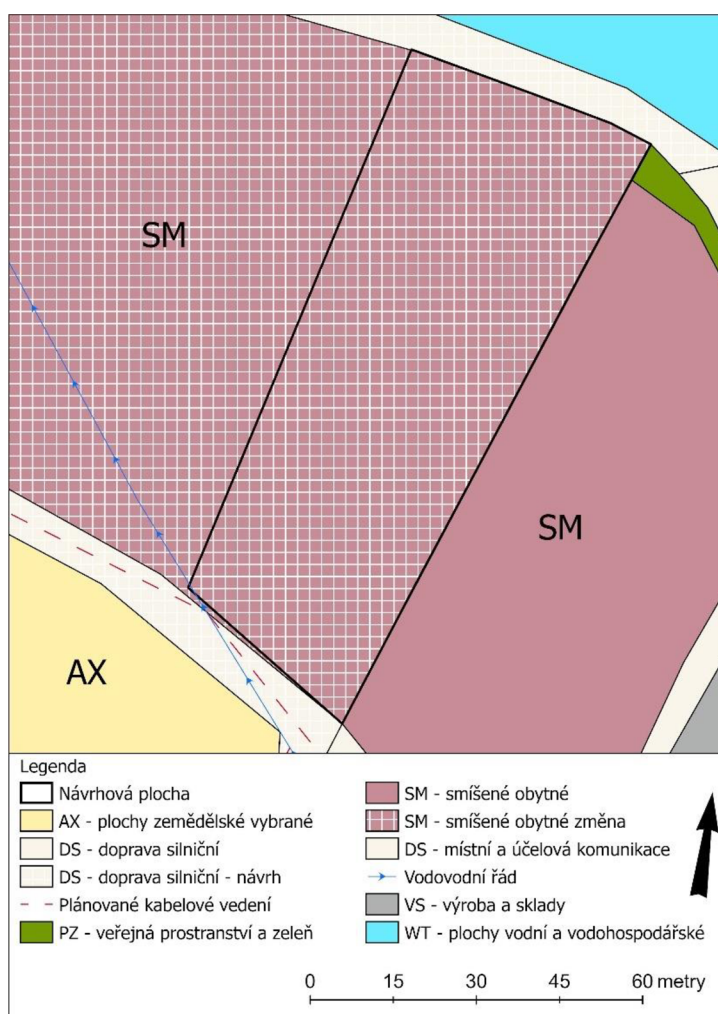
### Návrhová plocha NP3

- *Dosavadní využití:*

Zájmová plocha je v současné době v katastru nemovitostí vedena jako orná půda, ve skutečnosti je ale tato plocha zatravněna. Na pozemku se nachází poměrně vysoká stará tráva, což poukazuje na to, že se na tomto pozemku zemědělsky nehospodaří. Na části pozemku je dokonce vyvezena stavební suť, která je z části už zarostlá v zemi.

- *Údaje z územně plánovací dokumentace:*

V územním plánu města jsou na navrhované ploše vymezeny zastavitelné plochy. Jedná se o plochu s označením Z45. Na tomto území jsou vymezeny SO – ÚMS, funkční vymezení ploch je k vidění na obrázku 3.10. Dle územního plánu je na těchto plochách možné vybudovat stavby určené k rekreaci a občanské vybavení (OV), jelikož to je v souladu s hlavním využitím těchto ploch, přesné podmínky užití jsou vymezeny v příloze č. 2.



Obrázek 3.10: Funkční využití ploch NP3 (vlastní zpracování)

---

- *Koncepce návrhu:*

Stavba penzionu bude realizována na ploše na okraji obce Trhové Sviny. Z jedné strany je zemědělská půda, konkrétně TTP a z druhé zástavba v podobě RD a autobazaru. Budova penzionu je na severní části pozemku. K penzionu náleží velká zastřešená terasa. Vedle penzionu bude vybudováno dětské hřiště s různými herními prvky pro různě staré děti. Součástí je taktéž parkovací plocha pro ubytované hosty. V penzionu bude i restaurace, která bude přístupná i pro neubytované hosty.

Umístění stavby je situováno na okraj obce, tudíž je zde možné chodit na procházky do přírody nebo podnikat jiné volnočasové aktivity. V rámci trávení volného času se počítá s navázáním spolupráce s místním infocentrem obce. Během letních měsíců se zde pořádají různé sportovní i kulturní akce a do jejich nabídky by mohli nahlédnout hosté penzionu. V případě zájmu penzion zprostředkuje například vstupenky. Další výbornou službou infocentra je půjčování elektrokol, což se v místní okolí velmi hodí. Je zde mnoho zajímavých míst vhodných k návštěvě. Fotografie současného stavu NP3 je k vidění v příloze č. 1.

- *Charakteristika území stavby:*

Stavba bude realizována severozápadně od zastavěného území obce v ulici U Cihelny, směrem k místní části Otěvěk. Ačkoli je vybraná plocha v těsné blízkosti silnice II/156, jedná se o klidnou lokalitu. Vybraná plocha se nachází ve velmi rovinaté části území, v nadmořské výšce 490 m. n. m. Penzion je situován na horní část pozemku, kde je z jedné strany autobazar, dále rybník a z další strany je zemědělská půda.

- *Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí:*

Při výstavbě bude zvýšena prašnost a hlučnost v místě výstavby, tyto negativní faktory ale po dokončení výstavby odpadnou. Výsledná stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí. Bude navazovat na již stávající zástavbu, takže nenaruší krajinný ráz. V rámci vybudování penzionu se počítá s výsadbou stromů po straně přiléhající k autobazaru a silnici II/156 – jednak jako odclonění hluku z této strany a také to zlepší přírodní stránku území. Ze zpevněných ploch zde bude pouze příjezdová cesta, parkoviště bude ze zatravněvací dlažby – v létě se plocha nebude tolik přehřívat a v případě dešťů se bude moci voda vsáknout přímo na pozemku.

- *Napojení na infrastrukturu:*

V blízkosti pozemku je již vybudovaný vodovod, který vede do místní části Otěvěk. Zároveň je zde v územním plánu naplánovaný kabelový rozvod elektrické energie. V této části města není vybudována jednotná kanalizace. O vybudování plynofikace



se v této části města zatím neuvažuje. Dopravní obslužnost je to v tomto území na velmi špatné úrovni. Vede sem pouze místní cesta s ne moc kvalitním povrchem. S plánovanou budoucí výstavbou i na okolních pozemcích se plánuje prodloužení cesty. Vzhledem ale ke stavu většiny takto okrajových komunikací nelze předpokládat, že obec bude investovat do vybudování kvalitní komunikace se všemi náležitostmi. Rozvod infrastruktury je znázorněn na obrázku 3.11.



