

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Zpracování územní studie pro zvolenou lokalitu

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

Autor diplomové práce: Bc. Lucie Vájová

České Budějovice, 2018

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

Jméno a příjmení: **Bc. Lucie VÁJOVÁ**
Osobní číslo: **Z16564**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Zpracování územní studie pro zvolenou lokalitu**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

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


Teoretická část.
Definice územního plánování.
Legislativní zajištění územního plánování.
Popis procesu územního plánování.
Formy územního plánování.
Historické formy územního plánování.
Praktická část.
Popis historie lokality a současného způsobu využití.
Popis technické a dopravní infrastruktury ve zvolené lokalitě.
Popis plánovaných aktivit ve zvolené obci.
Návrh několika alternativních možností využití a rozvoje území do budoucna.
Analýza jednotlivých možností využití a rozbor podmínek, za kterých by bylo využití možné.
Výběr nejvhodnější alternativy a zpracování studie pro tuto variantu.
Zhodnocení vybraného scénáře a porovnání 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. Milošlav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚPISNÁ FAKULTA
studijní oddělení
Budovská 1888, 370 05 Česká Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 13. března 2017

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

Datum:

Podpis studenta:

Poděkování:

Chtěla bych poděkovat mé vedoucí diplomové práce, paní Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za její pomoc při zpracování, odborné rady a připomínky při práci. Dále bych chtěla poděkovat své rodině za trpělivost a podporu během doby mého studia na Jihočeské univerzitě.

ABSTRAKT:

Tato diplomová práce řeší problematiku zaměřenou na územní plánování, konkrétně územní studii. Územní studie je zpracována ve vybrané lokalitě, kterou je katastrální území Dolní Město. Na základě analýzy v území byla vyhodnocena absence prostoru pro kulturu a shromažďování obyvatel, proto se územní studie zabývá hodnocením a nalezením vhodné lokality pro kulturní dům. Navrhované lokality jsou nejprve důkladně popsány a následně vzájemně porovnány. Z navržených lokalit je vybrána nejvhodnější varianta. Pro tuto vybranou variantu je zpracována územní studie. První část práce je věnována teoretickým východiskům, především o problematice územního plánování, krajinného plánování a celkově plánování ve venkovském prostoru. Výsledkem práce je nalezení vhodné lokality pro výstavbu kulturního domu s ohledem na stávající architektonickou a urbanistickou strukturu a trvale udržitelný rozvoj.

Klíčová slova: územní plánování, územní studie, vesnice, kulturní dům, Dolní Město

ABSTRACT:

This diploma thesis focuses on issues related to spatial planning, specifically the territorial study. The territorial study is conducted in a selected locality which is the cadastral area of Dolni Mesto. Based on the analysis in the given area, it was proved that there is a lack of space for cultural events and the gathering of inhabitants, so the territorial study deals with the evaluation and finding of a suitable location for a community centre. The suggested locations are firstly thoroughly described and then compared to each other. Out of the suggestions, the most suitable location for a community centre is then selected. The thesis also includes a spatial study for this selected location. The first part of the thesis is devoted to the theoretical background, mainly to the problems of spatial planning, landscape planning and overall planning in rural areas. The result of the work is determining a suitable location for the construction of a community centre with respect to the existing architectural and urban structure and sustainable development.

Key words: territorial planning, territorial studies, village, community centre, Dolni Mesto

Obsah

1. Úvod.....	9
2. Literární rešerše	10
2.1. Územní plánování	10
2.1.1. Historie územního plánování v ČR.....	10
2.1.2. Proces územního plánování	13
2.2. Krajinné plánování.....	20
2.3. Plánování ve venkovské krajině.....	22
3. Metodika práce.....	24
3.1. Materiál	24
3.2. Metody	24
3.2.1. Terénní průzkum.....	24
3.2.2. Výběr lokalit	25
3.2.3. Popis lokalit	25
3.2.4. Vypracování územní studie.....	26
3.2.5. Práce s mapami	26
3.2.6. Práce s dokumenty, informacemi.....	26
4. Výsledky	27
4.1. Fyzicko-geografická charakteristika	27
4.2. Kulturně-historická charakteristika.....	30
4.3. Socioekonomická charakteristika	32
4.4. Využití území - Land use	33
4.5. Vyhodnocení aktuálního stavu obce	34
4.5.1. Strategie vyplývající z aktuálního stavu v obci Dolní Město.....	38
4.5.2. Současný stav občanské vybavenosti v obci Dolní Město.....	38
4.6. Dopravní a technická infrastruktura.....	40
4.7. Navrhované řešení	43
4.7.1. Revitalizace bývalé sokolovny (A).....	45
4.7.2. Oprava prostoru hospody U Muchů (B).....	48
4.7.3. Přestavba domu č. p. 35 (C).....	52
4.7.4. Stavba na „zelené louce“ v lokalitě Na Rybníku (D).....	54
4.8. Shrnutí jednotlivých variant.....	57
4.9. Územní studie „Kulturní dům Dolní Město“	62
4.9.1. Textová část	62
4.9.2. Grafická část	68
4.10. Návrh využití vybrané lokality	69
4.11. Zhodnocení situace v ČR a zahraničí.....	70

5.	Závěr	72
6.	Zdroje	73
7.	Seznam tabulek, map, grafů a obrázků	78
8.	Přílohy.....	80

1. Úvod

Územní plánování hraje důležitou roli v uspořádání krajiny již odnepaměti. V průběhu dlouhé historie se podmínky měnily a různě přizpůsobovaly tehdejším společenským situacím. Hlavním cílem územního plánování je především vhodné uspořádání krajiny s ohledem na trvale udržitelný rozvoj a zachování krajiny i pro budoucí generace.

Součástí problematiky územního plánování je i územní studie, jako jeden z územně plánovacích podkladů. Právě územní studie bude zpracována ve vybrané lokalitě.

Pro zpracování územní studie je vybrána obec Dolní Město v kraji Vysočina, konkrétně katastrální území Dolní Město. Územní studie se zaměřuje na návrh kulturního domu v obci, který zde chybí.

Cílem práce je zpracování územní studie pro objekt kulturního domu v území. Na základě několika návrhů by měla být vybrána nejvhodnější varianta. Hodnotícím prvkem pro výběr lokality jsou především řešitelné vlastnické poměry, náklady na stavbu a celkový dopad na okolí i krajinu. Nutno je zohlednit stávající podmínky v území a při plánování dbát na trvale udržitelný rozvoj a ochranu nezastavěného území. Součástí práce je i detailní popis katastrálního území jak z hlediska fyzicko-geografického tak socio-ekonomického, konkrétně se jedná o vybavenost a služby v sídle a podmínky pro život obyvatel.

V teoretické části bude popsáno územní plánování obecně, jednotlivé orgány územního plánování a dokumenty, které vznikají v tomto procesu. Dále je řešeno územní plánování aplikované na venkovské prostředí a jeho vliv na současnou venkovskou krajinu. Jelikož se územní plánování měst a vesnic výrazně liší, je v této práci zpracována právě problematika venkova.

Praktická část popisuje nejprve sledované území a na základě faktů a analýz vyhodnocuje nedostatky v obci. Následně je rozhodnuto o plánovaném záměru. Navržené lokality pro plánovaný záměr budou detailně popsány a na základě srovnání, vyhodnocení současných stavů, majetkových poměrů a dalších faktů bude vybrána jedna nejvhodnější lokalita, pro kterou se zpracuje územní studie. Zhodnotí se možnosti uspořádání jednotlivých funkčních ploch, především možnost umístění kulturního domu jako objekt občanské vybavenosti mezi plochy pro bydlení. Výsledkem územní studie by mělo být zhodnocení, za jakých podmínek by bylo možné plánovanou stavbu kulturního domu provést a jaké by to mělo následky pro okolí. Součástí je i jednoduchý návrh, jak by mohla být vybraná plocha využita.

2. Literární rešerše

2.1. Územní plánování

O tématu územního plánování pojednává především zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, který je nadřazený všem dalším dokumentům o územním plánování. Ze zákona je nutné vycházet a respektovat jej. Obecně o územním plánování příliš mnoho literatury není, jedná se pouze o učebnice a skripta, které vycházejí rovněž ze zákona. Významně se však na tvorbě literatury a podkladů k tomuto tématu podílí samotné ministerstvo pro místní rozvoj, které vydává příručky, metodiky a další texty na téma územního plánování, urbanismus rozvoje území a celkově udržitelného rozvoje území. Podrobněji se poté tematice územního plánování zabývají autoři na půdách univerzit. Toto téma blíže zpracovává Maier (2000) nebo Kubeš a Perlín (1998). Nepomucký a Salašová (1996) se kromě územního plánování věnují celkově krajinně a krajinnému plánování v území. Zmiňovaní autoři a jejich publikace však pochází především z 90. let 20. století, kdy se problematika územního plánování významně změnila s nástupem nového režimu a vznikem nového samostatného státu. Tato literatura již dnes nemusí být aktuální, proto je nutné čerpat zejména ze současných zdrojů, kterými jsou příručky a metodiky pod záštitou ministerstva pro místní rozvoj a dále aktualizované zákony a vyhlášky s problematikou územního plánování a stavebního řádu.

2.1.1. Historie územního plánování v ČR

Plánování měst v České republice sahá do dávné historie ještě před vznikem samostatného českého státu. Význam mělo již středověké plánování měst, kdy většina českých měst vznikala. Prvním uceleným dokumentem územního plánování byl pravděpodobně plán Karla IV. Současná města jsou ovlivněna právě středověkým rozvojem, především městská jádra a jejich urbanistická struktura. Postupem času se standard měst zvyšoval. Negativní projevy v urbanistickém vývoje měla mimo jiné třicetiletá válka, kdy došlo k rozsáhlé devastaci měst a vesnic, řada sídel byla zničena. Období baroka přineslo změny spíše v krajinně, zejména se jedná o drobné jevy typické barokní krajiny spojené s krajinařskými prvky. Tuto problematiku historické geografie řeší Lipský (2000) a vyznačuje se typickou vesnickou sakrální architekturou. Stejně jako v západních zemích, tak i v českých zemích nastal nejvýznamnější vývoj v 19. století. Tento fakt byl poznamenán průmyslovou revolucí a s tím spojenou

industrializací měst. V důsledku průmyslové revoluce vznikají dělnická předměstí, rozvíjí se města v souvislosti se železniční dopravou, těžbou uhlí a průmyslovými odvětvími. Z hlediska územního plánování jsou stanovovány podmínky uliční zástavby i městských čtvrtí. Na příkladu Prahy lze zaznamenat diferencované části města podle sociálních vrstev. Pro velká česká města vznikaly speciální zastavovací plány, později celkové plány (územní plány) na rozvoj města (Kubeš, Perlín, 1998).

Období vzniku ČSR bylo typické rozvojem terciéru ve velkých městech, která byla urbanizována a docházelo k značnému rozvoji (např. Praha, Brno, Hradec Králové a Bratislava). V tomto období byly řešeny především problémy dopravy, budovala se železniční síť, která měla sloužit k propojení částí nově vzniklého státu. Nejpodrobněji bylo zpracovááno hlavní město Praha. Pro území hlavního města byl zpracován regulační plán a standard pražských městských tříd. Praha se rozvíjela a vznikaly družstva, peněžní ústavy, obytná vilová předměstí, stavělo se i sociální bydlení (Maier, 2000). Co se týče plánovacích dokumentů, Kubeš a Perlín (1998) uvádí, že každé město mělo svoji územně plánovací dokumentaci, kde byla řešena regulace zástavby společně s dopravou. Dále hovoří o dokumentech, zaměřených na územní rozvoj regionů a budování dopravní a technické infrastruktury.

Po druhé světové válce byla sídelní struktura narušena především odchodem německého obyvatelstva, zanikly stovky malých vesnic v pohraničí a úpadkem byly postiženy i vesnice ve vnitrozemí, odkud odešli lidé dosidlovat některé části pohraničí.

Období od roku 1948 do roku 1989 bylo ovlivněno vládou komunistické strany a tím změnou celého uspořádání. V roce 1948 byl vydán „zákon o územním plánování a výstavbě obcí“, jedná se o první zákon o územním plánování na našem území. Tento zákon měl původně následovat evropské země, jeho aplikace však byla poznamenána nástupem totalitního režimu. Prakticky bylo územní plánování závislé na politických a ekonomických rozhodnutích, bez ohledu na to, jaké důsledky tato rozhodnutí přinášela pro území.

Následující roky bylo územní plánování podřízeno státním potřebám, zejména se projevoval vliv studené války. Kulturní, historické, estetické a ekologické hodnoty a následné podmínky územního plánování byly naprosto potlačovány. Toto období se vyznačuje především rozvojem regionů s těžbou nerostů a těžkým a zbrojním průmyslem.

Do územního plánování pronikaly plány národohospodářské. Upravený zákon o územním plánování je z roku 1958. V této době byly pořízeny územní plány pro většinu měst a plány rajonů pro významné regiony. Problém těchto plánů však spočíval v jejich nerealizovatelnosti. Z hlediska sídelního byla zavedena středisková soustava osídlení a výstavba sídlišť, která, jak uvádí Kubeš (1998) měla nepříznivý vliv na venkovské lokality.

V roce 1976 byl vydán zákon č. 50 o územním plánování a stavebním řádu, který byl s řadou změn a úprav podkladem pro stávající zákon.

Období normalizace v 70. a 80. letech mělo negativní důsledek především na krajinu a životní prostředí, které nebylo respektováno a ochraňováno před další devastací, neboť se investice stále směřovaly do těžkého průmyslu a těžby. Z hlediska urbanistického je významná rozsáhlá výstavba sídlišť s panelovými domy. Co se týče vesnického osídlení, významně se začalo rozvíjet budování rekreace na venkově. Chataření a chalupaření se velmi rozšířilo a vznikl trend, který má v naší zemi větší popularitu než v ostatních evropských státech. Tento způsob rekreace lze hodnotit poměrně kladně, protože díky tomu byly venkovské stavby částečně ušetřeny devastace.

Období po roce 1989 přineslo mnoho změn v působnosti i činnosti územního plánování. Zásadní změna spočívala v oddělení státní správy a samosprávy, především se obnovila samospráva obcí, do procesu územního plánování vstupovaly i další subjekty. Změny probíhaly celá 90. léta, měnily se zákony a vyhlášky, veřejnost může zasahovat do procesu územního plánování. Legislativní změny výrazně posílily ochranu životního prostředí a důraz na trvale udržitelný rozvoj, opět se začal usměrňovat prostorový vývoj území. Problémy nastaly v souvislosti s restitucemi, kdy docházelo k návratu evidence vlastnických práv a změny v katastru nemovitostí. Problém restitucí spočíval v navrácení majetku původnímu vlastníkovi, kdy mohl být problém vlastníka dohledat. V případě úmrtí původního vlastníka byla vlastnická práva převáděna na dědice původního vlastníka, kteří následně vlastní pouze určitý podíl z celkového majetku, což může být problém při jakémkoliv dalším nakládání s tímto majetkem, kdy je nutný souhlas všech vlastníků.

2.1.2. Proces územního plánování

Cílem územního plánování je zejména vytváření předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území, kdy jsou stanovovány podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj území a celkovou soudržnost obyvatel území. Územní plánování je důležité také z hlediska urbanistického. Zahraniční autoři Dodson a Gleeson (2009) uvádí, že územní plánování hraje důležitou roli při utváření sociálně geografických oblastí, zejména lidských obydlí. Územní rozvoj je především o uspokojení potřeb současné generace a zároveň zachování příhodných podmínek pro generace budoucí. Trvale udržitelný rozvoj je zajišťován účelným a hospodárným využitím území, kde je cílem dosažení souladu veřejného a soukromého zájmu v území (Rozmanová, 2017). Součástí cílů územního plánování, které probíhá ve veřejném zájmu, je také ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a ochrana dědictví, jak urbanistického a architektonického, tak i archeologického (Hurníková, 2012). Územní plánování je součástí politiky a programů státu, týká se lokálního i sousedního území. Cílem je rozdělení využití půdy se stanovením hranic využití, kontrola hospodaření na využívané půdě a celkové hodnocení prostorových vztahů hospodářských a společenských aktivit (Huxley, 2009).

O fungování procesu územního plánování rozhodují příslušné orgány územního plánování, kterými jsou obce, kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj, případně Ministerstvo obrany (na území vojenských újezdů).

2.1.2.1. Orgány územního plánování

Orgány obce představují orgán, který je nejbližší občanům. Obce mají za úkol zajišťovat ochranu a rozvoj hodnot na území příslušné obce. Orgány obcí vykonávající působnost v územním plánování, jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností, které představují úřad územního plánování, obecní úřady, které zajišťují požadavky pro výkon územně plánovací činnosti a obecní úřady, které nejsou úřadem územního plánování. Dále jsou to stavební úřady, zastupitelstva a rady obcí. Obecní úřad obce s rozšířenou působností (ORP) je pořizovatelem územního a regulačního plánu pro své území, dále pořizuje územně plánovací podklady, územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve správním obvodu příslušné ORP. Pozice stavebního úřadu v procesu územního plánování spočívá ve vydávání územního rozhodnutí, územního souhlasu a poskytování informací pro územně plánovací podklady (ÚPP) a

územně plánovací dokumentace (ÚPD), dále je orgánem pro stavební činnosti podle stavebního zákona. Obecní úřady bez vyšších oprávnění pro územní plánování poskytují informace pro zpracování ÚPP a ÚPD. Zastupitelstvo obce má významnou úlohu při pořizování ÚPD. Rozhoduje o pořízení územního a regulačního plánu, schvaluje zadání a následně tyto dokumenty vydává, vyjadřuje se ke zpracování návrhu územního plánu. Rada obce, pokud je v obci zřízena, schvaluje žádost obce o pořizování dokumentů územního plánování a uzavírání smluv s osobami oprávněnými k činnosti územního plánování (Blažková, 2010).

Orgány kraje zajišťují ochranu a rozvoj hodnot na krajské úrovni. Orgány na této úrovni jsou krajský úřad, zastupitelstvo a rada kraje. Tyto orgány zasahují do činnosti obcí pouze ve stanovených případech záležitostí nadmístního významu. Orgány kraje jsou v součinnosti s orgány obce. Činnost krajského úřadu v územním plánování spočívá v pořizování zásad územního rozvoje. Ve stanovených případech vydává regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu. Pořizuje ÚPP a je dotčený orgán v územním řízení. Zastupitelstvo kraje funguje podobně jako zastupitelstvo obce, avšak na krajské úrovni. Zastupitelstvo vydává zásady územního rozvoje, schvaluje jejich zadání a dává připomínky a pokyny pro návrh zásad územního rozvoje. Rada kraje se může vyjadřovat a dávat stanoviska k návrhu politiky územního rozvoje.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) je ústředním orgánem pro územní plánování na území České republiky. Vykonává státní dozor v územním plánování. Pořizuje politiku územního rozvoje a potřebné územně plánovací podklady. MMR je oprávněno ve věcech územního plánování a stavebního řádu zasahovat do působnosti orgánů obcí a krajů, a to v záležitostech na státní úrovni.

