

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 jako podklad pro územní plán

Autorka diplomové práce: Bc. Veronika Michalová  
Vedoucí diplomové práce: Ing. Jana Moravcová, Ph.D.

České Budějovice, 2020

**Prohlášení:**

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

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

V Českých Budějovicích dne .....

.....

Bc. Veronika Michalová

### **Poděkování**

Touto cestou bych ráda poděkovala své vedoucí diplomové práce Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení práce, přínosné rady, ochotu a trpělivost, kterou mi v průběhu zpracování diplomové práce věnovala. 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 na zpracování územní studie. Územní studie je zpracována ve vybrané lokalitě, kterou je katastrální území Nové Hrady. Na základě analýzy v území byla vyhodnocena nízká občanská vybavenost v blízkosti Vilové Čtvrti, proto se územní studie zabývá hodnocením a nalezením vhodné lokality pro nové rekreační centrum a nový supermarket. Navrhované lokality jsou nejprve důkladně popsány a následně vzájemně porovnány. Z navržených lokalit je vybrána nejvhodnější varianta. První část práce je věnována literární rešerši. Výsledkem práce je nalezení vhodné lokality pro výstavbu rekreačního centra a nového supermarketu.

#### KLÍČOVÁ SLOVA:

územní plánování, územní studie, územní plán, Nové Hrady, občanská vybavenost, rekreační centrum, supermarket

#### 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 Nové Hrady. Based on the analysis in the given area, the low civic amenities near the Vilová Čtvrť were evaluated, therefore the territorial study deals with the evaluation and finding of a suitable location for a new recreation center and a new supermarket. The suggested locations are firstly thoroughly described and then compared to each other. The most suitable variant is selected from the proposed locations. The first part of the work is devoted to literary research. The result of the work is finding a suitable location for the construction of a recreation centre and a new supermarket.

#### KEY WORDS:

territorial planning, territorial studies, territorial plan, Nove Hrady, civic amenities, recreation centre, supermarket

# Obsah

<b>1. ÚVOD .....</b>	<b>9</b>
<b>2. LITERÁRNÍ REŠERŠE .....</b>	<b>10</b>
2.1 Definice pojmů .....	10
2.1.1 Krajinný ráz.....	10
2.1.2 Krajinné plánování .....	11
2.1.3 Územní ochrana.....	11
2.2 Územní plánování.....	12
2.2.1 Cíle územního plánování .....	13
2.2.2 Úkoly územního plánování .....	13
2.2.3 Orgány územního plánování .....	14
2.2.4 Dokumenty územního plánování.....	15
2.3 Nástroje územního plánování.....	16
2.3.1 Územně plánovací podklady .....	17
2.3.2 Politika územního rozvoje .....	18
2.3.3 Územně plánovací dokumentace .....	19
2.4 Územní studie.....	21
2.4.1 Potřebnost územních studií .....	21
2.4.2 Náležitosti územní studie .....	22
2.4.3 Pořizovatel územní studie .....	23
2.4.4 Zpracování územní studie .....	23
<b>3. METODIKA.....</b>	<b>25</b>
3.1 Cíl práce .....	25
3.2 Materiál .....	25
3.2.1 Popis zájmového území .....	25
3.2.2 Místní části katastrálního území Nové Hradý .....	27
3.3 Metody .....	28
<b>4. VÝSLEDKY A DISKUZE .....</b>	<b>30</b>
4.1 Kulturně-historický vývoj Nových Hradů .....	30
4.2 Demografie a občanská vybavenost .....	33
4.2.1 Demografická charakteristika .....	33
4.2.2 Občanská vybavenost .....	34

4.3	Popis území a limity jeho využití .....	36
4.3.1	Geomorfologické poměry .....	36
4.3.2	Krajinný ráz.....	36
4.3.3	Land Use .....	37
4.3.4	Územní ochrana.....	38
4.3.5	Prostorové vztahy .....	39
4.3.6	Územní systém ekologické stability .....	43
4.3.7	Ochranná pásma vodních zdrojů .....	47
4.3.8	Zastoupení dřevin rostoucích mimo les .....	48
4.4	Popis technické a dopravní infrastruktury.....	49
4.4.1	Technická infrastruktura .....	49
4.4.2	Dopravní infrastruktura.....	50
4.5	Důvody pro zpracování územní studie .....	53
4.6	Analýza jednotlivých možností využití .....	55
4.6.1	SWOT analýza .....	55
4.6.2	Základní předpoklady a podmínky vývoje obce .....	57
4.6.3	Zhodnocení celkového stavu obce.....	57
4.7	Návrhové řešení.....	57
4.7.1	Supermarket – návrh č. 1 .....	60
4.7.2	Rekreační centrum – návrh č. 2.....	70
4.8	Vyhodnocení proveditelnosti jednotlivých návrhů.....	75
4.9	Porovnání nejvhodnějšího scénáře s obdobnými lokalitami v České republice i v zahraničí.....	76
<b>5.</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>78</b>
<b>6.</b>	<b>SEZNAMY .....</b>	<b>80</b>
6.1	Seznam literatury .....	80
6.2	Seznam mapových výstupů.....	85
6.3	Seznam obrázků, tabulek a grafů.....	85
6.4	Seznam zkratk.....	87
<b>7.</b>	<b>PŘÍLOHY.....</b>	<b>88</b>
7.1	Fotodokumentace stávajícího stavu návrhových ploch .....	88
7.2	Definice způsobu využití návrhových ploch.....	91

# 1. ÚVOD

Dostává se Vám do rukou diplomová práce, která má snahu vysvětlit v čem spočívá územní plánování a využití územních studií. Veřejné povědomí o této činnosti je v našem státě nízké. Většina lidí ví, že pro realizaci stavby postačí projektová dokumentace a stavební povolení, ale co všechno předcházelo vytvoření této dokumentace, to už většina lidí v povědomí nemá. Mnozí lidé nemají ani tušení o tom, že aby bylo možné postavit stavbu nějakého většího komplexu, je potřeba vyhodnotit její proveditelnost a porovnat více možností pro její realizaci.

Je důležité si uvědomit, že před realizací nějakého většího komplexu je potřeba důkladně porovnat více možností, posoudit je a následně provést i jejich vyhodnocení. Všechny stavby, především většího rozměru, je důležité posoudit hned z několika hledisek. V první řadě se posuzuje ovlivnění krajinného rázu a životního prostředí. Dále se posuzuje napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, finanční náročnost, dostupnost pro místní obyvatele, ale lze je posoudit i z mnoha dalších pohledů např. podle rozsahu a účelu stavby. Právě z těchto důvodů se na základě územního plánování a územně plánovací dokumentace provádějí územní studie. Díky těmto studiím je možné vytvořit nejvýhodnější strategii pro další rozvoj území a využít tak co nejefektivněji zájmové území.

Územní plánování je dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) činností, která soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Územní studie slouží především jako podklad pro pořízení územně plánovací dokumentace, její změny či aktualizace. Zároveň je neopomenutelným odborným podkladem při rozhodování v území, který prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů.

Tato diplomová práce se zabývá zpracováním územní studie, která bude sloužit jako podklad pro územní plán. Územní studie je vypracována na katastrální území Nové Hradky, které tvoří střed města Nových Hradů.

## 2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

### 2.1 Definice pojmů

Dříve než se budeme věnovat čistě územnímu plánování a zpracování územní studie, je důležité pochopit základní pojmy, které se týkají přírody a krajiny a zároveň jsou úzce spojeny s územním plánováním. Z tohoto důvodu bych ráda v úvodní části literární rešerše vysvětlila pojmy jako je krajinný ráz, krajinné plánování a územní ochrana.