**Obrázek 3.11: Mapa s infrastrukturou NP3 (vlastní zpracování)**

▪ Stručný popis stavebních objektů:

V rámci výstavby penzionu bude postavena budova s podkrovím, jejíž součástí bude restaurace. K penzionu bude vybudována velká zastřešená terasa s výhledem do volné krajiny. Dále zde bude dětské hřiště, parkovací a příjezdová plocha. Rozvržení jednotlivých staveb je na obrázku 3.12.



Obrázek 3.12: Prostorové uspořádání NP3 (vlastní zpracování)

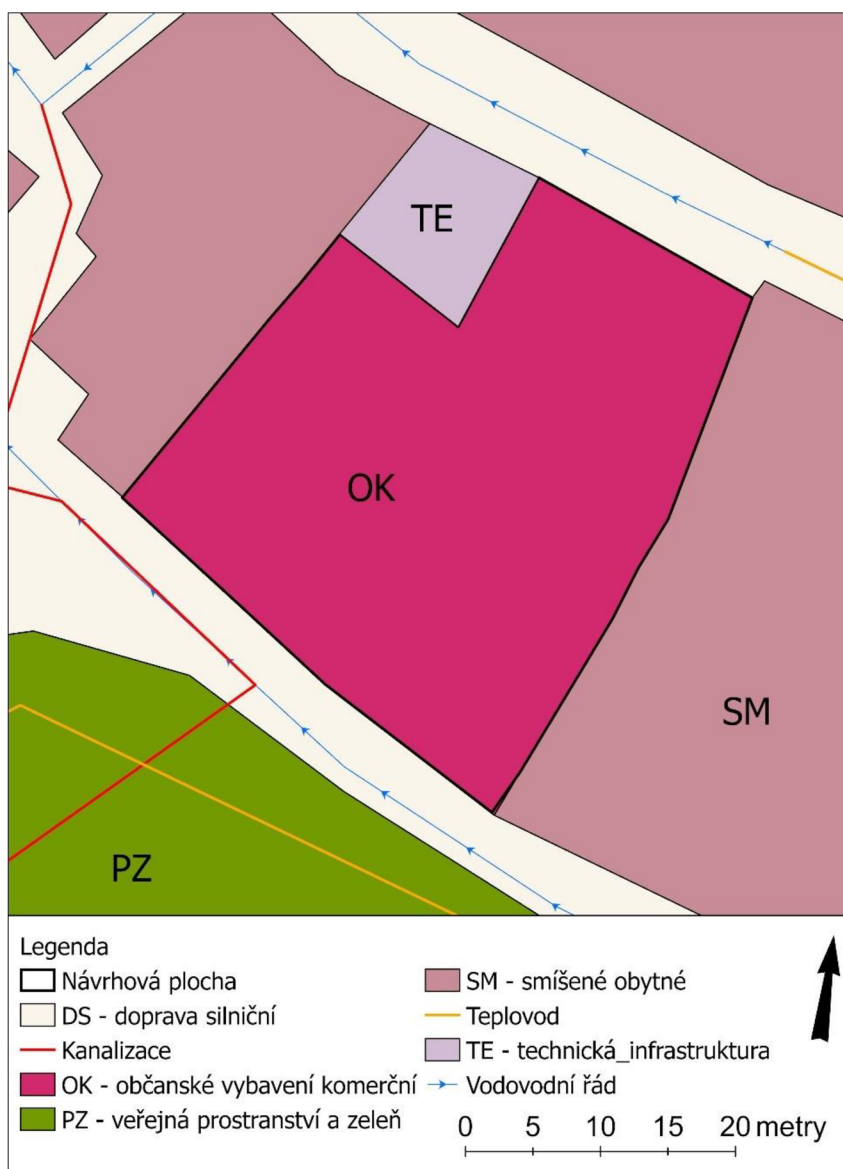
## Návrhová plocha NP4

- *Dosavadní využití:*

V současné době je v přízemí budovy provozován sportbar, je zde také kancelář pojišťovny a večerka. Zbylá dvě patra v současné době nejsou využívána.

- *Údaje z územně plánovací dokumentace:*

V územním plánu města je na navrhované ploše vymezena občanská vybavenost, konkrétně komerční zařízení – správa a služby viz obrázek 3.13. Dle územního plánu je na těchto plochách možné vybudovat stavby určené k rekreaci a občanské vybavení, jelikož se jedná o přípustné využití těchto ploch. Přesné podmínky užití jsou k nahlédnutí v příloze č. 3.



Obrázek 3.13: Funkční využití ploch NP4 (vlastní zpracování)



---

- *Koncepce návrhu:*

Po rekonstrukci hotelu se v budově budou nacházet pokoje k ubytování, dále bude v budově zřízena restaurace a střešní kavárna. Dříve byla restaurace s terasou v přízemí budovy, to tehdy bylo možné, jelikož horní část náměstí byla neprůjezdná pro auta. V dnešní době zde ale vede jednosměrná komunikace na jejichž obou okrajích jsou parkovací stání. Tudíž by zde bylo možné umístit pouze velmi malé venkovní posezení. Z tohoto důvodu bude terasa přesunuta na střechu. V 1. patře bude vybudována restaurace se sálem, na střešní terasu bude jídlo z restaurace distribuováno přes výtah. Ve 2. patře budou zrekonstruovány pokoje pro hosty. Na střeše krom terasy bude i kavárna. Pro zpříjemnění klima na střeše je v plánu kolem sezení rozmístit různé truhlíky a květináče s různými rostlinami. Restaurace i kavárna bude přístupná pro ubytované hosty i pro veřejnost.. Cca 100 metrů od hotelu se nachází infocentrum obce, zde se mohou lidé informovat o různých aktivitách, možnostech výletu do okolí nebo si zde si mohou zapůjčit elektrokola. Do volné přírody je to z centra obce zhruba 1 km. Fotografie současného stavu plochy jsou přiloženy v příloze č. 1.