Ministerstvo obrany a újezdni úřady mají specifickou pozici v územním plánování. Jejich působnost se vztahuje na území vojenských újezdů. Ministerstvo obrany vydává územní a regulační plány pro vojenské újezdy. Újezdni úřad pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii pro vojenský újezd.

2.1.2.2. Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování jsou územně plánovací podklady (ÚPP), územně plánovací dokumentace (ÚPD), politika územního rozvoje, územní rozhodnutí, územní souhlas, územní opatření (Hurníková, 2010).

Územně plánovací podklady:

Mezi územně plánovací podklady patří územně analytické podklady (ÚAP) a územní studie (ÚS). ÚAP i ÚS slouží jako podklady k ÚPD a k pořízení politiky územního rozvoje (PÚR). Územně plánovací podklady jsou pořizovány úřady ORP na nejnižší úrovni, krajským úřadem, újezdním úřadem a MMR jako podklad pro PÚR.

Územně analytické podklady slouží ke zjišťování a vyhodnocování aktuálního stavu a vývoje území a jeho hodnot. ÚAP jsou pořizovány pro území celé České republiky a jsou průběžně aktualizovány. ÚAP jsou vyhotoveny ve dvojí podrobnosti, jednak pro obvod ORP a pro území krajů. Tento podklad slouží pro posuzování vlivů na životní prostředí, poskytování informací, a také jako podklad v obcích, které nemají územní plán. ÚAP jsou pořizovány úřadem územního plánování pro svůj správní obvod v takovém rozsahu, který je nezbytný pro pořízení ÚPD, a to územních a regulačních plánů. Na vyšší úrovni pořizuje ÚAP krajský úřad pro území příslušného kraje, a to v rozsahu potřebném pro pořízení zásad územního rozvoje (ZÚR). Územně analytické podklady jsou pravidelně aktualizovány pořizovatelem, kdy je každé dva roky provedena úplná aktualizace s novými údaji o území. Správnost poskytnutých údajů o území musí být potvrzena příslušnými poskytovateli. Obsahem ÚAP podle § 26 zák. č. 183/2006 Sb. je zjišťování a vyhodnocování stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Další z ÚPP je **územní studie**. Cílem územní studie je ověřit podmínky a možnosti změn v území, proto navrhuje, posuzuje a prověřuje možnosti řešení vybraných problémů, které by mohly ovlivňovat nebo měnit využití a uspořádání území nebo vybraných částí v území. Zároveň, územní studie slouží jako podklad pro politiku územního rozvoje, ÚPD a rozhodování v území. ÚS je pořizována obecním úřadem ORP (s úřadem pro územní plánování) nebo na žádost obce ve správním obvodu ORP. Dále ji může pořídit obecní úřad, který zajišťuje výkon územně plánovací činnosti, nebo obec ve správním obvodu ORP na základě veřejnoprávní smlouvy. Pořizovatelem rovněž může být krajský úřad a újezdní úřad (pro území

vojenského újezdu). Územní studie je pořizována, pokud je to uloženo územně plánovací dokumentací nebo z jiného podnětu. ZÚR mohou ve vybraných lokalitách uložit prověření změn v území právě územní studií. Rovněž v územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, o jehož rozhodování a změnách může rozhodnout zpracování územní studie. Pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií, jsou podmínky stanoveny v územním plánu. Zpracování ÚS je projektová činnost, kterou jsou oprávněny vykonávat pouze fyzické osoby, oprávněné k tomuto výkonu podle zvláštního právního předpisu. Pořizovatel zadává vypracování studie projektantovi, kdy součástí zadání je obsah, rozsah, cíle a účel územní studie. Náležitosti obsahu územní studie však nejsou dány právním předpisem. Pro vypracování ÚS vydalo MMR Metodický pokyn „Zadání územní studie“, jehož osnovou jsou kromě výše uvedených také požadavky na obsah řešení, požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části a další požadavky. Registrační list územní studie je součástí přílohy vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Politika územního rozvoje:

Nástrojem územního plánování je rovněž politika územního rozvoje (PÚR). Jedná se o dokument, který konkretizuje úkoly územního plánování na republikové úrovni a dále pro zahraniční a mezinárodní spolupráci s důrazem na udržitelný rozvoj území. PÚR je výsledkem koordinace územně plánovací činnosti krajů a obcí, politik a strategií a dalších dokumentů správních úřadů. Řeší se záměry a změny na úrovni republikového významu, v oblasti dopravní a technické infrastruktury, které svým rozsahem a využitím ovlivní území více krajů. Členství v mezinárodních organizacích se projevuje i v územním plánování, v PÚR je proto nutné zohlednit požadavky na udržitelný rozvoj území vyplývající z členství v EU a dalších mezinárodních organizacích, také smluv a úmluv na mezinárodní úrovni ve vztahu k územnímu rozvoji. Řešeny jsou i záměry územního rozvoje okolních států, kde je nutná vzájemná koordinace a případná konzultace. Politika územního rozvoje má zákonem stanovené kapitoly řešené problematiky. Dle § 32 zák. č. 183/2006 Sb. se PÚR člení na republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní infrastruktury, koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů a další úkoly pro územní plánování. PÚR je pořizována MMR pro celé území

republiky, je schvalována vládou. PÚR zpracovává MMR společně s ostatními ministerstvy a dalšími správními úřady, aktualizace je každé čtyři roky na základě zprávy o uplatňování PÚR. PÚR je závazná pro pořizování a vydávání ÚPD (ZÚR, územní plán, regulační plán a rozhodování v území). V souvislosti s ÚPP existuje vzájemná provázanost, kdy jsou územně plánovací podklady (ÚAP a ÚS) potřebné k pořízení PÚR.

Územně plánovací dokumentace:

Územně plánovací dokumentace patří mezi nástroje územního plánování. Součástí ÚPD jsou zásady územního rozvoje (ZÚR), územní plán a regulační plán. ÚPD jsou pořizovány příslušným obecním úřadem, krajským úřadem, MMR nebo ministerstvem obrany. Rozdíl mezi jednotlivými dokumenty je v jejich podrobnosti a působnosti. ZÚR jsou zpracovávány pro území celého kraje, územní plán řeší území celé obce (všechna katastrální území) a regulační plán je pouze pro vymezenou část území v obci (Tušer a kol., 2013).

Zásady územního rozvoje jsou ÚPD na krajské úrovni. Jedná se spíše o strategický dokument, vydávaný pro celé správní území daného kraje. ZÚR zpřesňují záměry politiky územního rozvoje a vymezují krajské priority pro územní plánování obcí ve správním území příslušného kraje s cílem zachovat, nebo odstranit nerovnováhu, udržitelného rozvoje v kraji. ZÚR jsou mimo jiné projednávány s územím sousedního státu, pokud by jejich území mělo být dotčeno. ZÚR jsou závazné pro pořizování územních a regulačních plánů a pro rozhodování v území. ZÚR pořizuje krajský úřad pro území celého kraje, vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu. K pořizování mohou být využity ÚPP (ÚAP a ÚS). Zastupitelstvo kraje ověří, zda je návrh ZÚR v souladu s PÚR, poté vydává ZÚR v samostatné působnosti. Aktualizace probíhá na základě zprávy o uplatňování ZÚR, a to každé čtyři roky.

Územní plán podle Rozehnalové (2013) je dokument obce, který usměrňuje její územní rozvoj. Pořízení a vydání územního plánu je v kompetenci zastupitelstva obce v samostatné působnosti, je vydáván pro území celé obce (všechna katastrální území obce). Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení ÚP z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana, na návrh fyzické nebo právnické osoby

s právy k pozemkům v obci nebo na návrh oprávněného investora. Územní plán (ÚP) je ÚPD, zpracovávaná projektantem. ÚP stanovuje urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury obce, ochranu hodnot, plošné a prostorové uspořádání a uspořádání krajiny v katastrálním území obce. Územní plán musí být v souladu se ZÚR a PÚR. K návrhu ÚP se při veřejném projednání může vyjádřit veřejnost, obec, sousední obce, krajský úřad nebo dotčené orgány. Zpráva o uplatňování územního plánu se předkládá nejméně jednou za čtyři roky.

Regulační plán patří mezi ÚPD a řeší konkrétní plochu v území. Dokument stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakter území a vytváření příznivého životního prostředí. Regulačním plánem jsou stanoveny podmínky vymezení a využití pozemků, u staveb veřejné infrastruktury jsou stanoveny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání. Regulační plán je závazný dokument pro rozhodování v území. O pořízení regulačního plánu rozhodne zastupitelstvo obce nebo kraje z vlastního podnětu, z jiného podnětu nebo na žádost fyzické nebo právnické osoby. Podkladem pro regulační plán jsou ÚAP kraje nebo obce, případně územní studie (pokud byla pořízena). Platnost regulačního plánu na žádost je tři roky ode dne nabytí účinnosti, pokud není stanoveno jinak. Regulační plán z podnětu nemá platnost stanovenou a lze měnit nebo rušit rozhodnutím zastupitelstva.

Územní rozhodování:

Formy a způsoby územního rozhodování blíže popisuje Blažková (2013) ve stejnojmenné kapitole v rámci „Principů a pravidel územního plánování“.

Územní rozhodnutí je nutné v případech, kdy dochází k umístění staveb nebo zařízení, jejich změn, při změnách, které mohou ovlivnit užívání území, využití území nebo pokud se jedná o ochranu zájmů v území. Při návrhu územního rozhodnutí je nutné brát ohledy na zájmy vlastníků pozemků a staveb v sousedství.

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad a má podobu „úplného“ územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení. V případě územního řízení úplného se podle §77, zák. č. 183/2006 Sb, jedná o rozhodnutí o: umístění stavby nebo zařízení, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území, dělení nebo scelování pozemků a ochranném pásmu. Zjednodušené územní řízení se vydává

v případě, že je záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše a nevyžaduje posouzení o vlivech na životní prostředí. V případě rozhodnutí o ochranném pásmu nelze provádět zjednodušené územní řízení.

Územní rozhodnutí může být nahrazeno veřejnoprávní smlouvou, kterou uzavírá stavební úřad se žadatelem. Tato smlouva může být uzavřena v případě, že se jedná o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území. V případě záměru, kde bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí nelze uzavřít veřejnoprávní smlouvu.

Územní souhlas je možnost, kterou lze nahradit územní rozhodnutí podobný, způsobem jako je veřejnoprávní smlouva, vydává stavební úřad. Podle § 96 zák. 183/2006 Sb. se jedná o záměry, které jsou v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, přičemž se nemění poměry v území a nejsou nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. V případě záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení nebo záměrů se stanoviskem k posouzení vlivů na ŽP nelze vydat územní souhlas.

Územní souhlas se vydává v případech (zák. 183/2006 Sb., §96, odst.2):

- u ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení
- změn staveb
- změn druhu pozemku o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m²
- staveb umístěvaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami
- terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m²
- odstavných, manipulačních, prodejních skladových nebo výstavních ploch nad 300 m² nejvíce však do 1000 m²

Územní opatření může být dvojího druhu, jedná se o územní opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území. Jedná se o nástroj, který je s časově omezenou platností, důvodem je veřejný zájem. Územní opatření vydává rada obce, případně rada kraje. Opatření slouží k upravení poměrů v území formou opatření obecné povahy.

Územní opatření o stavební uzávěře se vydává pro omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném území, pokud by mohlo být ztíženo nebo znemožněno budoucí využití území podle připravované ÚPD. Tímto opatřením však nelze zakázat nebo omezit udržovací práce.

Územní opatření o asanaci území se vydává pro území postižené živelnou pohromou nebo závažnou havárií. Jedná se o území, kde následkem výše uvedených problémů došlo k zásahu do využití území a je nutné stanovit podmínky pro odstranění dopadů pohromy nebo havárie. Toto opatření se rovněž vydává pro zastavěné území, kde je výskyt závadných staveb (hygienické, bezpečnostní, požární, provozní důvody a ochrana ŽP).

2.2. **Krajinné plánování**

„Krajina je část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky.“ (§ 3, zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

Územní plánování úzce souvisí s krajinným plánováním. V územním plánování je krajina vnímána jako území, jehož vzhled je výsledek vzájemné činnosti a působení přírodních i lidských vlivů (Vorel, 2016). Plánování v krajině má význam především z toho důvodu, aby byla její jedinečnost zachována i pro příští generace. Proto je nutné k územnímu plánování přistupovat svědomitě a s ohledem na současný i budoucí stav krajiny a celkově krajinného rázu.

Krajinné plánování je racionální činnost, která převážně formou preventivně vyhotovené dokumentace reguluje činnost člověka v krajině (Sklenička, 2003). Současně je snaha o soulad lidské činnosti s principy ochrany přírody a krajiny.

Krajinné plánování zahrnuje všechny formy plánování v krajině. Jedná se tedy o územní plánování, pozemkové úpravy. Některé formy krajinného plánování jsou dány zákonem. Sklenička (2003) ve svém díle rozlišuje obligatorní formy, podmíněně obligatorní formy a fakultativní formy krajinného plánování. Příkladem obligatorní formy je Lesní hospodářský plán (LHP), ÚSES, plán péče o zvláště chráněné území a rekultivace. Tato forma krajinného plánování je podmíněna pořízením na základě zákona. Mezi podmíněně obligatorní formy krajinného plánování patří územní plánování a pozemkové úpravy. Poslední formou jsou podmíněně obligatorní formy krajinného plánování, jejichž zpracování je dobrovolné, příkladem je např. revitalizace v krajině nebo krajinářské úpravy.

Cíle krajinného plánování podle Löwa a Míchala (2003) jsou především snahy o vyvážený rozvoj regionů z hlediska socio-ekonomického, lepší životní podmínky

pro obyvatelstvo, správné nakládání s přírodními zdroji, ochrana životního prostředí a krajiny a celkově správné využití území.

Rozdíly v jednotlivých formách krajinného plánování jsou především v řešení vlastnických práv. U územního plánování není nutné při schvalování dokumentů územního plánování přímé projednávání s vlastníky, což nelze říct u pozemkových úprav, kde je naopak nutná účast dotčených vlastníků na jednotlivých jednání.

Tabulka č.1: Základní formy krajinného plánování v ČR

Formy krajinného plánování	Územní platnost	Hlavní cíle
OBLIGATORNÍ A PODMÍNĚNĚ OBLIGATORNÍ FORMY KRAJINNÉHO PLÁNOVÁNÍ		
Územní plánování	celoplošně	Komplexní řešení využití území, stanovení zásad jeho organizace a časová koordinace zahrnutých aktivit.
Pozemková úprava	Mimo zastavěná území a lesy	Uspořádání majetko-právních vztahů k pozemkům, ochrana ZPF, ochrana přírody a krajiny.
Hospodářská úprava lesů a lesní hospodářský plán	Lesní půda	Prezentace současného stavu lesních porostů, určení cílů, úkolů, a technik hospodaření v lesích.
Územní systém ekologické stability	celoplošně	Podpora ekologické stability krajiny, jejího polyfunkčního využití, ochrana a podpora zdrojů genofondu.
Plán péče o zvláště chráněná území	ZCHÚ	Stanoví zásady a opatření pro ochranu rostlin a živočichů, péči o les, půdu, vzhled krajiny, ekologické limity osídlení, dopravy, turistiky a hospodaření v rámci zvláště chráněných území.
Rekultivace	Dotčená území	Úprava dotčených ploch pro plnění dalších (původních) krajinných funkcí.
FAKULTATIVNÍ FORMY KRAJINNÉHO PLÁNOVÁNÍ (NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PŘÍKLADY)		
Revitalizace	Tok (niva, povodí)	Obnova přirozeného či přírodě blízkého stavu vodních prvků.
Program obnovy venkova	obec	Všestranný rozvoj (rehabilitace a revitalizace) venkovského prostoru a osídlení v souladu s principy ochrany přírody a krajiny.
Zakládání a obnova biotopů na zemědělské půdě	lokálně	Návrat rozptýlené zeleně do krajiny, podpora ekologické stability krajiny, zakládání biotopů pro klíčové druhy, zvýšení estetických kvalit

		krajiny... Vesměs spojeno s krajinnými programy.
Sadovnické a krajinářské úpravy	lokálně	Převážně vegetační (příp. terénní) úpravy území s důrazem na estetické hledisko.
Hospodářský plán zemědělského podniku	Farma, statek (zem. družstvo)	Stanovení zásad hospodaření s ohledem na racionální využití přírodních zdrojů.

Zdroj: Základy krajinného plánování (Sklenička, 2003)

2.3. Plánování ve venkovské krajině

Venkovské obce jsou uváděny jako území, jehož součástí je jedno nebo více sídel, s počtem obyvatel do dvou tisíc. Na území ČR tvoří venkovské obce většinu plochy státu (Baše, 2010).

Územní plánování měst a venkova se výrazně liší, proto lze nahlížet na plánování v těchto sídlech jednotlivě. V minulosti však byly rozdíly mezi městem a venkovem mnohem větší. Jelikož je sledované území ve venkovské krajině, můžeme v tomto případě hovořit o územním plánování venkova. Britský autor Woods (2009) se zabývá geografii venkova a v kapitole využití a plánování venkova popisuje, jak by mělo plánování na venkově probíhat. Je uváděno, že geografové venkovského prostředí se zaměřují především na kontrolu růstu a rozvoje osídlení. Součástí této problematiky je rovněž způsob využívání půdy a ochrana venkovského prostředí právě prostřednictvím plánovacích předpisů. V díle Opplové a Hruzy (1996) je jedním z faktorů venkovského osídlení uváděna právě jejich atraktivita, spočívající v udržitelném rozvoji a zachování a podpora typických znaků venkovského prostředí. Rozdíl ve vlastnostech sídel spočívá v lokalizaci, neboť venkovská sídla blízko městských aglomerací mají odlišný charakter od typických venkovských sídel mimo dosah velkých měst. Podle Baše (2010) byla venkovská sídla dříve především rurální se zemědělskou funkcí. Jedinečnou složkou venkovské krajiny jsou nezastavěné plochy krajiny, které představují nezbytnou existenční součást venkova.

Vesnice jsou spojovány se zemědělstvím a oproti městům jsou mnohem více spjaty s okolní krajinou, do které zástavba přechází (Kašparová, Rozehnalová a kol. 2008). V minulosti se právě zemědělství projevilo ve venkovské krajině spíše negativně, a to v době socialistické éry. Krajina byla postižena změnami souvisejícími se zemědělskou velkovýrobou, přičemž některé změny jsou v krajině dodnes. Za dob

socialismu byly téměř zničeny hospodářské a společenské vazby na venkově. (Bárta a kol., 2007). Zemědělská výroba byla převedena do družstev a státních statků. To vedlo k výstavbě rozsáhlých chovných a skladovacích areálů. Výsledkem neuváženého hospodaření jsou rozsáhlé celky půdy ohrožované erozí, rozorané polní a úvozové cesty, zrušení rozptýlené zeleně a remízků, napřimování toků atd.