#### 2.1.1 Krajinný ráz

Zahraniční zdroje jako jsou např. HOLDEN a LIVERSEDGE (2014), LEVY (2009) definují krajinu jako rozsáhlou oblast země, považovanou za vizuálně odlišnou anebo jako oblast, jejíž charakter je výsledkem vzájemného působení lidských a přírodních faktorů. O tuto krajinu musíme pečovat, ochraňovat ji a zároveň regulovat její využití.

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště pak u chráněných území a kulturních dominant krajiny je důležité dodržet zejména harmonické měřítko a současné vztahy v krajině. K umístování a povolování staveb, jakož i k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody (LÖW a MÍCHAL, 2003). Krajinný ráz vyjadřuje nejen přítomnost pozitivních jevů a znaků, ale také kulturní a duchovní dimenzi krajiny.

S krajinným rázem souvisí také tvorba krajiny, která je chápána jako systém společenských opatření k plánovanému využívání, zpřístupnění, zachování a zvelebení přírodních zdrojů. Základním cílem tvorby krajiny je především dosažení a zachování optimálního využití kulturní krajiny (člověkem osídlené) cestou hledání rovnováhy mezi nejefektivnějším využitím krajiny za současného respektování jejich přírodně-biologických vlastností.



### **2.1.2 Krajinné plánování**

Krajinné plánování je v podstatě návrh optimální prostorové struktury krajiny. Cílem krajinného plánování je uvést do souladu trendy rozvoje lidské společnosti s principy ochrany přírody a krajiny v souladu s principy udržitelného rozvoje. Hlavním cílem je ochrana životního prostředí člověka ve všech jeho složkách a zabezpečení trvale udržitelného rozvoje krajiny.

BROOKS (2002) a ALLMENDINGER (2017) pojednávají o plánování jako o jednoduchém procesu, kterým se snažíme utvářet budoucnost. Budoucnost se v této definici týká všeho, co přesahuje současnost. Účelem plánování mohou být krátkodobé aktivity jako plánované činnosti po zbytek dne nebo dlouhodobé jako zachování důležitého přírodního bohatství ve prospěch budoucích generací. Pro lepší představu výsledného návrhu plánování mohou posloužit mimo jiné i 3D modely konkrétních situací, které se v dnešní době staly nedílnou součástí krajinného plánování (AMOROSO, 2015). Krajinné plánování nám obvykle poskytuje informace o existujících hodnotách krajiny, o jejím potenciálu hodnotě a citlivosti vůči dopadům dalšího rozvoje (MANDER a UUEMAA, 2015).

Mezi úkoly krajinného plánování patří: stanovení limitů a potenciálů krajiny z hlediska jejího využívání člověkem; stanovení zásad prostorové organizace krajiny na základě vlastností její struktury a potenciálů; komplexní řešení funkčního využívání krajiny v souladu s rozvojem lidské společnosti; určení věcné a časové koordinace činností, které ovlivňují rozvoj krajinného prostoru; vytváření autoritativních podkladů pro ostatní plánovací činnosti, které se uplatňují v koordinaci územního plánování (NEPOMUCKÝ a SALAŠOVÁ, 1996).

### **2.1.3 Územní ochrana**

Územní ochrana je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, a jeho prováděcích vyhláškách č. 395/1992 Sb. a 45/2018 Sb. V České republice jsou dvě úrovně zvláště chráněných území. Jedná se o velkoplošná zvláště chráněná území a maloplošná zvláště chráněná území. Se vstupem do Evropské unie vznikla povinnost vymezení další soustavy chráněných území Natura 2000, která jsou také zakotvena v tomto zákoně ([www.ochranaprirody.cz](http://www.ochranaprirody.cz)).

Myšlenka, že je třeba krajinu uznat, chránit, řídit a obnovovat, neboť má pro náš život velkou hodnotu, je v posledních letech čím dál rozšířenější. Některé

státy se rozhodly vytvořit zvláštní zákony, aby byl tento veřejný statek lépe rozvíjen (STRECKER, 2018). Jedním z těchto zákonů je Evropská úmluva o krajině. Podstatou Úmluvy je dohoda mezi dvěma nebo více státy, v nichž se bude rozhodovat o některých důležitých otázkách a problémech týkajících se krajiny stejným způsobem (KUČERA a kol., 2014)

## 2.2 Územní plánování

Územní plánování je ze zákona činností, která soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší (SKLENIČKA, 2003).

Nejdůležitějším zákonem v oblasti územního plánování je bezpochyby zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování a nástroje územního plánování. Dále se tento zákon zabývá: vyhodnocováním vlivů na udržitelný rozvoj území; rozhodováním v území; možnostmi sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí; podmínkami pro výstavbu; rozvojem území a přípravou veřejné infrastruktury; evidencí územně plánovací činnosti a kvalifikačními požadavky pro územně plánovací činnost.

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

Výše zmíněný zákon doplňuje vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Tato vyhláška podrobněji upravuje náležitosti obsahu

územně analytických podkladů, obsahu územně plánovací dokumentace, včetně náležitostí dokladů spojených s jejich pořizováním, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a aktualizací územně plánovací dokumentace, a podkladů pro evidenci územně plánovací činnosti.

### **2.2.1 Cíle územního plánování**

Cíle územního plánování jsou definovány podle zákona č.183/2006 Sb. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tento rozvoj by měl uspokojovat potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem se sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje území. Udržitelný rozvoj území, je takový, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (SÝKORA, 1998).

Tyto cíle jsou vytyčeny podle zákona č.183/2006 Sb. a jsou v souladu s cíli pozemkových úprav. Dokumenty územního plánování jsou jedny z nejdůležitějších výchozích podkladů pro zpracování pozemkových úprav, a naopak výsledky pozemkových úprav, jak uvádí § 2 zákona 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, jsou neopomenutelným podkladem pro územní plánování, což by měl vždy respektovat zpracovatel územního plánu.

### **2.2.2 Úkoly územního plánování**

Úkolem územního plánování je především zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území. Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (SCHNEIDER a LAMPARTOVÁ, 2014).

Úkolem územního plánování je stanovit podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. Zároveň by územní plánování mělo vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany a zajistit podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem.

Další úkolem územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání (Zákon č.183/2006 Sb.).

### **2.2.3 Orgány územního plánování**

Orgány územního plánování koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

Působnost ve věcech územního plánování vykonávají orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany. Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování jako působnost přenesenou, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje.

Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.

Orgány kraje zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území kraje, přitom mohou zasahovat do činnosti orgánů obcí jen v zákonem stanovených případech, kterými jsou záležitosti nadmístního významu. Postupují přitom v součinnosti s orgány obcí.

Ministerstvo pro místní rozvoj může zasahovat do působnosti orgánů krajů a obcí jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech týkajících se rozvoje území státu. Postupuje přitom v součinnosti s orgány krajů a dotčených obcí (HOMOLÁČOVÁ a GROUŠLOVÁ, 2019).

Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Orgány územního plánování spolu se stavebními úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů (PLOS, 2007).

#### **2.2.4 Dokumenty územního plánování**

Dokumenty územního plánování využívané v procesu pozemkových úprav slouží k návrhu plánu společných zařízení a ke zpracování návrhu nového umístění pozemků. Jedná se o územně plánovací dokumentaci, územně plánovací podklady a územní rozhodnutí.

Územně plánovací podklady jsou pro zpracovatele neopomenutelné. Územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí, které pro řešené území existují, jsou pro zpracování pozemkových úprav závazné, avšak s ohledem na znění zákona č. 139/2002 Sb. „Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu. V ostatních případech musí být plán společných zařízení dohodnut s úřadem územního plánování.“ K dokumentům územního plánování patří také zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán.

