

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4101 Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Agroekologie

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Zpracování územní studie jako podklad pro územní plán

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

Autor diplomové práce: Bc. Silvie Milaberská

České Budějovice, 2018

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Silvie MILABERSKÁ**
Osobní číslo: **Z16369**
Studijní program: **N4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Agroekologie - Péče o krajinu**
Název tématu: **Zpracování územní studie jako podklad pro územní plán**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

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


Teoretická část.
Definice územního plánování.
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 nejvhodnějšího scénáře s obdobnými lokalitami v České republice i v zahraničí.

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

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

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

Datum zadání diplomové práce: **13. března 2017**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2018**


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentická 1608, 370 05 Česká Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 13. března 2017

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou prací vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

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

V Českých Budějovicích dne

.....

Podpis

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat své vedoucí práce Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení práce, přínosné rady a především ochotu a trpělivost, kterou mi v průběhu zpracování diplomové práce věnovala.

ANOTACE

MILABERSKÁ, S. (2018): Zpracování územní studie jako podklad pro územní plán. Diplomová práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta, Katedra krajinného managementu, 73 s.

Diplomová práce se zabývá vypracováním návrhu možnosti funkčního využití území. Řešená plocha se nachází v katastrálním území Vlkovice. Jedná se o oddělené území, tzv. exklávu města Lišov, které leží v Jihočeském kraji. Hlavním cílem práce je tedy vypracování územní studie, přičemž v praxi to znamená ověření, navržení a posouzení možností a podmínek změn v dané lokalitě. Mezi další cíle patří seznámení se s vybraným územím a jeho detailní popis. Především se jedná o popis technické a dopravní infrastruktury a dalších aspektů. Součástí praktické části práce bude i porovnání nejvhodnějšího scénáře s obdobnými lokalitami v České republice, ale i v zahraničí. Na základě prostudované literatury se práce věnuje i reprezentativnímu výběru prací autorů, kteří se zabývají tématem územního plánování a udržitelného rozvoje, dále vybraným pojmům a územní studii jako územně plánovacímu nástroji.

Klíčová slova: územní studie, územní plánování, trvale udržitelný rozvoj, Lišov, lidská sídla, urbanismus

ANNOTATION

MILABERSKÁ, S. (2018): Processing of territorial study as a basis for urban plan. Diploma thesis. University of South Bohemia in České Budějovice, Faculty of Agriculture, Department of Landscape Management, 73 p.

The Diploma thesis deals with the elaboration of a proposal for the functional use of the territory. The solid area is located in the cadastral area of Vlkovice. It is a separate area, the so called exclusive town of Lišov, located in the South Bohemian Region. The main objective of the work is to elaborate the urban plan, in practice it means verifying, designing and assessing the possibilities and conditions of the changes in the given locality. Other objectives include acquaintance with the selected territory and its detailed description. It is primarily a description of the technical and transport infrastructure and other aspects. Part of the practical part will be the comparison of the most suitable scenario with similar localities in the Czech Republic as well as abroad. On the basis of the studied literature, the thesis also focuses on a representative selection of works by authors dealing with the topic of spatial planning and sustainable development, selected concepts and the territorial study as a land-use planning tool.

Key words: urban plan, processing of territorial study, sustainable development, Lišov, human settlements, urbanism

OBSAH

1	ÚVOD	1
2	LITERÁRNÍ REŠERŠE	3
3	HISTORICKÉ SOUVISLOSTI	8
4	TEORETICKO-METODOLOGICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	11
4.1	Definice územního plánování.....	11
4.1.1	Cíle a úkoly územního plánování	13
4.1.2	Zdroje informací pro územní plánování a rozhodování	14
4.1.3	Účastníci procesu územní plánování.....	15
4.1.4	Nástroje územního plánování	17
4.2	Definice územní studie.....	20
4.2.1	Potřebnost územních studií	21
4.2.2	Náležitosti územní studie	22
4.2.3	Popis procesu zpracování územní studie	23
5	CÍLE A HYPOTÉZY PRÁCE	27
5.1	Cíle práce.....	27
5.2	Hypotézy práce	28
6	METODIKA PRÁCE	29
6.1	Materiál.....	29
6.2	Metody.....	31
7	VÝSLEDKY A DISKUZE	32
7.1	Podrobný popis vybrané lokality	32
7.1.1	Město Lišov jako sídelní útvar	32
7.1.2	Stručná historie města	32
7.1.3	Demografický a fyzicko-geografický popis území	34
7.1.3.1	Demografický popis.....	34
7.1.3.2	Fyzicko-geografický popis.....	36
7.1.4	Dopravní a technická infrastruktura	38
7.1.4.1	Dopravní infrastruktura.....	38
7.1.4.2	Technická infrastruktura.....	42
7.2	Důvody pro zpracování územní studie.....	45
7.3	Analýza možnosti využití území	46

7.3.1	Současný stav sledovaného území.....	46
7.3.1.1	Informace o území.....	46
7.3.2	Návrh možnosti využití sledovaného území	50
7.3.2.1	Účel studie	50
7.3.2.2	Cíle studie.....	51
7.3.2.3	Podmínky pro využití ploch územního plánu.....	51
7.3.2.4	Stanovení základních koncepčních a urbanistických podmínek pro celou lokalitu.....	53
7.3.2.5	Architektonické principy.....	53
7.3.2.6	Návrh dopravní infrastruktury.....	54
7.3.2.7	Návrh technické infrastruktury.....	54
7.3.2.8	Řešení zeleně.....	55
7.4	Funkční řešení	56
7.5	Vyhodnocení proveditelnosti záměru.....	58
7.6	Porovnání nejvhodnějšího scénáře s obdobnými lokalitami v České republice i zahraničí	60
8	ZÁVĚR	64
9	POUŽITÁ LITERATURA A DALŠÍ INFORMAČNÍ ZDROJE.....	66
10	SEZNAMY.....	71
11	PŘÍLOHY	73

1 ÚVOD

Lidé se v krajině vždy snažili nacházet útočiště před nepohodou, nebezpečím a pro svou obživu. Museli řešit celou řadu územních problémů a tím již docházelo k „územnímu plánování a rozhodování“. Jako příklad lze uvést uspořádání sídelní jednotky, řešení zásobování vodou, ochrana před nepřítelem, zvěří, povodněmi, rozvržení komunálních prostorů atd. Později se jednalo o hlediska ekonomického významu jako výhodnost polohy místa v sídle, sídla v regionu, otázky hygienické, estetické a jiné (Kubeš, Perlín 1998). Postupem času, se tyto jejich nároky a potřeby začaly pomalu, ale jistě neúměrně zvyšovat. Člověk pouze bral, aniž by se zajímal o to, zda je to vhodné a to jak vzhledem k současným, tak budoucím potřebám dalších generací. Zvláště v období minulého století a to po velkém rozvoji výrobních sil, technických vynálezů, s růstem počtu obyvatel, průmyslové výroby, s rozvojem dopravy, cestovního ruchu a dalších aspektů, docházelo postupně k místnímu rozrušení krajiny a až poté tyto negativní důsledky činnosti člověka v krajině přesahují rámec regionu a dosahují tak globálního charakteru. Biosféra už není schopná vyrovnávat tyto negativní vlivy lidské činnosti a vzniká tak rozpor, který nabývá stále ostřejší podoby.

Tímto vyvstává stále naléhavěji potřeba řešení vztahů člověk – příroda (krajina). Je nezbytné upravit přírodní podmínky tak, aby byl zajištěn optimální soulad mezi činností a potřebami člověka a přírodou samou. Tento složitý úkol je třeba řešit na lokální úrovni, tedy teritoriálně omezených celcích, ale za předpokladu přihlídnutí k vazbám na celé území a v komplexu všech složek upravovaného celku. Je třeba automaticky odstraňovat negativní vlivy ekonomického rozvoje společnosti na přírodní prostředí. Je nutné, aby se ekologické myšlení dostalo do vědomí celé společnosti, a toho lze dosáhnout tím, že se začne především vypracováním celostátní ekonomické politiky, což je základním předpokladem pro úspěšné řešení vztahu člověk – krajina.

V tomto směru se významně projevuje právě územní plánování, které představuje multidisciplinární činnost, která vyplývá z požadavku racionálního využívání všech daností krajiny. Tento složitý úkol má na starost tým odborníků, kteří vycházejí ze znalostí svého oboru a vztahů své profese k ostatním. Komplexně

řeší dílčí problémy zájmového celku krajiny a přispívají tak rozhodující měrou k její stabilitě (Krešl, Bartoš, 1982)

Územní plánování je dlouhodobou činností plnou omylů a poučení. Celý vývoj probíhal na základě postupného předávání znalostí a zkušeností a to vše při stále pokračujícím nárůstu obyvatelstva a výroby. Samozřejmě se dodnes potýkáme s nevhodně založenými územními a sídelními strukturami nebo příliš velkou exploatací sociálních, ekonomických a přírodních zdrojů v místě a to vedlo k přečerpání zdrojů v lokalitě a tudíž k omezení růstu nebo úplnému zániku sídla, či celé kultury (Kubeš, Perlín 1998). Toho je třeba se vyvarovat zabezpečením trvalé harmonie všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v lokalitě a to především s ohledem na péči o životní prostředí.

Velice trefné otázky vyvolal na konferenci o lidských sídlech – HABITAT II, neboli „summit měst“ v červnu roku 1996 v tureckém Istanbulu v tu dobu generální tajemník OSN Dr. Butrus Gháli: „Jak lze zlepšit správu a hospodaření lidských sídel? Co je třeba činit pro zlepšení životních podmínek nejchudších lidí, rodin a obcí? Jak můžeme zajistit základní zdravotní podmínky v urbanizovaných prostorech a vyhnout se dlouhodobému poškození prostředí? Lze docílit, abychom do určité doby zajistili pro všechny přiměřené obydlí? Co je třeba dělat pro zmírnění škodlivých důsledků přírodních katastrof a válek? Lze zamezit trvalému strádání, konfliktům, devastacím a omylům?“

Je oprávněné a nezbytné se problematikou lidských sídel a jejich významem pro další udržitelný rozvoj zabývat, protože právě obce a města mají zásadní souvislosti s celkovým společenským, hospodářským a kulturním vývojem a už se de facto staly velice důležitou součástí biosféry. To s sebou nese mnoho nepříznivých změn a zásahů do celkového prostředí planety (Opplová, Hrůza 1996).

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

Autorů a jejich prací zaměřených na problematiku územního plánování, trvale udržitelného rozvoje, urbanismu a lidských sídel je poměrně mnoho. V této podkapitole jsou vyjmenovány alespoň někteří, z jejichž studií byly pro tuto práci získávány potřebné údaje, data a informace.

Jako úvodní skupinu literatury, ze které byly čerpány informace v této práci, je zapotřebí uvést tu nejzákladnější, jež se zabývá obecně územním plánováním jako takovým a jež ze široka proniká do problematiky tohoto tématu. Hned z kraje je třeba zmínit autory jako je Schneider ve spolupráci s Lampartovou (2014), kteří vytvořili učební materiál *Krajinné a územní plánování v regionálním rozvoji pro Mendelovu univerzitu v Brně*. Práce jasně a stručně vysvětluje problematiku územního plánování v podmínkách území České republiky. Určitě nelze opomenout autory jako je Kubeš a Perlín a jejich práce *Územní plánování pro geografu* (1998). Učební materiál je napsán před více než 15 ti lety, ale stále pro dané téma v této práci velikým přínosem. Autoři čtenáře potažmo studenty čtivým způsobem seznamují čtenáře potažmo studenty s problematikou územního plánování. Vhodné, dle mého osobního názoru pro ty, kteří se tomuto odbornému tématu teprve snaží porozumět a proniknout do něj. Mezi ještě starší vydání patří například *Územní plánování* (1982) od Krešla a Bartoše. Samozřejmě se zde setkáme s již neplatnými informacemi, ale hlavní myšlenky jsou stále stejné jako dnes.

Stěžejním tématem této práce je jakýsi předstupeň celého procesu územní plánování a tím je vytvoření územní studie. V literatuře je obecně prací věnovaných územním studiím po málu. Avšak v časopise *Urbanismus a územní rozvoj* již bylo vydáno v průběhu let nespočet článků, které se zabývají konkrétními případy územních studií. Zajímavá studie byla zpracována na revitalizaci areálu bývalých jezdeckých kasáren ve městě Prostějov ve východních Čechách (2015) od Jeřábka a Zakopala. Ti se snaží najít ideální možnosti nového využití těchto prostor. V souvislosti s vydáváním již zmiňovaného časopisu vyšla velmi zajímavá práce s názvem *Hledání plánu pro město - Regulační plán či územní studie?* (2014). Jedná se o sborník z Konference AUÚP Praha, jehož obsahem je porovnání plánu a studie obecně, příklady regulačních plánů v zemích jako je Polsko nebo Maďarsko, ale i v nám blízkém městě Jindřichův Hradec. Dále řeší například metodiku zadávání

územních plánů nebo regulaci v procesu plánování. Na konci práce obsahuje panelovou diskuzi zúčastněných osob na konferenci se zajímavými názory a postřehy, což lze hodnotit za velmi zajímavé a obohacující. Do této podskupiny patří bezesporu také kniha Udržitelný rozvoj území od autora Maiera z roku 2012. Maier se zabývá celkově problematikou udržitelného rozvoje území ve vztahu k územnímu plánování. Zaměřuje se na historická východiska tématu a za velkou přidanou hodnotu lze považovat jeho osobní názor, komentáře a jeho vlastní závěry. Kapitulu věnuje také územním studiím, kdy se k této části procesu celého plánování staví spíše pozitivně.

Další skupinu tvoří autoři, kteří se věnují tématice územního plánování za hranicemi České republiky a snaží se tak o určitou komparaci podmínek právě v zahraničí a naší zemi. Například Körner (2014) věnuje článek vývoji metropolitního regionu Mnichova a jeho postavení ve středoevropském alpském prostoru. V další studii se věnuje tento autor srovnání taktéž regionu Mnichov s podmínkami Středočeského prostoru s rozvojovým potenciálem hlavního města Prahy (2016). Zajímavý článek sepsal a okomentoval Tosics (2015). S odstupem času hodnotí cestu rozvoje evropského východu, kdy se český národ ekonomicky sice přiblížil západním zemím Evropy a demokratický systém zde víceméně funguje, ale oproti původním představám a očekáváním před 25 lety všechno přece jenom nevyšlo. I v dnešní době, kdy existuje již nějakou dobu evropské společenství, dle jeho názoru jsou určité rozdíly v postojích vlád a politiků a tudíž celou situaci nehodnotí optimisticky. Zajímavým pohledem na věc se určitě zabývá skupina odborníků v práci Úloha a budoucnost prostorového plánování ve střední, východní a jižní Evropě (2013). Účastníci z deseti evropských států hledali jednak pod vlivem řady environmentálních, demografických i sociologických varování, na druhé straně ve smyslu nových ekonomických rámců, výzev a dynamického vývoje, budoucí nové úlohy a metody prostorového plánování ve střední, východní a jihovýchodní Evropě. Za zmínku stojí uvést také práci od kolegyně Bašové (2013) ze Slovenska. Jedná se o práci týkající se Bratislavského nábřeží, které je třeba šetrným způsobem pozměnit tak, aby citlivý historický kontext a současné vstupy do území byly v harmonickém vztahu v panoramatickém vnímání celé struktury. Trochu jiným směrem se udává autor Opravil (2014), který se na rozdíl od předchozích odborníků zaměřil ve své práci na vyspělý západoevropský stát, kterým je Nizozemsko. Opravil (2014)

v tomto příspěvku představuje základní principy prostorového řízení území a organizaci veřejné správy v Holandsku, které se svým obsahem stalo vzorem pro rozvoj řady dalších měst a obcí. Spíše jako zajímavost, ale určitě pozitivní a užitečnou zajímavost je třeba zmínit příspěvek od Matákové a Dohnala (2012), kteří se věnují zelenému městu severoindického státu jménem Čandigar. Toto město je velice známé svým založením na zelené louce v duchu modernistických tendencí. Jedná se o experiment z rukou slavného architekta Le Corbusier. Město bezpochyby poskytuje svým obyvatelům nejvyšší životní standard v Indii. Problémem je, že toto město nevzniklo na Západě, nýbrž v rozvojové zemi zmítané přelidněním, chudobou a negramotností, v zemi, jejíž kulturní prostředí je odlišné od toho západního. Z východní části planety se ještě přesuneme na její západní část, protože nakonec této podkapitoly je určitě správné zařadit ještě autora Matuše (2012) a jeho článek zaměřený na území Kanady. Matuš srovnává urbanismus a územní rozvoj právě v Kanadě a Spojených státech s českými zkušenostmi. Konkrétně zde čtivou formou popisuje historický vývoj suburbánních částí v severoamerických podmínkách.