Jak správně reagovat na negativní důsledky je popsáno v díle *Krajina v České republice* (Bárta a kol., 2007). Autoři uvádí, že snaha o napravení chyb z minulosti byla započata již na počátku 90. let a výsledky jsou již znatelné. V tomto případě je nutné propojení několika systémů a sice řízení, plánování, rozhodování a realizace s cílem ochránit českou krajinu.

V díle „Vesnice nové stavby pro venkov“ autoři Kašparová a kol. (2008) uvádí, jakým způsobem stavět nové objekty, případně jaké požadavky na rekonstrukci by měly být pro zachování harmonie na území sídla. Pro zachování kulturních hodnot venkova je nutné zohlednit tento problém při plánování rozvoje obce tak, aby se nové stavby a případné přestavby řídily podle nastavených pravidel a došlo tak k souladu nových a starých objektů na základě typických znaků pro daný region, případně konkrétní venkovskou zástavbu. Při plánování nové stavby by se mělo vycházet ze znalostí a zkušeností daného místa a jeho typických znaků v území. V případě nových staveb na nezastavěných plochách by měla nová výstavba respektovat stávající strukturu. Co se týče výstavby v prolukách, měl by zde být brán ještě větší zřetel na okolní stavby. V tomto případě jsou požadavky větší a týkají se např. orientace hlavního průčelí, použitých materiálů, barev, tvaru střechy a celkově vztahu k okolí. Podobně je tomu i u přestaveb, kde je nutné přistupovat k přestavbě uvážlivě a s ohledem na zachování venkovského rázu.

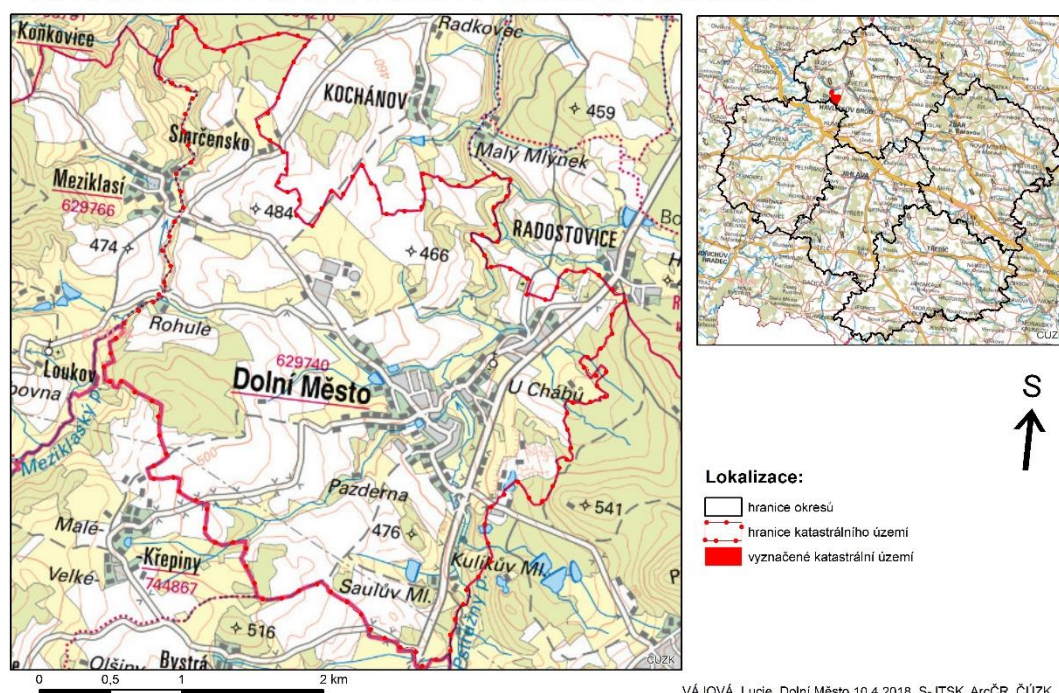
3. Metodika práce

3.1. Materiál

Obec Dolní Město se nachází v kraji Vysočina, okrese Havlíčkův Brod, ORP Světlá nad Sázavou. Obec je tvořena katastrálním územím Dolní Město, Loukov, Meziklasí, Rejčkov a Smrcensko, přičemž Dolní Město tvoří centrum pro přilehlé okolní katastry. Nadmořská výška území je 440 m n. m., plocha území je 1880 ha a v současné době v celé obci žije 890 obyvatel (RISY, 2017).

Mapa č. 1: Lokalizace katastrálního území Dolní Město

LOKALIZACE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ DOLNÍ MĚSTO



3.2. Metody

3.2.1. Terénní průzkum

Aby bylo možné zpracování problematiky daného území, je nutné nejprve území důkladně poznat. V případě práce s problematikou územního plánování je nutné znát souvislosti sledovaného katastrálního území a okolní krajiny. Jako podklady pro práci slouží nejen současné dokumenty územního plánování, ale i znalost stavu jednotlivých částí území a konkrétních lokalit. Pro území Dolního Města byl vytvořen popis, který obsahuje fyzicko-geografickou kulturně-historickou a socioekonomickou charakteristiku.

3.2.2. Výběr lokalit

Pro vyhodnocení stavu v obci byla vypracována SWOT analýza pro obec Dolní Město. SWOT analýza slouží k vyhodnocení aktuálního stavu v obci, jsou hodnoceny silné stránky, slabé stránky, příležitosti a hrozby. V analýze je hodnoceno celkem deset témat. Z analýzy byly zjištěny nedostatky občanského vybavení a vytvořeny strategie rozvoje. Výsledky analýzy byly porovnány s dokumentem obce, tzv. Strategií rozvoje obce Dolní Město na období 2015-2020, vytvořený organizací „Královská stezka“ a kol (2015). Ve strategickém dokumentu bylo mimo jiné i vyhodnocení ankety, určené pro místní občany. Navrhované strategie ze SWOT analýzy se v mnoha případech shodují se strategií rozvoje obce. Z těchto uvedených podkladů bylo rozhodnuto o strategii pro výstavbu kulturního víceúčelového domu.

Lokality byly vybírány na základě stávajících budov, které k podobným účelům v minulosti sloužily nebo omezeně slouží i v současnosti. Další lokality byly navrženy v souvislosti s návrhem zastupitelstva obce na veřejných jednáních. Byly vybrány celkem čtyři lokality, přičemž jedna je mimo intravilán na „zelené louce“, ostatní tři jsou součástí zastavěného území.

Pro katastrální území Dolní Město byla popsána i zakreslena aktuální situace dopravní a technické infrastruktury v území. Z těchto informací lze vycházet při plánování a navrhování nových projektů.

3.2.3. Popis lokalit

Územní studie byla vypracována v souladu s metodickým pokynem pro územní studie, vydané MMR (2010). Navrhované lokality byly důkladně popsány, jako podklad pro detailní popis posloužil dokument projektanta Hoška (2015): Revitalizace kulturního domu v Mikulášovicích. V popisu jednotlivých lokalit je jejich charakteristika, údaje o navrhované stavbě, vliv na okolí, dosavadní využití nebo soulad plánovaného záměru s územně plánovací dokumentací a další. Ke každé lokalitě byla vytvořena podrobná mapa, která zobrazuje dotčené parcely, vyznačené území plánovaného záměru, zakresleny jsou i prvky dopravní a technické infrastruktury.

Popsané lokality byly zestručněny a důležité faktory zahrnuty do souhrnné tabulky pro vzájemné srovnání jednotlivých navrhovaných záměrů. Poté byla vyhodnocena nejvhodnější lokalita, kde lze záměr pro kulturní dům uskutečnit.

3.2.4. Vypracování územní studie

Pro vybranou lokalitu byla zpracována územní studie. Jelikož územní studie nemá žádný právní předpis, jako předloha pro její vypracování posloužila Územní studie „Svítkov U Moruší“ (Nacu, Štěrba, 2013), která se částečně také zabývá plochou pro občanskou vybavenost. Územní studie má textovou i grafickou část, v textové části je detailně popsána zájmová lokalita, v grafické části jsou převážně mapy, týkající se konkrétního území.

U lokality bylo následně navrženo využití prostoru pro kulturní víceúčelový dům. Požadavky na takovou stavbu byly zpracovány podle vyhlášky 268/2009 Sb.

3.2.5. Práce s mapami

Součástí práce je mnoho map, které zobrazují jednotlivé části řešené problematiky. Mapy byly vytvořeny v programu ArcGIS 10.2. Mapovým podkladem pro práci byla především základní mapa ZM 10, která je součástí Státního mapového díla. Dále byla využita mapa ze základní báze geografických dat (ZABAGED) a ortofoto mapa. Pro zjišťování informací o území byly využívány většinou online mapy Geoportálu, České geologické služby nebo vodohospodářské mapy. V mapových výstupech byly vytvářeny nové shapefiley, které jsou důležité pro popis sledovaného území. Mapy byly vytvořeny v souřadnicovém systému S-JTSK.

3.2.6. Práce s dokumenty, informacemi

Při zpracování územní studie bylo nutné nahlížet do různých dokumentů a pracovat s nimi. Nejdůležitější dokument pro práci byl územní plán obce Dolní Město, který zobrazuje jednotlivé funkční plochy využití území, dopravní a technickou infrastrukturu, hodnoty krajiny a další. Pro vyhledávání informací o pozemcích a parcelách posloužil portál Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK).

Teoretická část práce byla popsána především na základě platné legislativy. Základní a zároveň nejdůležitější dokument je zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, dále jsou to jednotlivé vyhlášky. Podkladem pro práci byl materiál vydaný MMR, Principy a pravidla územního plánování. Problematiku územního plánování doplňují i další autoři, uvedení v předchozí kapitole.

4. Výsledky

4.1. Fyzicko-geografická charakteristika

Přírodní podmínky obce Dolní Město jsou typické pro oblast Českomoravské vrchoviny. Obec se částečně nachází na území přírodního parku Melechov.

Geomorfologie:

Z hlediska geomorfologického lze zařadit Dolní Město do dvou celků, severní část katastrálního území náleží do celku Hornosázavská pahorkatina, podcelku Světelská pahorkatina a okrsku Třebětínská vrchovina. Jižní část území náleží celku Křemešnická vrchovina, podcelku Humpolecká vrchovina a okrsku Lipnická vrchovina. (Geoportál ČÚZK, 2017). Průměrná nadmořská výška v katastrálním území se pohybuje okolo 440 m n. m. (Místopisný průvodce, 2017).

Geologie:

Geologické poměry jsou nejvíce ovlivněny přítomností žulových ložisek, zejména ve východní části území. Českomoravská vrchovina je tvořena krystalinickými horninami (Demek, 1987). Z hlediska regionálního členění se jedná o moldanubickou oblast (moldanubikum) tvořenou migmatity variského stáří. Přítomná hornina je granit (žula), v místních podmínkách konkrétně granit lipnického typu, přesněji je to drobnozrný muskovit – biotitický granit. Co se týče ostatních částí území Dolního Města, můžeme rozlišit několik dalších druhů, a to podle lokalit, kde se nachází. V okolí vodních toků a jejich niv nalezneme především sedimenty – deluviofluviální hlinitokamenité, dále fluviální písčité hlíny se štěrkem, deluviofluviální písčité, místy kamenité hlíny a deluviální hlinitopísčité sedimenty. Značnou část tvoří drobně až středně zrnitý biotit – muskovitický granit, zvaný také jako Koutský granit, a to zejména v západní části území. V severozápadní části sledovaného území můžeme nalézt drobný výskyt pegmatitu a aplitu (Geologická mapa ČR, 2017). Vzhledem k aktivní těžbě žuly v místních lomech je lokalita ve východním okraji katastrálního území Dolní Město vedena na seznamu registru České geologické služby (Geologické lokality, 2016).

Klimatické poměry:

Podle klimatické mapy ČR (Quitt, 1971) se obec Dolní Město nachází v mírně teplé klimatické oblasti (značené jako MT), konkrétně se jedná o podoblasti MT3 a MT5. Průměrná roční teplota se pohybuje od 7 °C do 8 °C (TOLASZ, 2007). Průměrný roční úhrn srážek se pohybuje okolo 650 až 700 mm za rok (ČHMÚ, 2010). Vliv na mikroklima území má i přítomnost této lokality, která se nachází ve srážkovém stínu vrchu Melechov a v relativní blízkosti nedaleké přehradní nádrže Želivka.

Hydrologie:

Z hlediska hydrologie zde nejsou žádné významnější objekty nadregionálního charakteru. Z místních toků je nejdůležitější Pstružný potok, který protéká územím Dolního Města a významnou roli měl především v minulosti, a to pro několik mlýnů, které na něm stály. Levostranným přítokem Pstružného potoka je Křepinský potok, který přitéká právě ze sousedního katastru Křepiny a protéká značnou částí Dolního Města. Křepinský potok napájí rybník rybník Pazderák, který se nachází na návsi a mimo jiné slouží jako požární nádrž. Poměrně významný v krajině je také Meziklaský potok, který protéká především sousedním katastrálním územím a zároveň tvoří hranici k.ú., v minulosti byl rovněž významný pro mlýny, které na něm fungovaly, některé se zachovaly dodnes. Co se týče vodních ploch, v místní krajině je mnoho malých rybníčků, většinou nepojmenované. Větší rybníky jsou již zmiňovaný „Pazderák“, dále „Obecní“ nebo „Babí“ a další bezejmenné rybníky.

Biogeografie:

Vegetační stupně podle Zlatníka (1966) lze určit na základě biogeografické mapy ČR. Sledované území Dolního Města se nachází v bukovém vegetačním stupni. Bukový stupeň je původní vegetace v tomto území a v současnosti zde nalezneme spíše uměle vysazené nepůvodní druhy. Lesy jsou jehličnaté a smíšené. Největší zastoupení tvoří smrkové monokultury a borovice. Ovšem, z listnatých stromů zde má stále značný výskyt právě buk, dále je zde výrazná přítomnost i dubů a břízy. Většinu plochy tvoří orná půda a lesy, v některých místech v území jsou znaky těžby žuly. Plodiny pěstované na orné půdě jsou typické pro obilnářskou zemědělskou výrobní oblast.

Přírodní památky:

V katastrálním území Dolní Město se vyskytuje mnoho významných krajinných prvků (VKP), které jsou dané zákonem č. 119/1992Sb. V zájmovém území se jedná o lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a údolní nivy. V severní části území nalezneme i VKP registrovaný, jedná se o „Rákosiny u Radostovic“. Součástí přírody jsou i územní prvky ekologické stability (ÚSES), jedná se však o prvky lokálního významu – lokální biocentra a biokoridory. V intravilánu se nachází památný strom (javor mléč) poblíž domu č. p. 35.

Tabulka č. 2: Významné krajinné prvky v k. ú. Dolní Město

Významný krajinný prvek – registrovaný	
Rákosiny u Radostovic	Vlhké vstavačové louky s výskytem chráněných a ohrožených rostlinných a živočišných taxonů. V jižní části lokality rozsáhlá rákosina – významné ornitologické stanoviště. Les smíšený, převládá olšový porost. Významné druhy: kozlík dvoudomý.

Zdroj: ÚAP ORP Světlá nad Sázavou

Tabulka č. 3: ÚSES v k. ú. Dolní Město

Územní systém ekologické stability		
označení	Cílové společenstvo	Výměra v řešeném území (ha)
LC Kulíkův mlýn	Lesní, luční, vodní, smíšené	9,15
LC Krtiny	Lesní, smíšené	1,52
LC Pod Dolním Městem	Lesní, luční, vodní, smíšené	6,38
LC Pod Radostovicemi	Luční, smíšené	0,27
LC U Haltíře	Luční, smíšené	3,74
LK Bystrák – Kulíkův mlýn	Lesní, smíšené	0,82
LK Kulíkův mlýn – Metelka	lesní	0,08
LK Kulíkův mlýn – U Haltíře	Luční, smíšené	1,09
LK Pod Dolním Městem – Pod Radostovicemi	Lesní, luční, smíšené	3,50
LK Pod Radostovicemi – Malý mlýnek	Luční, smíšené	0,51
LK U Haltíře – Pod Dolním Městem	Luční, smíšené	5,25
LK Vilémovc – Za Radostovicemi	Lesní, smíšené	0,66

Zdroj: Územní plán Dolní Město

4.2. Kulturně-historická charakteristika

První písemné zmínky o Dolním Městě pochází z roku 1226, tehdy jako Lipnice. Po založení nedalekého hradu Lipnice došlo k přejmenování městečka na Dolní Lipnice, později Dolní Město. Historie Dolního Města je silně spjata s historií právě nedalekého hradu Lipnice (založen počátkem 14. století). Významnější postavení vesnice v minulosti je odhadováno přítomností raně gotického kostela zasvěcený sv. Janu Křtiteli, po přestavbě zřejmě po roce 1300 sv. Martinu. Status městečka ztratilo Dolní Město v době husitských válek a zůstalo vsí. Tehdejší ves byla omezena pouze na jádro kolem návsi a ojedinělé usedlosti. Ke stagnaci vsi přispěla třicetiletá válka, kdy švédská vojska drancovala celé nedaleké okolí, mnoho lidí přišlo o život. Dolní Město bylo zničeno téměř z poloviny. Po roce 1848 byla ves ve špatném stavu po všech stránkách (obec Dolní Město, 2017).

Rozvoj obce nastal v první polovině 19. století, kdy byla postavena papírna a brusírna skla, dále byli v obci 2 mlýny, později kamenický průmysl. Lidé se živili hlavně zemědělstvím, pěstovalo se žito, oves, ječmen, brambory a len. Len měl tehdy velký význam, bylo zde osm tkalcovských stavů a tkalo se lněné plátno. Po 2.světové válce bylo v obci založeno Jednotné zemědělské družstvo, později vstoupilo do státního statku, nyní je zde společnost FADOM s.r.o.

Po válce se začal v obci rozvíjet průmysl, byla zde spousta malých výrobních dílen. Jednalo se především o drobná odvětví strojírenství – elektromotory, vzduchotechnika, lisovna a svařovna radiátorů. V současnosti se jedná o firmu KOVO, a. s. Kamenický průmysl, který zde má tradici až do současnosti se rozmohl otevřením lomů Kopaniny a Březek v roce 1900.