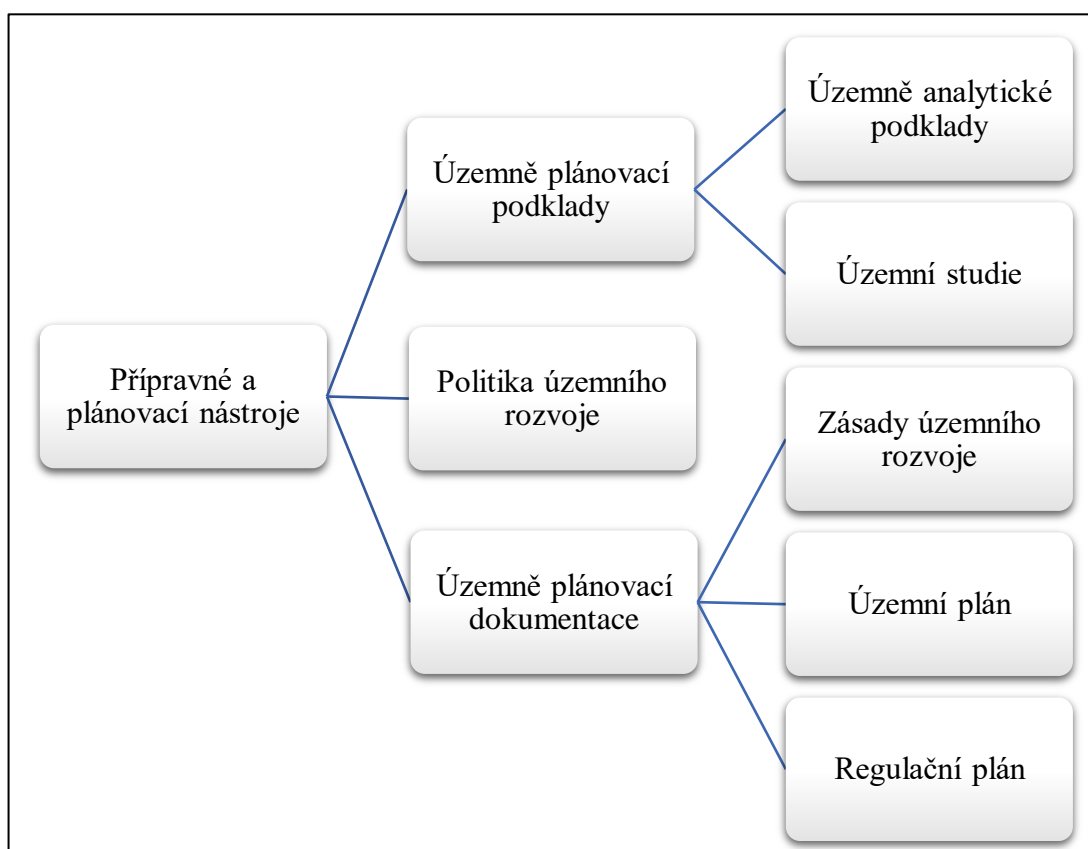
Výše uvedená dokumentace je k dispozici na příslušném obecním úřadě nebo na stavebním úřadě a na úřadu územního plánování pověřené obce s rozšířenou působností a na příslušném odboru krajského úřadu. Nově zpracovaný územní plán nebo jeho změna bývá k dispozici na internetovém portálu (HOMOLÁČOVÁ a GROUŠLOVÁ, 2019).

## 2.3 Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování slouží k prosazování cílů a úkolů územního plánování v území na národní, regionální a místní úrovni (MAIER, 2012).

Nástroje územního plánování se rozdělují na přípravné, plánovací a realizační. Mezi přípravné nástroje územního plánování patří Územně plánovací podklady. Plánovacími nástroji územního plánování je Politika územního rozvoje a Územně plánovací dokumentace. Do poslední realizační skupiny patří Územní rozhodnutí, Územní souhlas a Územní opatření (BÁRTOVÁ a RŮŽIČKA, 2008).

V následující části se budeme věnovat přípravným a plánovací nástrojům, které jsou pro lepší přehlednost znázorněny v grafu č. 1:



Graf č. 1: přípravné a plánovací nástroje  
Zdroj: zákon č. 183/2006 Sb., vlastní zpracování

### **2.3.1 Územně plánovací podklady**

Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území. Územně plánovací podklady jsou pro zpracovatele neopomenutelné.

#### **2.3.1.1 Územně analytické podklady**

Územně analytické podklady jsou podle zákona č.183/2006 Sb. určeny jako nástroj pro zjištění a vyhodnocení 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 (limity využití území), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

PŘÍKRYL (1995) a KONEČNÁ a kol. (2015): limity využití území jsou např. vedení technické a dopravní infrastruktury a jejich ochranná pásma, chráněná území, vodohospodářské stavby a zařízení, též záměry na využití území či jiné faktory ovlivňující využitelnost území.

Územně analytické podklady slouží zejména jako podklad při pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změn a aktualizací a dále pro rozhodování stavebních úřadů v území obcí, které nemají platný územní plán.

Jejich pořizování je povinné a průběžně aktualizované pro celé území České republiky. Provádějí se ve dvojí podrobnosti: pro správní obvody obcí s rozšířenou působností a pro území krajů (PLOS, 2007).

### **2.3.1.2 Územní studie**

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí, například se jedná o veřejnou infrastrukturu nebo o územní systém ekologické stability.

Územní studie není závazným podkladem pro územní rozhodování, slouží ale jako neopomenutelný podklad. To znamená, že úřad územního plánování nebo stavební úřad musí vždy porovnat navrhovaný záměr s řešením studie. Zatímco územní nebo regulační plán stanovuje podmínky pro využívání území, územní studie nebo územní generel jakožto územně plánovací podklady již navrhují určité řešení. Územní studie není závazná, ale po vložení do evidence územně plánovací činnosti se stává podkladem pro aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace i pro rozhodování o stavební činnosti v území ŠÍMA a TRÍSKOVÁ (2018).

### **2.3.2 Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje představuje chybějící a veřejností již delší dobu postrádaný dokument, který by pro úroveň nadregionální, celostátní a pro mezinárodní souvislosti prostorového vývoje stanovoval priority a zájmy (PLOS, 2007).

Politika územního rozvoje tedy určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

Dalším úkolem politiky územního rozvoje je s ohledem na možnosti území koordinovat tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území republikového významu a stanovit úkoly zajišťující tuto koordinaci.

Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů a regulačních plánů. Politiku územního rozvoje pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj pro celé území České republiky a následně je schválena vládou (Zákon č. 183/2006 Sb.).



Ministerstvo zajistí, aby ve Sbírce zákonů bylo uveřejněno sdělení o schválení politiky územního rozvoje, dále zajistí zveřejnění celého dokumentu způsobem umožňujícím dálkový přístup.

### **2.3.3 Územně plánovací dokumentace**

Územně plánovací dokumentaci tvoří: zásady územního rozvoje, které stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje; územní plán, který stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; a regulační plán, který v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.

ČABLOVÁ (2013): územně plánovací dokumentace je zpracována v různé podrobnosti pro různě rozsáhlá území od celorepublikové Politiky územního rozvoje přes zásady územního rozvoje krajů až po územní plány v měřítku obcí.

#### **2.3.3.1 Zásady územního rozvoje**

Zásady územního rozvoje stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití. Zásady územního rozvoje mohou také vymežit plochy a koridory s cílem prověřit možnosti budoucího využití. Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití, jedná se o tzv. územní rezervu. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace zásad územního rozvoje (HOMOLÁČOVÁ a GROUŠLOVÁ, 2019).

Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Současně s návrhem zásad územního rozvoje se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území (KONEČNÁ a kol., 2015).

### **2.3.3.2 Územní plán**

Územní plán je z hlediska obce nejdůležitějším nástrojem územního plánování. V podrobnostech konkrétního území obce upřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje (SKLENIČKA, 2003).

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby, plochy pro veřejně prospěšná opatření, plochy pro územní rezervy a stanovuje podmínky využití těchto ploch a koridorů.

ČABLOVÁ (2013): územní plán by měl být dohodou o funkčním prostorovém uspořádání území mezi zástupci obce, vlastníky pozemků a obyvateli dané obce. Územní plán se pořizuje a vydává (opatřením obecné povahy) pro celé území obce či vojenského újezdu. Je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území (zejména pro vydávání územních rozhodnutí). O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce podle zákona č.183/2006 Sb.: z vlastního podnětu; na návrh orgánu veřejné správy; na návrh občana obce; na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce; na návrh oprávněného investora.

### **2.3.3.3 Regulační plán**

Kromě územního plánu je možné zpracovat pro území i regulační plán. Ten stanovuje podmínky pro využití území ve větší podrobnosti než územní plán a zpracovává lokality, které vyžadují podrobnější regulaci nebo řešení (historická centra, přestavbová území, ale i území nově určená k zastavění). Schválený regulační plán je opatřením obecné povahy a tvoří závaznou územně plánovací dokumentaci (KONEČNÁ a kol., 2015).

Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje. Regulačním plánem nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu (Zákon č.183/2006 Sb.).

Regulační plán se vydává buď z podnětu zastupitelstva kraje, zastupitelstva obce či Ministerstva obrany, nebo na žádost fyzické či právnické osoby. Regulační plán vydává zastupitelstvo formou opatření obecné povahy (BÁRTOVÁ a RŮŽIČKA, 2008).

## **2.4 Územní studie**

### **2.4.1 Potřebnost územních studií**

Územní studie slouží především jako podklad pro pořízení územně plánovací dokumentace, její změny či aktualizace. Zároveň je neopomenutelným odborným podkladem při rozhodování v území, který prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů dle stavebního zákona. Územní studii lze využít například pro prověření a posouzení řešeného území z hlediska:

- územních podmínek ochrany hodnot území, při řešení střetů zájmů (rekreace nebo těžby nerostných surovin se zájmy ochrany přírody apod.);
- řešení vybraných problémů urbanistické koncepce (uspořádání zastavitelných ploch, koncepce veřejných prostranství včetně veřejné zeleně aj.);
- koncepce veřejné infrastruktury (dopravního řešení, technické infrastruktury, umístění občanské vybavenosti aj.),
- umístění územního systému ekologické stability,
- umístění obnovitelných zdrojů energie v krajině (SKLENÁŘ a kol., 2010).

V případě, že je v území pořízena územní studie, která prověřila různá možná řešení konkrétního záměru či problému a její řešení je shledáno jako optimální,

dochází ke značnému zkrácení zpracování následujících dokumentů a projektových podkladů především pro investičně náročné stavby či opatření.

Územní studie významným způsobem pomáhají i při vytváření kvalitních veřejných prostranství a při ochraně hodnot území. Kvalitní a aktuální územní studie, zjednodušují rozhodování veřejné správy o území a šetří finanční prostředky.

Územní studii lze využít pro detailnější prověření řešení obsaženého v územně plánovací dokumentaci. Územní studií lze navrhnout např. vhodné umístění pro místní komunikaci nebo navrhnout novou parcelaci pro plochy určené podle územního plánu k bydlení. Pomocí územní studie lze posoudit a prověřit jakékoliv změny v daném území bez formálních náležitostí, které by jinak byly potřebné u pořizování územně plánovací dokumentace.

MAIER (2012): z pohledu možnosti jednotlivých nástrojů územního plánování je územní studie schopna řešit koncepci krajiny v poměrně vysokém detailu a připravit tak podmínky včetně podrobných požadavků na realizaci například jednotlivých prvků ÚSES či jiných přírodně i kulturně hodnotných elementů v krajině. Stále však zůstává jen podkladem pro rozhodování a nikoli závazným dokumentem.

## **2.4.2 Náležitosti územní studie**

Zadání a přesná osnova územní studie je stanovena metodickým pokynem, který je zpracován Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky, odborem pro územní plánování a Ústavem územního rozvoje (SKLENÁŘ a kol., 2010).

Územní studie má vždy zadání, kde pořizovatel stanoví jasný obsah a rozsah práce, dále je vždy určen cíl a účel územní studie. Zadání územní studie slouží jako podklad pro projektanta, proto by mělo být stručné a bez zbytečných formalit, které jsou z hlediska zpracování nadbytečné. Zadání by však mělo obsahovat vše, co je potřebné a důležité pro naplnění požadovaného rozsahu a účelu územní studie.

Projednání zadání územní studie ani jeho schválení zákon nevyžaduje. V zadání územní studie může její pořizovatel stanovit, že náklady na zpracování územní studie, uhradí osoba, která hodlá změnu v území realizovat.

Podle výše zmíněného metodického pokynu by každá územní studie měla obsahovat BALABÁNOVÁ (2018):

- název územní studie;
- cíle a účel pořízení územní studie;
- rozsah řešeného území;
- požadavky na obsah řešení územní studie;
- požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie;
- další požadavky (nepovinná část).

### **2.4.3 Pořizovatel územní studie**

Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.

Pořizovatelem územní studie může být úřad územního plánování pro území své obce a na žádost obce ve svém správním obvodu i pro její území. V zákonem stanovených případech mohou územní studii pořizovat obecní úřady ostatních obcí, krajský úřad a ministerstvo pro místní rozvoj v rozsahu potřebném pro pořizování politiky územního rozvoje. Pro území vojenských újezdů pořizuje územní studii újezdní úřad a v případě potřeby ji projedná Ministerstvo obrany. Územní studii pořizuje příslušný úřad vždy v přenesené působnosti (BÁRTOVÁ a RŮŽIČKA, 2008).

### **2.4.4 Zpracování územní studie**

Postup pro zpracování územní studie stanovuje zákon č.183/2006 Sb. Při zahájení prací na územní studii založí pořizovatel její registrační list podle přílohy č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatel doplní registrační list, který se archivuje. Pokud je pořizovatelem úřad územního plánování, pak jednu potvrzenou kopii registračního listu zašle příslušnému krajskému úřadu. Pověřený pracovník úřadu data vloží do systému evidence územně plánovací činnosti v České republice.

Po převzetí územní studie prověří pořizovatel navržené řešení zejména z hlediska splnění zadání a vhodnosti věcného řešení. Poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, podá návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Evidenci územně plánovací činnosti vede na základě pověření Ministerstvem pro místní rozvoj Ústav územního rozvoje (SKLENÁŘ a kol., 2010).

Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení. Po schválení se zveřejnění územní studie způsobem umožňujícím dálkový přístup a stejným způsobem zveřejnění místa, kde je možné do něj nahlížet a zaslání těchto údajů dotčeným orgánům (ŠÍMA a TRÍSKOVÁ, 2018).

Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě; tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací).

## **3. METODIKA**

### **3.1 Cíl práce**

Hlavním cílem diplomové práce, jak již napovídá její název, je zpracování územní studie, která bude sloužit jako podklad pro územní plán. Územní studie bude zpracovaná pro katastrální území Nové Hrady, které tvoří hlavní jádro města Nových Hradů. V praxi se jedná především o prověření, navržení a posouzení možností a podmínek změn v dané lokalitě.