Mezi další podkapitolu této práce lze zařadit tematiku dopravní a technické infrastruktury. V následujícím textu jsou zmíněni autoři, kteří se touto problematikou zabývají. Krajíček (2013) na příkladu veřejné dopravní infrastruktury shrnuje aktuální poznatky z oblasti metodologie posuzování vlivů koncepce řešení Politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, se zaměřením na problematiku vlivů na životní prostředí. Důležitým předpokladem pro kvalitní rozvoj území v obcích je zajištění potřebné a dostatečné dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o zainvestování nových rozvojových ploch, ale i o přestavbová území a obnovovaná území např. po povodních. Orientace v průměrných cenách infrastruktury může obcím pomoci při jejich rozhodování o realizaci, ale i pro zabezpečení potřebných finančních prostředků. Publikace cen dopravní a technické infrastruktury byla zpracována Ústavem územního rozvoje v Brně, za garance odboru regionální politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (2015). Bařinka (2015) vytvořil případovou studii energeticky udržitelného plánování v území. V posledních letech se stále častěji řeší otázky snížení energetické náročnosti budov, snížení emisí CO₂, využití obnovitelných zdrojů energie apod. Bez ohledu na diskuse ohledně existence vědeckých důkazů příčin změn klimatu je de facto nejvýznamnějším důvodem, proč se touto problematikou

zabývat, umožnit snížením spotřeby energií úspory vlastních zdrojů a současně zvýšit energetickou soběstačnost, a tím i bezpečnost v otázkách zásobování energiemi našich měst a obcí. Článek přibližuje čtenářům mezinárodní projekt SUSERG zabývající se touto tematikou. S technickou infrastrukturou také souvisí protipovodňová ochrana a opatření v obcích i mimo ně. Kučerová se zabývá tímto tématem ve své studii z roku 2012. Řeší celkově problematiku vodního hospodářství a přístup široké veřejnosti k ní. Prevencí vysvětluje uvolňování zastavěných území pro nerušený odtok vody během již probíhajících povodní a také zvyšování možnosti zadržování vody v krajině (s tím souvisí pojem retence a revitalizace krajiny). Autorka neopomíná také využití povrchových vod ke koupání nebo kvalitu podzemních vod. Podobně se vodním hospodářstvím zabývá i Polešáková (2013), která vzájemně porovnává prolínání dvou systémů plánování, které zohledňují zejména využití území, a to ve vztahu k veřejnému zájmu. Oblastí zeleně se zabývá Mackovič ve své studii Plochy zeleně v územním plánu. Jako součást urbanistické koncepce má být v územním plánu navržen systém sídelní zeleně. Navržená koncepce se do řešeného území promítá prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití. Příspěvek polemizuje se skutečností, že vyhláška č. 501/2006 Sb., neuvádí mezi základními plochami s rozdílným způsobem využití „Plochy zeleně“.

V neposlední řadě je třeba zmínit také autory a jejich studie pojednávající o urbanismu jako takovém, s ním spojeným procesem suburbanizace, která je dnešním trendem migrační mobility obyvatelstva, kontraurbanizace, jež je označována jako tzv. urbanizační „fáze malého města“ (Geyer, Kontuly 1993) a udržitelným rozvojem území, který je tak často skloňován ve všech směrech. Každé lidské sídlo, tak jak se postupně vyvíjí, zachycuje prostřednictvím zástavby na svém území stavební vývoj, kterým bylo toto sídlo v čase utvářeno. Obecně lze říci, že každá společnost vtiskne právě prostřednictvím staveb lidskému sídlu určitý obraz doby, ve které se daná vývojová etapa vesnice či města nacházela (Hanák 2015). S migrací obyvatel v zázemí větších měst jsou neodmyslitelně spjaty suburbanizační procesy. Tímto tématem se ve své práci zabývá např. Sýkora (2002). Rozbor udržitelného rozvoje území je nedílnou součástí územně analytických podkladů obcí i krajů. Vědecká ověřená metoda rozboru udržitelného rozvoje zatím není známa. Udržitelný rozvoj území zahrnuje natolik široké spektrum problémů, že je otázkou, zda vůbec smysluplná jednotná metodika může vzniknout (Saktorová 2013).

Za velice zdařilou a k problematice územní plánování přínosnou knihou jsou Pozemkové úpravy v České republice (2011) od Váchala a kol. Podle autorů je v každém člověku zakódovaná odvěká potřeba spravovat svěřenou zemi, na které žije, byť se jedná pouze o zahrádku před domem. Za velice praktickou příručku lze považovat Limity využití území (1995) od Přikryla a kol. Vysvětluje základní pojmy jako limity a regulativy využití území. V územním plánování platí obecně platné normy a předpisy stejně jako v jakékoliv jiné lidské činnosti. Tyto předpisy jsou součástí územní plánování.

3 HISTORICKÉ SOUVISLOSTI

Když člověk přestal kočovat a usadil se na určitém místě, které si musel v první řadě vybrat a tím se už de facto rozhodnout – první územní rozhodnutí, musel řešit velkou řadu územních problémů. V tomto případě se dá hovořit již o nuceném provádění územního plánování. S postupným vývojem lidské společnosti a se zvyšující se sžitostí vzájemných vazeb bylo nutné při řešení rozvoje sídla, zvláště města, zohledňovat stále větší množství úskalí rozvoje (Kubeš, Perlín 1998). Od období čtvrtohor, kdy se krajina začala utvářet do podoby dnešního reliéfu, byl tento proces ovlivňován především klimatem. Od období neolitu se ale již projevuje nový krajnotvorný faktor, kterým je činnost člověka (Schneider, Lampartová 2014).

Dle Gojdy (2000) je evropská krajina a její vývoj členěn do čtyř archetypů kulturní krajiny:

- Krajina pravěkých zemědělců,
- Vznik strukturované krajiny po zásahu Římanů,
- Od rozptýleného osídlení k intenzivnímu obhospodařování krajiny v době středověké kolonizace,
- Krajina novověku.

Zásadním zvratem ve vztahu člověk – příroda se stala právě neolitická revoluce. Docházelo k odlesňování krajiny. Následuje doba železná, kdy se používají kosy a další zemědělské nástroje. V období od 1 – 5. stol. vznikla strukturovaná krajina vlivem zásahu Římanů. Klíčovým momentem byl vznik soukromého vlastnictví a započalo tak intenzivní obhospodařování.

Středověk znamenal pro vývoj krajiny jakýsi vznik základní sítě měst a osad. Dochází k významným změnám v ekonomické a sociální sféře – lesů ubývá, zvětšuje se plocha zemědělské půdy a vzniká pozemková šlechta. Jako základní urbanistické znaky lze uvést např. orientaci hlavní chrámové lodi v ose východ – západ, umístování vesnic mimo ornou půdu, vybudování velkých náměstí v jádru města, kde probíhaly trhy, orientace domů na jižní stranu a to z energetických důvodů a mnoho dalších. Předáváním těchto zkušeností z generace na generaci zapříčinilo plynulý rozvoj sídel a krajiny. Po období velké kolonizace zpustošily krajinu husitské války. Dalším znakem období novověku bylo zakládání rybníční soustavy.

Už od vlády Přemysla Otakara II existuje v Čechách povinnost požádat před zahájením stavby o stavební povolení. Postupem času dochází k vydávání nařízení o bezpečnosti a zdraví obyvatel. To zahrnuje např. protipožární a hygienická nařízení při povolování staveb. S renesancí přišlo do Českých zemí zvýšení standardu bydlení. Dochází ke stěhování šlechty z hradů do pohodlnějších paláců. Budují se vodovodní a kanalizační řády. V období baroka dochází k prolomení hradeb a vzniká nová zástavba a to i vně původních hradeb. Opětovně se staví chrámové komplexy, které zdůrazňují moc Boha. V pozdně barokní etapě dochází k zakládání významného prvku měst a tím jsou parky (Kubeš, Perlín 1998).

Dostáváme se do moderní historie, kdy dochází k výrazně většímu dělení krajiny a to za působení průmyslu a společenského života. Byl vyhotoven základ pro pozemkový katastr. Roku 1938 vývoj ovlivnil také odsun českého obyvatelstva z bývalých Sudet. Poté následoval poválečný odsun Němců, který výrazněji zasáhl do stability venkovského osídlení. Vyhoštěno bylo zhruba na 3 miliony obyvatel německé národnosti. V této době také vyvstává idea kolektivizace a združstevnění zemědělské výroby. Větší pozemek, větší efektivita a produktivita práce.

Se zavedením strojní výroby došlo k uvolnění velkého počtu pracovníků ze zemědělství. Ti se přesouvají do měst a dochází ke vzniku rozsáhlých dělnických předměstí. Dopravní situace, ať už se jedná o železniční či silniční se rychle rozvíjí a s ní i samotná města, která ze železničního spojení těží ve velkém viz. Kladno nebo Ostrava. Naopak ty obce, které na tuto síť napojené nejsou, strádají a propadají se ve svém významu (Jindřichův Hradec, Kutná Hora). Ve městech dochází k propojení inženýrských sítí – vodovod, kanalizace, plyn, elektřina. Město se začíná členit do určitých zón jako je zóna obytná, průmyslová, rekreační (parky) apod.

V meziválečném období docházelo k potřebě výstavby nových reprezentačních úřednických budov a to z důvodu vzniku republiky. Průmyslové areály se budují na okraji měst. Socialistické období je typické budováním základů těžkého průmyslu – těžba, vodohospodářských děl – Vltavská kaskáda ovšem za cenu vzniku ekologických problémů. Vítězí uniformita a všední šed'. Docházelo k pozemkovým úpravám v zemědělské krajině (drenážní odvodnění, zpevnění břehů apod.), jejichž důsledky budou pociťovat ještě následující generace poměrně dlouho.

Následovalo mírné uvolnění vyhocené situace a industrializace venkova s heslem „Přiblížení venkova městu“. Po roce 1970 klesá počet obcí a zavádí se střediskové soustavy vesnic. Uskutečnění tohoto plánu však nedošlo tak daleko jako v zemích bývalého Východního bloku Rumunsku nebo Rusku. Pro toto období je také typický fenomén rekreace ve formě chataření a chalupaření. Chataření se koncentruje v blízkosti velkých měst. Chalupaření je záležitostí menších vesnic. Chalupaření lze hodnotit pozitivním dojmem. Díky této aktivitě nedošlo k úplné devastaci venkovského stavebního fondu. U chataření je dojem opačný. Nahuštěné kolonie chat znehodnotily krajinné prostředí (Kubeš, Perlín 1998).

Vývoj krajiny po roce 1990 se vyznačuje těmito aspekty:

- Pozemkové úpravy a územní plánování,
- Suburbanizace,
- Fragmentace krajiny dopravní infrastrukturou,
- Marginalizace venkovských oblastí, zvětšování disparit,
- Nepovedené privatizace,
- Myšlenky se ubírají směrem ke krajinné zeleni
- Investiční záměry – energetika, rekreace (Schneider, Lampartová 2014).

Celá řada měst potřebovala nový územní plán. Do té doby malé obce neměly zpracované hodnotné dokumentace a tak někteří aktivní starostové o ně začali usilovat. Především v roce 1992 došlo k přijetí velkého množství novel původních zákonů. Důraz je kladen na přírodu a krajinu a změny životního prostředí. Vznikají prostory pro podnikání uvnitř historických budov – administrativní, obchodní, skladovací funkce. Restituce vlastnických práv přinesly celou řadu problémů. Po roce 1989 začalo docházet k intenzivnímu zprostředkovávajícímu prodeji a koupi pozemků a domů (Kubeš, Perlín 1998).

4 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

Tato kapitola obsahuje teoretický základ, z kterého práce vychází. Definuje termíny související s procesem územního plánování a udržitelného rozvoje a uvádí jejich zdroje dat a informací. Nedílnou součástí je metodika, tzn. postupy analýzy práce a popis sledovaného území.

4.1 Definice územního plánování

Územní plánování je jedním ze strategických nástrojů pro správu a rozvoj daného území (státu, kraje, obce). Územní plánování je proces, jehož hlavním cílem (dle zákona o územním plánování a stavebním řádu č.183/2006 Sb.) je vytvářet předpoklady:

- 1) pro udržitelný rozvoj území a
- 2) pro výstavbu. K prosazování cílů a úkolů územního plánování jsou určeny nástroje územního plánování, tedy zejména:
 - a) územně plánovací podklady (územně analytické podklady, územní studie),
 - b) politika územního rozvoje,
 - c) územně plánovací dokumentace (zásady územního rozvoje kraje, územní plán obce, regulační plán),
 - d) územní rozhodnutí (Půček 2009)

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“ (Stavební zákon 2017).

Debata o udržitelném rozvoji probíhá už řadu let. Globální myšlenky a prognózy o znečišťování prostředí apod. se postupně dostaly na lokálnější úroveň, kdy je třeba řešit každodenní problémy a dělat rozhodnutí i o malých projektech a akcích. A to velice často souvisí se změnami ve využití daného území, ať už se jedná o výstavbu domů nebo jen umístění semaforu na křižovatce. Dnes již bereme udržitelný rozvoj za jakousi instituci, která se začala rozvíjet po impulsu v roce 2006 a to přijetím stavebního zákona v České republice (Maier a kol. 2012).

Územní plánování vychází z poznatků přírodních, technických a společenských věd, z vlastních průzkumů a rozborů řešeného území, jakož i z dalších podkladů, které byly pro řešené území zpracovány. Územní plánování má výrazně mezioborový předmět studia, který vyžaduje spolupráci geografů, architektů, inženýrů, krajinářů a celé řady dalších odborníků.

Představuje vzájemnou dohodu zúčastněných stran o budoucím využití území. Účastníky dohody jsou obyvatelé v řešené lokalitě, majitelé nemovitostí, představitelé orgánů státní správy, správci sítí různého druhu a také budoucí investoři v území.

Důležité je vyzdvihnout existenci různých zájmových skupin. Uvedme příklad při stavbě dálnice. Jednou skupinou jsou bydlící a zemědělci ohroženi negativními vlivy na životní prostředí. Další skupinou jsou majitelé pozemků v blízkosti dálnice, kteří se snaží využít výhodné polohy pozemku. Dále sem patří ochránci přírody nebo obchodníci, kteří budou v nevýhodě při ztrátě svých zákazníků. Tyto skupiny nesouhlasí s výstavbou lineární stavby. Tento efekt nazýváme NIMBY tzn. Never in my back yard.

Dalším rysem územního plánování, který vyplývá z dlouhodobé povahy urbanistických a dalších procesů v území je dlouhodobý efekt územního rozhodnutí.

Návrat k původní krajině již většinou není možný. Navíc územní plánování zprostředkovaně působí i na to, co se děje mimo vymezenou lokalitu a čas. Nikdy netvoří uzavřený systém. Územní plán je kompromisem a dohodou zúčastněných stran. Pokud se strany nedohodnou, je možné přistoupit na vyvlastnění nemovitosti pro stavby ve veřejném zájmu. Postup tohoto kroku je upraven v zákoně. K vyvlastňování ale dochází jen výjimečně a to např. právě při výstavbě dálnic (Kubeš, Perlín 1998).

4.1.1 Cíle a úkoly územního plánování

Zde je výčet dílčích cílů a úkolů procesu územního plánování, na kterých je postaven a je zde stanoveno, jakým směrem by se měl ubírat.

1) Cíle:

- Stálé a všestranné řešení všech změn v daném území.
- Harmonický vztah veřejných a soukromých zájmů na rozvoji lokality.
- Veřejný záměr by měl usilovat o ochranu a rozvoj přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Tvorba předpokladů pro udržitelný rozvoj, který je založen na vyváženém vztahu podmínek.
 - Pro příznivé životní prostředí,
 - Pro hospodářský rozvoj,
 - Pro soudržnost společenství obyvatel území,
 - Pro uspokojování potřeb současné generace, aniž by ohrožovaly podmínky života generací budoucích.

2) Úkoly:

- Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.
- Stanovení koncepce rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.
- Stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

- Vytváření podmínek pro snižování nebezpečí a odstraňování důsledků ekologických a přírodních katastrof území.
- Prověření a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.
- Vytváření podmínek pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území a navržení kompenzačních opatření (Schneider, Lampartová 2014).

4.1.2 Zdroje informací pro územní plánování a rozhodování

Pro zpracování těchto podkladů je nutné shromáždit obrovské množství informací o území. Jednou z variant jsou údaje, které zpracovatel získává vlastním průzkumem, a jsou pořízena pro řešení jednotlivých typů dokumentů. V tomto případě se jedná o primární data.

Do této kategorie se řadí data získaná z terénního průzkumu, kdy zpracovatel musí dobře poznat řešenou lokalitu, seznámit se se skutečnými problémy. Často využívá vlastního pozorování v terénu. Nevýhodou je velká časová náročnost. Dá se říci, že zpracovatel by měl znát území lépe než samotní obyvatelé.

Zpracovatel musí získat řadu údajů, které nejsou publikovány, ale jsou zjistitelná buď na obecním úřadě, nebo je lze získat u majitelů nebo provozovatelů místních provozoven. V tomto případě je vhodné použít řízený rozhovor. Výhodou je osobní kontakt, nevýhodou časová náročnost. Při získávání informací o území je velmi často používáno dotazníkové nebo anketární šetření. Připravené otázky jsou použity na určitý ale náhodně vybraný vzorek respondentů. Výhodou je možnost získání odpovědí od velkého počtu obyvatel, nevýhodou malá návratnost a nemožnost osobního kontaktu s lidmi.

Urbanisté většinou pracují s daty sekundárními. To znamená s daty pořízenými pro jiný účel a zpravidla také jiným subjektem. Výhodou je především cena. Většinou se jedná o údaje státních organizací a orgánů, které jsou k dispozici zdarma (Český statistický úřad). Nevýhodou je fakt, že data nebyla pořízena pro účel, ke kterému je zpracovatel chce využít (různá časová a prostorová vymezení). Příkladem lze uvést data ze sčítání lidu, domů a bytů, údaje o hospodářských aktivitách, mapové údaje.

Pro zpracování územně plánovacích materiálů je opravdu nesmírně důležité seznámit se se staršími územně plánovacími podklady a dokumenty, které již byly

zpracovány a také s obdobnými materiály sousedních sídel nebo větších územních celků. Musíme totiž vždy navázat na předcházející řešení a respektovat závazné části nadřazené územně plánovací dokumentace - delší období – územní plán (Schneider, Lampartová 2014).

4.1.3 Účastníci procesu územní plánování

Dle stavebního zákona z roku 2017 lze účastníky územního plánování dělit následujícím způsobem.

Účastníky územního řízení jsou:

- a) žadatel,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Účastníky územního řízení dále jsou:

- a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
- c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Poznámka: Mezi účastníky řízení nepatří nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

Odborné práce na toto téma selektují účastníky územního plánování následovně:

Subjektem plánování by měli být ideálně občané obce, regionu či země. To je prakticky obtížné, a proto je subjektem příslušný zastupitelský zákonodárny sbor: například obecní, městské nebo krajské zastupitelstvo. Zákonodárny sbor územně plánovací dokument schvaluje, a tím jej činí obecně závazným.

Pořizovatel ÚPD je orgán územního plánování: obec, obecní úřady a kraje, popřípadě Ministerstvo pro místní rozvoj. Pořizovatel vypracuje zadání pro vypracování územního nebo regulačního plánu, opatří podklady pro plánování a poskytne je zpracovateli, organizuje projednání s občany a s dotčenými orgány státní

správy (DOSS), vyřizuje podněty, připomínky a námítky, opatří potřebná stanoviska k návrhu plánu a připraví plán ke schválení.