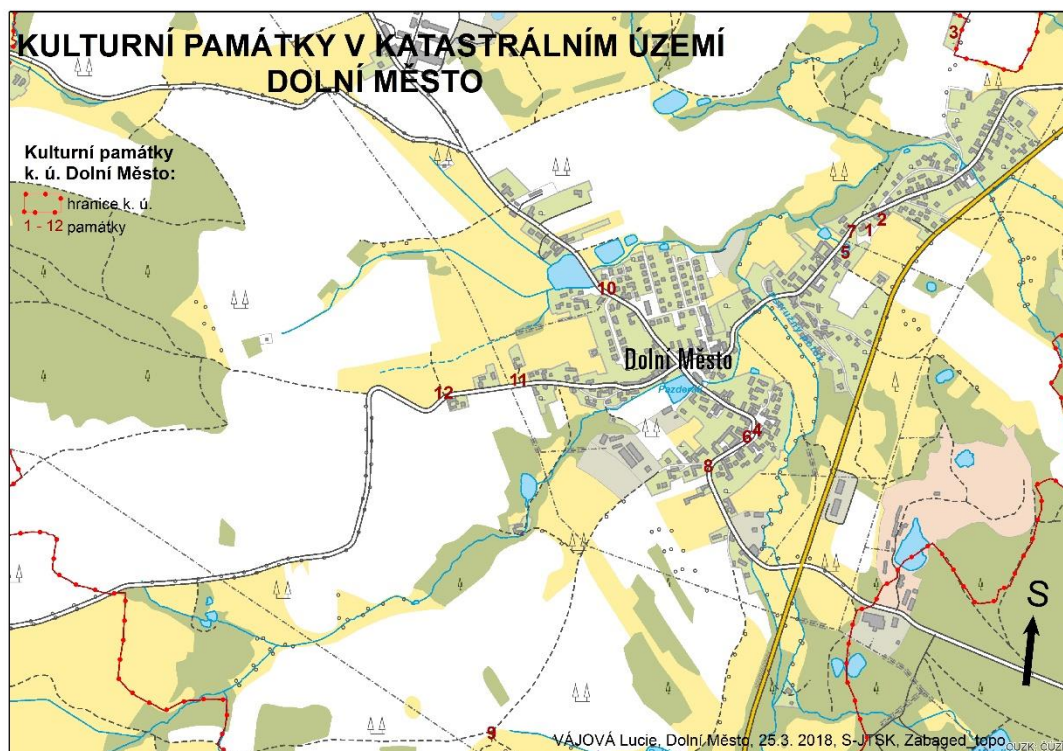
Žula ze zdejších lomů se používala především na obrubníky, schodiště a obklady. Práci v lomech zde našlo mnoho dělníků. Dříve zde fungovalo pro těžbu mnoho dalších lomů, výše uvedené dva fungují do dnes, a to pod firmou Granit Lipnice, kde se žula nejen těží, ale i dále zpracovává.

Škola byla v Dolním Městě založena v roce 1808, tehdy se vyučovalo v pronajaté chalupě, později v roce 1836 došlo k výstavbě nové jednotřídní školy. Protože dětí přibývalo, byla v roce 1890 postavena nová škola, která byla trojtřídní, později čtyřtřídní. Tato škola přetrvala až dodnes (Pleva, 1999).

Kulturní památky:

V území se nachází především památky sakrální, které doplňují typickou krajinu venkova. Nejvýznamnější kulturní památkou na území je Kostel sv. Martina ze 14. století. Tento objekt poukazuje na významnost městečka již ve středověku. Nedaleko kostela je zvonice s dřevěnou střechou. Další drobné památky jsou křížky, které se nacházejí zejména v blízkosti křižovatek cest. V obci se nachází i dva pomníky, oba jsou ze světových válek. Nalezneme zde i sochy, přičemž první je socha Madony s dítětem a nalezneme ji před kostelem sv. Martina, druhá je socha Jana Nepomuckého v lokalitě „Ve vsi“. Další významné kulturní památky se nedochovaly, dříve zde byly mlýny a další hospodářské objekty.

Mapa č. 2: Kulturní památky místního významu



Tabulka č. 4: Seznam kulturních památek v k. ú. Dolní Město

1.	Kostel sv. Martina	5.	Socha Madony
2.	Zvonice	6.	Socha sv. Jana Nepomuckého
3.	Pomník z 1. světové války s křížkem	7.-9.	Křížky
4.	Pomník z 2. světové války	10.-12.	Boží muka

Zdroj: Královská stezka

4.3. Socioekonomická charakteristika

Na základě terénního průzkumu a znalosti obce a informací z územního plánu Dolního Města byly zjištěny následující skutečnosti o technické a občanské vybavenosti obce.

Občanská vybavenost:

Školská zařízení:

V obci se nachází školské zařízení „ZŠ a MŠ Dolní Město“, které je tvořeno základní školou prvního stupně (1.-5. ročník ZŠ) a mateřskou školou. Instituce mají společné zařízení pro stravování žáků a zaměstnanců školy, které se nachází v prostorách budovy mateřské školy.

Druhý stupeň základní školy v obci není, žáci dojíždí do blízkých měst v okruhu do 6 km.

Veřejná knihovna:

Obecní knihovna pro veřejnost má mnohaletou tradici a pro občany je k dispozici dva dny v týdnu.

Zdravotní péče:

Do ordinace dojíždí pravidelně praktičtí lékaři z okolí. Každý týden zde ordinuje dětská lékařka a střídají se dva praktičtí lékaři pro dospělé. Další specializovaná zdravotní péče je v nedaleké Světlé nad Sázavou.

Byty v domech s pečovatelskou službou:

Tato služba se v obci nenachází, nejbližší pečovatelská služba je ve městě Světlá nad Sázavou.

Poštovní úřad:

V budově obecního úřadu se nachází rovněž pošta. Pošta je v obci otevřena každý všední den.

Technická vybavenost:

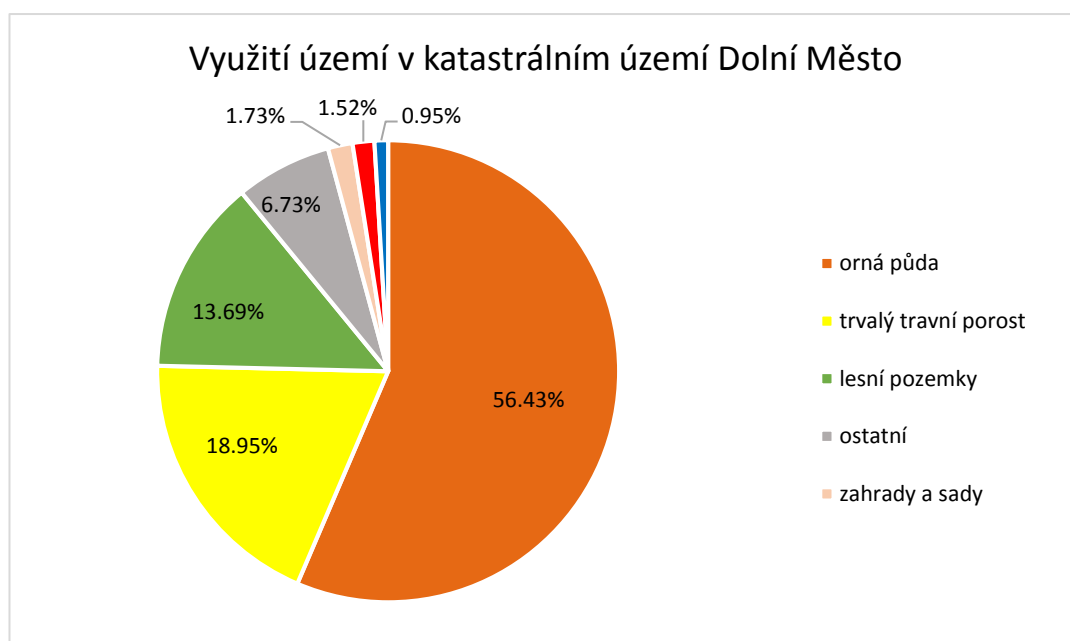
Katastrální území Dolní Město je jediné v obci Dolní Město, kde je zaveden vodovod, kanalizace a plynofikace. Ostatní území obce tuto vybavenost zatím postrádají. Co se týče odpadních vod, v roce 1997 byla pro obecní potřeby vybudována kořenová čistíčka odpadních vod. V současné době se řeší její údržba a technická obnova.

Doprava:

V oblasti dopravní obslužnosti má území Dolní Město výhodnou strategickou polohu vůči okolním větším sídlům. Ze sledovaného území jsou pravidelné spoje každý všední den celkem do čtyř měst (Světlá nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Humpolec, Ledec nad Sázavou). V katastrálním území Dolní Město je celkem šest autobusových zastávek, přičemž zastávka Dolní Město-pošta je hlavní východisko pro všechny směry. Železnice obcí nevede, nejbližší železniční stanice je ve Světlé nad Sázavou.

4.4. Využití území - Land use

Graf č. 1: využití území – Land use



Zpracování: autor, zdroj: čúzk

Výše uvedený graf vykresluje využití území v Dolním Městě. Jednoznačně nejvyšší zastoupení má zemědělská plocha (75 %), což dokládá význam zemědělství v krajině. Součástí zemědělské půdy je orná půda, která zabírá více než polovinu plochy území, a plochy trvalého travního porostu. Další v pořadí jsou lesní pozemky, které tvoří 15 % z plochy katastrálního území. Zbýlých 11 % využití jsou ostatní plochy, zahrady a sady, zastavěné území a vodní toky a plochy. Za povšimnutí stojí zmínka, že zastavěné plochy tvoří pouze 1 % plochy území. Tato fakta o využití území pouze potvrzují, že se jedná o venkovskou lokalitu s vysokým podílem zemědělské půdy v krajině.

4.5. Vyhodnocení aktuálního stavu obce

Tabulka č. 5: SWOT analýza pro obec Dolní Město

1. Horninové prostředí a geologii	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● Suroviny pro kamenický průmysl 	<ul style="list-style-type: none"> ● Narušení krajinného rázu haldami a poddolovaným územím ● Zatížení okolního území – doprava, prach, rušno
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Pracovní místa v těžebním průmyslu a kamenickém průmyslu ● Dostupnost místní suroviny pro okolí 	<ul style="list-style-type: none"> ● Rozšiřování těžby do okolních míst ● Hromadění nevyužitých zbytků žuly v krajině
2. Vodní režim	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● přítomnost vlhkých luk a niv potoka 	<ul style="list-style-type: none"> ● Málo vodních ploch v krajině ● Vysychající drobné vodní toky v letních měsících
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Budování nádrží v krajině 	<ul style="list-style-type: none"> ● Špatný protipovodňový systém ● Lokální záplavy
3. Hygiena životního prostředí	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● Blízkost přírody ● Relativně čisté ovzduší (celý kraj Vysočina) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Hluk a zatížení silnic zemědělskou technikou ●
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY

<ul style="list-style-type: none"> ● Využití bioodpadu ● Likvidace bývalých skládek odpadu v úvozových cestách 	<ul style="list-style-type: none"> ● Růst podílu liniových staveb-silnic
4. Ochrana přírody a krajiny	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● Přítomnost drobných přírodních prvků- drobné vodní toky, remízy, meze ● Podíl významných krajinných prvků ● Zachovalá krajina a příroda 	<ul style="list-style-type: none"> ● Negativní důsledky kolektivizace ve 20. století
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Turistický potenciál 	<ul style="list-style-type: none"> ● Urbanizace volné krajiny
5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● Rozdrobenost lesních pozemků v celém území ● Kvalita zemědělské půdy 	<ul style="list-style-type: none"> ● Ohrožení zemědělské půdy erozí ● Pole o velkých rozlohách
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Návrh protierozních opatření ● Obnova původního zemědělského uspořádání- polní cesty 	<ul style="list-style-type: none"> ● Zábor kvalitní zemědělské půdy

6. Veřejná dopravní a technickou infrastrukturu	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY

<ul style="list-style-type: none"> ● Dobré dopravní spojení s okolím (větší města) ● Plynofikace v území ● Chodníky v obci 	<ul style="list-style-type: none"> ● Nedostačující obslužnost veřejnou dopravou o víkendech ● Malá kapacita vodojemu- v létě vysychá ● Úzké místní komunikace (provoz zemědělské techniky) ● Nadzemní vedení elektřiny v intravilánu
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Zkvalitnění cest pro pěší a cyklistiku ● Modernizace vedení elektřiny a kanalizace (výměna starých trubek) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Snižování spojů veřejné dopravy ● Ohrožení komunikací zemědělskou technikou (rozpadající se krajnice)
7. Socio-demografické podmínky	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● Dobrá občanská vybavenost pro vesnici ● Zájmové kroužky pro děti ● Služby místních firem a řemeslníků 	<ul style="list-style-type: none"> ● Malá kapacita mateřské školy ● Absence kulturního zařízení a krytého sportoviště
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Vybudování prostoru pro místní kulturu 	<ul style="list-style-type: none"> ● Odchod dětí do MŠ a ZŠ v sousedních obcích ● odchod mladých lidí do měst
8. Bydlení	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● Dobré podmínky pro bydlení (přírodní prostředí) ● Obecní byty pro sociálně slabší 	<ul style="list-style-type: none"> ● Nenapojení nových domů na ČOV ● Chátrající opuštěné staré domy

PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Bydlení pro mladé rodiny s dětmi ● Obnova starých objektů 	<ul style="list-style-type: none"> ● Osidlování lokalit z vnějšku obce- uvnitř nikdo nestaví, staré domy chátrají
9. Rekreace	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● Přírodní i kulturní zajímavosti ● Prostředí pro chataření a chalupaření 	<ul style="list-style-type: none"> ● Absence ubytovacích a stravovacích zařízení ● Chybí místo pro vodní rekreaci
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Rozvoj služeb pro rekreaci ● Budování naučných stezek 	<ul style="list-style-type: none"> ● Odchod turistů a rekreatantů mimo lokalitu
10. Hospodářské podmínky	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> ● Mnoho místních firem ● Malá míra nezaměstnanosti ● Dobré napojení na dopravní infrastrukturu v kraji 	<ul style="list-style-type: none"> ● dojíždka za prací ● málo pracovních příležitostí pro ženy ● nedostatečný rozvoj cestovního ruchu
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ● Rozvoj vlastního podnikání- doplnit chybějící služby 	<ul style="list-style-type: none"> ● Výstavba nových průmyslových staveb v krajině

Zdroj: vlastní zpracování, ÚAP ORP Světlá nad Sázavou

4.5.1. Strategie vyplývající z aktuálního stavu v obci Dolní Město

Na základě vypracované SWOT analýzy, dokumentu „Strategie rozvoje obce Dolní Město“ i znalosti místních poměrů v obci byla vyhodnocena absence prostorů pro kulturu a sport. Oba uvedené nedostatky v obci (sport a kultura) by mohly být spojeny v jeden projekt. Důvodem, proč vyřešit právě tyto dva problémy je ten, že se již dlouhodobě uvažuje o novém prostoru, kde by se mohly konat kulturní akce a plesy, které pořádají místní spolky, zatím je však tato problematika již několik let bez odezvy. V současné době je pro tyto příležitosti využíván sál v hostinci U Muchů prostřednictvím pronájmu. Sál i celý objekt je během téměř celého roku uzavřený, funguje pouze při konání zmiňovaných akcí a v důsledku nepravidelného užívání je již znatelné opotřebení objektu.

Pokud by se takový prostor budoval, připadal by v úvahu víceúčelový kulturní dům, který by mohl sloužit pro kulturní akce a plesy, výstavy apod. Byl by zde velký sál pro akce většího rozsahu a zároveň by byla vytvořena i místnost pro menší akce jako jsou např. přednášky nebo posezení pro občany.

Pro vybudování tohoto projektu je několik variant řešení. První variantou je odkoupit objekt bývalé sokolovny a tu opravit a přestavět tak, aby byla vyhovující pro obě varianty. Protože je objekt velký, vešla by se tam jak tělocvična, tak kulturní místnost. Druhá varianta je odkoupení prostoru právě bývalého hostince U Muchů a rovněž uvést objekt do takového stavu, aby vyhovoval potřebám obce. Varianta třetí se týká objektu s číslem popisným 35. Zde by připadala v úvahu kompletní přestavba současného objektu. Čtvrtou variantou je vybudování kompletně nového objektu v lokalitě „Na Rybníku“. V tomto případě by zmizely problémy s vykoupením objektu a omezeností prostoru. V novém objektu by byly vyřešeny všechny požadavky, které by měl objekt kulturního domu mít.

4.5.2. Současný stav občanské vybavenosti v obci Dolní Město

V minulých letech se kulturní akce konaly v sále hostince U Muchů, před rokem 1989 byla k dispozici i místní bývalá sokolovna. Situace se změnila v 90. letech, kdy byla sokolovna v restituci navracena původním majitelům. Problém ohledně místa pro konání kulturních akcí byl následně řešen opět v sále hostince.

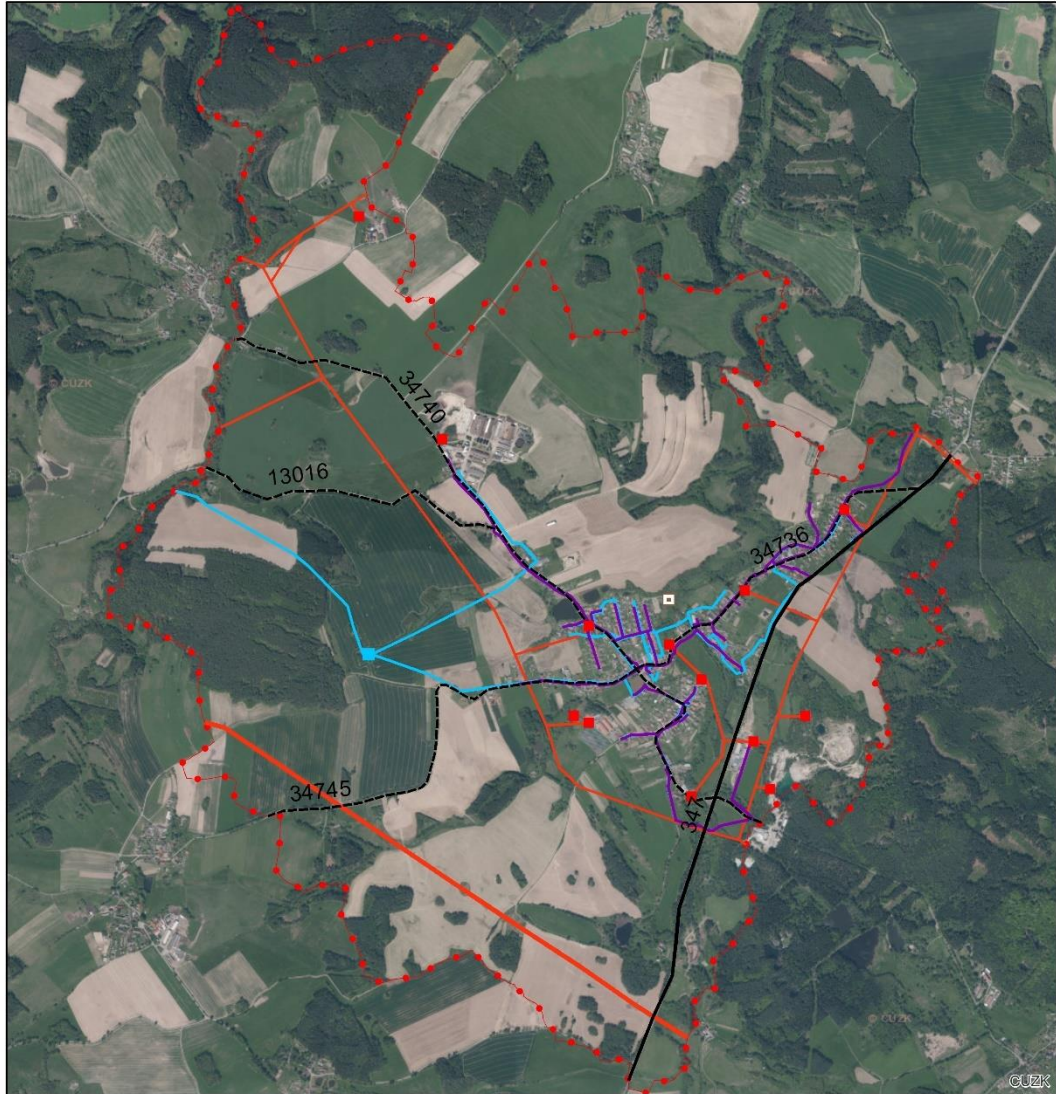
V současné době již hostinec U Muchů není provozován jako hospoda a kulturní sál je pouze pronajímán pro účely konání plesů a taneční zábav. Jelikož se obec neustále rozrůstá, bylo by potřebné celkově rozšířit prostor pro občanskou vybavenost. Nejedná se pouze o problém absence kulturního zařízení pro plesy, ale chybí zde celkově prostor i pro další kulturní i vzdělávací akce jako jsou např. přednášky pro občany nebo kroužky pro děti.