- *Charakteristika území stavby:*

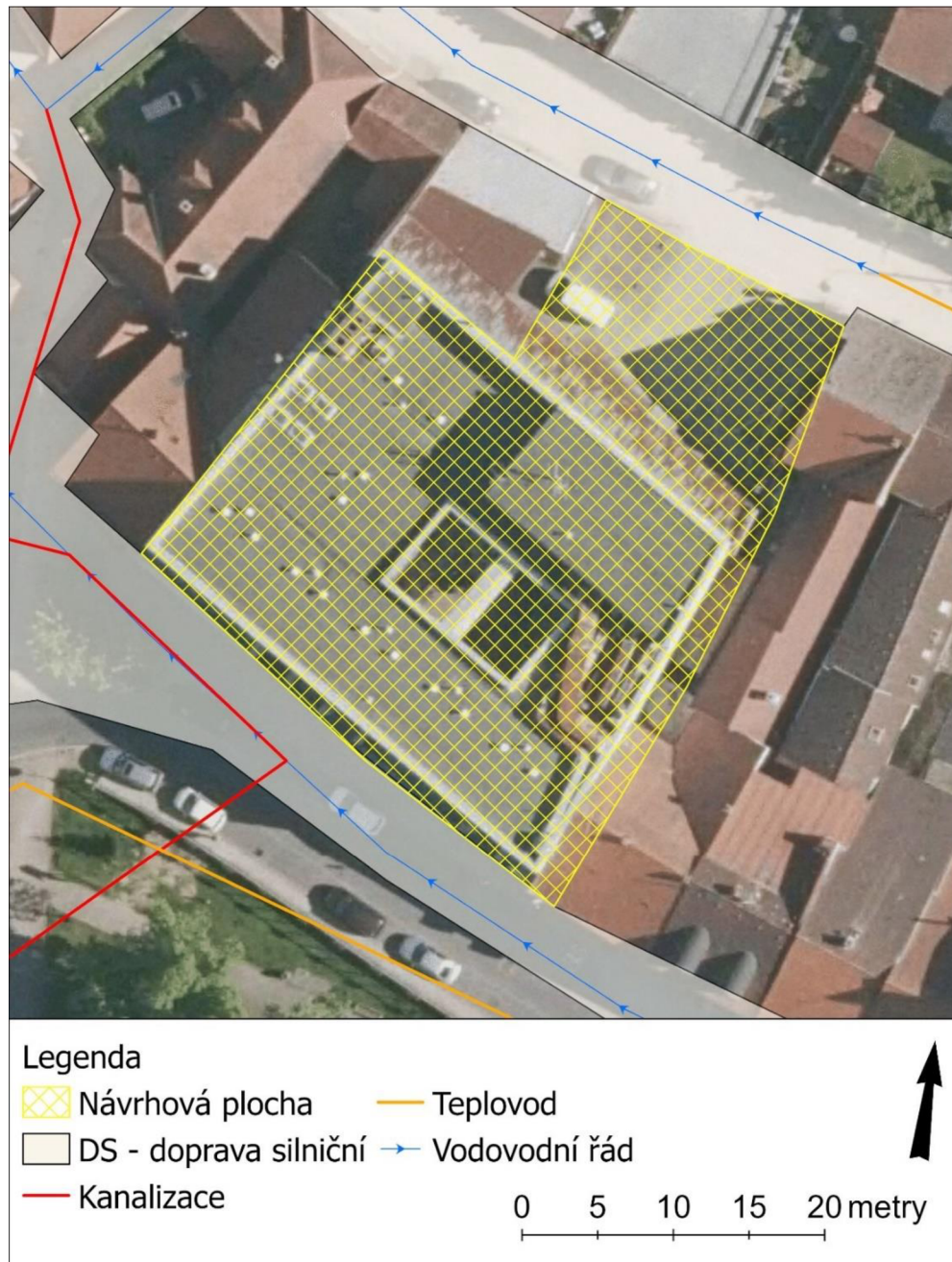
Stávající stavba stojí v severní části Žižkova náměstí. Nový penzion by byl ve stejné budově, nepředpokládá se přestavba takového rozsahu, že by byl měněn půdorys budovy. Z přední strany budovy je již zmiňované náměstí, z bočních stran navazuje řadová zástavba. Zadní část budovy je situována do Jiráskovy ulice. Vzhledem k tomu, že se objekt nachází na náměstí, tak moc přírody v jeho bezprostřední blízkosti není. Na náměstí je však malý park s kašnou a možností posezení.

- *Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí:*

Stavba již stojí a výrazný vliv na životní prostředí nemá. Vytopení penzionu lze zprostředkovat teplovodem vedoucím kolem budovy, a tak nebudou ani vznikat zplodiny ze spalování tuhých paliv. Střecha budovy je rovná a bylo by možné při rekonstrukci zřídit na ní nějaké záhony a květináče a v letních měsících by tak zde nebyla tak vysoká teplota a zlepšilo se zde tak klima.

▪ *Napojení na infrastrukturu:*

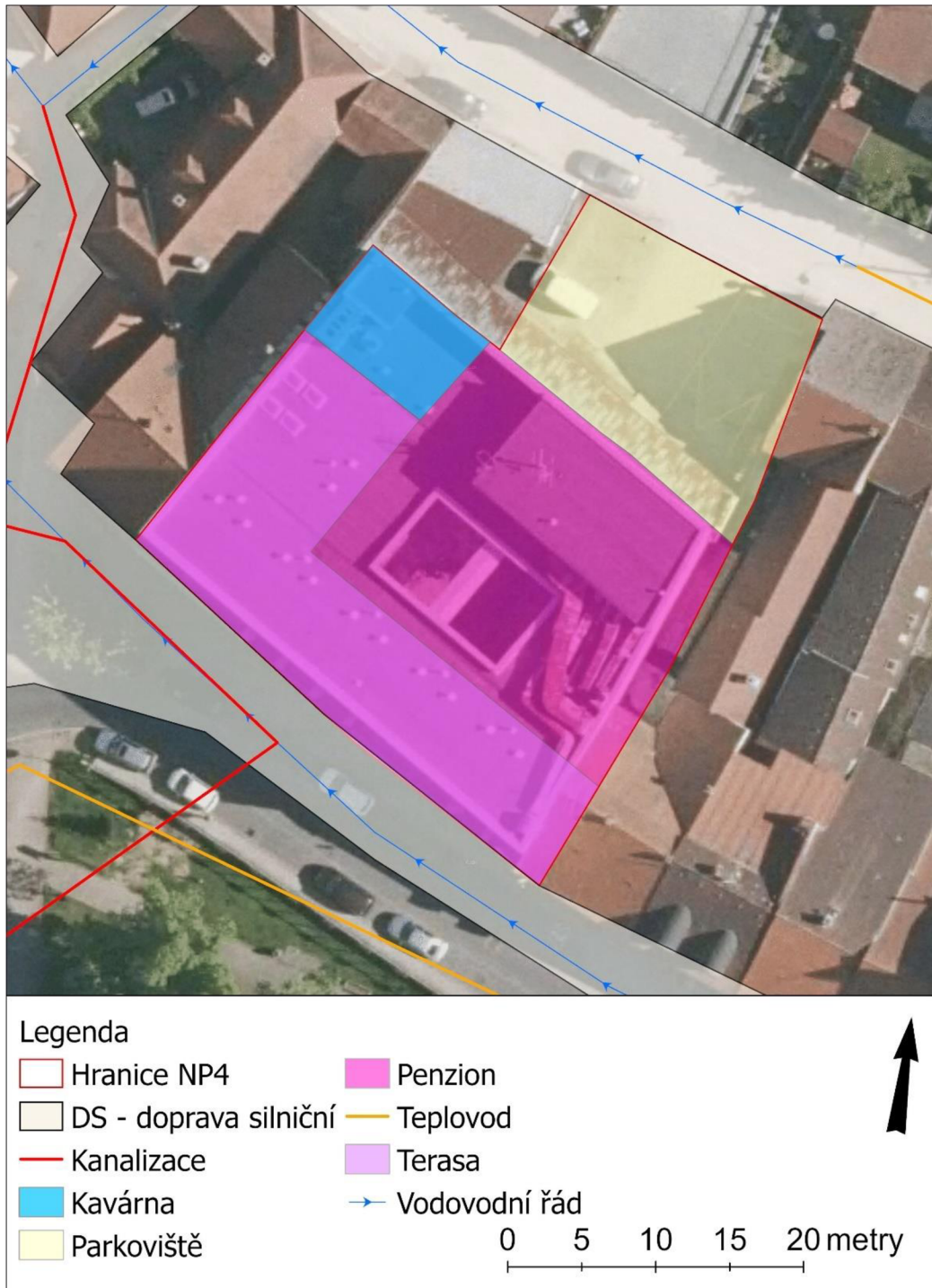
Napojení na technickou i dopravní infrastrukturu je v této ploše na velmi vysoké úrovni. V rámci dopravního napojení, je budova přístupná jak z přední, tak i ze zadní části. V rámci technické infrastruktury zde nalezneme vodovod, kanalizaci, teplovod a elektřinu. Jediné, co zde chybí je plynofikace což není zas takový problém a není to nezbytné pro fungování penzionu. Napojení na technickou infrastrukturu je k vidění na obrázku 3.14.