Dílčím cílem práce je literární rešerše, ve které jsou vysvětleny základní souvislosti spojené s územním plánováním. Praktická část práce se zabývá především stanovení hranic zájmového území a následně jeho podrobným popisem. Především se jedná o stanovení limitů území, jeho územní ochranu a v neposlední řadě také o popis dopravní a technické infrastruktury.

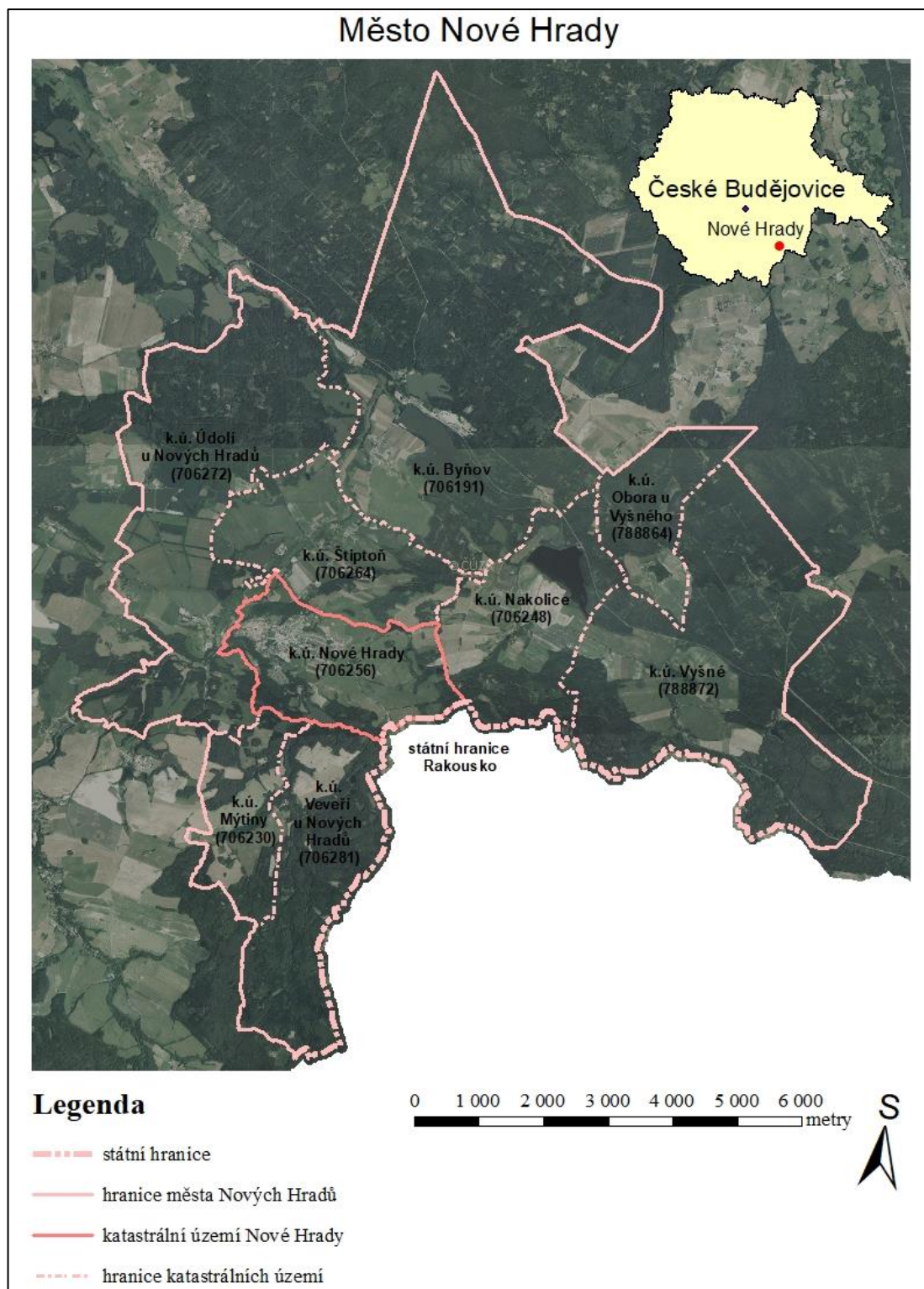
Posledním cílem práce je vysvětlení důvodů pro zpracování územní studie a analýza jednotlivých možností. Po vytvoření několika vhodných strategií, bude vybrán nejvhodnější scénář pro budoucí rozvoj a ten bude následně porovnán s podobnými scénáři v podobných lokalitách.

### **3.2 Materiál**

#### **3.2.1 Popis zájmového území**

Pro účely diplomové práce bylo vybráno katastrální území Nové Hrady, které je součástí města Nové Hrady. Město se nachází v Jihočeském kraji, v nadmořské výšce 540 m. n. m., přibližně 35 km jihovýchodně od krajského města České Budějovice v blízkosti státní hranice s Rakouskem. Zároveň je město součástí Novohradského podhůří a je jedním z ideálních výchozích turistických bodů v Novohradských horách. Území města spadá do působnosti města Trhové Sviny, obce s rozšířenou působností.

Součástí města je dalších osm katastrálních území: Byňov, Mýtiny, Nakolice, Obora u Vyšného, Štiptoň, Údolí u Nových Hradů, Veverí u Nových Hradů a Vyšné. Územní studie je zaměřena pouze na střed města, který tvoří čistě katastrální území Nové Hrady.



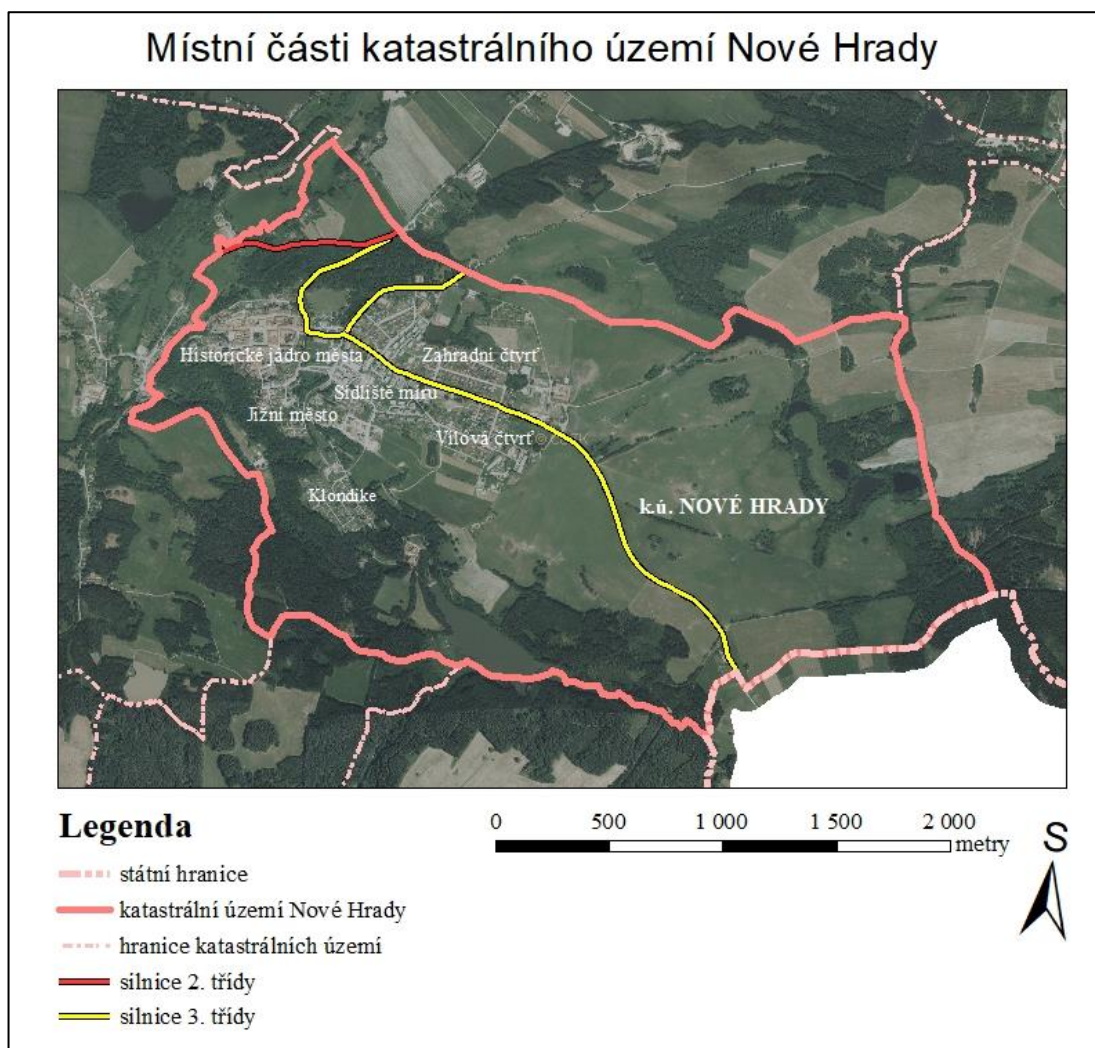
*Mapa č. 1: Hranice města Nových Hradů  
Zdroj: vlastní zpracování*