Fakt, že tento prostor zde chybí dokazuje počet akcí, které jsou v Dolním Městě pořádány. Jedná se o akce v uzavřených prostorách, pro které je zapotřebí společenský sál. V případě venkovních akcí zde není alternativní možnost při nepřízní počasí. Každoročně konané akce: tradiční plesy v zimních měsících (myslivecký, hasičský a sportovní), dětský karneval, pouťová a posvícenská zábava, posezení pro seniory, akce k Mezinárodnímu dni žen, tradiční vánoční výstava, adventní koncert, školní besídky, přednášky pro veřejnost.

4.6. Dopravní a technická infrastruktura

Mapa č. 3: Dopravní a technická infrastruktura v k. ú. Dolní Město


DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA v katastrálním území Dolní Město



Dopravní a technická infrastruktura:

-  plyn
-  vodovod
-  ZVN
-  nadzemní vedení VN 22 kV
-  trafostanice
-  vodojem
-  ČOV

komunikace:

-  silnice 2. třídy
-  silnice 3. třídy
-  hranice kat. území

0 0,3 0,6 1,2 km



VÁJOVÁ Lucie, Dolní Město, 25.3. 2018, S-JTSK, ortofoto, ČÚZK

Dopravní infrastruktura:

Katastrálním územím Dolní Město prochází silnice II/347. Pro místní to znamená především spojení místa bydliště s okolními lokalitami. Tato komunikace vede z města Humpolce, dále přes Světlou nad Sázavou do Habrů. V Humpolci se komunikace napojuje na významné dálkové tahy, jako je dálnice D1 nebo silnice I. třídy č. 34. V Habrech se poté připojuje na silnici I/38. Přítomnost komunikace II/347 představuje významnou polohu sídla Dolní Město z hlediska dopravní dostupnosti i do širšího okolí. Další komunikace v území jsou nižšího řádu, konkrétně se jedná o silnice III. třídy. Velký význam pro území má silnice III/34740, která prochází středem obce Dolní Město a spojuje jej s městy Ledč nad Sázavou a okresním městem Havlíčkův Brod. Ostatní komunikace jsou spíše lokálního významu a spojují Dolní Město především s okolními vesnicemi. Jedná se o komunikaci III/34745 vedoucí z návsi v Dolním Městě do obce Křepiny, kde se napojuje na další místní komunikace procházející mezi drobnými sídly. Komunikace III/13016 prochází z Dolního Města dále přes Rejčkov a Kouty, u Kamenné Lhoty se napojuje na silnici II/130 vedoucí z Humpolce do Ledče nad Sázavou. Místní komunikace III/34736 prochází intravilánem Dolního Města a spojuje obě centra tohoto sídla z návsi do lokality „Na Čechách“, poté se napojuje na silnici II/347.

Pěší doprava je v intravilánu sídla řešena chodníky, které jsou aktuálně již součástí téměř všech komunikací v území. Z návsi vedou chodníky směrem k lokalitě Na Závisti a dále k rybníku Obecňák, poté z návsi okolo školy přes lokalitu Na Čechách až na konec vesnice, a dále z návsi přes bývalou náves a „Bahno“ až k pile.

Železnice se v obci nenachází, nejbližší nádraží je v 6 km vzdálené Světlé nad Sázavou, která se nachází na jednom z hlavních koridorů na trati Praha – Brno.

Podmínky pro využití ploch dopravní infrastruktury (podle ÚP Dolní Město):

Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro silniční dopravu (motorovou, cyklistickou i pěší).

Přípustný způsob využití

- a) Doprovodná zeleň
- b) Mosty, opěrné stěny a terénní úpravy
- c) Stavby a zařízení technické infrastruktury

- d) Železniční dopravní infrastruktura v místě křížení se silnicí

Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby a zařízení dopravního vybavení (např. parkovací plochy, garáže, autobusové zastávky, autobusová nádraží, čerpací stanice pohonných hmot, myčky apod.), pokud nezasahují do ploch silnic a místních komunikací.

Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití

Technická infrastruktura:

Jižní částí katastrálního území Dolní Město prochází dálkové vedení zvláště vysokého napětí. Nadzemní vedení vysokého napětí (VN 22 kV) prochází převážně mimo intravilán sídla, do zastavěné plochy zasahuje v lokalitě u rybníka Obecní, dále u kostela sv. Martina a v lokalitě Na Čechách. V těchto místech jsou trafostanice a dále je elektřina vedena podzemním vedením. Veřejný vodovod je veden z místního vodojemu pod Rohulí do jednotlivých částí obce z vrtů DM-1 (hloubka 70 m), DM-1-11 (hloubka 70 m) a DM-2 (hloubka 70 m). Voda je upravována odradonováním a chlazením (Kraj Vysočina, 2017). Vzhledem k malé kapacitě vodojemu a problémech s vodou v letních měsících a v obdobích sucha je plánováno posílení stávajícího vodojemu. Kompletní vodovod a kanalizace není v celé obci dořešen, postupně je prováděna rekonstrukce a dostavba v místech, kde kanalizace doposud chybí. Co se týče čističky odpadních vod (ČOV), stávající čistírna byla vybudována v roce 1999 a funguje na principu kořenové čističky, v současné době již zcela neplní svou funkci a není dostačující pro území Dolního Města. V současnosti je plánována intenzifikace stávající kořenové čističky a výstavba nové ČOV v lokalitě Na Čechách.

Zavedení plynu v obci proběhlo v letech 2004-2006 v celém území intravilánu, i v doposud nezastavěných plochách, kde je v budoucích letech předpokládán rozvoj vlivem zástavby.

Podmínky pro využití ploch technické infrastruktury (podle ÚP Dolní Město):

Technická infrastruktura (TI):

Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení technické infrastruktury (např. čistírna odpadních vod, vodojem, regulační stanice plynu, rozvodna, vysílač apod.), kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu.

Přípustný způsob využití

- a) Doprovodná zeleň
- b) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty
- c) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích plochy a garáží

Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití

4.7. Navrhované řešení

Územní studie plochy občanské vybavenosti – víceúčelový kulturní dům Dolní Město

Účel a užívání stavby:

Objekt kulturního domu v Dolním Městě bude sloužit pro kulturní, společenské a další akce, čímž se rozumí plesy, taneční zábavy, koncerty, výstavy, přednášky a další.

Součástí objektu by měl být velký společenský sál, zázemí pro občerstvení + malá kuchyňka, sociální zařízení, šatny, pódium (jeviště) a 2 menší místnosti, které mohou posloužit jako klubovna nebo prostor pro akce s menším počtem osob. Dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. se jedná o stavbu se shromažďovacím prostorem, která je určena pro shromažďování osob a je určena ke kulturním, sportovním a obdobným účelům. Vyhláška mimo jiné stanovuje podmínky pro výstavu objektu takového typu.

Součástí objektu by měla být i plocha veřejného prostranství v bezprostřední blízkosti navrhovaného objektu s doplňující zelení. Také by zde měla být parkovací plocha pro osobní automobily a odstavná plocha pro kola cyklistů.

Požadavky na vybudování objektu občanské vybavenosti podle předpisů:

Kulturní dům by měl být součástí funkční plochy nazvané jako plocha občanského vybavení, podle vyhlášky 501/2006Sb., § 6 se jedná o plochy, které zahrnují pozemky

staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu, kulturu, veřejnou správu a další. Plochy občanské vybavenosti musí být v přímé návaznosti a přístupnosti na plochy dopravní infrastruktury. V případě umístování staveb je nutno postupovat tak, aby bylo umožněno napojení na sítě technické a dopravní infrastruktury. Dále je nutné umístit stavbu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení a umožnit přístup požární techniky v případě jejího zásahu.

V případě stavby je nutné postupovat podle stavebního zákona, stavby se umísťují tak, aby stavba nepřesahovala na sousední pozemek ani neznemožňovala zástavbu sousedního pozemku. V případě nástavby a změny stavby je nutno postupovat tak, aby nebyly narušeny historické, urbanistické a architektonické hodnoty území a stávající zástavby.

Co se týče konkrétní stavby kulturního domu, vyhláška č. 268/2009 Sb. ukládá požadavky pro vybrané druhy staveb, podle § 41 se jedná o Stavby se shromažďovacím prostorem. U tohoto druhu staveb je nutné objekt situovat a vybavit tak, aby byla zaručena bezpečnost osob v případě havárie. Pro záchranné, požární a jiná vozidla musí být zřízeny přístupové komunikace k objektu. Pro bezpečnost osob v případě havárie musí být vymezeny únikové cesty, další technické požadavky na stavbu jsou určeny vyhláškou. Vybavení objektu by mělo mít místnosti s hygienickým zařízením. Podle kapacity osob je nutné, aby objekt měl samostatnou místnost se záchodovou mísou. Pro 50 žen nebo 100 mužů jedna záchodová mísa a dále pro 50 mužů jedno pisoárové stání nebo mušle, dále místnost se záchodovou mísou pro invalidy. Pro personál musí být oddělené hygienické zařízení. Hygienické zařízení musí být odděleno podle pohlaví. Dále objekt musí mít místo pro odkládání oděvů, řešeno např. šatnou.

Mapa č. 4: Navrhované lokality objektu kulturního domu

NAVRHOVANÉ PLOCHY OBJEKTU KULTURNÍHO DOMU V DOLNÍM MĚSTĚ



4.7.1. Revitalizace bývalé sokolovny (A)

Charakteristika lokality:

Objekt bývalé sokolovny se nachází na stavební parcele p. č. st. 92/1 a pozemku p. č. 154. Objekt sokolovny však není jako samostatná parcela, ale je součástí p. č. st. 92/1 společně s dalšími objekty, kterými je nádvoří a obytná budova. Plocha určená k revitalizaci by se však dotýkala pouze objektu sokolovny, ostatní části by nebyly měněny.

Řešený objekt se nachází u místní komunikace III/34740.

Dosavadní využití:

Objekt není v současnosti využíván ani udržován a chátrá, lze jej označit jako brownfield.

Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací:

V územním plánu je dotčená plocha označena jako plocha smíšená obytná – venkovská. Další dotčenou plochou je plocha veřejných prostranství, která by sloužila pro parkovací místa u kulturního domu.

Podle územního plánu jsou uvedeny plochy využití území:

Plochy veřejných prostranství (PV)

Hlavní způsob využití:

Veřejně přístupné plochy a zeleň

Přípustný způsob využití:

- a) Opěrné stěny a terénní úpravy
- b) Stavby a zařízení dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch
- c) Stavby a zařízení technické infrastruktury
- d) Prvky drobné architektury (např. přístřešky, altány a památníky).
- e) Drobné sakrální stavby (např. kaple a kříže).
- f) Uliční mobiliář
- g) Dětská hřiště a průlezky

Podmíněně přípustný způsob využití:

- a) Stavby občanského vybavení, pokud současně nepřesahují výměru 25 m² a výšku 5 m od úrovně terénu
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

Nepřípustný způsob využití:

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Nadzemní stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.
- c) Nadzemní stavby a zařízení, které by narušovaly čitelnost prostoru, významné průhledy a vnímání pohledových dominant.
- d) Garáže.

Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Hlavní způsob využití:

Bydlení, rekreace a občanské vybavení lokálního významu, kromě hřbitovů

Přípustný způsob využití:

- a) Veřejná prostranství a zeleň
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

f) Stavby sloužící k chovu zvířat pro vlastní potřebu

Podmíněně přípustný způsob využití:

- a) Výroba, skladování a služby, pokud svým provozem ani provozem související dopravy nebudou snižovat kvalitu prostředí (např. nadlimitní hladiny hluku nesmí zasahovat venkovní prostory i uvnitř výrobního areálu).
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².
- c) Stavby pro živočišnou výrobu, pokud nebudou snižovat kvalitu prostředí na okolních pozemcích (např. nadlimitní hladiny hluku a hranice pásma hygienické ochrany nesmí zasahovat mimo plochy výrobního areálu).

Nepřípustný způsob využití:

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí na okolních pozemcích.

Podmínky plošného uspořádání:

Zástavba sousedící s nezastavěným územím musí být řešena tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nová zástavba nesmí výrazně překračovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí.

Údaje o navrhované stavbě:

Nová stavba nebo změna stavby:

Revitalizace objektu bývalé sokolovny v Dolním Městě pro následné využití jako kulturní dům.

Ochranná a bezpečnostní pásma, záplavové a poddolované území:

Dotčená lokalita se nachází mimo ochranná a bezpečnostní pásma, mimo záplavové a poddolované území.

Vliv stavby na okolí:

Jedná se o revitalizaci stávajícího objektu. Původní sokolovna měla již v minulosti funkci společenského objektu. Ovlivněn by měl být prostor vedle sokolovny, konkrétně prostor s dosavadním využitím jako veřejné prostranství. Jedná se o

pozemek p. č. 3176/11 ve vlastnictví obce. Tento pozemek je napojen na silnici III/34740 a byl by využit jako parkoviště.

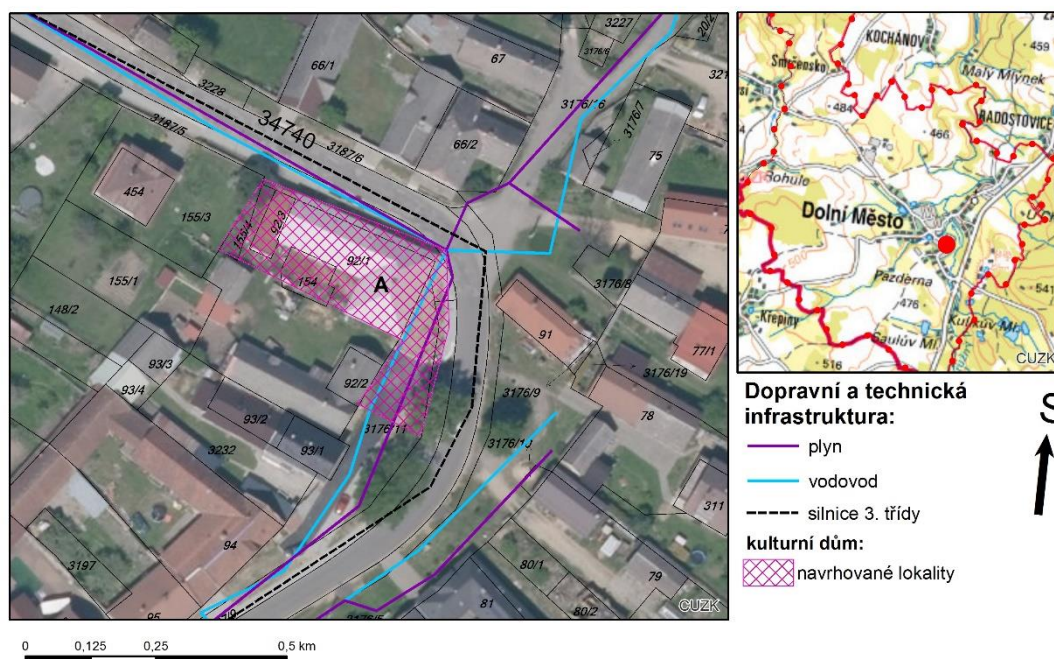
Plánovaný záměr by neměl výrazně ovlivnit okolí a lidská obydlí. Vliv na celkový krajinný ráz by byl spíše pozitivní, neboť by došlo k odstranění chátrajícího brownfieldu.

Vliv na technickou a dopravní infrastrukturu:

Objekt je napojen na stávající dopravní i technickou infrastrukturu, další změny nejsou nutné. U objektu je možnost napojení na vodovod, elektřinu i plynová přípojka.

Mapa č. 5: Navrhovaná lokalita A

KULTURNÍ DŮM- NAVRHOVANÁ PLOCHA "A"



4.7.2. Oprava prostoru hospody U Muchů (B)

Charakteristika lokality:

Jedná se o objekt hospody „U Muchů“, v lokalitě Na Čechách, který je v současnosti mimo provoz. Dotčené parcely jsou p. č. st. 6/3 a 6/2, které jsou objekty občasně vybavenosti, dále se jedná o stavební parcelu p. č. st. 6/1 evidovanou jako stavební

objekt č. p. 74, jejíž součástí je zastavěná plocha a nádvoří. Pro plánovaný záměr by byla dotčena pouze budova stavební parcely č. 6/1. Dále je dotčen pozemek p. č. 266.

Dosavadní využití:

V minulých letech tento objekt fungoval jako hospoda se společenským sálem pro konání místních kulturních akcí. V současnosti je hospoda mimo provoz a společenský sál je pronajímán pro účely místních spolků např. ke konání plesů. Společenský sál není celoročně využíván a vytápěn, proto se zde objevují problémy s údržbou.

Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací:

Objekt je podle územního plánu obce Dolní Město plochou občanského vybavení - komerční. Pozemek vedle stávajícího objektu, který by měl být případnou rekonstrukcí dotčen je plocha zeleň - přírodního charakteru. Tato plocha by sloužila jako parkovací místo nebo jako přístavba stávající budovy, pokud by nevystačil současný prostor objektu.