**Obrázek 3.14: Mapa s infrastrukturou NP4 (vlastní zpracování)**

▪ *Stručný popis stavebních objektů:*

Vícepatrová budova se střešní terasou. Ze zadní strany penzionu bude vybudované parkovací stání pro ubytované hosty. V penzionu se bude v 1. patře nacházet restaurace se sálem, ve 2. patře se budou nacházet pokoje pro ubytování, na střeše bude kavárna a terasa. Jednotlivé rozmístění objektů na střeše je k vidění na obrázku 3.15.



Obrázek 3.15: Prostorové uspořádání NP4 (vlastní zpracování)

**Tabulka 3.7: Porovnání NP2 a NP3 (vlastní zpracování)**

<b>Porovnání základních informací o NP pro výstavbu penzionu</b>			
<b>Údaje o NP</b>	<b>NP2</b>	<b>NP3</b>	<b>NP4</b>
Výměra [m <sup>2</sup> ]	2 000 (*4 000)	4 600	1 200
Vlastnické poměry	Soukromý vlastník	Soukromý vlastník	½ Soukromý vlastník ½ Město Trhové Sviny
Funkční využití pozemku	smíšené obytné, území malých sídel	smíšené obytné, území malých sídel	Občanské vybavení, komerční zařízení, správa a služby
Současné využití	TTP	TTP	Zastavěná plocha a nádvoří
Lokalita	ulice Štefánikova	ulice U Cihelny	Žižkovo náměstí
<b>Možnosti připojení na stávající infrastrukturu</b>			
Vodovod	✓	✓	✓
Elektrina	✓	✓	✓
Kanalizace	✗	✗	✓
Plynovod	✗	✗	✗
Teplovod	✗	✗	✓
Silniční komunikace	✓	✓	✓

(\*velikost plochy se započítáním parkoviště a plochy přiléhající k parkovišti v rekreačním centru)

### 3.6.3 Výsledné řešení

Umístění rekreačního centra je dáno, vzhledem k tomu že byla vybrána pouze jedna návrhová plocha. Co se týče plochy na penzion zde je to trochu složitější a záleží na situaci ohledně vybudování záměru na NP1. Parametry jednotlivých ploch pro penzion jsou přehledně vypsány v tabulce 3.7. V případě, že by nedošlo k vybudování rekreačního centra, tak by bylo vhodné penzion umístit na NP 4. A to z důvodu, že v rámci NP 2 se nepočítá pouze s výstavbou samostatného penzionu nýbrž s doplňkovou stavbou v rámci vybudování celého rekreačního areálu. NP4 je upřednostněna před NP3 z důvodu, že část nemovitosti už je ve vlastnictví obce a také je zde již stávající budova, která by se pouze přestavěla.

Takže přichází v úvahu tři možnosti řešení:

- Vybudování penzionu na NP2 (a to pouze v případě, že bude realizována stavba rekreačního centra).
- Přestavba budovy starého hotelu na náměstí
- Vybudování zcela nového a samostatného penzionu na NP3



---

Z mého pohledu by bylo nejideálnější řešení přestavba hotelu, a to z několika důvodů. Prvním plusem je, že část budovy vlastní obec a bylo by zapotřebí tedy dokoupit pouze část oproti dalším návrhům, kde jsou vlastníky vždy jen soukromé subjekty. Druhý důvod je ten, že budova se nachází v centru města a připojení na veškerou infrastrukturu je zde již zajištěno. Dalším důvodem je, že v budově bývalého hotelu se již nachází pokoje k ubytování a vinárna s menším sálem. Je zde tedy vybudováno vše, co je zapotřebí k ubytování a bylo by zapotřebí provést pouze rekonstrukci. Zároveň ale jsou zde i mínusy, jako je fakt, že hotel je zhruba 25 let zavřený a většina budovy není vůbec využívána. Není investováno do její údržby, a zároveň mi není znám stav vnitřních prostor. Je zde riziko, například že do budovy zatéká, a tak mohou být konstrukce poškozené. Budova se nachází v památkové zóně, tudíž by jí nebylo možné celou zbourat a postavit znovu. To může být problém v případě, že stav budovy bude havarijní a rekonstrukce by byla nákladnější než postavení nové budovy. Také v těsném okolí budovy není žádné hřiště pro děti a parkovací možnosti jsou také dosti omezené. V případě budování rekreačního centra, by bylo výhodnější postavit penzion v jeho areálu, když už obec bude investovat do koupi pozemku, terénních úprav a podobně. Bylo by nutné provést ještě důkladnější analýzu celkového stavu budovy bývalého hotelu, aby bylo možné určit náklady na zprovoznění ubytovacích služeb. Poté by bylo možné provést lepší porovnání jaká varianta by přicházela nejvíce v úvahu a která by vycházela nákladově nejméně.



---

## Závěr

Diplomová práce je zaměřena na zpracování územní studie. Jako zájmové území byla vybrána obec Trhové Sviny. První část práce je věnována literární rešerši, ve které je zpracováno téma krajiny a územního plánování. Jsou zde například definovány úkoly a cíle územního plánování, jeho historie, nástroje a další.

Na rešerši navazuje praktická část práce, která se skládá z metodiky, charakteristiky území a následně návrhového řešení. Na základě zpracované SWOT analýzy byly vyhodnoceny dvě nejpravděpodobnější strategie, kterými se následně práce zabývá. Jedná se o vybudování rekreačního centra a penzionu. Rekreační centrum bylo zvoleno z důvodů úplné absence v území, ubytovací služby v obci sice nějaké jsou, ale jsou minimální. Naše obec a její krajina má přitom vcelku vysoký potenciál pro turismus.