Zpracovatel ÚPD (projektant ÚPD) může být pouze osoba, která má k této činnosti zvláštní oprávnění. Na zpracování se mohou podílet i autorizovaní inženýři či osoby bez autorizace. V týmu zpracovatele tak vedle urbanisty pracují demografové a geografové, dopravní inženýři, vodohospodáři, energetici, dále také krajináři, biologové, odborníci zabývající se hygienou prostředí a likvidací odpadů a řada dalších profesí. Vzhledem k tomu, že územní plánování je činnost veřejně prováděná za účasti občanů, je zapotřebí, aby se členy týmu stali také psychologové – odborníci na jednání s veřejností. O právní bezchybnost by se měli starat specializovaní právníci.

Veřejný zájem státu prosazuje především nadřízený orgán územního plánování, který posuzuje soulad návrhu ÚPD s právními předpisy a platnou ÚPD. Speciální veřejné zájmy v procesu pořizování ÚPD zastávají dotčené orgány státní správy DOSS.

Veřejný zájem regionální v případě ÚP VÚC a místní u pořizování ÚP-O nebo regulačního plánu představuje zastupitelstvo kraje, města nebo obce, které zadání i návrh plánu schvaluje.

Veřejnost – tím se myslí občané, občanské iniciativy, spolky, sdružení, zájmové skupiny, které v obci, městě či regionu existují nebo třeba vzniknou právě k tomu, aby nějak ovlivnily územní plán, například aby prosadily „svoji“ variantu vedení přeložky či zabránily výstavbě na volných plochách. V některých zemích je běžné, že občané vytvoří skupinu aktivistů, která dělá prostředníka mezi jednotlivými zájmovými skupinami a zpracovatelem plánu po celou dobu zpracování.

Tržní ekonomické subjekty představují například podnikatelé a majitelé nemovitostí, kteří reprezentují různorodé zájmy tržní ekonomiky. Jejich vliv a význam je dán tím, že bez jejich investic nemůže být územní plán realizován. Podpora podnikatelského sektoru a největších vlastníků je proto pro územní plánování nezbytná (Land Management 2007).

4.1.4 Nástroje územního plánování

Pro celkový přehled dokumentace jsou níže uvedeny nástroje územního plánování, které slouží k prosazování cílů a úkolů územního plánování na národní, regionální a lokální úrovni.

V první řadě je třeba si nejdříve ujasnit následující rozdělení. A to pojmy územně plánovací dokumentace (ÚPD) a územně plánovací podklady (ÚPP).

- a) Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území (Portál územního plánování 2018).
 - Územně analytické podklady
 - Územní studie
- b) Územně plánovací dokumentace
 - Zásady územního rozvoje
 - Územní plán
 - Regulační plán

Mezi povinné nástroje územního plánování patří *politika územního rozvoje*. Jedná se o celostátní dokument. Určuje v daném období nároky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, příhraničních a mezinárodních souvislostech. Bere ohledy především na udržitelný rozvoj území a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

Na úrovni kraje stanovuje základní požadavky na uspořádání území dokument zvaný *zásady územního rozvoje*. Ten vytyčí plochy a koridory nemístního významu a stanoví požadavky na jejich využití. Jedná se především o plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření. Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochy a koridory, s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (dále jen "územní rezerva"). Společně se zásadami se vyhodnocuje i vliv na udržitelný rozvoj území.

Mezi další nástroje patří *územně analytické podklady*. Pořizují se ve dvou úrovních a to pro území kraje nebo obcí. Tyto podklady obsahují materiály pro rozbor udržitelného rozvoje území, které zahrnují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limity využití území, zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území. Za druhé obsahují rozbor udržitelného rozvoje území. Zjišťuje a vyhodnocuje udržitelný rozvoj území, jeho silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby (např. oblast zemědělského půdního fondu, vodní režim, sociodemografické podmínky atd.). Dále určuje problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích. Zahrnuje zejména nároky na odstranění urbanistických, dopravních a hygienických závad.

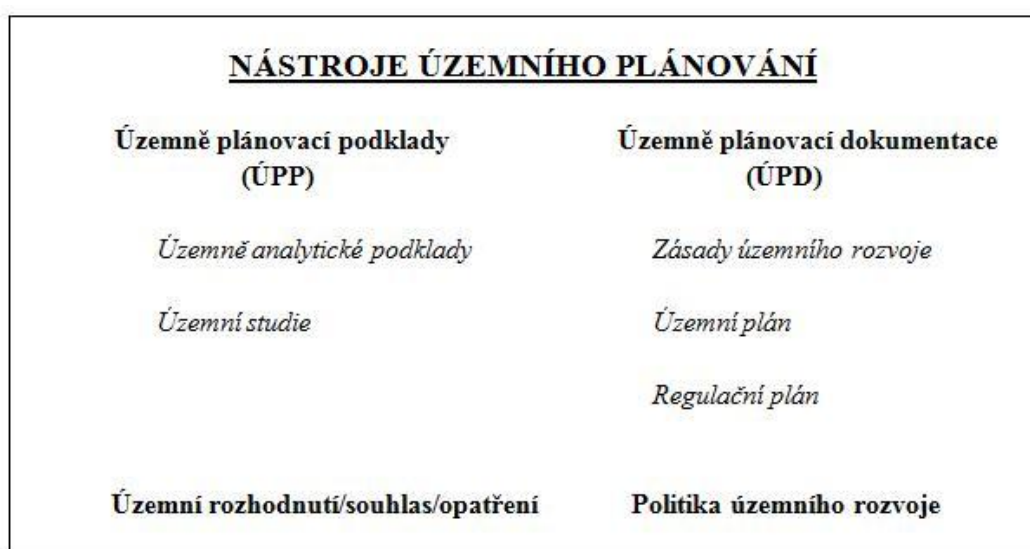
Mezi dobrovolné nástroje územního plánování patří *územní plán*. Ten stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezí zastavěné plochy a koridory, zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

O úroveň níž lze zařadit *regulační plán*. Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření (Liberecký kraj 2018).

Dalšími nástroji územního plánování může být *územní rozhodnutí, územní souhlas a územní opatření*. Územní rozhodnutí umožňuje umístění staveb a zařízení na pozemku. Je vydáváno příslušným stavebním úřadem na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení (Hobbytec 2018). Schválit umístění stavby může stavební úřad i formou územního souhlasu. Tento způsob je ještě jednodušší, než zjednodušené územní řízení z toho důvodu, že se nevede žádné řízení, které je zapotřebí zahajovat, oznamovat účastníkům apod. Územní souhlas lze vydat pouze v případě, když je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše (lze zjistit z

územního plánu obce), poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (Estav 2018). Územní opatření jsou dvojího druhu. Jedná se o územní opatření o stavební uzávěře. Omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území (KurzyCZ 2018).

Obrázek 1: Nástroje územního plánování



zdroj: Schneider, Lampartová 2014, vlastní zpracování

4.2 Definice územní studie

Územní studie patří podle stavebního zákona mezi územně plánovací podklady. Územní studie slouží k ověření možnosti a podmínek změn v území; slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území. Obsah územní studie není tedy pro ÚPD závazný. Územní studie se neaktualizují. Buď se potvrdí jejich aktuálnost a data vloží do evidence územně plánovací činnosti nebo se jejich aktuálnost nepotvrdí, a dále už nebudou podkladem pro rozhodování v území ani pro pořizování územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvo obce územní studii neschvaluje ani nevydává. Pokud by tak učinilo, jednalo by se o nezákonný zásah samosprávy do výkonu státní správy a k tomuto aktu zastupitelstva by nemohlo být přihlíženo. Schválení možnosti využití územní studie přísluší pořizovateli. Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle stavebního zákona, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Územní studii nelze rozhodnutím zastupitelstva zrušit. Schválení možnosti využití územní studie je záležitostí pořizovatele, který územní studii pořídil. Pořizovatel územní studii prověří z hlediska její aktuálnosti a v případě její neaktuálnosti ukončí možnost jejího využití a navrhne vypuštění údajů o ní z evidence územně plánovací činnosti.

Rozhodnutím zastupitelstva rovněž nelze stanovovat „vlastní zásady pro výstavbu“ bez použití nástrojů územního plánování, kterými jsou v tomto případě zejména územní plán a jeho změna nebo regulační plán a jeho změna. Pokud je územní studie nadále v evidenci územně plánovací činnosti, je podkladem pro rozhodování a stavební úřad by k ní měl přihlížet. Územní studii prověří pořizovatel z hlediska jejího možného využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace nebo pro rozhodování v území v „Registračním listu územní studie“ (viz. příloha č. 1). Prostřednictvím registračního listu podá krajskému úřadu návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, popř. sám, pokud byl krajským úřadem pověřen, data do této evidence vloží. Tím jsou splněny náležitosti vyžadované stavebním zákonem (Ústav územního rozvoje 2018).

4.2.1 Potřebnost územních studií

Hned na úvod této kapitoly je na místě položit si otázku, zda se pořízení územní studie vůbec vyplatí. Jaké má tedy její zpracování výhody a nevýhody? V některých obcích nejsou zpracovány a schváleny územní plány a ve spoustě případů jsou pořízeny jen územní studie. Opravdu velkým úskalím územně plánovací dokumentace je absence finančních zdrojů v obecních kasách. Není tedy moc reálné očekávat financování pouze z vlastní pokladny obce. Stavební zákon definuje situaci, kdy může pořizovatel podmínit pořízení územní studie úplnou nebo jen částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal (může jím být vlastník pozemku, resp. developer).

Územní studie může sloužit i jako nástroj (byť poněkud drahý) na prozkoumání možností změny územního plánu, např. změn využití ploch ve vybraném území. Stavební zákon takový případ výslovně zmiňuje v ustanovení § 43 odst. 2 (E15 2017).

Jak již v této práci zaznělo, územní studie představuje základ koncepční úpravy stávajících nebo návrh nových řešení. Má za úkol určit charakter a náplň jednotlivých veřejných území a může být využita i pro řešení celého systému v sídle. V jejím procesu se počítá se zapojením široké veřejnosti do plánování obce v problematice, ke které mají obyvatelé nejbližší. Územní studie může řešit území v celém správním obvodu obce s rozšířenou působností (Morkus 2015).

Co se týče formální stránky, územní studie má být formována stručně bez zbytečných formalit. Slouží jako podklad, proto se v něm neuvádějí jiné údaje, které jsou z hlediska zpracování na víc. Zadání avšak musí obsahovat vše, co je důležité a potřebné pro naplnění účelu studie (MMR 2015).

Potřeba zpracování územních studií krajiny aktuálně vyvstává v souvislosti se změnami klimatu a jejich dopady do naší krajiny (snížená retenční schopnost krajiny, problematika sucha atd.). Ministerstvo pro místní rozvoj vypsalo dotace na podporu územního plánování se zaměřením mimo jiné také na územní studie (Rozvoj obce 2017).

4.2.2 Náležitosti územní studie

Náležitosti územní studie nejsou stanoveny prováděcím právním předpisem. Pořizovatel v zadání územní studie určí její obsah, rozsah, cíle a účel a poskytne projektantovi územní studie příslušnou část územně analytických podkladů. Pořizovatel po převzetí územní studie vždy tuto studii vyhodnotí, a pokud schválí možnost využití územní studie, podá návrh na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti (Třebíč 2017).

Územně plánovací podklady nejsou závazné, pořizuje je zpravidla orgán státní správy, ale může je pořídit i jiná právnická či fyzická osoba. Neprojednávají se a to ani s orgány obcí, kterých se týkají.

Studie řeší komplexní problémy rozvoje daného území a všech jeho funkčních složek. Vypracovává se tam, kde jsou komplikované územně technické, urbanistické nebo architektonické podmínky, např. jako materiál sloužící k ověření základní koncepce řešení územního plánu, k zhodnocení únosného zatížení území. Zpracovává se i za účelem vytvoření variantních řešení územního rozvoje. Jindy se naopak zpracovává v územích s relativně jednoduchou územní problematikou (vesnice), kde by dodržování složitých procedur vyžadovaných pro územní plány bylo neúměrnou zátěží. Pokud se má stát územní studie materiálem pro územní řízení nebo pro zpracování územně plánovací dokumentace, projednává se v rozsahu územního plánu (Kubeš, Perlín 1998).

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivnit nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

Územní studie slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V jejím zadání určí pořizovatel její obsah, cíle a účel.

Pořízení studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento záměr podal.

Pořizovatel studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Územní studii stejně jako územně analytické podklady pořizuje:

- Obecní úřad obce s rozšířenou působností tzv. ORP
- Krajský úřad v přenesené působnosti
- Újezdni úřad pro území vojenského újezdu
- Ministerstvo pro místní rozvoj pro politiku územního rozvoje

Potřebné informace pro pořizování či zpracování územně plánovacích podkladů poskytuje stavení úřad a obecní úřad, který není jejich pořizovatelem (Schneider, Lampartová 2014).

4.2.3 Popis procesu zpracování územní studie

Příprava územního plánu i jiného podobného dokumentu týkajícího se územního rozvoje je velmi složitý a zdoluhavý proces, kterého se zúčastňuje spousta subjektů. Z toho důvodu, že územní studie nemá přesně daný jednotný postup zpracování, bude tento postup v této kapitole připodobňován vzniku územního plánu sídelního útvaru. Tento postup lze vztáhnout i na další typy dokumentace a podkladů.

Základní impuls pro pořízení studie většinou vzejde ze strany obecního úřadu. Ten požaduje zpracování studie, aby mohl usměrňovat rozvoj na svém území dále potom prostřednictvím územního plánu. Zpracování je také důležité z hlediska dosažení na dotační tituly. Představitelé obce požadují zajištění pořízení územního plánu od pořizovatele. Pořizovatele představuje orgán státní správy. Největším úskalím jsou finanční prostředky na toto pořízení. Studie bývá financována z obecních zdrojů, popřípadě ze státního rozpočtu. Někdy, převážně v menších obcích, zde hrají roli i investoři.

V tomto případě musí proběhnout výběrové řízení, protože se jedná o prostředky z veřejných rozpočtů. Firmy ucházející se o nabídku na zpracování podávají návrhy, které obsahují ceny, termíny, odbornou způsobilost pro zpracování

a další. Nejvhodnější kandidát uzavírá s pořizovatelem smlouvu o dílo na zhotovení studie.

Před zahájením zpracování by měl pořizovatel zpracovateli poskytnout dostupné údaje a přesně určit rozsah řešeného území. Také by měl informovat o rozvoji v sousedních lokalitách a samozřejmě o starších dokumentech a jejich závazných prvcích.

V této fázi nastává provádění průzkumů a rozborů, kdy vzniká analytický materiál, který zhodnocuje dosavadní rozvoj území. Tuto část má na starosti zpracovatel. I přes poskytnuté starší materiály stejného rázu si zpracovatel musí sám provést vlastní průzkum ať už z historických map nebo statistik apod. Hlavním výstupem bývají mapové výkresy, kde zpracovatel identifikuje problémy rozvoje daného sídla. Jedná se např. o střety výstavby a ochrany přírody nebo školního areálu a dopravy.

Pořizovatel stanovuje tzv. územní a hospodářské zásady při zadávání návrhu. Součástí těchto zásad je soupis dosavadních problémů, na které by právě studie měla odpovědět a požadavky jednotlivých subjektů územního rozvoje na budoucí využití lokality. Vytvářejí se v textové formě. Zásady se projednávají a následně schvalují (např. zastupitelstvo jako v případě územního plánu).

Projednání vyhledává pořizovatel orgánům státní správy a správcům sítí. Představitelé by měli být aktivní a zajistit zájem občanů, aby podávali připomínky. Bohužel lze spíše konstatovat, že občané sídla o toto projednávání spíše zájem nemají a chovají se pasivně.

Po této fázi nastává ta nejdůležitější a to zpracování samotné územní studie. Koncept zpracovává zpracovatel a to ve spolupráci s dalšími kolegy (odborníky na danou problematiku a oblast). Studie definuje podmínky využití ploch ve stávající zástavbě i možnosti a podmínky využití nových rozvojových ploch. Definování rozvojových ploch a stanovení podmínek využití jak stávajících, tak navrhovaných ploch, je základním cílem celého procesu. Uvedeny by měly být ekonomické, sociální a ekologické důsledky. Projektant by měl spolupracovat se všemi dotčenými osobami a hledat různá řešení. Po vypracování se koncept předává pořizovateli k projednání.

V potaz by se měly brát všechny připomínky, které zazněly. Když zpracovatel získá stanovisko, přistupuje k vypracování návrhu územního plánu, který může, ale také nemusí brát v potaz vypracovanou územní studii. Jelikož se jedná o podklad a ne dokumentaci, není závazná.

Pokud pořizovatel schválí možnost využití zpracované územní studie jako podkladu pro zpracování nebo změnu územně plánovací dokumentace, měl by následně podat návrh na vložení dat o této studii do tzv. evidence územně plánovací činnosti. Takový návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti podává obec podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) stavebního zákona krajskému úřadu. Krajský úřad by měl územní studie za svůj obvod evidovat a dále je předávat Ústavu územního rozvoje v Brně, který je evidencí pověřen ve smyslu § 162 stavebního zákona. Z toho vyplývá, že veškeré územní studie by měly být v České republice centrálně evidovány, i když tomu v praxi tak není (E15 2017).

Je třeba vyzdvihnout fakt, že územně plánovací podklady opravdu nejsou závazné. Jejich případná závaznost se může odvíjet pouze ze Zákona o obcích 367/1990 Sb. Ve znění pozdějších změn a doplňků (Kubeš, Perlín 1998).