Podle územního plánu jsou uvedeny plochy využití území:

Občanské vybavení – komerční (OK)

Hlavní způsob využití:

Stavby a zařízení občanského vybavení, které nejsou zřizovány ve veřejném zájmu (nestátní služby zejména v oblasti finanční, ubytovací, stravovací, v oblasti obchodního prodeje a drobných služeb občanům, část poštovních služeb apod.); občanské vybavení, které je neoddelitelně spjato se silniční dopravou (autobusová nádraží, čerpací stanice pohonných hmot, myčky apod.)

Přípustný způsob využití:

- a) Veřejná prostranství a zeleň
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

Podmíněně přípustný způsob využití:

- a) Bydlení a veřejné občanské vybavení, pokud je alespoň část stavby či stavebního pozemku využita v souladu s hlavním způsobem využití
- b) Garáže, pokud jsou integrovány do budov, které jsou využity v souladu s hlavním způsobem využití.
- c) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

Nepřípustný způsob využití:

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

- a) Nová zástavba nesmí výrazně překračovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí

Zeleň – přírodního charakteru (ZP)

Hlavní způsob využití:

Plochy vegetace, zpravidla přirozeně vzniklé, neplnicí funkce zeleně ochranné a izolační.

Přípustný způsob využití:

- a) Opěrné stěny a terénní úpravy
- b) Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.
- d) Prvky drobné architektury (např. přístřešky, altány a památníky).
- e) Drobné sakrální stavby (např. kaple a kříže)
- f) Uliční mobiliář.
- g) Dětská hřiště a průlezky.

Podmíněně přípustný způsob využití:

- a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

Nepřípustný způsob využití:

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov) s výjimkou drobných sakrálních staveb.

Údaje o navrhované stavbě:

Nová stavba nebo změna stavby:

Jedná se o stávající objekt, u kterého proběhne přestavba tak, aby nový stav vyhovoval požadavkům navrhovaného záměru.

Ochranná a bezpečnostní pásma, záplavové a poddolované území:

Objekt ani celý plánovaný záměr není v žádném ochranném pásmu ani záplavovém nebo poddolovaném území.

Vliv stavby na okolí:

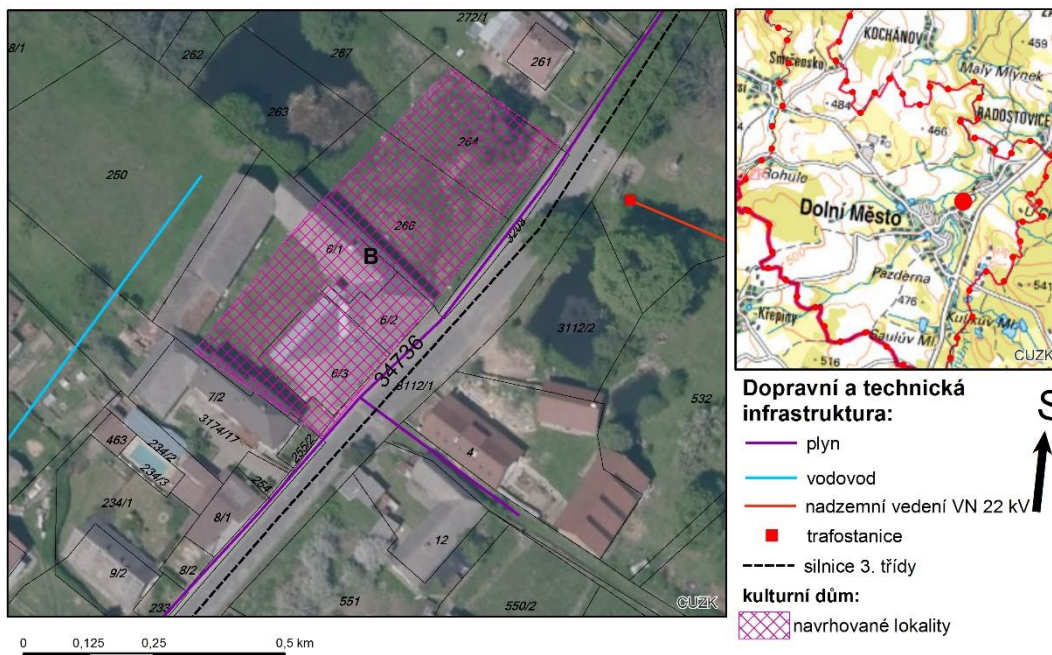
Plánovaná přestavba by neměla mít na okolí příliš velký vliv, jelikož se jedná o stávající objekt. Mělo by dojít k přestavbě budovy tak, aby vyhovovala požadavkům pro kulturní dům. Prostor vedle stávajícího objektu (p. č. 266) by měl být využitý pro parkovací plochu, v současné době je na tomto místě pouze neúrodněná a nevyužívaná plocha zeleně přírodního charakteru, která není ani nijak upravena pro vegetaci. Tato plocha by byla napojena na silnici III/34736. V případě uskutečnění tohoto záměru by byl vliv na okolí spíše pozitivní.

Vliv na technickou a dopravní infrastrukturu:

Objekt je napojen na dopravní i technickou infrastrukturu potřebnou k užívání objektu občanské vybavenosti. Stavba je napojena na vodovodní síť, plynovod i elektrické vedení, objekt se nachází u místní komunikace III/34736.

Mapa č. 6: Navrhovaná lokalita B

KULTURNÍ DŮM- NAVRHOVANÁ PLOCHA "B"



4.7.3. Přestavba domu č. p. 35 (C)

Charakteristika lokality:

Lokalita s objektem se nachází v části obce Na Čechách a představuje zastavěnou plochu pro bydlení s nádvořím. Za stávajícím objektem se nachází v současnosti volná a nevyužívaná plocha. Dotčené parcely jsou stavební parcela p. č. st. 10 se stavebním objektem č. p. 35, dále p. č. 3174/8 a p. č. 230. Objekt se nachází u silnice III/34736.

Dosavadní využití:

V současné době je objekt využíván pouze částečně, a to pouze obytné části, které slouží k bydlení. Na objektu je viditelné chátrání, jsou zde problémy s udržením obyvatelného stavu stávající plochy se stavbami, které jsou součástí. V budoucím vývoji se nepředpokládá zlepšení stavu objektu na základě majetkových problémů v souvislosti s tímto objektem.

Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací:

Podle platného územního plánu se objekt nachází v ploše pro funkční využití, označované jako plochy smíšené obytné – venkovské (SV), blíže popsané ve variantě A. Plánovaný záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Dolní Město,

plochy občanské vybavenosti jsou podle územního plánu jedny z hlavních způsobů využití plochy SV. Součástí plánovaného objektu by byl i prostor pro parkovací místa a veřejné prostranství s doplňující zelení. Tyto plochy jsou v kategorii přípustného využití ploch smíšených obytných.

Údaje o navrhované stavbě:

Nová stavba nebo změna stavby:

Jedná se o změnu stavby, přičemž by se mělo změnit celé využití stávající stavby. Pravděpodobně dojde k téměř kompletní přestavbě celého areálu objektu ve prospěch kulturního domu s potřebnými náležitostmi.

Ochranná a bezpečnostní pásma, záplavové a poddolované území:

Objekt se nenachází v žádném z výše uvedených pásem.

Vliv stavby na okolí:

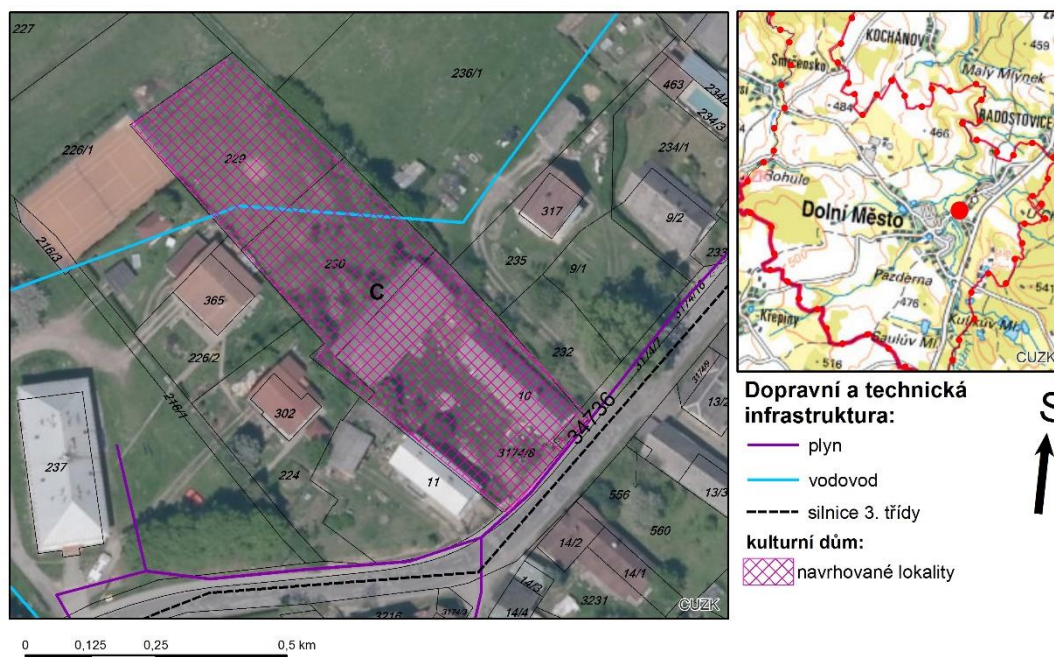
Stavba by neměla výrazně ovlivnit okolí, vliv budou mít pouze případné stavební práce na objektu, neboť se stavba nachází vedle lidských obydlí. Zrealizovaná stavba a úprava stávajícího objektu by měla mít spíše pozitivní vliv na okolí. Plánované doplnění prostoru veřejného prostranství pro parkování a doplňkovou zeleň má kladný charakter, zeleň v současné době v zástavbě chybí.

Vliv na technickou a dopravní infrastrukturu:

Z hlediska technické infrastruktury je objekt napojen na vodovod, je zde plynová přípojka. Co se týče dopravní infrastruktury, plánované parkoviště bude napojeno na stávající komunikaci, která vede před objektem, jedná se o místní komunikaci III/34736. Před objektem se nachází i chodník pro pěší.

Mapa č. 7: Navrhovaná lokalita C

KULTURNÍ DŮM- NAVRHOVANÁ PLOCHA "C"



4.7.4. Stavba na „zelené louce“ v lokalitě Na Rybníku (D)

Charakteristika lokality:

Jedná se o lokalitu, která je v současnosti využívána jako louka s trvalým travním porostem. Dotčené pozemky jsou p. č. 622/8, p. č. 622/10, p. č. 3182/2 a p. č. 622/3. Lokalita se vyznačuje častým zamokřením, neboť zde původně tekla Pstružný potok, který byl následně sveden do stávajícího koryta. Tato lokalita se místně nazývá „Na Rybníku“ a rozděluje obec na dvě části.

Dosavadní využití:

Dotčená plocha je zemědělsky obhospodářována a využívána jako trvalý travní porost. Zemědělskou půdu obhospodaruje místní firma FADOM s. r. o.

Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací:

Územní plán interpretuje plochu jako plochu zemědělskou, záměrem by byl dotčen i vodní tok Křepinský potok a jeho okolí, využívané jako plocha zeleně přírodního charakteru.

V územním plánu ani jiné dokumentaci není tato plocha vymezena pro stavby veřejného charakteru ani jiné podobné. Vzhledem k přítomnosti záplavového území je nutné vyjádření vodoprávního úřadu (MMR, 2013).

Podle územního plánu jsou uvedeny plochy využití území:

Plochy zemědělské (NZ)

Hlavní způsob využití:

Převážně hospodářsky využívaná zemědělská půda (např. orná půda, trvalé travní porosty, pastviny, sady, zahrady a ostatní plochy).

Přípustný způsob využití:

- a) Zeleň a plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze a stromořadí).
- b) Liniové stavby dopravní infrastruktury.
- c) Stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

Podmíněně přípustný způsob využití:

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k zemědělství, pokud nedochází ke vzniku zastavěné plochy (např. terénní úpravy, meliorace apod.)
- b) Stavby, zařízení a opatření sloužící k zemědělství, pokud mají velikost zastavěné plochy menší než 100 m².
- c) Stavby, zařízení a opatření k ochraně přírody nebo k rekreačnímu využití krajiny (např. informační cedule, přístřešky a rozhledny), pokud nemají charakter zástavby (viz. nepřípustný způsob využití).
- d) Stavby technické infrastruktury, pokud jsou určeny pro úpravu či likvidaci bioodpadů.
- e) Ploty, pokud je oplocení nezbytné z důvodu zajištění zemědělské prvovýroby.
- f) Zalesnění, pokud je zalesňovaná plocha menší než 10000 m² a zároveň navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa a zároveň nezasahuje do půd I. nebo II. třídy ochrany.
- g) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 10000 m² a zároveň nezasahují do půd I. nebo II. třídy ochrany.

Nepřípustný způsob využití:

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov), s výjimkou staveb sloužících k zemědělství při velikosti zastavěné plochy menší než 100 m².
- c) Fotovoltaické a větrné elektrárny, bioplynové stanice, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, nadzemní dálkovody a produktovody, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rekreační chaty a hotely.

Údaje o navrhované stavbě:

Nová stavba nebo změna stavby:

Jedná se o novou stavbu na ploše, která je v současnosti využívána jako trvalý travní porost.

Ochranná a bezpečnostní pásma, záplavové a poddolované území:

Plánovaný záměr se nachází v záplavovém území vodního toku Pstružný potok s levostranným přítokem Křepinský potok.

Vliv stavby na okolí:

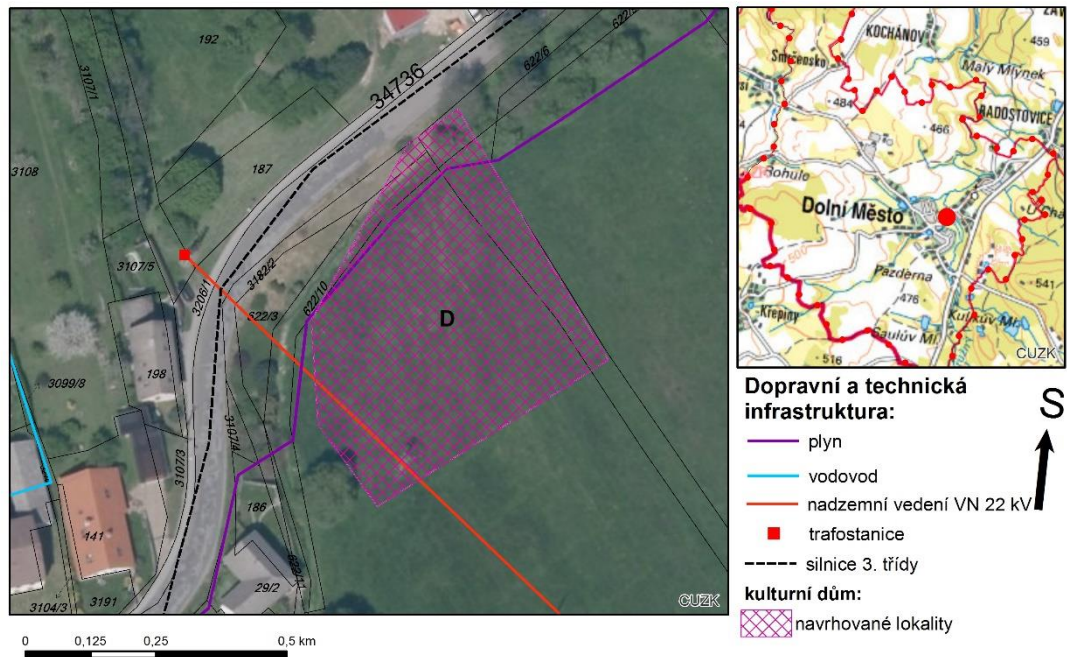
Vybudování kulturního domu a úpravy okolí stavby by mělo relativně velký vliv na okolí. Vzhledem k tomu, že doposud byla lokalita využívána pouze jako zemědělská plocha, výrazně by se změnilo uspořádání i vzhled celé lokality a jejího okolí.

Vliv na technickou a dopravní infrastrukturu:

Značný vliv by stavba měla především na dopravní infrastrukturu, neboť by bylo nutné zajistit přístup k navrhovanému objektu. Překážku zde tvoří Křepinský potok, který bude nutné přemostit a následně přes něj napojit přístupovou komunikaci na silnici III/34736. Co se týče technické infrastruktury, je zde možné napojit se na elektrické vedení a plyn v případě vybudování plynové přípojky.

Mapa č. 8: Navrhovaná lokalita D

KULTURNÍ DŮM- NAVRHOVANÁ PLOCHA "D"



4.8. Shrnutí jednotlivých variant

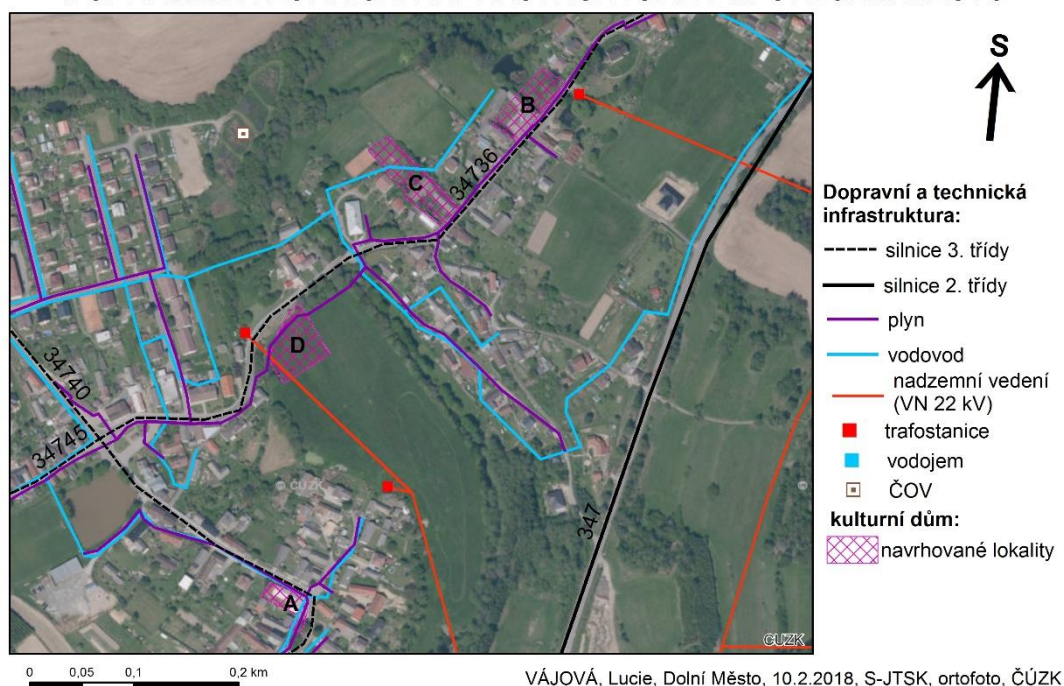
Mapa č. 9: Funkční využití ploch v obci Dolní Město

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V OBCI DOLNÍ MĚSTO



Mapa č. 10: Dopravní a technická infrastruktura v k. ú. Dolní Město

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V K. Ú. DOLNÍ MĚSTO



Varianta A: Revitalizace bývalé sokolovny

Objekt je nevyužívaný, jeho případná revitalizace by měla pozitivní vliv na okolí i celkový stav obce. Požadavky na změny by spočívaly v kompletní přestavbě a opravě objektu, stavebními pracemi by došlo k revitalizaci stávajícího brownfieldu. Objekt má k dispozici přípojku na plyn, vodovod je také v místě. Objekt je rovněž napojen na chodník pro pěší, a také na další komunikace. Bylo by vhodné upravit plochu veřejného prostranství před objektem pro možnosti parkování u navrhovaného kulturního domu. Důvodem, který neumožňuje uskutečnění této možné varianty, jsou vlastnické poměry u tohoto objektu. Vzhledem ke změnám vlastnických poměrů v minulém století, kdy byl objekt zestátněn a následně v 90. letech minulého století opět navrácen v restituci, je obtížné objekt vykoupit, neboť je zde mnoho spoluvlastníků s různými podíly na majetku.