Mapa č. 1 znázorňuje město Nové Hradý, které je rozděleno na jednotlivá katastrální území. Hranice zájmového území – katastrálního území Nové Hradý je vyznačena tmavě růžovou barvou. V pravé části mapy je znázorněno umístění Nových Hradů v rámci Jihočeského kraje.



### 3.2.2 Místní části katastrálního území Nové Hradý

Katastrální území Nové Hradý je rozděleno na několik místních částí, které jsou znázorněny na mapě č. 2. Hlavní část tvoří historické jádro města, které je chráněno městskou památkovou zónou. Na historické jádro města navazují tři hlavní části zájmového území – Jižní město, Sídliště míru a Zahradní čtvrť. Za Jižním městem se nachází zahrádkářská kolonie Klondike a za Sídlištěm míru se rozrůstá Vilová čtvrť.



Mapa č. 2: Místní části zájmového území  
Zdroj: vlastní zpracování

### 3.3 Metody

Diplomová práce byla rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část obsahuje literární rešerši, ve které jsou vysvětleny základní souvislosti spojené s územním plánováním. Především se jedná o definici územního plánování, popis cílů a úkolů územního plánování a v neposlední řadě jsou zde popsány i orgány a dokumenty územního plánování. Samostatnou kapitolu tvoří nástroje územního plánování. V závěru literární rešerše je definována územní studie, je vysvětlena její potřebnost, náležitosti, formy zpracování a také pořizovatelé, které si mohou územní studii pořídit. Praktická část je zaměřena na zájmové území, jeho prozkoumání a vyhodnocení strategii pro jeho další rozvoj.

V úvodu praktické části, byly vytyčeny hranice řešeného území. V našem případě je tato hranice určena katastrálním územím Nových Hradů. Po vytyčení těchto hranic proběhl podrobný průzkum terénu.

Pro území historického jádra města Nových Hradů byl vytvořen popis, který obsahuje kulturně-historický vývoj, demografickou charakteristiku a občanskou vybavenost města. Další kapitoly práce se zabývají popisem území, limity jeho využití a dopravní a technickou infrastrukturou.

Jako podklady pro práci sloužily nejen současné dokumenty územního plánování, ale i znalost stavu jednotlivých částí území a konkrétních lokalit. Jedním z podkladů pro zpracování územní studie byl Strategický plán města Nových Hradů. Dále jsem vycházela z územního plánu města Nových Hradů, veřejného mínění a pro doplnění informací jsem navštívila i starostu města Nových Hradů – Mgr. Vladimíra Hokra.

Součástí diplomové práce jsou mapové výstupy, vytvořeny v programu ArcGIS 10.2., které zobrazují jednotlivé části řešené problematiky. Základními mapovými podklady pro tuto práci byly především ortofoto mapa, katastrální mapa, základní mapa ZM 10 a základní báze geografických dat (ZABAGED). Pro zjištění doplňujících informací o území byly využity většinou online mapy Geoportálu Jihočeského kraje, České geologické služby a vodohospodářské mapy.

Pro vyhodnocení současného stavu v řešeném území byla vypracována SWOT analýza na katastrální území Nové Hrady. Sestavení SWOT analýzy slouží k vyhodnocení aktuálního stavu v řešeném území, jsou zde hodnoceny

silné stránky, slabé stránky, příležitosti a hrozby. Výsledky analýzy byly porovnány se Strategickým plánem města Nových Hradů a s veřejným míněním místních obyvatel.

Na základě výše zmíněných podkladů byly vysvětleny důvody pro vypracování územní studie a stanoveny základní předpoklady a podmínky pro vývoj dané obce. Ze SWOT analýzy byly zjištěny především nedostatky v oblasti občanského vybavení ve Vilové čtvrti. Po vyhodnocení všech podnětů byla stanovena strategie pro další rozvoj zájmového území – podpora občanské vybavenosti a rekreačního využití ve Vilové čtvrti a propojení Vilové čtvrti s Jižním Městem. Pro naplnění této strategie bude v zájmovém území postaven nový supermarket a nové rekreační centrum.

Pro nový supermarket byly navrženy dvě návrhové plochy a jedna návrhová plocha pro výstavbu rekreačního centra. V další kapitole jsou tyto plochy prozkoumány, porovnány a vyhodnoceny. Jednotlivé plochy jsou popsány z hlediska současného funkčního využití území, dále se posuzuje možnost připojení stavby na dopravní infrastrukturu a možnosti pro připojení k technické infrastruktuře. Součástí popisu návrhových ploch je také koncepce pro výstavbu daných návrhů.

Nejdůležitější kapitolu diplomové práce tvoří právě porovnání proveditelnosti jednotlivých návrhů a vyhodnocení nejvhodnější možnosti pro jejich realizaci. V závěru práce se zabývám porovnáním obdobného scénáře územních studií v podobných lokalitách. Pro získání informací o porovnávaných oblastech jsem kontaktovala starosty daných obcí a získané informace jsem porovnávala s dostupnými informacemi na internetových stránkách. Výsledkem diplomové práce je vyhodnocení nejvhodnější plochy pro výstavbu nového supermarketu a posouzení možnosti výstavby rekreačního centra.

## 4. VÝSLEDKY A DISKUZE

### 4.1 Kulturně-historický vývoj Nových Hradů

Abychom porozuměli historii Nových Hradů, je důležité si nejprve krátce představit i Novohradské hory jako celek. Hlavním důvodem pro představení Novohradských hor je fakt, že Nové Hrady tvoří pomyslnou vstupní bránu do této oblasti a jsou skvělým výchozím bodem jak pro české, tak i zahraniční turisty.