Pro umístění rekreačního centra byla vybrána pouze jedna plocha. V rámci výstavby centra je naplánována výstavba umělého bazénu, který bude rozdělen na dvě části, a to pro dospělé a pro děti. Pro nejmenší návštěvníky bude vybudováno brouzdaliště. Dále v centru bude postaveno bistro se sociálním zázemím a terasou. Vybudováno bude také dětské hřiště a parkoviště pro návštěvníky. Vybudování rekreačního centra by pro obec znamenalo velké zvýšení úrovně občanské vybavenosti v rámci rekreace. V současné době se v obci nachází pouze rybník ke koupání, ale tato možnost není vůbec ideální. Nové koupaliště by ocenili nejen obyvatelé města, ale i lidé ze širokého okolí, jelikož o kvalitní koupání je v tomto regionu nouze.

Další strategií je výstavba penzionu, pro tuto akci byly vybrány tři návrhové plochy. První z nich je umístěna přímo v rekreačním centru. Zde by byla značná výhoda vybavení v okolí penzionu. K penzionu by náležela restaurace a velká terasa s výhledem do rekreačního centra. V letních měsících by o toto ubytování s velkým bazénem hned vedle mohl být velký zájem. Zároveň naše obec nabízí i spoustu jiných volnočasových aktivit i různých možností výletů po okolí. Další návrhová plocha je umístěna na kraji obce u zástavby rodinných domů. Na této ploše je naplánováno vybudování penzionu s restaurací, dětského hřiště a parkoviště. Třetí plochou pro penzion je bývalý hotel na náměstí. Zde je značná výhoda již stávající budovy, tudíž by zde byla teoreticky potřebná investice pouze do rekonstrukce. V budově se nachází pokoje se samostatnými sociálními zařízeními. Restaurace by musela

---

být znovu vybudována, jelikož v minulosti byla v přízemí, kde je v současné době provozován sportbar. Naplánovaná je i přestavba střechy, kde by byla na části vybudována kavárna a terasa, jelikož není možné terasu umístit jinam. V současné době však je hotel již skoro 30 let nepoužíván (co se týče nadzemních podlaží) a proto je možné, že stav budovy nemusí být dobrý. Tím pádem přichází otázka, jak moc výhodné by bylo budovat penzion zde.

Z pohledu obyvatele obce bych mohla konstatovat, že důležitější je vybudování rekreačního centra, jelikož po tomto zařízení volají občané již několik let. Pension by byl skvělý v rámci nalákání turistů do města a tím i příval potencionálních zákazníků. Samozřejmě nejvíce záleží na investorovi, který by projekt zaštil. V současné době však obec nemá finanční prostředky pro realizaci zde zmíněných strategií. V nedávné době byla obcí koupena stará fara, která je ve velmi špatném stavu. Obec ji proto plánuje celou zrekonstruovat, tudíž se dá předpokládat, že všechny dostupné finanční prostředky budou v budoucích letech investovány do této nemovitosti. Z tohoto důvodu je spíše pravděpodobné, že projekty by mohli zaštilit investoři ze soukromého spektra. V případě vybudování penzionu v tom nevidím problém, ale u rekreačního centra by bylo ideální, aby bylo ve vlastnictví obce.

---

## Seznam použité literatury

### Cítace knihy

Allmendinger, P. (2017). *Planning theory*. 3. vydání. Palgrave, London. ISBN 9780230380042

Balabánová, P. (2010). *Územní studie, Metodický pokyn*. Ústav územního rozvoje, Brno

Bártová, H a Růžička, M. (2008). *Územní plánování a doprava*. 1. vydání. ARCH, Praha. ISBN 978-80-86905-48-8

Brooks, M. P. (2002). *Planning theory for practitioners*. 1. vydání. Planners Press, American Planning Association, Chicago. ISBN 9781884829604

Čablová, M. (2013). *Prostory. Průvodce tvorbou a obnovou veřejných prostranství*. 1. vydání. Partnerství, Brno. ISBN 978-80-904918-6-1

Černý, P. a Doucha, P. (1999). *Jak chránit životní prostředí při územním plánování a povolování staveb*. 1. vydání. Ekologický právní servis, Brno. ISBN 80-902570-3-8

Demek, J. et al. (2006). *Zeměpisný lexikon ČR. Hory a nížiny*. 2. upravené vydání. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR), Brno. ISBN 978-80-86064-99-9

Doležal, P. et al. (2010). *Metodický návod k provádění pozemkových úprav*. Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad, Praha.

Franková, M. et al. (2014). *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Roztoková, Beroun. ISBN 978-80-87488-19-5

Halasová, H. a Šilarová, V. (2007). *Územní plánování v České republice 2007*. 1. vydání. Ústav územního rozvoje Brno, Brno.

Hruška, L. et al. (2014). *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod obce s rozšířenou působností Trhové Sviny*. PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, Moravská Ostrava

Hruška, L. et al. (2020). *V. úplná aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Trhové Sviny*. PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, Moravská Ostrava

Hrůza, J. a Zajíc, J. (2002). *Vývoj urbanismu*. 2. vydání. Vydavatelství ČVUT, Praha. ISBN 978-80-01-03714-0

Chábera, S. et al. (1985). *Jihočeská vlastivěda neživé přírody*. Jihočeské nakladatelství, České Budějovice

---

- 
- Janatka, M. (2005). *Urbanismus a územní plánování*. 1. vydání. ČVUT, Praha. ISBN 9788001031445
- Jehlík, J. (2015). *Metodika zadávání územních plánů*. 1. vydání. ČVUT – Fakulta architektury, Praha. ISBN 978-80-01-05702-5
- Jirásek, P. (2014). *Územní plánování*. 1. vydání. Univerzita J. E. Purkyně, Ústí nad Labem. ISBN 978-7414-868-2
- Konečná, J. et al. (2015) *Koordinace územních plánů a pozemkových úprav. Metodický návod*. 2. aktualizované vydání. Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha. ISBN 978-80-87147-90-0
- Kročová, Š. (2013). *Strategie územního plánování v technické infrastruktuře*. 1. vydání. Sdružení požárního a bezpečnostního inženýrství, Ostrava. ISBN 978-80-7385-128-6
- Kubeš, J. (1997). *Vybrané postupy krajinného plánování*. Pedagogická fakulta Jihočeské univerzity, České Budějovice. ISBN 80-7040-229-6
- Kubeš, J. a Perlín, R. (1998). *Územní plánování pro geography*. 1. vydání. Karolinum, Praha. ISBN 80-7184-512-4
- Löw, J. (1995). *Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability. Metodika pro zpracování dokumentace*. 1. vydání, Doplněk, Brno. ISBN 80-85765-55-1
- Löw, J. a Míchal, I. (2003) *Krajinný ráz*. 1. vydání. Lesnická práce, Kostelec nad Černými lesy. ISBN 80-863386-27-9
- Levy, J. M. (2009). *Contemporary urban planning*. 8. vydání. Pearson Education, New Jersey. ISBN 978-0-13-602545-0
- Maier, K. (2000). *Územní plánování*. 2. vydání. Nakladatelství ČVUT, Praha. ISBN 80-01-02240-4
- Maier, K. et al. (2012). *Udržitelný rozvoj území*. 1. vydání. Grada, Praha. ISBN 978-80-247-4198-7
- Morkus, J. et al. (2021). *Prověřování aktuálnosti a úpravy územních a urbanistických studií*. 4. vydání. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha. ISBN 978-80-7538-355-6
-