Varianta B: Oprava prostoru hospody U Muchů

V současné době je součástí objektu společenský sál, místnost s výčepem a kuchyňkou, šatna a WC pro muže a ženy. Objekt je připojen na plyn i vodovod.

Z hlediska dopravní obslužnosti je napojen na místní komunikaci i chodníky pro pěší. Objekt není opravovaný, okna jsou původní, v zimním období je problém s vytápěním. V případě realizace by bylo nutné objekt opravit a zmodernizovat pro současné potřeby občanů, pozemek vedle objektu by byl upraven na parkoviště s doplněním veřejné zeleně v podobě stromů a keřů vedle parkovacích míst. Co se vlastnických poměrů týče, majitel v současné době objekt pouze pronajímá, o prodeji objektu neuvažuje.

Varianta C: Přestavba domu č. p. 35

Objekt se vyznačuje jako zastavěná plocha s nádvořím. Prostor celého areálu objektu je poměrně rozsáhlý a nachází se v zastavěném území. Objekt má k dispozici plynovou přípojku. Je zde přímé napojení na místní komunikaci i chodník pro pěší. Celý areál se nachází ve špatném stavu, jednotlivé stavby nejsou opravovány ani udržovány. Pokud by měl být objekt přestavován, jednalo by se zřejmě o kompletní přestavbu a vybudování nového objektu pro potřeby obce a občanů. Součástí areálu by vedle objektu kulturního domu byla i parkovací plocha. Vlastnické poměry v tomto případě jsou relativně problematické, celý objekt je v současné době v exekučním řízení, kdy by obec byla ochotna objekt koupit do svého vlastnictví.

Varianta D: Stavba na „zelené louce“ v lokalitě Na Rybníku

Jedná se o plochu, která je v současnosti využívána jako zemědělská plocha s trvalým travním porostem. V případě, že by se projekt měl uskutečnit v tomto místě, jednalo by se o velké náklady na úpravu plochy pro výstavbu. Dotčené pozemky se nachází v záplavovém území Pstružného potoka. Pokud by měl být záměr proveden, bylo by nutné zvednout plochu pro stavební objekt před případným rizikem záplav. Stavební plocha se nachází vedle místní komunikace, ale bylo by nutné vybudovat přípojnou komunikaci společně s přemostěním Křepinského potoka. Přípojky na plyn a vodovod nejsou v místě dotčené plochy, bylo by možné připojení na nedaleký vodovod a přívod plynu. Z hlediska vlastnických poměrů, by v tomto případě nebyl příliš velký problém s vykoupením pozemků pro potřeby stavby.

Porovnání jednotlivých možností:

Tabulka č. 6: Aktuální stav lokalit

Plocha	A	B	C	D
	Bývalá sokolovna	Hostinec U Muchů	Přestavba domu č. p. 35	Louka „Na Rybníku“
Funkční plochy na pozemku	Smíšená plocha obytná-venkovská, veřejná prostranství	Občanské vybavení-komerční, zeleň-přírodního charakteru	Smíšené obytné-venkovské	Zemědělské plochy
Objekt	sokolovna	Hospoda se sálem	Dům s nádvořím	louka
Stav objektu	Chátrající objekt	Neupravený objekt	Neupravený objekt	Obdělávaná orná půda
Pásma ochrany, záplavové o.	ne	ne	ne	ano
Vodovod	ano	ano	ano	ne
plynovod	ano	ano	ano	ne
elektrina	ano	ano	ano	ne
komunikace	Ano (III/34740)	Ano (III/34736)	Ano (III/34736)	Ano (III/34736)
V souladu s ÚPD	ano	ano	ano	ne

Tabulka č. 7: Stavební práce a úpravy na vybraných lokalitách

Objekt	A	B	C	D
Rozloha (m²)	922	2041	2700	2422
Práce na objektu	Revitalizace, přestavba	Stavební úpravy, přestavba	Kompletní přestavba	Nová stavba
Stavba parkoviště	ano	ano	ano	ano
Zábor půdy	ne	ne	ne	ano
Stavba přístupové komunikace	ne	ne	ne	ano
Stavba mostu	ne	ne	ne	ano

Vzhledem k výše uvedeným faktům bylo rozhodnuto, o nejvhodnějším prostoru pro stavbu kulturního domu. Jako vhodná plocha pro kulturní dům byla vybrána plocha „C“ - Přestavba domu č. p. 35. Ostatní plochy byly vyloučeny především z důvodů, kterými byly vlastnické problémy jednotlivých objektů. V případě stavby na zelené louce byl problém lokalizace uvažované stavby, neboť plocha se nachází v záplavovém území a dále, náročnost na vybudování doprovodné infrastruktury v podobě mostu a přípojné komunikace.

V případě plochy C by měly být nejprve vyřešeny vlastnické vztahy po řádném dokončení exekučního řízení. Územní studie však řeší pouze možnosti a podmínky, za kterých by bylo možné objekt kulturního domu vybudovat, proto se bude nadále řešit pouze problematika vybrané plochy pro stavbu kulturního domu.

4.9. Územní studie „Kulturní dům Dolní Město“

Obsah:

- a) Textová část
 - 1. Úvod
 - 2. Širší vztahy
 - 3. Urbanistické řešení a zastavovací podmínky
 - 4. Technická vybavenost
- b) Grafická část

4.9.1. Textová část

I. ÚVOD

I.1. Základní údaje, zadání úkolu:

Územní studie Kulturní dům v Dolním Městě bude zpracována na základě objednávky obce Dolní Město. Předmětem je zpracování územní studie pro objekt občanské vybavenosti.

Cíl a účel územní studie:

Úkolem územní studie je posoudit možnosti při řešení organizace vybraného území pro navrhovaný objekt, zhodnotit funkční využití, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a určit zásady prostorového uspořádání v návaznosti na stávající územně plánovací dokumentaci obce.

Územní studie svým návrhem směřuje k dosažení cílů:

- Ochrana nezastavěného území
- Respektování udržitelného rozvoje území
- Propojení jednotlivých funkčních ploch v území s širší návazností
- Návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu
- Vytvoření návrhu kvalitní veřejné infrastruktury

Hlavním důvodem pro zpracování územní studie je nazelení vhodné lokality pro výstavbu kulturního domu a následné zpracování. Prvořadým úkolem je vyřešení urbanistické situace ve stanovené lokalitě. Součástí je rozdělení jednotlivých funkčních ploch v řešeném území, kde je hlavním způsobem využití občanská vybavenost. Tato plocha musí být v návaznosti na okolní obytnou strukturu a nenarušit původní uspořádání, měla by být zapojena do stávající struktury obce.

Zpracováním územní studie bude vytvořen nový územně plánovací podklad, který navrhne, prověří a posoudí možné řešení v této sledované lokalitě. Výsledkem by mělo být optimální řešení pro tuto lokalitu. Následně může být vypracovaná územní studie použita při rozhodování v území na základě souladu s územně plánovací legislativou. Územní studie může dále sloužit nejen při rozhodování a změnách v území, ale i jako podklad pro případné zpracování nového územního plánu.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

Tyto požadavky vychází z územně plánovací dokumentace na vyšší úrovni, než je územní studie a sice z Územně analytických podkladů, jejichž obsahem je zjištění a vyhodnocení vývoje území i současného stavu a dále vymezení hodnot území.

a) Ochrana životního prostředí

Jsou respektovány požadavky definované územním plánem. Jelikož se nejedná o velké zásahy do území, životní prostředí není nijak ovlivněno ani ohroženo.

b) Ochrana veřejného zdraví

Situace je řešena s ohledem na ochranu veřejného zdraví, žádné faktory, které by mohly tento požadavek narušit se zde nevyskytují.

c) Ochrana kulturních hodnot

Jsou respektovány požadavky územně plánovací dokumentace, je brán ohled na pohledovou vazbu a estetickou návaznost nedalekého gotického kostela. Objekt se nachází v lokalitě se zvýšenou pravděpodobností archeologického nálezu.

d) Vodní režim

Je respektována blízkost záplavového území vodního toku Pstružný potok. Vybraná lokalita však neleží v tomto pásmu, je zde značné převýšení.

e) Ochranná pásma

Návrh studie respektuje blízkost ochranného pásma lokálního biokoridoru s přítomností významného krajinného prvku.

Pokyny pro řešení hlavních problémů:

Cílem práce je, pokud možno, komplexní pohled na řešení celého území. Dále je důležité vytvořit sourodé území s doplněním vazeb na stávající stabilizované plochy a navázat na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Základní kritéria řešení problémů střetů v území:

- a) Vytvořit kvalitní venkovské prostředí s dobrou občanskou vybaveností pro občany.
- b) Zajistit ochranu přírodních a kulturních hodnot v území.
- c) Navázat na architektonické a urbanistické uspořádání.
- d) Zachovat typický vzhled pro venkovské prostředí.
- e) Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma.

I.2. Vazby na územně plánovací dokumentaci

Územní studie je zpracovávána v souladu s územním plánem obce Dolní Město z roku 2017. Navrhovaná lokalita s jednotlivými plánovanými objekty se nachází v ploše smíšené obytné venkovské. Podle způsobu využití, které je dáno územním plánem je v takové oblasti objekt občanské vybavenosti možný.

Lokalita je navržena pro funkční plochy občanská vybavenost veřejná se zahrnutím drobných ploch veřejné zeleně a veřejného prostranství.

I.3. Použité podklady

- Digitální katastrální mapa
- Grafická část územního plánu obce
- Ortofoto mapa
- Základní mapa (ZM 10)
- Vodohospodářská mapa (HEIS)
- Informace o parcelách z ČÚZK

I.4. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v katastrálním území Dolní Město, v místní části Na Čechách, za Pstružným potokem. Lokalita je přístupná z místní komunikace III/34736. Součástí je objekt rodinného domu se zastavěnou plochou nádvoří a stodolou. Za zastavěnou částí se nachází volný prostor se zemědělskou půdou.

Lokalita je funkčně vymezena jako plocha smíšená obytná venkovská. Hlavním způsobem využití je bydlení, rekreace a občanské vybavení lokálního významu,

kromě hřbitovů. V tomto případě kulturní dům jako objekt občanského vybavení lze ponechat jako plochy smíšené obytné venkovské.

I.5. Rozbor a současné využití

V současné době je část objektu s rodinným domem využívána pro bydlení, avšak stav objektu a podmínky k trvalému bydlení jsou evidentně velmi špatné. Plocha nádvoří není na první pohled blíže využívána a další stavby v objektu jsou rovněž ve špatném a neudržovaném stavu. Pozemek za zastavěným objektem je využíván jako louka. Celá lokalita se nachází v zastavěné části mezi pozemky s rodinnými domy se zahradou.

II. Širší vztahy

Navrhovaná lokalita se nachází v obci Dolní Město, jedná se o venkovské sídlo. Nejbližší městské sídlo je Světlá nad Sázavou, vzdálená 6 km. Co se týče přítomnosti objektu kulturního domu, okolní vesnice nedisponují víceúčelovým objektem takového rozměru. Zájmová lokalita se nachází v severní části obce, oddělené Pstružným potokem.

II.1. Poloha lokality vzhledem k území obce

Katastrální území Dolní Město tvoří východní část obce, oproti ostatním částem obce se jedná o nejvyspělejší část s nejlepší občanskou, dopravní i technickou vybaveností. Lokalita je v nedaleké blízkosti Pstružného potoka, jehož niva je součástí ÚSESu v podobě lokálního biokoridoru, rovněž se zde nachází významné krajinné prvky dané zákonem č. 114/1992 Sb. Objekt v přímém napojení na místní komunikace.

II.2. Stávající technická vybavenost a zeleň

Jelikož se jedná o pozemky s využitím pro bydlení, je zde technická infrastruktura v přímém dosahu. Před stávajícím domem č. p. 35 je plynová přípojka a na pozemku za obytným objektem je veden veřejný vodovod.

Zeleň je především v místě, kde pozemky navazují na zemědělské plochy a okolí vodního toku. V místě, kde by měl vzniknout prostor veřejného prostranství

pro posezení a relaxaci bude navržena doprovodná zeleň v okolí objektu kulturního domu.

III. Urbanistické řešení a zastavovací podmínky

III.1. Urbanistické řešení

Problematika spočívá v umístění navrhovaného objektu kulturního domu mezi funkční plochy smíšené obytné – venkovské. Zásadní je vyřešit problém tak, aby nebyly narušeny současné podmínky pro bydlení a stávající urbanistické uspořádání. Lokalitou, ve které se nachází i plánovaný objekt, prochází místní komunikace s chodníkem pro pěší.

III.2. Ochrana hodnot území a limity v řešeném území

Hodnotami v řešeném území je nedaleký gotický kostel sv. Martina, kamenný kříž a socha Madony, dále přírodní hodnoty v podobě památného stromu na sousedním pozemku a lokální biokoridor i významné krajinné prvky (niva potoka, vodní tok). Součástí ochrany hodnot je ochrana stávající zástavby a také dopravní a technické infrastruktury. Tyto faktory by měly být ve vzájemné vazbě.

III.3. Plošné a prostorové uspořádání zástavby v řešeném území

Jelikož se jedná o poměrně malou lokalitu, není nutné ji dělit na další části. Objekt tvoří jeden celek a jedná se o navrhovanou jednotnou plochu občanské vybavenosti veřejné.

Regulativy navrhované plochy:

Funkční vymezení:	Občanská vybavenost místního a regionálního významu
Maximální podlažnost/výška:	2 NP + podkroví /10 m
Podíl ploch se vzrostlou zelení v rámci parkovacích ploch:	Na každá 3 parkovací místa 1 strom/keř
Podíl ploch se vzrostlou zelení v rámci nezastavěné plochy:	V plochách veřejné zeleně alespoň 1/2 podíl

IV. Technická vybavenost

IV.1. Dopravní infrastruktura

a) Silniční doprava

Dopravní situace a její následné řešení vychází z územního plánu. Dotčená lokalita je napojena na stávající místní komunikaci III/34736 společně se zastavěnými částmi v okolí.

V navrhované lokalitě není nutné budovat dopravní připojení, neboť pozemky navazují přímo na komunikaci.

b) Pěší a cyklistická doprava

Pěší a cyklistická doprava je rovněž v návaznosti na stávající zástavbu i okolní krajinu. Pěší trasa v podobě chodníků je součástí místních komunikací. Cyklistické trasy v obci nejsou, jelikož zde není příliš velký provoz, je možné provozovat cyklistiku na místních komunikacích. V navazujícím okolí jsou značené cyklistické trasy právě součástí komunikací.

IV.2. Technická infrastruktura

Území bude napojeno na technickou infrastrukturu potřebnou pro provoz kulturního domu. Plyn bude připojen na základě stávající plynové přípojky, problematika vodovodu a kanalizace bude řešena stejným způsobem, jakým jsou doposud řešeny pozemky v této lokalitě sídla.

IV.3. Občanské vybavení

Občanská vybavenost je místního a regionálního charakteru v ploše určené pro tuto funkci. Požadavky na stavbu se shromažďovacím prostorem, kterým je i kulturní dům, jsou uvedeny ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

IV.4. Veřejná prostranství

Součástí veřejných prostranství budou prostory pro shromažďování občanů ve venkovním prostředí. Součástí by mělo být posezení pro občany a doplňující zeleň v podobě stromů a keřů. Venkovní prostor veřejného prostranství bude zatravněn. Tyto prostory by měly sloužit pro shromažďování lidí při konání venkovních akcí v souvislosti s navrhovaným amfiteátre.

Navrhovaná plocha je o celkové rozloze 2700 m², přičemž zastavěná plocha budovy tvoří 697 m², ostatními plochami je parkoviště, plocha veřejného prostranství, plocha pro amfiteátr a zeleň.