Tabulka č. 1: Schéma postupu zpracování územně plánovací dokumentace

		schvalovatel	pořizovatel	zpracovatel
1	Zájem zpracovat ÚPD			
2	Vyhledání zpracovatele			
3	Přípravné práce			
4	Průzkumy a rozbor			
5	Územní a hosp. zásady			
6	Jejich projednání			
7	Koncept územního plánu			
8	Projednání			
9	Souhrnné stanovisko			
10	Návrh územní plánu			
11	Projednání			
12	Stanovisko pořizovatele			
13	Stanovisko nadříz. orgánu			
14	Schválení územního plánu			

Zdroj: Kubeš, Perlín 1998, vlastní zpracování

5 CÍLE A HYPOTÉZY PRÁCE

5.1 Cíle práce

Hlavním cílem, jak již napovídá název práce, je zpracování územní studie na vybrané území, přičemž se v praxi jedná o ověření, navržení a posouzení možností a podmínek změn v dané lokalitě. Vybraným územím je v této práci město Lišov. Studie bude obsahovat, jak textovou část, tak i část grafickou a to převážně v podobě mapových výstupů vlastního zpracování. Pro celkovou přehlednost budou data zobrazena v grafech a tabulkách.

Mezi další cíle patří seznámení se s vybraným územím a jeho detailní popis. Především se jedná o popis technické a dopravní infrastruktury dalších aspektů. Práce se bude zabývat analýzou jednotlivých možností využití. Ještě předtím se pokusí vysvětlit důvody zpracování studie. Po zanalyzování všech možností se práce pokusí vyhodnotit proveditelnost jednotlivých záměrů.

Součástí praktické části práce bude i porovnání nejvhodnějšího scénáře s obdobnými lokalitami v České republice, ale i v zahraničí, což přinese zajímavý náhled na řešenou problematiku a uvědomění si pozitivních a negativních aspektů jak ve městě Lišov, tak v ostatních obcích v Česku obecně.

K proniknutí do problematiky územního plánování je nezbytné získat odborné znalosti a celkový náhled na věc. Neméně důležitým cílem je tedy vypracování teoretické části práce. Ta se bude skládat z rešerše literatury, tedy přehledu autorů a jejich odborných prací zabývajících se řešeným tématem. Dále definováním oboru územní plánování jako takové, krok po kroku bude popsána metodika zpracování územní studie a jedna z kapitol se bude zabývat potřebností a náležitostmi těchto studií.

V závěru práce budou shrnuty výsledky analýzy a potvrzeny či vyvráceny hypotézy, které se stanoví hned v úvodní části. Hypotézy se stanoví na základě prostudované literatury a tvrzení se tak opírá o fakta odborné literatury a již zpracovaných studií.

5.2 Hypotézy práce

Hypotéza 1:

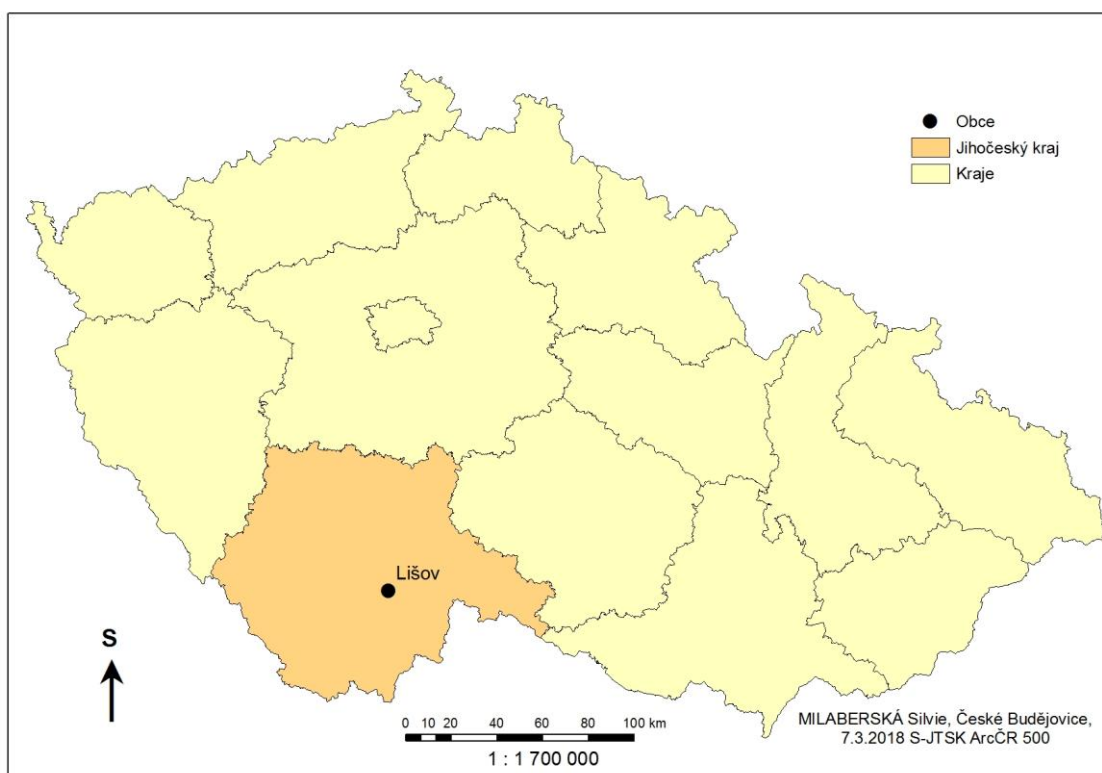
Velkou předností obcí velikosti malého města je čisté a zdravé životní prostředí, dostatek zeleně a snadná dostupnost sportovních ploch a rekreačních příležitostí, což se pro Lišov víceméně typické (Schneider, Lampartová 2014). Tím, že se ale jedná o jeho místní část, tedy opravdu malé sídlo o cca 100 stálých obyvatelích s velmi slabou dopravní a technickou infrastrukturou, vyvstává otázka, zda bude výstavba na sledovaném katastrálním území možná. Dalším limitem pro výstavbu mohou být omezení vyplývající z blízkosti CHKO Třeboňsko nebo jiných omezení souvisejících s ÚSES apod. V závěru této práce bude otázka možné výstavby rodinných domů zodpovězena.

6 METODIKA PRÁCE

6.1 Materiál

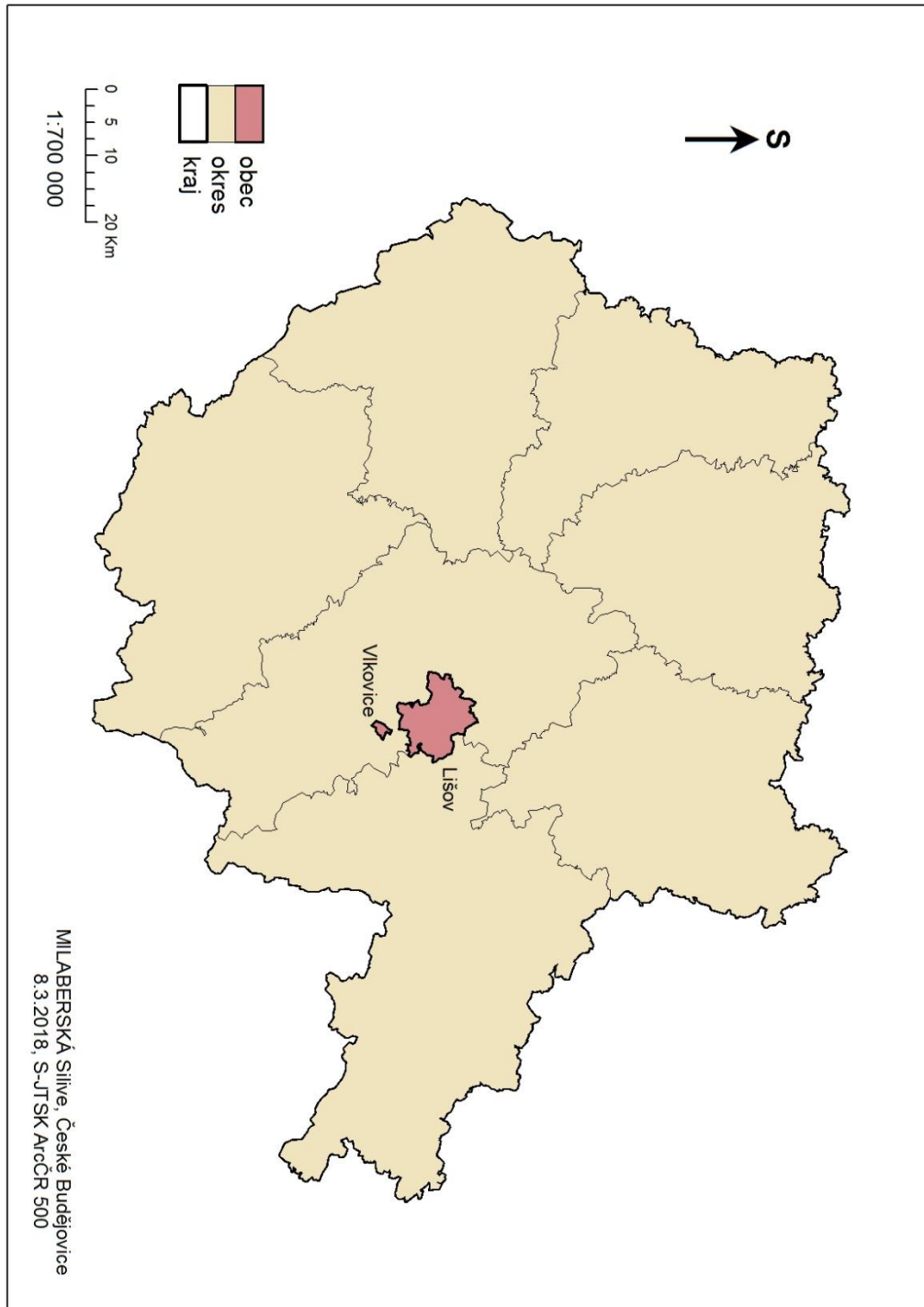
Pro účely této diplomové práce bylo vybráno město Lišov. Konkrétně se ale sledované a řešené území nachází v jeho místní části, kterou je malá obec Vlkovice, tvořící tzv. exklávu města. Vlkovice se nachází v mírně zvlněné krajině jižních Čech. Leží cca 10 kilometrů vzdušnou čarou severovýchodním směrem od krajského města České Budějovice. Grafická ukázka polohy je znázorněna viz. mapa 1 a 2.

Mapa 1: Poloha města Lišov v rámci České republiky



zdroj: vlastní zpracování 2018

Mapa 2: Město Lišov a jeho místní část Vlkovice



zdroj:vlastní zpracování 2018

6.2 Metody

V úvodu práce jsou vytyčeny cíle práce a stanoveny hypotézy na základě prostudované literatury. Další kapitola, zpracovaná ve formě rešerše a diskuze, se zabývá prameny a literaturou, ze které bylo v práci čerpáno. Jedná se o odborné publikace, články v odborných periodikách, které se týkají územního plánování všeobecně a konkrétně jejími procesy a stupni dokumentů. Literatura je tematicky rozdělena do odstavců podle toho, jakým tématem se daný autor ve své publikaci zabývá. Další nedílnou součástí je kapitola Historické souvislosti, která nahlíží na problematiku územního plánování z pohledu historického od jejího vzniku po současnost. Teoreticko-metodologická část práce se zabývá teoretických základem, z kterého práce vychází. Definiuje termíny související s procesem územního plánování a udržitelného rozvoje a uvádí jejich zdroje dat a informací.

Další kapitola se zabývá podrobným popisem vybrané lokality. Je zde stručně charakterizované území z hlediska fyzicko-geografických podmínek a jsou analyzovány i jeho socioekonomické předpoklady. Součástí je i demografická analýza. Kapitulu doplňují mapy, které jsou vytvářeny v programu ArcMap. Mapa 1 a mapa 2 jsou základními mapami, kde je vymezeno řešené území. Každý mapový výstup obsahuje měřítko, jak číselné tak i grafické, legendu, tisk a směrovku. Jedná se o vlastní zpracování. Pro mapu 3 bylo využito podkladové katastrální mapy. Navíc byly vytvářeny polygony a tím pádem samostatné shapefiley pro rozdělení jednotlivých parcel a vymezení řešené plochy. Velmi detailně je popsána technická a dopravní infrastruktura.

Stěžejní část práce tvoří praktická část, která je tvořena zejména analýzou možnosti využití plochy. Výběr a využití plochy byl konzultován referentem odboru územního plánování města Lišov. Navíc je toto území vymezeno pro zpracování územní studie i v samotném územním plánu. Nejdříve byla popsána stávající situace plochy, tedy výchozí pozice pro budoucí její využití. Lokalita byla také osobně navštívena a nafocena. Posléze je v této práci navrženo funkční využití, dle subjektivního názoru a názoru pracovníka odboru územního plánování byla vybrána nejideálnější možnost využití. Návrh se snažil co nejvíce přiblížit reálné územní studii. V závěru se práce zabývá komparací nejpodobnějších scénářů jiných studií v rámci České republiky a popisu územního plánování a konkrétně územních studií v zahraničí.

7 VÝSLEDKY A DISKUZE

V této části diplomové práce je vypracována a zároveň vyhodnocena její praktická část. V následujících kapitolách bude podrobně popsán současný stav sledovaného území, budou uvedeny důvody pro zpracování územní studie a především bude navrženo funkční využití dané lokality, které bude následně srovnáno s co nejpodobnějšími studiemi jak v České republice, tak i v zahraničí.

7.1 Podrobný popis vybrané lokality

Pro účely této diplomové práce bylo vybráno město Lišov. Konkrétně se ale sledované a řešené území nachází v jeho místní části, kterou je malá obec Vlkovice, tvořící tzv. exklávu města. Pro vysvětlení: Exklávu tvoří část obce, kterou se sídelní částí obce nepropojuje území obce, ale je oddělena územím jiné obce nebo obcí.

7.1.1 Město Lišov jako sídelní útvar

Město Lišov se svými necelými 4 300 obyvateli patří mezi malá města (do cca 30 000 obyvatel). Lze ho charakterizovat svou rozlohou jako snadno vnímatelný celek. Jednotlivé části se bezprostředně vážou na jediné centrum se základní vybaveností a také na krajinu, která ho obklopuje. V obci není zavedena městská hromadná doprava. Mezilidské vztahy v této kategorii města jsou celkem blízké, proto je prostřední spojováno s větším pocitem bezpečí než ve větších obcích. Poněvadž Lišov obklopují dvě větší a silnější města a to České Budějovice (krajské město) a Třeboň (větší počet obyvatel, služeb, turistické centrum), neplní tak funkci regionálního centra. Lišov je dostatečně velký na to, aby těžil ve svém prostředí z existence typické městské ekonomiky, aniž by ale byla přetížena sociální a environmentální oblast života. V přiměřené míře je zde obsažena tradice a inovace, stejně jako rozmanitost charakterů prostředí, úplnost služeb, kulturních a společenských potřeb. Velkou předností obcí této velikosti je čisté a zdravé životní prostředí, dostatek zeleně a snadná dostupnost sportovních ploch a rekreačních příležitostí, což se pro Lišov víceméně typické (Schneider, Lampartová 2014).

7.1.2 Stručná historie města

Počátky založení města se datují někdy do druhé poloviny 13. Století. Lokalita byla vybrána záměrně na komunikační trase směrem z Českých Budějovic

do Třeboně případně do Jindřichova Hradce. Obchodní ruch na této cestě sílil čím dál tím více a to neuniklo pozornosti ani zdejšími řemeslníkům a obchodníkům, kteří této možnosti využili. Význam tohoto města postupem času sílil. Na místním náměstí se s pravidelností konaly trhy a místní obyvatelé tak mohli nabízet své zboží a to až za hranice státu, odkud naopak byla dovážena sůl. Od 15. století mělo město právo užívat tzv. hrdelní právo.

Město bylo původně součástí královského panství Hluboká. Od roku 1661 se stali držitelé Lišova Schwarzenbergové. Za jejich vlády zde stálo již 90 poddanských usedlostí, radnice, škola, farní kostel sv. Václava s přílehlým hřbitovem. Dále obecní špitál, který se dochoval dodnes. Na začátku 18. Století žilo ve městě na 600 obyvatel. Většina obyvatelstva byla katolické víry a české národnosti. Působili zde řezníci, pekaři, krejčí, kováři atd. Cechy měly na život všech obyvatel významný vliv. Korigovaly konkurenci a ovlivňovaly kvalitu a množství vyráběného zboží. Cechmistrů tak patřili mezi nejváženější vrstvu společnosti. Tím, jak rostl počet obyvatel ve městě se postupně měnila i tvář Lišova. Původně byla zástavba rozložena podél hlavní silnice. Další roky se začala výstavba rozvíjet do stran a postupně se zahušťovala. V roce 1831 žilo v Lišově cca 2000 obyvatel. Město se začalo rozvíjet. V 19. Století dostalo novou dlažbu, osvětlení, začala se budovat kanalizace a stavěly se nové silnice.

Od roku 1850 byl Lišov střediskem soudního a později také samosprávného okresu a mělo zde působiště několik významných státních úřadů a institucí. Daleko za hranice státu Lišov proslul jako centrum nábytkářské výroby. Desítky truhlářských firem a řemeslníků se svou prací a moderními pracovními metodami přičinily o rozšíření reklamního sloganu „Lišov – město nábytku“ (Město Lišov 2018a).

Vlkovice

Obdobně jako město Lišov i Vlkovice spadají svým vznikem do období mezi 13. a 14. století. Obec držel ve svém vlastnictví Jan Tožice z Vidova, jenž byl také zakladatel Vlkovického rybníka, který tvoří místní dominantu obce. V roce 1555 zde bylo vystaveno již 10 usedlostí a roku 1651 bylo zaznamenáno 40 obyvatel. V obci se nacházela obecní chalupa, kovárna a pazderna. Obyvatelé pracovali převážně v zemědělství. Před rokem 1841 žilo v obci 169 obyvatel. Vlkovice spadaly pod

třeboňské panství. V polovině 19. Století se staly Vlkovice osadou Slavošovice, od roku 1886 byly samostatnou politickou obcí, od roku 1964 patřily ke Zvíkovu a od roku 1976 konečně k Lišovu. V roce 1903 se dal dohromady hasičský sbor a roku 1930 proběhla elektrifikace (Město Lišov 2018b).