Novohradské hory, jak uvádí JIRÁČEK (2012) tvoří na ploše 237,84 km<sup>2</sup> ucelenou přírodní oblast, která je od roku 1998 územně chráněna jako přírodní park. Jedná se ve větší míře o lesnatou oblast s lesnatostí přibližně 80 %. Z přírodovědného a lesnického pohledu je tato oblast ceněna zejména pro svou rozmanitost a charakter rostlinných společenstvech, skladbu a stav lesních porostů a výskyt cenných organismů. Tyto hory také tvoří samostatný celek v rámci Šumavy a jsou nejjižnějším českým pohorím (PAPÁČEK, 2004).

Vítkovci, kteří se usadili na jihu Čech, zde vybudovali rozsáhlé pozemkové domény. Místo založení bylo strategicky příznivé, nad hlubokým údolím řeky Stropnice a Novohradského potoka, na přechodu z oblasti Doudlebska do Vitorazka. Pojmem Vitorazsko označujeme oblast kolem horního toku řeky Lužnice v Jihočeském kraji a Dolních Rakousech. Samotný název je odvozen od rakouského města Weitra. Hlavními centry oblasti jsou České Velenice na straně české a město Gmünd na straně rakouské (HOKR, 2003).

V knize Novohradské Hrady a Novohradské podhůří (2006): počátky Nových Hradů jsou spojeny právě s rodem Vítkovců a jejich vznik je doložen listinou z 21. května 1279. Nové Hrady vznikly jako osada na původní vitorazské stezce spolu se strážním hradem. První zpráva o hradu pochází také z roku 1279. Osada se rychle rozrůstala a již v roce 1284 byly Nové Hrady uváděny jako město. Na počátku 14. století se město dostalo do majetku pánů z Landštejna (GOLOMBEK a kol., 2000).

Po vzniku hradu se kromě podhradí (tzv. Hradčan) soustředilo osídlení v jižní části dnešního města – ve Starém Městě. Součástí města byl již koncem 13. století kostel (KROUPA, 2005). V roce 1368 bylo pravděpodobně vyměřeno Nové Město se čtvercovým náměstím s pravidelnou uliční sítí. Město mělo silnou hradbu se dvěma

branami a příkopem hlubokým 14 m. Na východě stála Horní brána a na západě pod hradem byla postavena Dolní brána. Hodní brána na východní straně byla zbořena v roce 1839 a Dolní na západě byla přestavěna v roce 1829. Dodnes se také zachovala část hradeb (Novohradské Hrady a Novohradské podhůří, 2006).

Město mělo celkem tři části – Staré město na jihu a jihovýchodě, Nové město s náměstím a Hradčany u hradu. Nové Hrady byly mezi lety 1418–1468 několikrát vypáleny a následně trpěly nestabilitou a změnou majitelů. Za Voka II. a Petra IV. bylo panství obnoveno (KROUPA, 2005). V březnu 1619 se snažil dobýt Nové Hrady císařský generál Henri Duval de Dampierre a město zapálil. V říjnu pak město dobyl generál Karel Bonaventura Buquoy, který získal panství i město za prokazatelné služby císaři (GOLOMBEK a kol., 2000). V roce 1678 byly opraveny hradby a následně byl založen klášter servitů.

Mezi nejvýznamnější příslušníky rodu Buquoyů nepochybně patří hrabě Jan Nepomuk, za jehož působení panství zaznamenalo prudký rozmach. V roce 1810 byla dokončena stavba empírového zámku, také byla zahájena výroba skla v Černém údolí, spustila se do provozu brusírna v Nových Hradech a bylo objeveno hyalitové sklo (Novohradské Hrady a Novohradské podhůří, 2006).

Revolučním rokem se stal rok 1848, který přinesl řadu změn. V první řadě zaniklo Novohradské panství a Nové Hrady byly nyní městem se samosprávným městským výborem. Nové Hrady jako první na Českobudějovicku založili sbor dobrovolných hasičů.

V roce 1906 zachvátil město velký požár, jemuž podlehl 16 objektů včetně radnice a rezidence. Před 1. světovou válkou ve městě stálo 177 domů a žilo zde 1 461 obyvatel, z toho 1 263 Němců. Po vzniku Československa bylo Novohradsko prohlášeno hraběcími úředníky za součást Böhmerwaldgau, stejně jako šumavské okresy. Nový stát na to zareagoval v prosinci 1918 vojenským obsazením Kaplice a Nových Hradů, kde armáda zůstala až do roku 1919. V roce 1920 byl založen Sokol a česká jednotřídka byla navzdory Němců rozšířena na dvoutřídku (CUKR, 2009).

V roce 1923 byl postaven Český dům, který sloužil jako hotel a české kulturní centrum. Toto období přineslo také novou etapu urbanistického vývoje. Nad severní

hradbou vznikla drobná zástavba, jižně před hradbami také, ale bez pevného řádu (Novohradské Hrady a Novohradské podhůří, 2006).

V roce 1930 bylo ve městě 191 domů a převažovalo zde německé obyvatelstvo. Národnostní problémy se zostřovaly, bylo rozpuštěno místní zastupitelstvo a správu města převzal vládní komisař. V době sudetské krize podporovala řada Němců Henleinovu Sudetoněmeckou stranu. V roce 1938 se podařilo postavit českou školu, jejíž pozemek věnoval hrabě Buquoy, ale již v říjnu téhož roku při obsazení Sudet připadly Nové Hrady k župě Oberdonau. Řada Čechů tehdy odešla a z české školy se stalo sídlo vojenské továrny na telefony, dálnopisy a vysílačky (FIŠER, 2008).

KOBLASA (2015): těsně před koncem války byli popraveni tři Němci za předčasné strhávání vlajek s hákovými kříži a v květnu 1945 město osvobodila Rudá armáda. V této bouřlivé době byl rozkraden mobiliář zámku a archiv hozen do hradního příkopu. Na základě Benešových dekretů byl odsouzen hrabě Buquoy jako kolaborant a zrádce a řada Němců se musela vystěhovat. Město, stejně jako okolí, bylo dosídleno z vnitrozemí s rumunskými Čechy a Slováky (KROUPA, 2005). V roce 1948 zde žilo jen 775 lidí, až do roku 1947 tady sídlila vojenská posádka. Zároveň v roce 1948 byla vyhlášena přírodní rezervace Terčino údolí v rozlohou 68 ha (Novohradské Hrady a Novohradské podhůří, 2006).

Otevření hranic po roce 1989 přineslo možnost setkávání původních obyvatel pohraničí s těmi současnými. V některých krajích to nebylo snadné, převládalo vyčítání a spory o majetek. V Novohradských horách to bylo naštěstí jiné. Mezi Němci a Rakušany zavládlo nadšení z levných nákupů v Čechách a Češi byli stejně nadšení z práce na Západě, placené tehdy v porovnání s tou českou opravdu nevídaně (KOŽELUH, 2010).