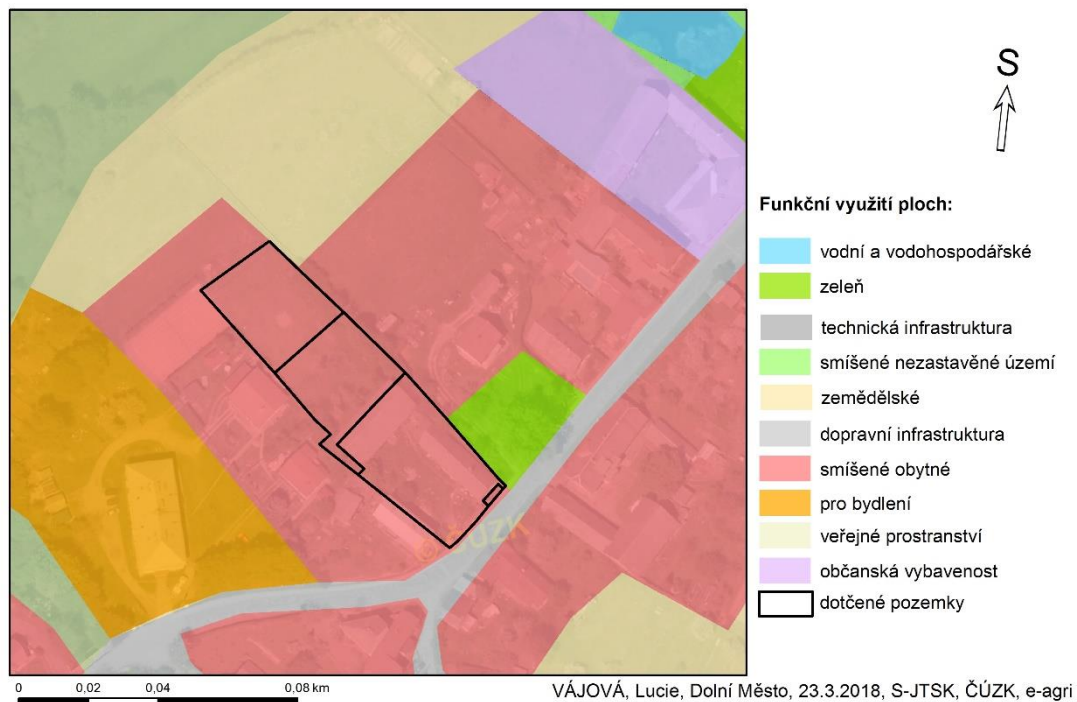
4.9.2. Grafická část

Mapa č. 11: Vlastníci dotčených pozemků



Mapa č. 12: Funkční využití ploch v navrhované lokalitě

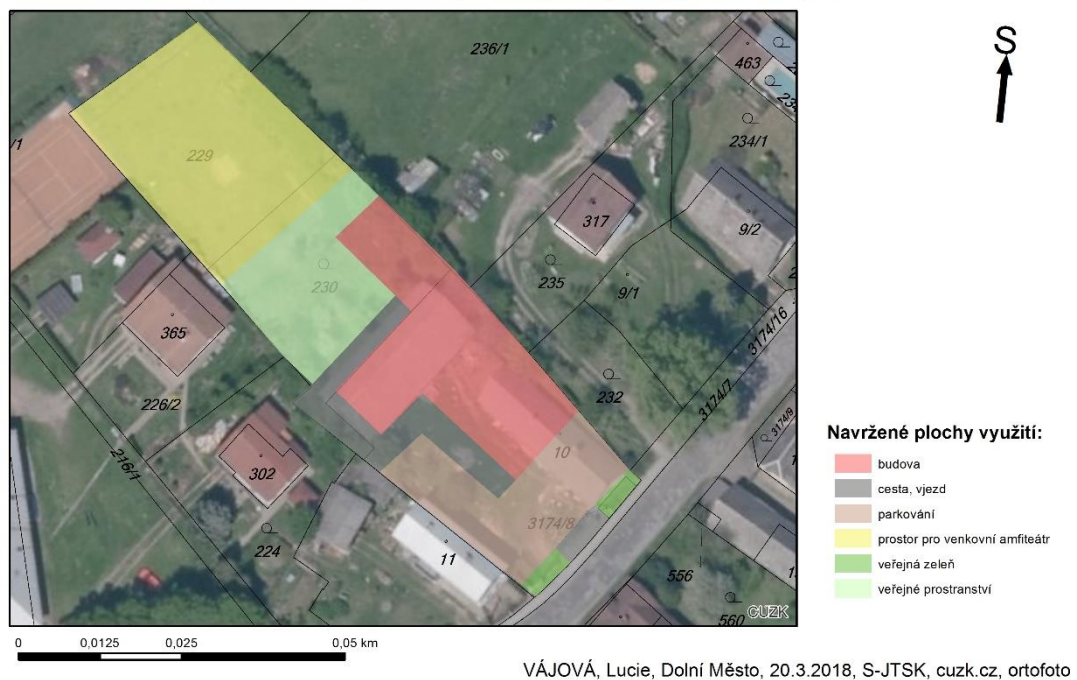
FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V NAVRHOVANÉ LOKALITĚ



4.10. Návrh využití vybrané lokality

Mapa č. 13: Návrh využití objektu pro kulturní dům

NÁVRH VYUŽITÍ OBJEKTU PRO KULTURNÍ DŮM



Stávající budova na pozemku bude upravena pro potřeby kulturního domu tak, aby zde byl velký společenský sál, šatna, sociální zařízení, bufet pro občerstvení, zázemí pro personál a místnost pro účinkující. U stavby je navrhováno jedno nadzemní patro, kde budou menší místnosti, sloužící jako klubovny pro místní kluby a zájmovou činnost občanů. Patro může být vyřešeno i jako podkroví, podmínkou je sedlová střecha, aby nebyla narušena stávající architektura.

Před budovou bude prostor s parkovacími místy pro auta, součástí bude i stojan na kola. Parkovací místa a okolní prostory mohou být využity jako plochy veřejné zeleně s osázením stromy a keři.

Z parkoviště bude okolo budovy vybudována pěšina pro chodce, vedena do venkovního prostoru kulturního domu. Celá zadní část areálu by mohla sloužit pro venkovní kulturní akce, které se v obci pravidelně konají. Součástí by byl i venkovní amfiteátr, venkovní posezení v podobě stolů s lavicemi. Zadní část budovy lze využít jako bufet pro venkovní část areálu.

Navrhovaný areál by měl vyřešit současnou absenci kulturního domu a měl by sloužit jak v případě konání akcí ve vnitřních prostorách, tak pro venkovní aktivity.

4.11. Zhodnocení situace v ČR a zahraničí

V České republice jsou zpracovávány územní studie, pokud je to podmíněno územně plánovací dokumentací. Územní studie jsou vypracovány pro území, kde se většinou mění jeho funkční využití a zjišťuje se, zda by byla možná změna v území a za jakých podmínek.

Nejvíce jsou zpracovávány lokality pro nové obytné části, kde se zjišťují podmínky pro novou výstavbu, zejména dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou často řešeny plochy pro novou výstavbu průmyslových a obchodních objektů, skladovacích, dopravních a manipulačních ploch. V případě vypracování územní studie se většinou jedná o velké plochy, kde jsou plánovány záměry většího rozsahu. Takové záměry představují velký zásah do krajiny, a proto je nutné důkladné zpracování územní studie a prozkoumání možností nového využití ploch v dotčeném území. Také bývá zpracovávána územní studie pro veřejná prostranství, a to buď samostatně nebo pro celé sídlo.

Samostatně pro kulturní dům se územní studie příliš nevyhotovuje, většinou se jedná o větší celek, který má být využit pro občanskou vybavenost nebo jej lze spojit s výše uvedeným veřejným prostranstvím.

Na základě členství České republiky v Evropské unii vyplývají pro naši zemi společné podmínky v oblasti územního plánování, které platí pro členské státy tohoto uskupení. Nejvíce podobné je územní plánování České republiky a Slovenské republiky, což je dané společným vývojem před rozdělením na samostatné republiky. Dokument pro společné plánování zemí Evropské unie je „Evropská úmluva o krajině a možnosti její implementace v oblasti koncepčních a plánovacích nástrojů pro realizaci krajinných politik“. Evropská úmluva o krajině je pro Českou republiku platná od 1.10.2004 a pojednává o ochraně a správě krajiny ve smyslu trvale udržitelného rozvoje. Ostatní členské státy mají vlastní formu územního plánování podle uspořádání veřejné správy státu. Může se jednat o unitární, regionalizovaný nebo federální stát (MMR, 2000).

5. Závěr

V diplomové práci bylo zpracováno téma územního plánování, konkrétně územní studie pro vybranou plochu v katastrálním území Dolní Město. Na základě důkladného průzkumu území a seznámení se s místními podmínkami a poměry bylo rozhodnuto o strategii pro kulturní víceúčelový dům.

Pro objekt kulturního domu byly nejprve navrženy čtyři potencionální lokality pro budoucí plochu občanské vybavenosti. Navrhované lokality byly důkladně popsány a zhodnoceny. Poté byly lokality zestručněny a porovnány v tabulce. Následně byla vybrána jako nejvhodnější varianta lokalita „C – rekonstrukce domu č. p. 35“. Původně se však jako vhodnější varianty jevíly možnosti A a B, neboť šlo již o existující objekty, které v minulosti sloužily nebo doposud slouží jako objekty občanské vybavenosti, v těchto případech by byla uvažována revitalizace brownfieldu bývalé sokolovny nebo oprava stávajícího objektu nefungující hospody. Problém však spočíval v obtížném řešení vlastnických poměrů, které je nutné v tomto případě také zohlednit. Co se týče lokality D, zde byl problém v přítomnosti záplavového území Pstružného potoka. Zároveň by se jednalo o nejnákladnější variantu, neboť by bylo nutné vynětí půdy ze ZPF, dále stavba napojovací komunikace a mostu a rovněž připojení technické infrastruktury. U vybrané lokality C by měly být vlastnické poměry vyřešeny na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti.

Cílem práce bylo zpracování územní studie pro vybranou lokalitu. Územní studie byla zpracována pro lokalitu C, byly stanoveny podmínky pro umístění objektu občanské vybavenosti mezi plochy smíšené obytné. V projektu byla zhodnocena dopravní a technická infrastruktura a její možné napojení k navrhované lokalitě. Zhodnoceny byly i další jevy, které by mohly být ovlivněny stavbou nového objektu. Při zpracování územní studie byl brán zřetel na ochranu hodnot v krajině, ochranná pásma a další důležité jevy. Objekt byl navržen jako víceúčelový objekt, neboť jej lze využívat pro kulturní akce jak v letním, tak zimním období.

Na základě vypracování územní studie se dospělo k výsledku, že objekt kulturního domu lze ve vybrané lokalitě vybudovat, aniž by došlo k ohrožení nebo narušení stávajícího okolí stavby. Byly stanoveny podmínky pro stavbu kulturního domu, vzhled objektu by měl odpovídat venkovské formě urbanistického a architektonického uspořádání.

6. Zdroje

Literární zdroje:

BÁRTA, F., NĚMEC, J., POJER, F. (2007): Krajina v České republice. Consult, Praha, 400 s.

BAŠE, M. (2010): Sídla. Kapitola B – koncepce územního rozvoje ČR. In: Rozmanová a kol.: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 82-91.

BLAŽKOVÁ, M. (2010): Orgány územního plánování. Kapitola D – Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby. In: Rozmanová a kol.: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 875-890.

BLAŽKOVÁ, M. (2013): Územní rozhodování. Kapitola D – Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby. In: Rozmanová a kol.: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 942-955.

CIZNEROVÁ, V., VESELÝ, P., NOVOTNÝ, M., BURYŠKOVÁ, L., ŠINDELKOVÁ, V. (2016): Úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Světlá nad Sázavou- 2016. Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., Brno, 140 s. + 16 s. příloh.

DEMEK, J. (1987): Hory a nížiny: zeměpisný lexikon ČSR. Academia, 1. vydání, Praha, 102 s.

DOBIÁŠ, M. (2017): Územní plán obce Dolní Město. Martin Dobiáš. Havlíčkův Brod, 50 s. + 3 s. příloh.

DODSON, J., GLEESON, B. (2009): Urban Planning and Human Geography. In: KITCHIN, R., THRIFT, N. J. (eds.): International encyclopedia of Human Geography. Elsevier, Amsterdam pp. 77-83

Evropská komise (2000): Kompendium Evropské unie o systémech, politikách a zásadách územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 187 s.

HOŠEK, J. (2015): Revitalizace kulturního domu v Mikulášovicích. Projektová dokumentace, Mikulášovice, 15 s.

HURNÍKOVÁ, J. (2010): Územně plánovací podklady. Kapitola D – Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby. In: Ministerstvo pro místní rozvoj: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 891-898.

HURNÍKOVÁ, J. (2012): Analýza zjištění a zobrazení hodnot území v prvních úplných aktualizacích ÚAP. Ústav územního rozvoje, Praha, Brno, 33 s.

HUXLEY, M. (2009): Planning, Urban, In: KITCHIN, R., THRIFT, N. J. (eds.): International encyclopedia of Human Geography. Elsevier, Amsterdam pp. 193-198

KAŠPAROVÁ, L., ROZEHNALOVÁ, E. (2008): Vesnice nové stavby pro venkov. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, ústav územního rozvoje, Brno, 113 s.

KUBEŠ, J., PERLÍN, R. (1998): Územní plánování pro geografy. Karolinum, Praha, 90 s.

LIPSKÝ, Z. (2000): Historical development of Czech rural landscape: implications for present landscape planning. In: Richling, A. et al. (eds.): Landscape Ecology: Theory and applications for practical purposes. The problém of Landscape Ecology Vol. VI, Warsaw, pp. 149-159

LÖW, J., MÍCHAL, I. (2003): Krajinný ráz. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy. Lesnická práce, Praha, 552 s.

MAIER, K. (2000): Územní plánování. Vydavatelství ČVUT, Praha, 85 s.

MMR (2010): Územní studie. Metodický pokyn. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování, Praha, 6 s.

MMR (2013): Ochrana před povodněmi při umístování staveb. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor stavebního řádu, Praha, 13 s.

NACU, P., ŠTĚRBA, P. (2013): Územní studie „Svítkov U Moruší“. Pardubice, 9 s.

NEPOMUCKÝ, P., SALAŠOVÁ, A. (1996): Krajinné plánování. VŠB – Technická univerzita, Ostrava, 100 s.

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

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (2017): Dolní Město (Karta obce B_11_441), Kraj Vysočina

PLEVA, F. (1999): Toulky vrchovinou. Stručná historie měst, obcí a významných míst vrchoviny. Ledeč nad Sázavou, 335 s.

QUITT, E. (1971): Klimatické oblasti Československa. Academia, Praha, 73 s.

ROZEHNALOVÁ, E. (2013): Územní plán., Regulační plán. Kapitola D – Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby. In: Rozmanová a kol.: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 923-941.

SKLENIČKA, P. (2003): Základy krajinného plánování. Naděžda Skleničková, Praha, 321 s.

Strategie rozvoje obce Dolní Město na období 2015-2020, Královská stezka a kol. 2015

TOLASZ, R. (2007): Atlas podnebí Česka. Český hydrometeorologický ústav, Praha, 255 s.

TUŠER, J. (2013): Územně plánovací dokumentace. Kapitola D – Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby. In: Rozmanová a kol.: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 910-922.

VOREL, I. (2016): Krajina. Kapitola B – koncepce územního rozvoje ČR. In: Rozmanová a kol.: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 92-119.

WOODS, M. (2009): Rural Geography. In: KITCHIN, R., THRIFT, N.J. (eds.): International encyclopedia of Human Geography. Elsevier, Amsterdam pp. 429-441.

ZLATNÍK, A., RAUŠER, J. (1966): Biogeografie I. in: Atlas ČSSR, ÚSKG, Praha

Internetové zdroje:

ČHMÚ (2010): Mapy charakteristik klimatu. Průměrný roční úhrn srážek., online dostupné z: <http://portal.chmi.cz/historicka-data/pocasi/mapy-charakteristik-klimatu#> (2.2.2018)

Geologické lokality (2016): Lokalizace Dolní Město, online dostupné z: <http://lokality.geology.cz/d.pl?item=7&id=2223&Okres=PE&vyb=1&text=Lokality%20v%20okresu> (10.11.2017)

Královská stezka (2018): Kulturní památky venkova. Dolní Město, online dostupné z: <http://kralovska-stezka.cz/pamatky/cz/category/dolni-mesto-121> (20.3.2018).

Místopisný průvodce po České republice: Dolní Město, online dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/980/dolni-mesto/> (10.11.2017)

Obec Dolní Město (2015): Historie obce, online dostupné z: <http://www.dolnimesto.cz/obec-a-nbsp-samosprava/d-8194/p1=3268> (10.11.2017)

Regionální informační servis (2017): Dolní Město, online dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=568601> (20.1.2018)

Legislativa:

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

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

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

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

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí

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

Další podklady:

Česká geologická služba (2017): Geologická mapa ČR 1: 25 000, online dostupné z:
http://mapy.geology.cz/geocr_25/

Česká geologická služba (2018): Půdní mapa 1: 50 000, online dostupné z:
<https://mapy.geology.cz/pudy/>

ČÚZK (2017): Nahlížení do katastru nemovitostí, online dostupné z:
<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Geoportál, ČÚZK (2017): Geomorfologické jednotky, online dostupné z:
<http://geoportal.cuzk.cz/Geoprohlizec/default.aspx?wmcid=9590>

Ředitelství silnic a dálnic ČR (2017): Mapa silniční a dálniční síť ČR, online dostupné z:
<https://geoportal.rsd.cz/webappbuilder/apps/7/>

VÚV TGM (2017): Základní vodohospodářská mapa ČR 1: 50 000, online dostupné z:
<http://www.dibavod.cz/28/zakladni-vodohospodarska-mapa-1:50-000.html>

7. Seznam tabulek, map, grafů a obrázků

Seznam tabulek:

- Tabulka č.1: Základní formy krajinného plánování v ČR
Tabulka č. 2: Významné krajinné prvky v k. ú. Dolní Město
Tabulka č. 3: ÚSES v k. ú. Dolní Město
Tabulka č. 4: Seznam kulturních památek v k. ú. Dolní Město
Tabulka č. 5: SWOT analýza pro obec Dolní Město
Tabulka č. 6: Aktuální stav lokalit
Tabulka č. 7: Stavební práce a úpravy na vybraných lokalitách

Seznam map:

- Mapa č. 1: Lokalizace katastrálního území Dolní Město
Mapa č. 2: Kulturní památky místního významu
Mapa č. 3: Dopravní a technická infrastruktura v k. ú. Dolní Město
Mapa č. 4: Navrhované lokality objektu kulturního domu
Mapa č. 5: Navrhovaná lokalita A
Mapa č. 6: Navrhovaná lokalita B
Mapa č. 7: Navrhovaná lokalita C
Mapa č. 8: Navrhovaná lokalita D
Mapa č. 9: Funkční využití ploch v obci Dolní Město
Mapa č. 10: Dopravní a technická infrastruktura v k. ú. Dolní Město
Mapa č. 11: Vlastníci dotčených pozemků
Mapa č. 12: Funkční využití ploch v navrhované lokalitě
Mapa č. 13: Návrh využití objektu pro kulturní dům

Seznam grafů:

- Graf č. 1: využití území – Land use

Seznam obrázků:

- Obrázek č. 1: Lokalita A
Obrázek č. 2: Lokalita A – vchod

Obrázek č. 2: Lokalita B – pohled ze silnice

Obrázek č. 3: Lokalita B – pohled ze strany

Obrázek č. 4: Lokalita C

Obrázek č. 5: Lokalita D

Seznam použitých zkratk:

LHP – lesní hospodářský plán

MMR – ministerstvo pro místní rozvoj

ORP – Obec s rozšířenou působností

PÚR – Politika územního rozvoje

S–JTSK – Systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální

ÚAP – územně analytické podklady

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPP – územně plánovací podklady

ÚS – územní studie

ÚSES – územní systém ekologické stability

VKP – významný krajinný prvek

ZABAGED – základní báze geografických dat

ZCHÚ – zvláště chráněná území

ZÚR – Zásady územního rozvoje

8. Přílohy

Obrázek č. 1: Lokalita A



Zdroj: autor, 2018

Obrázek č. 2: Lokalita A – vchod



Zdroj: autor, 2018

Obrázek č. 2: Lokalita B – pohled ze silnice



Zdroj: autor, 2018

Obrázek č. 3: Lokalita B – pohled ze strany



Zdroj: autor, 2018

Obrázek č. 4: Lokalita C



Zdroj: autor, 2018

Obrázek č. 5: Lokalita D



Zdroj: autor, 2018