7.1.3 Demografický a fyzicko-geografický popis území

Na popis území bude nahlíženo v této diplomové práci ze dvou hledisek. Jedná se v první řadě o socio-geografický pohled, konkrétně demografickou charakteristiku řešeného území. Za druhé se tato kapitola zaměří na fyzicko-geografický popis města Lišov a jeho místní části Vlkovice.

7.1.3.1 Demografický popis

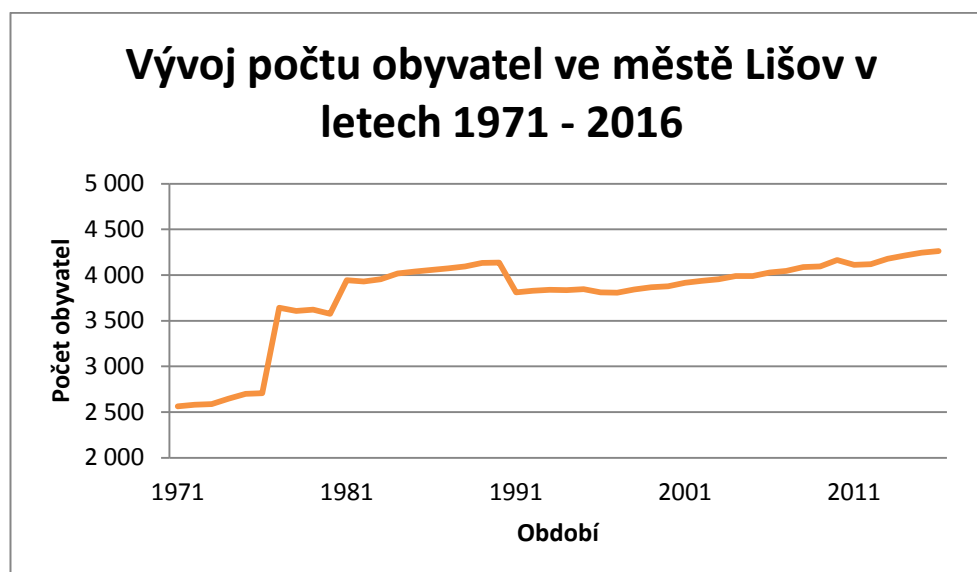
Počet obyvatel ke dni 31. 12. 2017 je 3238 obyvatel ve městě Lišov + 1074 obyvatel v místních částech města. Z grafu 1 je patrné, že sledované území má narůstající trend v počtu obyvatel. Z toho vyplývá fakt, který byl již v této práci zmiňován a to ten, že město a jeho přilehlá sídla jsou pro nově příchozí obyvatele lokality atraktivní. To lze dokázat i ze zjištěných údajů Českého statistického úřadu. Počet přistěhovalých od roku 2014 se pohybuje nad 100 obyvateli za rok (ČSÚ 2018). Dle práce Pintrové (2014) celkově Jihočeský kraj vykazuje kladné migrační saldo. To znamená, že převyšuje počet příchozích (imigrace) nad počtem emigrujících obyvatel mimo tento kraj. Konkrétně českobudějovický okres, ve kterém se nachází město Lišov a jeho přilehlá obec Vlkovice má počet imigrantů z celého kraje vůbec nejvyšší.

Dle Edelmanové (2016) a jejího vymezení migračního regionu Českých Budějovic spadá město Lišov do suburbánní zóny Českých Budějovic. V potaz ale nebyly brány jednotlivé části obce neboli přilehlá sídla. To znamená, že obec Vlkovice jako samostatná územní jednotka je pokládána za venkovské sídlo a v tomto případě lze hovořit o kontraurbanizaci. Kontraurbanizace je označována jako tzv. urbanizační „fáze malého města“ (Geyer, Kontuly 1993). Je možné se setkat se spoustou definic tohoto procesu. Šimon a Ouředníček (2010) ji ve své studii vysvětlují jako významný decentralizační proces v systému osídlení, kdy dochází k migraci z města do jeho více či méně vzdálenějšího zázemí. Tvrdí, že v případě aplikace geografického přístupu k odlišení suburbanizace a kontraurbanizace jsou využívány charakteristiky, jež umožňují zachytit intenzitu propojenosti území a jeho

obyvateli s městem. Jedná se nejčastěji o dojížďku za prací nebo časovou dostupnost do města. Šimon (2011) se kontraurbanizací zabývá i v dalších studiích, např. v článku „Kontraurbanizácia: chaotický koncept?“. Jako chaotický koncept ho označuje proto, že to není silný urbanizační proces, jako byl proces urbanizace, a tak kontraurbanizaci mnozí autoři zpochybňují. V publikaci od Šimona (2012) jsou uvedeny výsledky výzkumu, který se zabývá migračním tokem obyvatelstva směrem z měst do vzdálenějšího venkova, neboli kontraurbanizací. Podle Championa (1989) jsou současné výzkumy kontraurbanizace velmi rozrůzněné, nezahrnují jen populační bilance různých typů území, ale i další aspekty, např. zhodnocení jejich demografického vlivu na lokality (Spencer 1995).

Toto jsou důvody a předpoklady pro vypracování územní studie v lokalitě sídla Vlkovic. Je více než pravděpodobné, že díky tomuto trendu se Vlkovice stanou vyhledávaným územím pro výstavbu nových rodinných domů.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel ve městě Lišov v letech 1971 - 2016



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování 2018

7.1.3.2 *Fyzicko-geografický popis*

Město Lišov se nachází v mírně zvlněné krajině jižních Čech. Leží cca 10 kilometrů vzdušnou čarou severovýchodním směrem od krajského města České Budějovice a to na samém okraji Třeboňské pánve. Městem prochází hlavní silnice vedoucí z krajského města do Třeboně. Nachází v nadmořské výšce 500 m n. m. Podle Lišova je pojmenován známý geologický útvar, který odděluje Třeboňskou pánev od Českobudějovické a nazývá se Lišovský práh. Nejvyšším místem této pahorkatiny je kóta Větrník v nadmořské výšce 566 m n. m. Území tvoří převážně pahorkatý reliéf, který směrem k východu přestupuje do Třeboňské rybníční pánve (Město Lišov 2018).

V řešeném území je střední lesnatost území. Krajinný ráz dotvářejí vodní plochy rybníků. Koeficient ekologické stability má díky velké rozloze zemědělské půdy nižší až střední hodnotu 1,75 z celkem pětistupňové škály, co obecně klasifikuje vcelku vyváženou krajinu, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energo-materiálových vkladů (Územní plán města Lišov 2017).

Město Lišov se skládá ze třinácti částí na dvanácti katastrálních územích:

- Červený Újezdec
- Dolní Miletín
- Dolní Slověnice
- Horní Miletín
- Horní Slověnice
- Hrutov
- Hůrky
- Kolný
- Levín
- Lhotice
- Lišov
- Velechvín
- Vlkovice – leží na odděleném území, tvoří tak exklávu města

V území se předpokládá dynamický rozvoj zejména v oblasti rozvoje bydlení, podnikatelských, rekreačních a sportovně rekreačních aktivit a dopravní a technické infrastruktury. Navrženým vymezením ploch s rozdílným způsobem využití je podpořen rozvoj socioekonomických aktivit v území, je vytvořen předpoklad pro nové investice v území, které je dobře dopravně dostupné, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu.

Na území města Lišov je třeba věnovat pozornost zejména těmto přírodním hodnotám: Lokalita NATURA 2000 (EVL CZ0310080 – Dvořiště), maloplošná zvláště chráněná území - přírodní rezervace Dvořiště včetně ochranného pásma, Chráněná oblast přirozené akumulace vod - CHOPAV Třeboňská pánev, mezinárodně chráněné mokřady dle Ramsarské úmluvy – Třeboňské rybníky. Pro účely územního plánování je důležité brát v potaz základní skladebné prvky ÚSES - nadregionální a regionální biocentra a biokoridory a lokální prvky ÚSES.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot stanovuje územní plán v zastavěném území i na zastavitelných plochách takové podmínky využití, aby charakter města Lišov i místních částí zůstal zachován. Zejména je respektován charakter zástavby a návesních prostorů v sídlech Červený Újezdec, Dolní Miletín, Dolní Slověnice, Horní Slověnice, Hůrky, Hrutov, Kolný, Lhotice, Velechvín a Vlkovice, které jsou tvořeny harmonickou zástavbou vesnice s prvky lidové architektury či izolovaných statků. Ve městě Lišov se nachází významná stavební dominanta – kostel sv. Václava, dále barokní špitál, náměstíčko s parkem a vybaveností, zachovalá část zástavby s ucelenou frontou fasád i záhumenic. Jihozápadně od města Lišov leží významné místo „Locus perennis“ (též nazvaný Věčné místo, střed Evropy), jedná se o pomník a starý nivelační bod. Pomník z roku 1890 vznikl v rámci výškového měření Rakousko-Uherska a je mylně považovaný za střed Evropy (Územní plán města Lišov 2017).

7.1.4 Dopravní a technická infrastruktura

Tato kapitola obsahuje aktuální informace o stavu dopravní a technické infrastruktury, ale i plánované výstavby v řešeném území. Seznámí se skutečnostmi celého katastrálního území města Lišov. Zároveň se detailněji zaměří na obec Vlkovice.

7.1.4.1 Dopravní infrastruktura

Město Lišov i většina okolních sídel je napojena na meziměstskou autobusovou dopravu. Území není napojeno na železniční síť ČR. Dálková obchodní komunikace vlastně stála u zrodu Lišova, neboť právě podél ní pozdější město vyrostlo a směr České Budějovice – Třeboň byl pro lišovské obyvatelstvo odedávna tím nejdůležitějším. Neúspěšná jednání o výstavbě železniční trati mezi Českými Budějovicemi a Třeboní přispěla nakonec ke vzniku náhradní dopravy autobusové. Takse stalo, že přes Lišov vedla jedna z prvních autobusových linek v Čechách (Lišov 1334 – 2004 2004).

Jak již bylo zmíněno výše, v území se dá očekávat dynamický rozvoj v oblasti dopravy a technické infrastruktury. V nově navržených plochách pro bydlení je možná zástavba právě až po vybudování veřejné infrastruktury, zejména každá novostavba musí být napojena, pokud je to technicky možné, na veřejný vodovod a kanalizaci. V řešeném území již probíhá výstavba koridoru pro dálnici D3 úsek Ševětín – Borek. Jedná se o koridor nadmístního významu. V celé délce průchodu správním územím (k.ú. Lhotice u Č. Budějovic a k.ú. Kolný) je trasa dálnice D3 územně stabilizována v souběhu se stávající trasou silnice I/3, koridor je vymezen v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí. Záměr výstavby dálnice D3 je řešen nevariantně jako závazný a vymezený jako veřejně prospěšná stavba.

Důležitým nadmístním spojem je plánovaná výstavba IV. tranzitního železničního koridoru (úsek D3-4 Ševětín – České Budějovice). Význam IV. tranzitního železničního koridoru (Praha – České Budějovice – státní hranice s Rakouskem, směr Linz) z pohledu územního plánování je definován v základním nástroji územního plánování z republikového hlediska, kterým je Politika územního rozvoje České republiky (ve znění 1. aktualizace). Ta určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech a koordinuje tvorbu koncepcí

schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady v souvislosti se změnami v území republikového významu. Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace na krajské a obecní úrovni. Celková délka v řešeném území je 545m, šířka 75-220m. Záměr výstavby IV.TŽK je řešen nevariantně jako závazný a vymezený jako veřejně prospěšná stavba.

Další plánovanou výstavbou je Silnice I/34 České Budějovice – Jindřichův Hradec – Kamenice nad Lipou – Pelhřimov – Humpolec (MÚK D1) – Havlíčkův Brod – Svitavy. Jedná se o obchvat Lišova a má republikový význam, propojuje kraj Jihočeský, Vysočinu a Pardubický. Patří mezi nejdelší a nejvýznamnější celostátní tahy, po její části je vedena celá evropská silnice E551 s krátkým úsekem i E49. Realizace obchvatu města Lišov přispěje k zlepšení přepravy po I/34 a významně zklidní dopravní zátěž ve městě. Celková délka v řešeném území je 4260 m, šířka 100-250 m. Záměr výstavby silnice I/34 je řešen nevariantně jako závazný a vymezený jako veřejně prospěšná stavba.

V území se nachází silnice druhých tříd ve směru na Hlubokou nad Vltavou (II/146), Lomnici nad Lužnicí (II/148) a Ševětín (II/603). V řešeném území jsou stávající silnice třetí třídy: III/14625, III/1465, III/1481, III/1486, III/1481, III/1468, III/15512, III/14610, III/1469. V lokalitě se nachází komunikační kostra sídel, která je doplněna sítí místních a účelových komunikací.

Ve sledované lokalitě je možno využít několik cyklotras:

č. 122 - České Budějovice - Hrdějovice - Borek - Červený Újezdec - Kolný - Slověnice - Sádek - Dunajovice - Břilice - Třeboň - Chlum u Třeboně (slouží k propojení regionálních cílů)

č. 1058 - Hluboká nad Vltavou - Chotýčany - Vitín – Ševětín

č. 1054 - Ševětín - Kolný - Lhotice - Hosín – Hrdějovice

č. 1106 - Zaliny - Zvíkov - Lišov - Hůrky - pod Písčitou horou

č. 1243 - Libnič - Jelmo - Lišov - Hůrky - Dolní Slověnice

č. 1105 - Dunajovice - Horní Miletín - Dolní Miletín - Štěpánovice - Vlkovice - Slavošovice - Libín

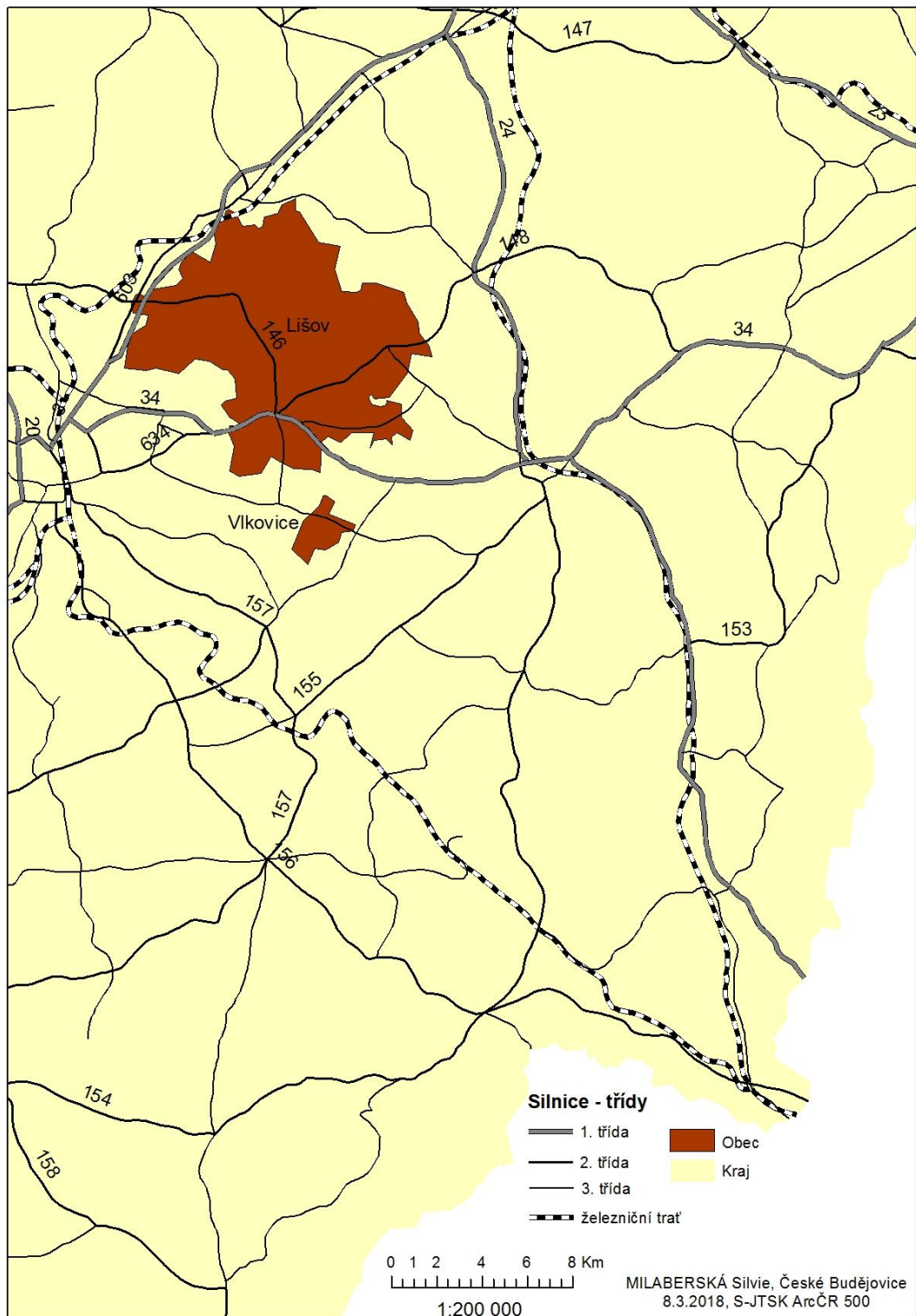
č. 1196 - Č. Budějovice - Stará Pohůrka - Dobrá Voda u Č. Buděj. - Dubičné -
Rudolfovo – Hlincová Hora - Ortvínovice - Zvíkov - Vlkovice - Libín - Spolín -
Domanín – Třeboň

Vzhledem ke skutečnosti, že tyto cyklotrasy jsou vedeny převážně po silnicích II. a III. třídy, jsou v ÚP Lišov navrženy alternativní cyklotrasy místního významu vedené převážně po místních komunikacích i se šotolinovým povrchem, převážně bez provozu motorových vozidel. Tyto trasy zpřístupňují další turisticky atraktivní lokality v území (například rybníky Konář, Dvořiště, CAP Slověnický mlýn atd) i jednotlivá sídla.