- 
- Nepomucký, P. a Salašová, A. (1996). *Krajinné plánování*. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Ostrava. ISBN 80-7078-371-0
- Plos, J. (2013). *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. vydání. Grada, Praha. ISBN 978-80-247-3865-9
- Rampas, J. (2021). *Územní plán Trhové Sviny – úplné znění po vydání jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3*. SP Studio, Český Krumlov
- Schneider, J. a Lampartová, I. (2014). *Krajinné a územní plánování v regionálním rozvoji: doprovodné texty k přednáškám*. 1. vydání. Mendelova univerzita, Brno. ISBN 978-80-7375-776-2
- Sklenička, P. (2003). *Základy krajinného plánování*. 2. vydání, Naděžda Skleničková, Praha. ISBN 80-903206-1-9.
- Sýkora, J. (1998) *Venkovský prostor*. 1. vydání. ČVUT, Praha. ISBN 80-01-01826-1
- Sýkora, J. (2002). *Územní plánování vesnic a krajiny, Urbanismus 2*. Vydání 2. přepracované. Vydavatelství ČVUT, Praha. ISBN 80-01-02641-8
- Šilhánková, V. (2007). *Teoretické přístupy k regionálnímu rozvoji*. 1. vydání. Univerzita Pardubice, Pardubice. ISBN 978-80-7395-019-4
- Šíma, J. a Třísková, V. (2018) *Příručka pro města a obce. Problematika pořízení územního plánu nebo jeho změny, regulačního plánu, územní studie, zprávy o uplatňování z pohledu obcí a měst*. Krajský úřad jihočeského kraje – oddělení územního plánování, České Budějovice.
- Tušer, J. (2019). *Obec a územní plánování Postavení a činnosti obcí v územním plánování*. 4. vydání, Ministerstvo pro pístitní rozvoj ČR, Praha, Brno. ISBN 978-80-7538-216-0
- Tušer, J. (2020). *Občan a územní plánování Práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování*. 2. vydání, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha, Brno. ISBN 978-80-7538-242-9
- Vorel, I a Kupka, J. (2011). *Krajinný ráz identifikace a hodnocení*. 1.vydání, Nakladatelství ČVUT, Praha. ISBN 978-80-01-04766-8
- Voženílek, J. (1979). *Vývoj urbanismu*. 1. vydání. Nakladatelství ČVUT, Praha.
-

---

### **Citace kapitoly v knize**

Huxley, M. (2009). Planning Urban. In: Kitchin, R. a Thrift, N. (eds.): *International Encyclopedia of Human Geography*. 1. vydání. Elsevier, Amsterdam, 193 – 198. ISBN: 978-0-08-044910-4

Mander, Ü. a Uuema, E. (2015). Landscape Planning. In: Fath, B. *Encyclopedia of Ecology*. 2. vydání. Elsevier, Amsterdam, 532 – 544. ISBN 978-0-444-63768-0

### **Citace vědeckých publikací**

Hladík, J. (2005). Pozemkové úpravy a obce. *Deník veřejné správy. Zpravodaj MZe*, 8(2):1

Mackovič, V. (2020). Krajina v zásadách územního rozvoje: aneb Příklad přístupu k řešení krajiny v územně plánovací dokumentaci regionální úrovně. *Urbanismus a územní rozvoj*, 23(2): 15-22

Markvart, J. (2000). Principy udržitelného územního rozvoje. *Urbanismus a územní rozvoj*, 3(5):5

Tunka, M. (2017). Co lze očekávat od územní studie?: Co se skrývá mezi řádky stavebního zákona?. *Urbanismus a územní rozvoj*, 20(3):23-24

Tunka, M. (2000). Územní plánování a politika územního rozvoje. *Urbanismus a územní rozvoj*, 3(5):2-5

Tunka, M. (2001). České územní plánování v době obratu. *Urbanismus a územní rozvoj*, 4(1):4-5

### **Citace článku ve sborníku z konference**

Durdík, P. (2018). Slovo úvodem. In: *Krajina v územním plánování 21. století. Ústav územního rozvoje*, Brno, str. 5

Kučera, P. (2018). Současné moderní pojetí krajiny v územním plánování. In: *Krajina v územním plánování 21. století. Ústav územního rozvoje*, Brno, str. 38-40

Wirth, K. (2018). Územní studie krajiny – pohled MMR . In: *Krajina v územním plánování 21. století. Ústav územního rozvoje*, Brno, str. 12-15

---

---

## Citace webových zdrojů

### Bez uvedeného autora

[www.czso.cz](http://www.czso.cz) (2022). *Český statistický úřad*. [online] [13.3.2022]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112017>

[www.pamatkovykatalog.cz](http://www.pamatkovykatalog.cz) (2022). *Národní památkový ústav, památkový katalog*. [online] [13.3.2022]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/>

[www.souts.cz](http://www.souts.cz), (2022). *Střední škola Trhové Sviny*. [online] [12.3.2022]. Dostupné z: <http://www.souts.cz/>

[www.tsviny.cz](http://www.tsviny.cz), (2022). *Trhové Sviny, oficiální webové stránky města*. [online] [12.3.2022]. Dostupné z: <https://www.tsviny.cz/>

[www.zssviny.cz](http://www.zssviny.cz), (2022). *Základní škola Trhové Sviny*. [online] [12.3.2022]. Dostupné z: <http://www.zssviny.cz/zakladni-stranka/vita-vas-zakladni-skola-trhove-sviny>

### S uvedeným autorem

Holcnerová, J a Kolářková, B. (2020). Seriál územního plánování: 2. díl – Funkce a procesy územního plánu. [online] [Pravniprostor.cz](http://Pravniprostor.cz) [15.2.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/serial-uzemni-planovani-2-dil-funkce-procesy-uzemniho-planu>

Koutný, J. et al. (2015). Principy a pravidla územního plánování, kapitola B. koncepce územního rozvoje České republiky. [online] [www.uur.cz](http://www.uur.cz) [cit. 14.02.2022]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaB/B3-20150113.pdf>

Rozmanová, N. et al. (2019). Principy a pravidla územního plánování, kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby. [online] [www.uur.cz](http://www.uur.cz) [cit. 05.02.2022]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaD/D2-2019-05-20.pdf>