Vlkovice

Obcí prochází pouze dvě důležitější silnice a to komunikace č. 1469 směrem na sousední obec Zvíkov a komunikace č. 14610 ve směru na obec Štěpánovice. Zbytek tvoří silnice místního významu. Obec je napojena na meziměstskou autobusovou dopravu. Frekvence spojů je ale velmi nízká. Směrem na hlavní krajské město je možné si vybrat ze šesti spojů během celého dne. Směrem na Třeboň je počet spojů obdobný. Podmínky pro cykloturistiku jsou zde ideální a to díky nízké hustotě silniční dopravy. Navíc je možné využít nezpevněné a lesní cesty.

Mapa 3: Doprava na území města Lišov



Zdroj: vlastní zpracování 2018

7.1.4.2 Technická infrastruktura

Co se týče vodohospodářského řešení celého území, je zde veden koridor pro vodovod (vodovodní přivaděč Neplachov – Třeboň). Jedná se o koridor nadmístního významu.

Vzhledem k předpokládanému nárůstu připojených obyvatel na vodovod je navrženo rozšíření a zokruhování rozvodné vodovodní sítě. Jedná se o výstavbu vodovodních řadů v oblastech plánované zástavby či obnovu stávajících sítí. Zastavitelné plochy, které nejsou v dosahu stávajících a navrhovaných veřejných vodovodů, lze řešit hlediska zásobování vodou individuálně (například formou studní, či vrtů). Pro budoucí možné rozšíření vodojemu Lišov nacházejícího se v ulici Větrná je vymezena plocha technické infrastruktury při severo-západně-východní hranici s plochou stávajícího vodojemu.

Navrhované zastavitelné plochy ve městě Lišov budou v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, napojeny na kanalizační sběrač, přednostně na oddílnou kanalizaci. V obcích, pokud se jedná o dostavbu rodinné zástavby, bude řešeno odkanalizování do žump. Domovní ČOV se můžou povolit jen tam, kde to místní podmínky dovolují - především tam, kde je vybudována kanalizace nebo je v blízkosti vodní tok a správce toku k vypouštění udělí souhlas.

Návrh odkanalizování a čištění odpadních vod respektuje potřeby jednotlivých sídel. Dešťové vody musí být v souladu s § 5 vodního zákona přednostně zasakovány nebo zadržovány. V nově zastavovaných lokalitách není možné napojit dešťové vody z pozemků přímo do kanalizačního sběrače. Tzn. na pozemcích musí být vybudovány zasakovací muldy či bloky nebo retenční nádrže a srážkové vody musí být likvidovány v místě dopadu. Vyžaduje to rovněž vyhláška č. 501/2006 Sb. ke stavebnímu zákonu.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami.

Hlavní trasy telekomunikačních (optických) kabelů budou uloženy ve výkopu v chodnicích a v zelených pásích podél komunikací. Stávající trasy včetně jejich ochranných pásem jsou respektovány.

Stávající teplovodní síť z kotelny města u základní školy zůstává v provozu pro současné odběratele.

Územím prochází VTL plynovod vedoucí z k.ú. Štěpánovice do k.ú. Dunajovice s přívodem do města Lišov, kde plyn přes regulační stanici VTL/STL dále rozváděn STL plynovody. Na území města Lišova je v bilanci plynu uvažováno se 100% plynofikací u nově navržené zástavby. Místní část Vlkovice je v současné době napojena na STL plynovod ze Štěpánovic. Ostatní místní části jsou zásobeny teplem z malých kotelen do 50KW, případně lokálními topidly na pevná paliva. U těchto místních částí je výhledově uvažováno s plynofikací STL plynovodu.

Západním okrajem řešeného území (k.ú. Lhotice u Českých Budějovic, Červený Újezdec a Lišov) prochází katodově chráněná trasa produktovodu ČEPRO a.s. Ochranné pásmo produktovodu je vymezeno 300 m po obou stranách od osy potrubí. Podmínky ochranného pásma a bezpečnostních vzdáleností jsou při řešení ÚP Lišov respektovány a dohodnuty se společností ČEPRO a.s., která kromě dozorové činnosti v tomto pásmu je také účastníkem územního, stavebního i kolaudačního řízení.

V Lišově se nachází skládka komunálního odpadu podle Zákona o odpadech kategorie SOO. Provozovna zabezpečuje pronájem velkoobjemových kontejnerů a nakládání s velkoobjemovým odpadem. V areálu je hala pro třídění odpadu, sběrný dvůr a sklad nebezpečného odpadu. Ukládání odpadů je řešeno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy. Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku. Zároveň město organizuje třídění PDO přímo na svém území. V městě Lišov je sběrný dvůr a kompostárna sloužící pro občany s trvalým bydlištěm v Lišově a jeho místních částech v areálu skládky .A.S.A. Č. Budějovice, do kterého je možné odkládat odpady včetně objemných, nebezpečných či stavebních materiálů dle schváleného Provozního řádu skládky .A.S.A. Č. Budějovice. Po ukončení skládkování bude plocha rekultivována. Pro další rozšíření skládky je navržena plocha západně od stávajícího tělesa skládky.

Vlkovice

Obec se nachází v CHOPAV (Chráněná oblast přirozené akumulace vod) Třeboňská pánev.

Stav vodovodu v obci Vlkovice je následující. Obec je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zásobeno je 90 % obyvatel. Obyvatelé nepřipojení na vodovod pro veřejnou potřebu používají ke svému zásobení soukromé studny. Množství vody ve studních je nedostatečné, kvalita vody není známa. Zdrojem vodovodu pro veřejnou potřebu je vodovod Štěpánovice. Voda z vrtu 3 l/s natéká bez úpravy do vodojemu 250 m³ (503.85/500,55) a odtud gravitačně do spotřebiště. Zásobní řad IPE 90 pro Vlkovice je napojen na zásobní řad IPE 90 obce Štěpánovice na okraji obce Štěpánovice. Řad do Vlkovic je délky 2,6 km, na trase je napojena osada Skalice. Rozvodné řady v obci jsou délky cca 1,5 km z IPE 75. Zdrojem požární vody jsou rybníky v obci. Provozovatelem vodovodu je obec Štěpánovice. Vodovod je nový, kromě běžné údržby a oprav se neuvažuje s žádnou významnou investicí.

Obec má vybudovanou částečnou dešťovou kanalizaci. Odpadní vody od všech obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní nebo jiné pozemky. Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací a systémem příkopů, struh a propustků. S ohledem na velikost obce není investičně a provozně výhodné budovat v obci čistírnu odpadních vod a splaškovou kanalizační síť. Proto bude nutné zajistit v obci rekonstrukci stávajících či výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod, případně výstavbu domovních čistíren odpadních vod. Veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokových jímkách budou likvidovány na čistírně odpadních vod Lišov. U nové zástavby bude řešeno odkanalizování do bezodtokových žump (jímek) s následným vyvážením, nebo v lokalitách, kde to místní podmínky dovolují, použitím domovních čistíren odpadních vod (ČOV) s následným vypouštěním do kanalizace nebo toku. Toto řešení je přípustné pro max. 12 rodinných domů (RD), včetně povinnosti napojení se na centrální ČOV po její teoretické výstavbě. Likvidace srážkových vod bude v souladu s ust. § 5 vodního zákona – vsakováním nebo zadržováním v retenčních nádržích před jejich vypouštěním. V řešeném území není stanoveno záplavové území. Katastrální území Vlkovice a Kolný je zařazeno mezi zranitelné oblasti (Územní plán města Lišov 2017).

7.2 Důvody pro zpracování územní studie

Dnem 3. 8. 2017 nabyl účinnosti územní plán města Lišov. Hlavním cílem je vytvořit předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území. Součástí je ale i vytvořit podmínky pro soudržnost společenství obyvatel a pro jejich kvalitní bydlení, rekreaci a celkově dobré životní podmínky.

Návrh územního plánu Lišov závazně vymezuje především nové plochy – pro bydlení, rekreaci, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a skladování, plochy technické a dopravní infrastruktury, plochy zeleně, vodní a vodohospodářské, lesní, zemědělské a plochy smíšené nezastavěného území. Cílem návrhu je zabezpečení trvale udržitelného rozvoje sídel za předpokladu zachování krajinných hodnot území a odpovídajícího měřítka sídlení struktury – zastavitelných ploch.

Ze současných trendů vývoje středně velkých sídel a jejich blízkého okolí vyplývá, že i město jako je Lišov a jeho přilehlá sídla jsou vyhledávanou lokalitou pro novou výstavbu a následně život obyvatel. Vzhledem k poloze v rozvojové oblasti Českých Budějovic má Lišov výbornou dostupnost. Oblast se může pochlubit ale také kvalitním životním prostředím a atraktivní krajinou, kde se nachází rekreační lesy a rybníky jako je např. Dvořiště nebo Koníř a Vlkovický rybník přímo v sídle Vlkovice. Výhodou je dobrá dostupnost do blízké CHKO Třeboňsko. Proto je zde velký předpoklad pro nové investice v území a pro dynamický rozvoj v oblasti bydlení.

Územní plán města Lišov vymezil danou lokalitu ke zpracování územní studie. Proto byla tato oblast vybrána pro potřeby této diplomové práce a tedy pro vypracování návrhu územní studie. Výše jsou uvedené důvody pro nové příležitostné osídlení sledované oblasti. Je to zároveň i důvod, proč vypracovat územní studii na vybranou lokalitu. Jedná se o parcely uvnitř intravilánu nezasahující do extravilánu obce. Panují zde příznivé a ideální podmínky pro výstavbu nových rodinných domů.

Další aspekt pro výběr území je subjektivního charakteru. Vybrané sídlo znám od dětství a mám k němu již vytvořený blízký vztah.

7.3 Analýza možnosti využití území

Pro účely této práce byla zvolena jedna z variant řešení funkčního využití vybraného území. Jedná se o řešení, které ze subjektivního pohledu, je pro danou lokalitu nejvhodnější. Obsahem návrhu územní studie je v tomto případě zastavění území rodinnými domy. Podrobnější návrh využití je popsán v následujících kapitolách diplomové práce.

7.3.1 Současný stav sledovaného území

Předmětem předkládaného návrhu územní studie je venkovský prostor uvnitř sídla Vlkovice. Zájmová lokalita sousedí na severní a jižní straně se zastavěnou plochou, kde se nachází rodinné domy. Západní hranici tvoří dopravní koridor – místní komunikace pro dopravní napojení lokality. Na východě sousedí řešené území s plochou s funkcí krajinné zeleně. Území v podstatě není svažité. V současné době není zemědělsky využíváno. Na území se nenachází vzrostlá zeleň. Dnešní podoba tohoto území je označována za plochu smíšenou obytnou venkovskou. Jedná se o plochy určené především pro smíšené využití vesnického charakteru, pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba), zajišťující dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Spadají sem pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Území je obsluhováno ze stávající místní komunikace. Mezi limity využití tohoto území spadá:

- ochranné pásmo radaru Třebotovice – PVO Třebotovice,
- území s archeologickými nálezy II. a III. kategorie,
- zranitelná oblast

7.3.1.1 Informace o území

Všechny pozemky, kterých se návrh na zpracování územní studie týká, se nachází v katastrálním území Vlkovice. Konkrétně se tato část obce nazývá Záhumenice.

Tabulka 2: Informace o území

Identifikační údaje	
Katastrální území	Vlkovice
Plocha	9400 m ²
Nadmořská výška	480 m n. m.

Zdroj: vlastní zpracování 2018

Lokalita zahrnuje tyto pozemky:

- 77/1
- 78
- 81
- 82/12
- 82/14
- 86
- 92
- 95

Tabulka 3: Majetkoprávní vztahy parcel

Majetkoprávní vztahy	
Parcelní číslo	Vlastník
77/1	Kovář Václav
78	Fuxa Jan
81	Michner František, Michnerová Hana
82/12	Novotný Petr
82/14	Tvaroh Jiří
86	Vondrka Milan
92	Kándl Jan, Kándlová Anna
95	Fuxa Jan

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování 2018

Obrázek 2: Řešené území – jihovýchodní pohled z místní komunikace



Zdroj: autor 2018

Obrázek 3: Řešené území – jihozápadní pohled z místní komunikace



Zdroj: autor 2018

Obrázek 4: Řešené území – jižní pohled z místní komunikace



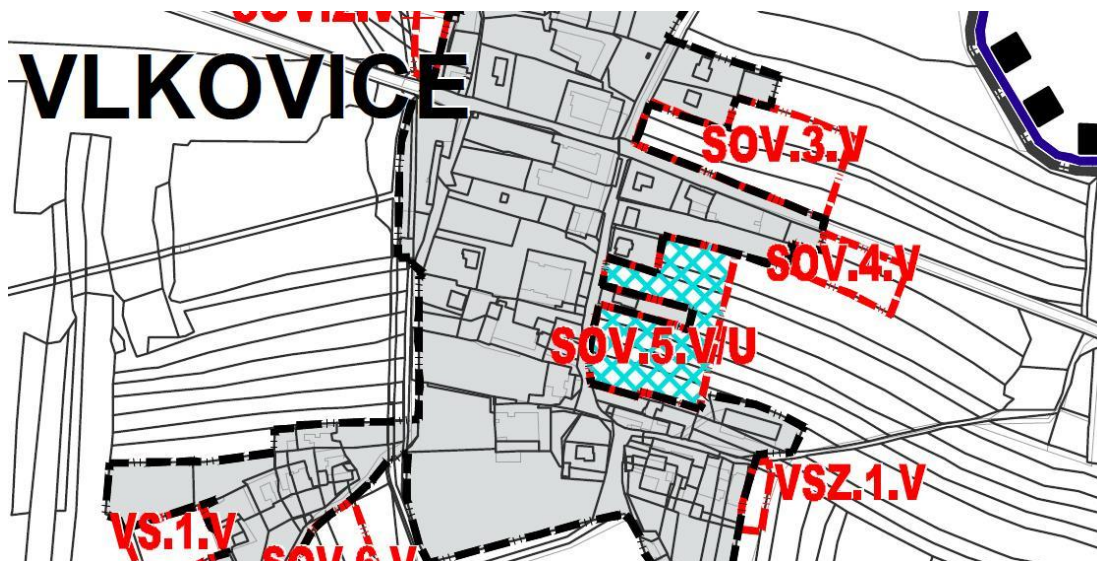
Zdroj: autor 2018

Obrázek 5: Pohled na přilehlou místní komunikaci



Zdroj: autor 2018

Obrázek 6: Vymezené území pro vypracování návrhu územní studie dle Územního plánu města Lišov



Zdroj: Územní plán města Lišov 2017

7.3.2 Návrh možnosti využití sledovaného území

V této kapitole je vypracován návrh funkčního využití řešeného území.

7.3.2.1 Účel studie

Studie je zpracována pro území, které je v Územním plánu města Lišov definováno jako návrhová plocha pro zpracování územní studie. Vzhledem k velikosti plochy a potřebě řešení zejména dopravní a technické infrastruktury je územním plánem stanovena podmínka zpracování podrobnější dokumentace, ve které bude upřesněno zejména řešení dopravy, technické infrastruktury a stanovení regulačních podmínek pro výstavbu.

Podkladem pro zpracování územní studie je:

- Územní plán města Lišov platný od 3. 8. 2017
- Katastrální mapa území
- Místní šetření a fotodokumentace

7.3.2.2 Cíle studie

Hlavním cílem územní studie je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury. Cílem je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tzn. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle územního plánu města Lišov. Jedná se zejména o:

- Upřesnění hranic v řešeném území vč. Vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů rodinných domů
- Dopravní napojení území na stávající komunikační systém sídla
- Napojení lokality na inženýrské sítě
- Stanovení limitů plošného uspořádání území (výšková hladina zástavby, hustota zastavění atd.)

7.3.2.3 Podmínky pro využití ploch územního plánu

Hlavní využití:

Plochy určené pro smíšené využití vesnického charakteru, pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba), zajišťující dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových, rekreačních nebo vila domech, případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních domech, zemědělských usedlostech a rodinných farmách. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na větších pozemcích. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí

těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným, podmíněně přípustným i hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití

Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení, nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území. Podmíněně přípustné je i rekreační bydlení, občanská vybavenost místního významu a sportovně rekreační plochy místního významu, za předpokladu, že tyto výše jmenované funkce nebudou rušit funkci obytnou nad míru přípustnou.

Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustné jsou činnosti a podnikání, které zatěžují okolí nadlimitním hlukem.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nová zástavba, přestavby a dostavby stávajících objektů ve stabilizovaném území budou respektovat hladinu stávající okolní zástavby (Územní plán města Lišov 2017).

7.3.2.4 Stanovení základních koncepčních a urbanistických podmínek pro celou lokalitu

V souladu s územním plánem je v celém řešeném území navržena individuální zástavba rodinnými domy. Z hlediska urbanistického jsou důležité především tyto aspekty:

- nutnost napojení na stávající komunikační síť
- respektování a využití terénní konfigurace území včetně orientace ke světovým stranám
- budoucí využití sousedících ploch
- orientace hmot RD tak, aby při dálkových pohledech netvořila zástavba souvislou bariéru a ponechala mezi domy dostatečný prostor pro zeleň

V území se nenachází v podstatě žádný krajinný prvek. Výjimku tvoří jen stromořadí vedoucí podél místní komunikace. Jedná se o několik vzrostlých bříz, které tvoří pouze estetickou funkci. Žádné ochranné pásmo lesa či jiný limitní aspekt tudíž nemusí být brát v potaz.

V řešeném území se nenachází veřejně prospěšné stavby ani veřejné prospěšná opatření.

Terén řešeného území není složitý. Koncepce se snaží maximálně respektovat stávající parcelaci se stávajícími stavbami, respektovat morfologii terénu a nadřazenou územně plánovací dokumentaci.

7.3.2.5 Architektonické principy

S ohledem na urbanistickou koncepcí vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na větších pozemcích. Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel je v tomto případě možné. Při tomto členění je možné v dané lokalitě postavit 6 rodinných domů pro účely bydlení na parcelách o průměrné velikosti 1375 m². Navržená zástavba ve studii je pouze schematická, tvary jsou nezávazné.

7.3.2.6 Návrh dopravní infrastruktury

Území musí být vyřešeno v navazujících stupních projektové přípravy komunikačně i velikostmi odstavňích ploch dle normových hodnot. Místní komunikace musí být navrženy dle normových hodnot. Dopravní prostor je nutné oddělit od ostatních ploch chodníky či zelení.

Řešené území je na stávající místní komunikaci napojeno jedním sjezdem. Obsluha území je zajištěna navrženou místní komunikací. Podél komunikace jsou navržena potřebná parkovací místa. Uliční prostor je navržen v šířce cca 10 m. Komunikace uvnitř lokality by byla realizována s jednostranným chodníkem v šířce 2 m. V řešeném území nejsou zatím navrženy žádné křižovatky. Komunikace je dostatečně široká pro bezkolizní průjezd požárních vozidel. Součástí dopravní infrastruktury je v návrhu i prostor pro otáčení vozidel.

Dopravní situace je upřesněna jen v řešeném území. Jedná se o velmi jednoduchou dopravní infrastrukturu. Plocha komunikací se v návrhu pohybuje kolem 820 m².

7.3.2.7 Návrh technické infrastruktury

Obec je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé mohou používat ke svému zásobení soukromé studny. Zdrojem vodovodu pro veřejnou potřebu je vodovod Štěpánovice. Voda z vrtu 3 l/s natéká bez úpravy do vodojemu 250 m³ (503.85/500,55) a odtud gravitačně do spotřebišť. Zásobní řad IPE 90 pro Vlkovice je napojen na zásobní řad IPE 90 obce Štěpánovice na okraji obce Štěpánovice. Rozvodné řady v obci jsou délky cca 1,5 km z IPE 75. Vodovod je nový a může se na něj bez problému připojit i řešená zástavba.

Obec má vybudovanou částečnou dešťovou kanalizaci. S ohledem na velikost obce není investičně a provozně výhodné budovat v obci čistírnu odpadních vod a splaškovou kanalizační síť. Proto bude nutné zajistit v obci rekonstrukci stávajících či výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod, případně výstavbu domovních čistíren odpadních vod. Veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokových jímkách budou likvidovány na čistírně odpadních vod Lišov. U nové zástavby bude řešeno odkanalizování do bezodtokových žump (jímek) s následným vyvážením, nebo v lokalitách, kde to místní podmínky dovolují, použitím domovních čistíren odpadních vod (ČOV) s následným vypouštěním do kanalizace nebo toku.

Toto řešení je přípustné pro max. 12 rodinných domů (RD), včetně povinnosti napojení se na centrální ČOV po její teoretické výstavbě (Územní plán města Lišov 2017).

7.3.2.8 Řešení zeleně

Pro lokalitu je ve vztahu k charakteru zástavby uvažováno s třemi kategoriemi ploch s okrasnou, případně užitkovou výsadbou:

- zeleň veřejná je navržena v pásích podél komunikací a chodníků ve formě travnatých ploch nad koridory inženýrských sítí,
- zeleň vyhrazená na ploše veřejného prostranství s možností výsadby vyšší zeleně v návaznosti na sousedící lesík,
- zeleň soukromá je tvořena parcelami rodinných domů.

7.4 Funkční řešení

Hlavní způsob využití tohoto území je funkce bydlení a plocha veřejného prostranství.

Tabulka 4: Identifikační údaje návrhu funkčního využití území

Celková plocha řešeného území	9400 m ²
Počet nově navržených objektů	6
Plocha nově navržených pozemků	8250 m ²
Průměrná velikost pozemku	1375 m ²
Plocha komunikací a zpevněných ploch	820 m ²
Plocha veřejné zeleně	330 m ²

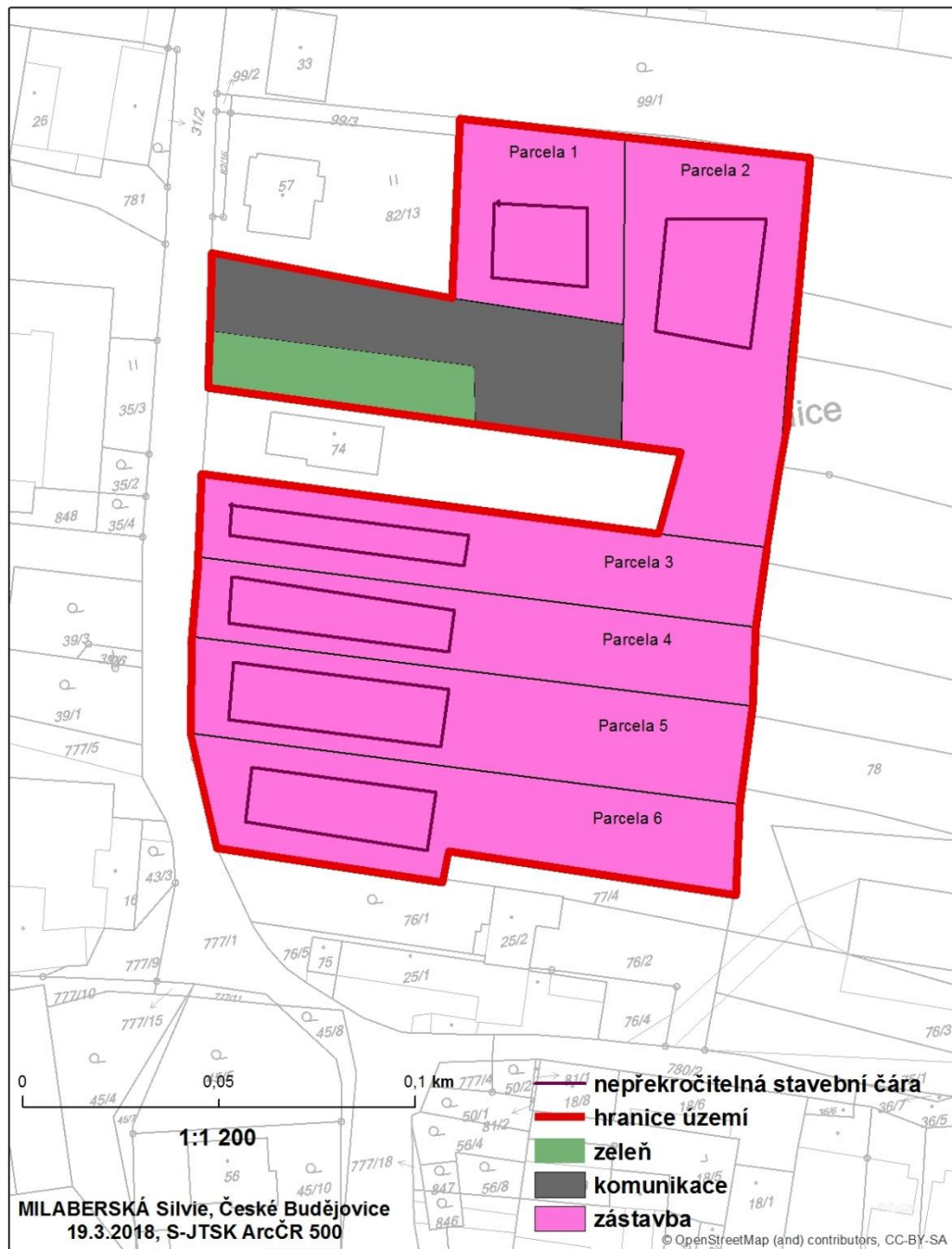
Zdroj: vlastní zpracování 2018

Tabulka 5: Přehled velikosti jednotlivých parcel

Seznam parcel	Orientační velikost parcel v m ²
1	900 m ²
2	1600 m ²
3	1150 m ²
4	1300 m ²
5	1400 m ²
6	1900 m ²

Zdroj: vlastní zpracování 2018

Mapa 4: Návrh funkčního využití sledovaného území



Zdroj: vlastní zpracování 2018

7.5 Vyhodnocení proveditelnosti záměru

Hlavním cílem územního plánování obecně a územní studie konkrétně je vytvořit předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území založeného na vyváženém vztahu územních podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, tj. vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení, každodenní rekreaci, kulturní a společenský život obyvatel, stabilizaci stávajících a rozvoj nových podnikatelských aktivit a zajištění odpovídající veřejné infrastruktury za předpokladu zachování a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (Územní plán města Lišov 2017).

Návrh této územní studie závazně vymezuje novou plochu pro bydlení, částečně rekreaci, občanského vybavení, veřejného prostranství, plochy technické a dopravní infrastruktury a plochy zeleně. Cílem je především zabezpečení trvale udržitelného rozvoje sídel za předpokladu zachování krajinných hodnot území a zastavitelných ploch.

Návrh vyplývá ze současných trendů vývoje středně velkých měst a jejich přilehlých sídel. Obec Vlkovice těží z výborné dostupnosti města České Budějovice. Přitom ale jejím velkým plusem je kvalitní životní prostředí s venkovskou atmosférou. Jak dokazuje např. práce Milaberské (2015) trendem dnešní doby a blízké budoucnosti je bezesporu proces kontraurbanizace. Lidé se z přeplněných středně velkých a velkých měst stěhují na venkov, který je ale svou dostupností příznivý k dojíždění za prací a službami právě do těchto větších sídel.

Proto bylo zvoleno řešení zastavět vymezenou plochu rodinnými domy. Nová zastavitelná plocha je navrhována v proluce a ve vazbě na současné zastavěné území Vlkovic. Bere ohled na dosah sítí technické a dopravní infrastruktury. Jedná se o přímou vazbu na původní zástavbu zemědělských usedlostí a proto je potřeba uvažovat s nižší zastavitelností a nízkopodlažní zástavbou. V této souvislosti jsou ve studii navrhovány poměrně prostorově rozsáhlé parcely, aby nebyla zástavba příliš zahuštěná a plocha neměla vlastnosti tzv. satelitního města, které sledujeme v přilehlých suburbánních částech velkých sídel. Domy ve vymezené ploše by neměly mít více jak jedno nadzemní podlaží, mohou být podsklepené zapuštěnými sklepy a střechu s nadezdívkou max. 100 cm s možností podkroví.

V území se dle návrhu studie nachází plocha dopravní infrastruktury. Jedná se o místní komunikaci, parkovací stání cca pro dvě vozidla a chodník. Silnice by vedla přímo a to v návaznosti na původní přilehlou komunikaci. V návrhu je počítáno i s plochou pro případné otáčení vozidel. Chodník je navržen pouze z jedné strany komunikace. Pro tyto účely je dostačující.

Část území tvoří i plocha zeleně. Je brána v potaz pro zachování krajinného rázu a atmosféry sídla, aby území nenabývalo dojmu husté zástavby. Nejedná se o velkou plochu, ale je vhodné počítat zde s výsadbou zeleně druhové skladby typické pro tuto oblast. Postačila by výsadba nižších keřů a kvetoucích rostlin, popřípadě soliterně stojících vyšších stromů. Z rekreačního hlediska by plocha mohla být doplněna lavičkami.

Návrh funkčního využití řešeného území, je dle mého názoru a to po proniknutí do této problematiky a nastudování literatury a legislativy, možný. Při rozdělování parcel bylo bráno v potaz i majetkoprávní vyrovnání. V návrhu funkčního využití (viz. mapa 4) je znázorněna vzdálenost stavby od hranice pozemku, která činí minimálně 2 m. V návrhu je plocha objektů orientační a větší než by byla ve skutečnosti a to z důvodu zastínění. Vzdálenost od místní komunikace a sousedních domů by se řešila individuálně.

V závěru této kapitoly je třeba říci, že dle dnešních trendů v oblasti bydlení a životního stylu by o nově vymezené parcely měli lidé zájem. Důkazem je i rozvoj obce v posledních letech, kdy na území sídla přibylo několik nových staveb. Jedná se především o nově přichozí obyvatele, ale i potomky původních místních obyvatel. Je zde patrné také zakoupení staré stavby a její rekonstrukce. Tyto aspekty dokazují správné využití území tímto navrhovaným způsobem.

7.6 Porovnání nejvhodnějšího scénáře s obdobnými lokalitami v České republice i zahraničí

Pro porovnání návrhu funkčního využití řešeného území byla zvolena územní studie obce Výrava, která se nachází v blízkosti města Hradec Králové. Konkrétně tato studie řeší místní část této obce a to Dolní Černilov. Důvodem pořízení studie bylo stanovení podrobnější plošné a prostorové regulace zástavby v zastavěných plochách a zastavitelných plochách, které byly vymezeny územním plánem. Studie je řešena v rámci plochy smíšené obytné venkovské stejně jako touto prací řešené území ve Vlkovicích. Tyto plochy jsou vymezeny jako stabilizované i jako plochy změn v území. Jsou určeny zejména pro bydlení v rodinných domech. Na rozdíl od sídla Vlkovice výstavba ve Výravě musí respektovat skutečnost, že jsou umístěny do hodnotného krajinného vesnického prostředí středního Polabí. Územní studie tak má za úkol stanovit podrobnější regulaci zástavby nových domů tak, aby byly dodrženy základní architektonické zásady a principy pro kvalitní venkovskou zástavbu v souladu s charakterem a strukturou urbanistického založení obce. Tato studie se liší především svým obsahem. Zahrnuje požadavky na regulaci zástavby a to nad rámec územního plánu. Není v ní obsažen přímo návrh na využití té dané plochy, ale např. umístění staveb obytných, které budou vycházet z tradičního rozvržení staveb na stavebním pozemku, doplňkové stavby a oplocení musí s obytnou budovou tvořit architektonicky jeden harmonický celek apod. I když neřeší konkrétní využití plochy, je přínosem z hlediska udržitelného rozvoje území obce k zachování budoucím generacím. Více méně se jedná o podobné plochy se stejným funkčním využitím, ale obsahově se územní studie liší. Návrh studie Vlkovic je pojata více prakticky s využitím konkrétní plochy. Vypracovaná územní studie Výravy je zaměřena obecně a více teoreticky o podobě budoucí zástavby obce (Územní studie Výrava 2014).

Další studií pro porovnání byla zvolena územní studie Chotusice. Obec se nachází blízko města Kutná Hora. Území řešené územní studií se nachází na severním okraji sídla, částečně zasahuje do zastavěného území obce. Lokalita je vymezena v platném územním plánu Chotusice jako zastavitelná plocha pro bydlení. Řešená lokalita navazuje z jihozápadu na silnici, vyplňuje volný prostor mezi stávající zástavbou, ze severovýchodní strany k lokalitě přiléhají zemědělsky obhospodařované plochy. Jedná se o plochu bydlení v rodinných domech

venkovskou. Řešená plocha této práce je oproti území ve studii Chotusic menší, ale charakteristikou území je jí velice podobná. Obec Chotusice se nachází severně od Čáslavi a východně od Kutné Hory. Mezi Čáslaví a obcí je situováno vojenské letiště Čáslav, které je výrazným omezujícím prvkem širokého území (zejména hlukové zatížení okolí z provozu letiště). Na rozdíl od Vlkovic je tento fakt limitujícím prvkem, který narušuje venkovskou atmosféru a kvalitu životního prostředí. Zájem o rozvoj bydlení v Chotusicích roste, i když leží v sousedství letiště Čáslav. Obec je sídlem historicky založeným, svou poměrně zachovalou původní urbanistickou strukturou s širokými návesními prostory s navazující ulicovou zástavbou je atraktivní lokalitou. Chotusice jsou dobře vybaveny občanskou vybaveností – je zde škola, školka, obecní úřad, kostel, areály pro sportovní aktivity. Dobrá dopravní dostupnost a blízkost větších měst – Kutná Hora, Čáslav i Kolín – rozšiřuje možnost pracovních příležitostí pro obyvatele a také cenová dostupnost pozemků má vliv na rozvoj bydlení. Tyto pozitivní aspekty platí i v případě Vlkovic. Chotusice ale navíc disponují dobrou občanskou vybaveností, kterou Vlkovice postrádají vzhledem ke své velikosti. Nelze ani do budoucnosti očekávat, že by se tato situace zlepšila, ale v okolních obcích je tato vybavenost dostačující a to v krátké vzdálenosti od obce. Dle vizualizace prostorového uspořádání zástavby Chotusic a Vlkovic se jedná o velmi podobný návrh, který se nese ve stejném duchu. Jednoduché uspořádání parcel a ulic doplněné o plochu zeleně je obdobné u obou studií.

Obrázek 7: Návrh zástavby v územní studii obce Chotusice 2016



Zdroj: územní studie obce Chotusice

Porovnání s obdobným scénářem v zahraničí je velmi náročný úkol zvláště když se jedná o takto specifické a poměrně malé území a jeho využití. Proto alespoň povrchově a obecně bude níže nastíněna problematika územního plánování v zemi Švýcarsko. Švýcarsko disponuje mnohem rozvinutější ekonomikou i vyspělejšími demokratickými instituty než v České republice. V rámci agendy územního plánování se ve Švýcarsku nicméně řeší velmi podobné otázky jako u nás. Dokonce se dá říci, že právě díky ekonomickému blahobytu už ve Švýcarsku narážejí na typické problémy jako např. expanze zastavěného území apod. Vedle samotného zpřísnění ochrany nezastavěného území se švýcarská vláda zaměřila i na kvalitativní usměrnění rozvoje sídel. A to především v tzv. aglomeračních oblastech, kde žijí 2/3 obyvatel. Aglomerace jsou ve Švýcarsku chápány širěji, než jak je tento termín vnímán v ČR. Jádrové město musí mít min. 20 000 obyvatel a úzké vtahy dojížděky s okolními obcemi. (1/6 pracujících v okolních obcích musí dojíždět za prací do jádrového města.) Takto bylo vymezeno přes 40 švýcarských aglomerací. Dle speciálního zákona si mají tyto shluky obcí nyní společně pořizovat tzv. aglomerační programy. Ty budou obsahovat především koordinaci rozvoje mezi obcemi, řešení dopravy, a to především veřejné a tzv. pomalé dopravy, tedy pěší a cyklistiky. První, co je třeba zdůraznit, je skutečnost, že územně plánovací agenda ve Švýcarsku se nijak výrazně neliší od té v ČR. Řeší se velmi podobná témata, územní plány vypadají velmi podobně jako ty české. Mezi kantony a obcemi se vede složitá debata o limitech zasahování do samosprávy obcí. Nicméně – zřejmě i kvůli tlaku poučenější veřejnosti – lze v posledním období pozorovat trend výraznější

emancipace úřadů. Ty se pouštějí odvážněji do stanovování limitů pro vymezení nových zastavitelných ploch a jejich rozdělení mezi obce, v rámci aglomeračních programů aktivně stimulují rozvoj udržitelných dopravních systémů. Především podpora územně plánovacích institutů jejich integrací s financováním následných rozvojových projektů je výrazným signálem pro praxi v ČR (Felcman 2013).