Vystoupil, J. (2003) Historie územního plánování. In: Prognózy a modely v regionálním rozvoji [online] [studentka.sms.cz](http://studentka.sms.cz) [cit. 21.2.2022]. Dostupné z: [https://studentka.sms.cz/index.php?P\\_id\\_kategorie=7630&P\\_soubor=%2Fstudent%2Findex.php%3Fakce%3Dprehled%26ptyp%3D%26cat%3D34%26idp%3D%26detail%3D1%26id%3D3879%26view%3D1%26url\\_back%3D](https://studentka.sms.cz/index.php?P_id_kategorie=7630&P_soubor=%2Fstudent%2Findex.php%3Fakce%3Dprehled%26ptyp%3D%26cat%3D34%26idp%3D%26detail%3D1%26id%3D3879%26view%3D1%26url_back%3D)

---

---

### **Citace závěrečných prací**

Šindelířová, T. (2020). *Vývoj územního plánování vybrané lokality*. Bakalářská práce, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta

### **Zákony a vyhlášky:**

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

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

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

---



---

## Seznam obrázků

Obrázek 2.1: Znak obce Trhové Sviny (Zdroj: <a href="http://www.kurzy.cz">www.kurzy.cz</a> ) .....	32
Obrázek 2.2: Vlajka obce Trhové Sviny (Zdroj: <a href="http://www.kurzy.cz">www.kurzy.cz</a> ).....	32
Obrázek 2.3: Poloha města Trhové Sviny (vlastní zpracování).....	33
Obrázek 3.1: Městská památková zóna (zdroj: <a href="http://www.tsviny.cz">www.tsviny.cz</a> ).....	37
Obrázek 3.2: Mapa s návrhovými plochami (vlastní zpracování) .....	55
Obrázek 3.3: Mapa s návrhovovou plochou rekreačního centra (vlastní zpracování).....	56
Obrázek 3.4: Funkční využití ploch NP1 a NP2 (vlastní zpracování) .....	57
Obrázek 3.5: Mapa s infrastrukturou NP1 (vlastní zpracování) .....	59
Obrázek 3.6: Mapa s rozvržením jednotlivých ploch rekreačního centra (vlastní zpracování).....	60
Obrázek 3.7: Mapa s návrhovými plochami pro penzion (vlastní zpracování) .....	61
Obrázek 3.8: Prostorové uspořádání NP2 (vlastní zpracování) .....	64
Obrázek 3.9: Prostorové uspořádání NP2 v rámci NP1 (vlastní zpracování).....	64
Obrázek 3.10: Funkční využití ploch NP3 (vlastní zpracování).....	65
Obrázek 3.11: Mapa s infrastrukturou NP3 (vlastní zpracování) .....	67
Obrázek 3.12: Prostorové uspořádání NP3 (vlastní zpracování) .....	68
Obrázek 3.13: Funkční využití ploch NP4 (vlastní zpracování).....	69
Obrázek 3.14: Mapa s infrastrukturou NP4 (vlastní zpracování) .....	71
Obrázek 3.15: Prostorové uspořádání NP4 (vlastní zpracování) .....	72

---

---

## Seznam tabulek

Tabulka 2.1: Celková výměra, výměra zemědělské a nezemědělské půdy (zdroj: CZSO, zpracování: vlastní) .....	34
Tabulka 3.1: Přehled kulturních památek (zdroj: <a href="http://www.pamatkovykatolog.cz">www.pamatkovykatolog.cz</a> , zpracování: vlastní) .....	38
Tabulka 3.2: Geomorfologické členění Trhosvinenska (zdroj: Demek et al., 2006, zpracování: vlastní) .....	42
Tabulka 3.3: Klimatické charakteristiky mírně teplé oblasti MT7 (zdroj: Tabulky Podnebí, zpracování: vlastní) .....	44
Tabulka 3.4: SWOT analýza řešeného území .....	47
Tabulka 3.5: Přehled návrhů .....	55
Tabulka 3.6: Výměry jednotlivých ploch.....	60
Tabulka 3.7: Porovnání NP2, NP3 a NP4 .....	73

---

---

## Seznam použitých zkratk

AUÚP ČR – Asociace pro urbanismus a územní plánování České republiky

CUZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

CZSO – Český statistický úřad

ČOV – čistírna odpadních vod

EO – ekvivalent osob – počet osob pro který je čistírna určena

NP1 – návrhová plocha číslo 1

NP2 – návrhová plocha číslo 2

NP3 – návrhová plocha číslo 3

NP4 – návrhová plocha číslo 4

ORP – obec s rozšířenou působností

OV – občanské vybavení

PÚR – politika územního rozvoje

RD – rodinný dům

SEZ – staré ekologické zátěže

S-JTSK – Systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální

SM5 – státní mapa 1:5 000

SO ORP – správní obvod obce s rozšířenou působností

SO – ÚMS – smíšené obytné, území malých sídel

TR – transformátor

TTP – trvalý travní porost

ÚAP – územně analytické podklady

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPP – územně plánovací podklady

ÚR – územní rozhodnutí

ÚS – územní studie

ÚSES – územní systém ekologické stability

VN/NN – vysoké napětí/nízké napětí

WMS – webové mapové služby

ZM10 – základní mapa ČR 1:10 000

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje

---

---

## Přílohy

Příloha č. 1: Fotografie současného stavu návrhových ploch

Příloha č. 2: Podmínky využití ploch v území: SO – ÚMS

Příloha č. 3: Podmínky využití ploch v území: OV

### **Příloha č. 1: Fotografie současného stavu návrhových ploch**



**Foto č. 1: NP1 současný stav (vlastní zpracování)**



**Foto č. 2: NP2 současný stav (vlastní zpracování)**

---





**Foto č. 3: NP3 současný stav (vlastní zpracování)**



**Foto č. 4: NP4 hotel – přední strana hotelu (vlastní zpracování)**



**Foto č. 5: NP4 hotel – zadní strana hotelu (vlastní zpracování)**

---

---

## **Příloha č. 2: Podmínky využití ploch v území: SO – ÚMS**

### *Hlavní využití:*

Stavby pro bydlení, rekreaci a občanské vybavení – jako polyfunkční území městských jader a území malých venkovských sídel

### *Přípustné využití:*

- Stavby pro rodinou rekreaci
- Veřejná prostranství
- Dopravní infrastruktura
- Technická infrastruktura
- Pozemky a stavby pro motorovou dopravu v klidu
- Sídelní a doprovodná zeleň
- Vodoteče a vodní plochy
- na ploše pozemku p. č. 58/3, k. ú. Trhové Sviny pouze zahrádkářská činnost

### *Podmíněně přípustné využití*

Pozemky dalších staveb a zařízení (např. pro nerušící výrobu a služby), které svým pozorováním a technickým zařízením nenarušují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž v území.

Chráněná zástavba bude v konkrétních případech, v území s předpokládanými imisemi hluku překračujícími hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, možná pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády š. 272/2011 Sb.

### *Nepřípustné využití:*

veškeré činnosti, stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí v ploše a v souvisejícím území a/nebo nejsou slučitelné s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby apod.)

veškeré činnosti, stavby a zařízení, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

---

---

stavby ubytoven (§2, odst. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

*Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:*

- vybrané Plochy smíšené obytné, území malých sídel jsou podrobněji členěny – viz označení následujícími zkratkami v grafické části:
    - SV – plochy smíšené obytné venkovské – území se specifickým prvky zástavby venkovského charakteru; přípustná max. podlažnost: 1 NP s možností využívaného podkroví; uplatnění tradičního architektonického tvarosloví, 65 stavebních materiálů a stavebních prvků; na zastavitelné ploše Z65 – z3 (TŘEBÍČKO) je přípustná realizace jednoho objektu novostavby
    - NP – počet maximálně přípustných nadzemních podlaží: – viz údaj udaný římskou číslicí v grafické části (pro plochy bez uvedení tohoto údaje je stanovena max. přípustná výška zástavby do II NP s možností využívaného podkroví); v plochách nacházejících se v městské památkové zóně Trhové Sviny, při splnění podmínky nenarušení charakteristických panoramat zástavby, dálkových pohledů a zabránění vzniku nežádoucích nových stavebních dominant, je přípustná stávající výška zástavby, nebo výška zástavby přizpůsobená stávající výškové hladině zástavby v lokalitě
  - způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby
  - na zastavitelné ploše Z3 – z3 (TODNĚ) je přípustná realizace jednoho objektu novostavby
  - vzdálenost nově umísťovaných staveb od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa: minimálně 25 m
  - v konkrétních případech, v území s předpokládanými imisemi hluku překračujícími hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný prostor staveb, musí způsob zástavby ploch umožňovat realizaci případných protihlukových opatření
  - respektována budou ustanovení kapitoly 1.e) Územního plánu
  - pro plochy nacházející se v městské památkové zóně Trhové Sviny platí dále:
-

- 
- stavby a zařízení musí respektovat a zhodnocovat urbanistickou skladbu sídla
  - nebudou vytvářeny nové stavební dominanty ani úpravy, které by měnily tradiční prostorové vztahy
  - preferovány jsou tradiční stavební formy, materiálové řešení a architektonické tvarosloví – případné nové stavby nemají tvořit kontrast ke stávající stavební substanci, ale harmonicky jí doplňovat
  - na ploše pozemku p. č. 58/3, k. ú. Trhové Sviny bude zachována historicky ustálená podoba daného prostoru v městském interiéru – nebudou zde umíst'ovány žádné nové budovy – přípustné jsou pouze se zahrádkářskou činností související stavby a zařízení, které nenaruší pohledové vnímání kostela Nanebevzetí P. Marie – včetně ohradní zdi; nesmí docházet k úpravám, které by měnily tradiční prostorové vztahy 66 v MPZ a které by byly v rozporu s požadavky na plošnou památkovou ochranu MPZ – dle příslušných právních předpisů (např. zákon č. 20/1987 Sb.; vyhl. JčKNV č. 1990703 ze dne 19. 11. 1990).

### **Příloha č. 3: Podmínky využití ploch v území: OV**

#### *Hlavní využití:*

stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

#### *Přípustné využití:*

- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, tělovýchovu a sport, výrobní a nevýrobní služby a skladování
  - veřejná prostranství
  - dopravní infrastruktura
  - technická infrastruktura
  - pozemky a stavby pro motorovou dopravu v klidu
  - sídelní zeleň
  - vodoteče a vodní plochy
  - stávající stavby pro bydlení
-



---

*Podmíněně přípustné využití:*

- stavby pro bydlení, souvisejí-li s hlavním nebo přípustným využitím
- stavby pro rodinnou rekreaci, souvisejí-li s hlavním nebo přípustným využitím
- chráněná zástavba je v prostorech s předpokládanými imisemi hluku překračujícími hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb možná pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.
- výroba a sklady, nevyžadujících zjišťovací řízení dle příslušného právního předpisu, např. zákona č.100/2001 Sb.

*Nepřípustné využití:*

veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a/nebo svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

*Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:*

- vybrané Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny – viz označení následujícími zkratkami v grafické části:
    - OTS – plochy pro tělovýchovu a sport – území s preferencí objektů a zařízení pro tělovýchovu a sport včetně integrace s jinými druhy občanského vybavení
    - OVV – plochy pro vzdělávání a výchovu – území s preferencí objektů a zařízení pro výchovu a vzdělávání (školy, školky, knihovny apod.)
    - OZ – plochy pro zdravotní a sociální služby – území s preferencí objektů a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby (zdravotní střediska a polikliniky, domy s pečovatelskou službou, domy pro seniory, domovy důchodců, azylové domy, domy pro zdravotně postižené a sociálně nepřízpůsobivé apod.)
    - OK – plochy pro kulturní zařízení – území s preferencí objektů a zařízení pro kulturu a ochranu a rozvoj kulturních hodnot společnosti (kulturní domy, kina a divadla, církevní zařízení, výstavní a koncertní sály apod.)
-

- 
- OKS – plochy pro komerční zařízení, veřejnou správu a služby – území s preferencí objektů a zařízení pro komerční a správní využití všeho druhu (obchod a služby, stravování a ubytování, administrativa a bankovníctví, drobné provozovny, dopravní zařízení a služby apod.)
  - OSV – plochy pro občanské vybavení se specifickým využitím – území s preferencí objektů a zařízení ochrany a obrany, bezpečnosti apod.
  - NP – počet maximálně přípustných nadzemních podlaží: – viz údaj udaný římskou číslicí v grafické části (pro plochy bez uvedení tohoto údaje je stanovena max. přípustná výška zástavby do II NP s možností využívaného podkroví); v plochách nacházejících se v Městské památkové zóně Trhové Sviny, při splnění podmínky nenarušení charakteristických panoramat zástavby, dálkových pohledů a zabránění vzniku nežádoucích nových stavebních dominant, je přípustná stávající výška zástavby, nebo výška zástavby přizpůsobená stávající výškové hladině zástavby v lokalitě
  - způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby
  - vzdálenost nově umísťovaných staveb od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa: minimálně 25 m
  - v konkrétních případech, v území s předpokládanými emisemi hluku překračujícími hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný prostor staveb, musí způsob zástavby ploch umožňovat realizaci případných protihlukových opatření
  - respektována budou ustanovení kapitoly 1.e) Územního plánu
  - pro plochy nacházející se v městské památkové zóně Trhové Sviny platí dále:
    - stavby a zařízení musí respektovat a zhodnocovat urbanistickou skladbu sídla
    - nebudou vytvářeny nové stavební dominanty ani úpravy, které by měnily tradiční prostorové vztahy
    - preferovány jsou tradiční stavební formy, materiálové řešení a architektonické tvarosloví – případné nové stavby nemají tvořit kontrast ke stávající stavební substanci, ale harmonicky jí doplňovat.
-