Za zmínku také stojí bezpochyby proces územního plánování na Slovensku. Tento proces a dokumentace a její rozdělení je velmi podobné té české. Hierarchii také tvoří několik stupňů dokumentace jako v České republice. Na stejné úrovni jako je u nás územní studie je u našich sousedů funkční regulace. Ta určuje druh zástavby, kterou je možné v daném území realizovat, případně vymezuje území, kde není možné umístit stavbu. Funkční regulace rámcově definuje optimální funkci, která je na pozemku nebo jeho části povolena. Dále definuje podmínky přípustné a zakázané. Velmi podobným dokumentem je dále územní plán, který de facto vykazuje podobné znaky funkční regulace potažmo územní studie.

8 ZÁVĚR

V práci byla stanovena hypotéza týkající se zájmu o nově vymezené parcely na území Vlkovic, a zda je vůbec možné na řešené ploše zástavbu rodinnými domy provést. Na řešeném území je skutečně možné vymezit jednotlivé parcely a zastavět je rodinnými domy. Už bylo výše také řečeno, že se jedná o plochu obytnou smíšenou vesnickou a tím pádem se musí při stavbě dodržovat určitá pravidla, která jsou popsána podrobně v předchozích kapitolách. Pro výstavbu není překážkou ani nižší úroveň dopravní a technické infrastruktury a blízkost CHKO Třeboňsko nebo jiná omezení související s ÚSES apod. Co se týká zájmu o tuto lokalitu pro výstavbu nových rodinných domů, dle dokazujícího trendu procesu kontraurbanizace, jsou Vlkovice, jakožto malá obec s vesnickou atmosférou, ale zároveň krátkou vzdáleností od spádového města Lišov a krajského města České Budějovice, velice žádanou lokalitou. Silnou stránkou je zdravé životní prostředí, dostatek zeleně a blízkost CHKO Třeboňsko.

V úvodu této práce byly vytyčeny její cíle. Tím nejstěžejnějším bylo samotné zpracování návrhu územní studie na vybrané území. V praxi se jedná o ověření, navrzení a posouzení možností a podmínek změn v dané lokalitě. Pro tento účel bylo vybráno město Lišov, konkrétně však jeho přilehlé sídlo s názvem Vlkovice. Pro vybranou plochu byla navržena zástavba rodinnými domy. Toto funkční využití je více než reálné a to z důvodu vyčlenění plochy jako plocha určená pro smíšené využití vesnického charakteru. To znamená, že na vymezeném území je možné tuto zástavbu provést. Specifikací je dodržení určitých urbanisticko – architektonických podmínek a to z důvodu zachování jakési místní vesnické atmosféry a především původní zástavby. Pádným důvodem tohoto zachování je udržitelný rozvoj, který se týká příštích generací, které budou tuto zemi a její sídla potřebovat a využívat. Plocha řešené územní studie není velká. Bylo vymezeno 6 parcel o dostatečně velké ploše typické pro venkovské bydlení. Zástavba není zahuštěná, aby nenarušovala původní zástavbu a splývala s ní. V území je navržena i dopravní infrastruktura, která se skládá z místní komunikace, která není složitá. Navazuje přímo na stávající komunikaci. Přiléhá k ní jednostranný chodník, cca 2 parkovací stání a tzv. točna, která slouží pro otáčení vozidel. Celá plocha je doplněna o pás zeleně, který dělá dobrý celkový dojem ze zástavby a sloužil by i jako rekreační plocha.

Dopravní a technická infrastruktura je v sídle na nižší úrovni. Jedná se o obec o necelých stech obyvatelích a větší odlehlosti od města Lišov. Proto je to celkem pochopitelné. V nově vymezené ploše nebude problém s napojením na původní místní komunikaci. Výstavba nové silnice má tvar přímé linie a to bez absence jakékoli křižovatky. U nové zástavby bude řešeno odkanalizování do bezodtokových žump (jímek) s následným vyvážením, nebo v lokalitách, kde to místní podmínky dovolují, použitím domovních čistíren odpadních vod (ČOV) s následným vypouštěním do kanalizace nebo toku. Samozřejmostí je napojení na plynovod, pitnou vodu a elektrický proud.

Součástí práce byla i komparace nejvhodnější scénáře s obdobnými lokalitami v České republice. Byly vybrány celkem dvě studie. První studie byla zaměřena zhruba na stejně velkou plochu a pojata byla v jiném duchu. Nahlíží na situaci více teoretickým pohledem a stanovuje jakási kritéria a omezení pro budoucí zástavbu a to z důvodu zachování původní venkovské zástavby a celkového krajinného rázu. Územní studie obce Chotusice se velmi podobá návrhu studie Vlkovic a to z důvodu podobného uspořádání parcel. Jedná se však o větší území.

Jak již v této práci zaznělo, územní studie představuje základ koncepční úpravy stávajících nebo návrh nových řešení. Má za úkol určit charakter a náplň jednotlivých veřejných území a může být využita i pro řešení celého systému v sídle. V jejím procesu se počítá se zapojením široké veřejnosti do plánování obce v problematice, ke které mají obyvatelé nejbližší (Morkus 2015). Bohužel zapojení široké veřejnosti obecně do procesu územního plánování v České republice není tak samozřejmé jako např. v jiných zemích Evropy jako je Švýcarsko nebo Rakousko. Přitom se týká přímo každého z nás. Proto je na místě si říci, že je potřeba dostat tuto problematiku mnohem více do povědomí lidí, protože právě člověk je důležitým elementem při tvorbě a přetváření krajinného rázu, potažmo částí obcí, kde může pomoci právě dokument jako je územní studie.

9 POUŽITÁ LITERATURA A DALŠÍ INFORMAČNÍ

ZDROJE

BAŘINKA, K. (2015): Případové studie projektu SUSREG, Energetický udržitelné plánování v území, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 18, č. 4, str. 8 – 12.

BAŠOVÁ, S. (2013): Urbánny kontext Bratislavského nábřežia, ročník 16, č. 6, str. 29 – 32.

ČESKO, Zákon č. 225/2017 Sb. Novela stavebního zákona, Sbirka zákonů České republiky

EDELMANOVÁ, D. (2016): Důvody stěhování obyvatel na venkov v regionu Českobudějovicka. Bakalářská práce. Katedra geografie, Pedagogická fakulta Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, České Budějovice, 80 s.

FELCMAN, J. (2013): Spojení plánování a financování – inspirace ze Švýcarska, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 16, č. 4, str. 57 - 60

GEYER, H. S., KONTULY, T. M. (1993): A theoretical foundation for the concept of differential urbanization. International regional science review, roč. 17, č. 2, s. 157-177.

GOJDA, M. (2000): Archeologie krajiny. Vývoj archetypů kulturní krajiny, Praha, Academia, 238 s.

HANÁK, M. (2015): Urbanistická hodnota zástavby a její ochrana, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 18, č. 1, str. 12 -14.

CHAMPION, A. G. (ed.) (1989): Counterurbanization: The Changing Pace and Nature of Population Deconcentration. Arnold, London, 266 s.

JEŘÁBEK, V., ZAKOPAL, J. (2015): Studie revitalizace areálu bývalých jezdeckých kasáren v Prostějově, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 18, č. 5, str. 28 – 33.

KONFERENCE AUÚP, ČESKÝ TĚŠÍN (2013): Míra regulace v územních plánech ve středoevropském prostoru, Brno, Ústav územního rozvoje, 86 s.

KRAJÍČEK, L. (2013): Veřejná dopravní infrastruktura a její posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci PÚR a ÚPD, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 16, č. 5, str. 16 -31.

KOVÁŘ, D. a spol. (2004): Lišov 1334-2004, Město Lišov, 194 s.

KÖRNER, M. (2014): Metropolitní region Mnichov v kontextu bavorského regionálního plánování, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 17, č. 2, str. 11 – 23.

KÖRNER, M. (2016): Čtvrtstoletí plánování a vývoje středočeského prostoru a některá srovnání s regionem Mnichova, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 19, č. 4, str. 12 – 30.

KREŠL, J., BARTOŠ, Z. (1982): Územní plánování, *Vysoká škola zemědělská v Brně*, 99 s.

KUBEŠ, J., PERLÍN, R. (1998): Územní plánování pro geography, *Karolinum, Praha* 88 s.

KUČEROVÁ, Z. (2012): Problematika vodního hospodářství je věcí nás všech, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 15, č. 3, str. 22 -25.

KYSELKA, I. (2014): Úloha a budoucnost prostorového plánování ve střední, východní a jižní Evropě, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 17, č. 1, str. 19 – 22.

LIŠOV (2017): Územní plán Lišov, Opatření obecné povahy, 259 s.

MACKOVIČ, V. (2013): Plochy zeleně v územním plánu, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 16, č. 4, str. 48 -55.

MAIE, K. a kol. (2012): Udržitelný rozvoj území, *Granada, Praha*, 253 s.

MATÁKOVÁ, B., DOHNAL, J. (2012): Čandígar – Zelené město pro děti slunce, zhodnocení úspěšnosti jednoho velkého urbanistického experimentu, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 15, č. 2, str. 37 – 43.

MATUŠ, V. (2012): Kanadská suburbia z pohledu česko-kanadského architekta, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 15, č. 5, str. 59 – 62.

MILABERSKÁ, S. (2015): Evaluace pohybu obyvatel v migračním regionu města Jindřichův Hradec. Bakalářská práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta, Katedra geografie, 55 s.

MORKUS, J. (2015): Územní studie veřejného prostranství, metodický návod pro pořízení a zpracování, *MMR, Praha*, 22 s.

OPPLOVÁ, M., HRŮZA, J. (1996): Lidská sídla v podmínkách trvale udržitelného rozvoje, *Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava*, 131 s.

OPRAVIL, Z. (2014): Územní plánování a prostorové řízení území v Nizozemsku, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 17, č. 2, str. 40 – 44.

PINTROVÁ, L. (2014): Migrace obyvatel jižních Čech v roce 2010. Bakalářská práce. Katedra geografie Pedagogické fakulty Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích, České Budějovice, 99 s.

POLEŠÁKOVÁ, M. (2013): Plánování ve vodním hospodářství a v územním plánování, *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník 16, č. 1, str. 22 -28.

PŘIKRYL, Z. a kol. (1995): Limity využití území, Brno

PŮČEK, M. (2009): Strategické versus územní plánování, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 12, č. 1, str. 3-7.

SAKTOROVÁ, D. (2013): Úskalí hodnocení udržitelného rozvoje – od „já myslím, že“ k „vědeckému přístupu“ a zpět, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 16, č. 1, str. 29 -32.

SBORNÍK Z KONFERENCE AUÚP (2014): Hledání plánu pro město Regulační plán či územní studie?, Praha, 55 s.

SCHNEIDER, J., LAMPARTOVÁ, I. (2014): Krajinné a územní plánování v regionálním rozvoji, Mendelova univerzita v Brně, 84 s.

SPENCER, D. (1995): Counterurbanization: the local dimension. Geoforum 26 (2): s. 153-173.

ŠÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky, Praha (Ústav pro ekopolitiku), s. 9-19.

ŠIMKOVÁ, H. (2015): Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 19, č. 3, str. 24 – 26.

ŠIMON, M., OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J. (2009): In Search of Counterurbanization: Some Evidence from the Czech Republic. 3rd International Workshop on Post-communist Urban Geographies: Actors Shaping Urban Change, 17. 9. 2009, Tartu, Estonsko.

ŠIMON, M. (2011): Kontraurbanizace: chaotický koncept? Geografie, roč. 116, roč. 3, s. 231–255.

ŠIMON, M., OUŘEDNÍČEK, M. (2010): Migrace na venkov a kontraurbanizace: přehled konceptů a diskuze jejich relevance pro výzkum v Česku. In: Geografie pro život ve 21. století: Sborník příspěvků z XXII. sjezdu České geografické společnosti pořádaného Ostravskou univerzitou v Ostravě 31. srpna – 3. září 2010. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, s. 738-743.

TOSICS, I. (2015): 25 let poté: Cesta rozvoje evropského „východu“, Urbanismus a územní rozvoj, ročník 18, č. 5, str. 18 – 21.

VÁCHAL, J., NĚMEC, J., HLADÍK, J. (2011): Pozemkové úpravy v České republice, Praha, 207 s.

Použité internetové zdroje

Český statistický úřad (2018): Úvod, databáze, registry, databáze demografických údajů za obce ČR. <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr> (10.3.2018)

Estav (2018): Témata, plánujeme, povolování staveb, územní souhlas – umístění jednoduchých staveb a záměrů. <https://www.estav.cz/cz/539.uzemni-souhlas-umisteni-jednoduchych-staveb-a-zameru> (28.2.2018)

Hobbytec (2018): úvodní stránka, územní rozhodnutí. <https://www.hobbytec.cz/co-je-to-uzemni-rozhodnuti/> (28.2.2018)

Chotusice (2016): Územní studie Zastavitelná plocha Z11. http://www.chotusice.cz/attachments/article/936/Uzemni%20studie%20Chotusice_Z11.pdf (26.3.2018)

Kurzy CZ (2018): Zákony, stavební zákon, část třetí územní plánování, nástroje územního plánování, územní opatření. <https://zakony.kurzy.cz/183-2006-stavebni-zakon/cast-3-hlava-3-dil-6/> (28.2.2018)

Land Management (2007): Územní plánování, Subjekty a účastníci v tvorbě územně plánovací dokumentace. <http://www.la-ma.cz/?p=23> (5. 11. 2017)

Liberecký kraj (2018): Krajský úřad, Odbor územní plánování a stavebního řádu, územní plánování, nástroje územního plánování. <https://oupsr.kraj-lbc.cz/Uzemni-planovani/nastroje-uzemniho-planovani> (28.2.2018)

Magazín E15 (2017): Magazín, legislativa, Vyplatí se pořízení územní studie? <http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/vyplati-se-porizeni-uzemni-studie-980138> (20.11.2017)

Město Lišov (2018a): Historie města Lišov. http://www.lisov.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=90&Itemid=50 (6.3.2018)

Město Lišov (2018b): Místní části, Vlkovice. http://www.lisov.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=100&Itemid=114 (6.3.2018)

MMR ČR (2015): Úvodní strana, územní a bytová politika, územní plánování a stavební řád, stanoviska a metodiky, územní plánování, územně plánovací podklady, zadání územní studie. <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-MMR/3-Uzemne-planovaci-podklady-a-jejich-aktualizace/Zadani-uzemni-studie-osnova-zadani> (20.11.2017)

Obec Vyrava (2014): Obec, územní plán, územní studie. <http://www.vyrava.cz/obec/uzemni-plan> (26.3.2018)

Portál územního plánování (2018): http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upp-pur-upd.asp#index_1 (5.3.2018)

Rozvoj obce (2017): Nabídka společnosti, územní studie krajiny. http://rozvoj-obce.cz/wp-content/uploads/Uzemni_studie.pdf (20.11.2017)

Třebíč (2017): O Třebíči, Územně plánovací dokumentace a územní studie obcí ve správním obvodu ORP Třebíč. <http://www.trebic.cz/uzemne-planovaci-dokumentace-a-uzemni-studie-obci-ve-spravnim-obvodu-orp-trebic/ds-1178> (5.11.2017)

Ústav územního rozvoje (2018): 1000 otázek ke stavebnímu právu se zaměřením na problematiku územního plánování, územní studie/urbanistická studie. <https://www.uur.cz/1000-otazek/?action=heslo&id=205&IDtema=28> (6.3.2018)

10 SEZNAMY

Seznam obrázků

Obrázek 1: Nástroje územního plánování

Obrázek 2: Řešené území – jihovýchodní pohled z místní komunikace

Obrázek 3: Řešené území – jihozápadní pohled z místní komunikace

Obrázek 4: Řešené území – jižní pohled z místní komunikace

Obrázek 5: Pohled na přilehlou místní komunikaci

Obrázek 6: Vymezené území pro vypracování návrhu územní studie dle Územního plánu města Lišov

Obrázek 7: Návrh zástavby v územní studii obce Chotusice 2016

Seznam tabulek

Tabulka 1: Schéma postupu zpracování územně plánovací dokumentace

Tabulka 2: Informace o území

Tabulka 3: Majetkoprávní vztahy parcel

Tabulka 4: Identifikační údaje návrhu funkčního využití území

Tabulka 5: Přehled velikosti jednotlivých parcel

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel ve městě Lišov v letech 1971 - 2016

Seznam map

Mapa 1: Poloha města Lišov v rámci České republiky

Mapa 2: Město Lišov a jeho místní část Vlkovice

Mapa 3: Doprava na území města Lišov

Mapa 4: Návrh funkčního využití sledovaného území

Seznam příloh

Příloha 1: Registrační list územní studie

11 PŘÍLOHY

Příloha 1: Registrační list územní studie

Registrační list územní studie¹⁵⁾

Název:
Řešené území: (seznam dotčených katastrálních území)

číslo (kód):

Požizovatel:

Zhotovitel

- jméno a příjmení nebo obchodní firma

- identifikační číslo osoby

Projektant

- jméno a příjmení

- číslo autorizace

územní studie je pořízena na základě požadavku územního plánu ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zadání	předání zhotoviteli		
Možnost využití	schválení ¹⁶⁾		
Ověření aktuálnosti	potvrzení		
Ukončení možnosti využití	schválení pořizovatelem nebo vypuštění z evidence podle § 30 odst. 6 stavebního zákona		

Použitá technologie zpracování:

Záznam proveden dne:

Měřítko hlavního výkresu:

Zaznamenal(a):

Dokumentace je přístupná na webové adrese:

Telefon:

.....

E-mail:

¹⁵⁾ § 162 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

¹⁶⁾ § 30 odst. 5 stavebního zákona.

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