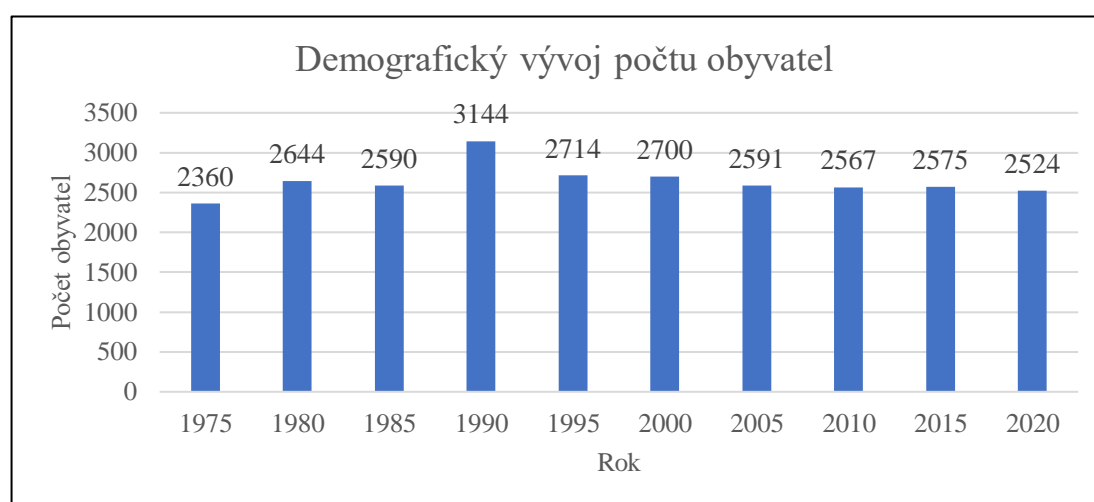
Město Nové Hrady se stalo hlavním východiskem do Novohradských hor, v roce 1990 byla v Nových Hradech vyhlášena chráněná městská památková zóna a město se stalo vyhledávaným turistickým centrem (CUKR, 2009). Dnes jsou Novohradské hory prezentovány jako oblast se zachovaným přírodním bohatstvím, kde se v posledních letech rozvinuly služby cestovního ruchu a město Nové Hrady se stalo ideálním vstupním bodem do Novohradských hor ([www.novehrady.cz](http://www.novehrady.cz)).

## 4.2 Demografie a občanská vybavenost

### 4.2.1 Demografická charakteristika

Nové Hrady patří mezi jednu z obcí mikroregionu, kde v současné době dochází k mírnému úbytku obyvatel. Ke značnému úbytku obyvatel došlo v poválečném období v důsledku odsunu obyvatel německé národnosti. Po roce 1950 je zaznamenán pozvolný nárůst počtu obyvatel v řešeném území, ovšem děje se tak na úkor menších osad, kde se počet obyvatel naopak trvale snižuje.

Z grafu č. 2 vyplývá, že v roce 2010 měli Nové Hrady celkem 2 567 obyvatel. Posledních sedm let se počet obyvatel výrazně nezměnil. K lednu 2020 mají Nové Hrady 2 524 obyvatel.



Graf č. 2: Dlouhodobý demografický vývoj počtu obyvatel  
Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

Zároveň v posledních letech dochází ke zdatnému stárnutí populace, kdy přibývá obyvatel nad 65 let a ubývá dětí do 15 let věku. Tento děj je bohužel celospolečenský, což dokazují data na celorepublikové i celokrajské úrovni.

Dobrym příkladem pro tuto situaci jsou počty žáků na základní škole v řešeném území, které jsou zpracovány ředitelem školy Mgr. Petrem Čermákem (2019), ve výroční zprávě o činnosti školy. Kdy k zápisu do 1. ročníku pro školní rok 2019/2020 se přišlo zapsat deset žáků, z toho do 1. třídy jich bylo přijato šest, ostatní děti dostaly odklad.

## **4.2.2 Občanská vybavenost**

Občanské vybavení je jednou ze základních funkčních složek sídel spolu s bydlením, výrobou, rekreací, dopravou a technickou vybaveností. Mezi občanské vybavení patří zařízení, pozemky a stavby, které jsou využívány např. pro služby zdravotnictví, vzdělávání a výchovu, kulturu, ochranu obyvatelstva a veřejnou správu a pro sociální služby. Občanská vybavenost je pojem hovořící o existenci, počtu, kapacitě a rozmístění jednotlivých zařízení občanského vybavení v území. Popisuje standard životní úrovně obyvatel v hodnoceném území (KUČEROVÁ a kol., 2019).

Rozvoj sídel je v Nových Hradech významně ovlivněn relativně dobrou dostupností měst s vyšší nabídkou pracovních míst i služeb (Trhové Sviny, České Budějovice). Město Nové Hrady je pro osady i další malé obce v okolí spádovou obcí, a to zejména z hlediska občanské vybavenosti (ROSA, 2019).

Z prvků občanské vybavenosti se v zájmovém území nachází veškeré důležité objekty jako je mateřská škola, základní škola, základní umělecká škola, dům s pečovatelskou službou, sportovní areál, společenský sál, knihovna s veřejně přístupným internetem, pošta, Česká spořitelna, bankomat, obchod s potravinami, hotel, pohostinství a kadeřnictví. V katastrálním území se nachází také lékárna s celodenním provozem, soukromá dětská lékařka a zdravotnické středisko s ordinací lékaře pro dospělé a zubařem.

### **4.2.2.1 Školy a vzdělávání**

V řešeném území funguje mateřská a základní škola spolu s družinou. Ve městě je pobočka základní umělecké školy Trhové Sviny, která sídlí v levém křídle státního hradu. V rámci Akademického a univerzitního centra je v Nových Hradech rozvíjeno i vysokoškolské vzdělávání. Zde je jedním z limitů obtížná dostupnost cenově přijatelného dočasného bydlení pro studenty a doktorandy. V oblasti celoživotního vzdělávání je v současné době v Nových Hradech aktivní Klášter, Akademické a univerzitní centrum a Novohradská občanská společnost.

### **4.2.2.2 Prostory pro volný čas**

Ve městě jsou k dispozici prostory pro pořádání společenských akcí. Mezi nejvyužívanější budovy pro tyto aktivity patří kulturním dům Máj, který se v letošním roce kompletně zrekonstruoval. Kapacita sálu je přibližně 150 osob, dále jsou často



využívané i prostory v klášteře, v zámku, v koželužně a pro tematické akce jsou využívány i prostory hradu.

#### **4.2.2.3 Kultura a spolkový život**

V Nových Hradech a přilehlých osadách je relativně čilý spolkový život. Ze spolků zde působí např. Sborny dobrovolných hasičů, Skaut, Klášter Nové Hrady, Český svaz ochránců přírody Nové Hrady, Kynologický klub, Klub maminek, Český svaz rybářů, Basketbalový klub, TJ Sokol Nové Hrady, TJ Nové Hrady, Myslivecké sdružení apod.

V Nových Hradech působí i řada kulturních spolků, např. Novohradský smíšený pěvecký sbor. Místní obyvatelé zde mají možnost prožívat pestrý a různorodý spolkový život s řadou opakujících se kulturních a sportovních akcí. Mezi nejoblíbenější akce se řadí Novohradská číše, Hradní slavnosti, setkání seniorů, masopust, výstavy a koncerty. Pořádá se také řada akcí na podporu tradičních řemesel, např. řezbářské a kovářské sympozium. Společnost Rožmberk o.p.s. pořádá řadu drobnějších akcí na podporu místních tradic. Město Nové Hrady spolky podporuje příspěvkem na činnost s vlastním dotačním programem.

#### **4.2.2.4 Rekreační vyžití**

Pro rekreační vyžití v oblasti sportu je v Nových Hradech k dispozici fotbalové hřiště, tenisové kurty, sportovní hala, fitness centrum a wellness centrum. Ve městě jsou pro turisty navíc k dispozici půjčovny kol a koloběžek. Výhodou těchto půjčoven je fakt, že si je zákazníci mohou půjčit například v Nových Hradech a vrátit je mohou buď v půjčovně na Dobré Vodě, nebo na vlakové zastávce Byňov - Jakule.

#### **4.2.2.5 Ubytovací kapacita**

V současné době je ubytování v řešeném území nabízeno různými subjekty v hotelech, penzionech i v soukromí. Další možnosti ubytování nabízí kemp Veveří. S ohledem na zvyšující se na rozvoj cestovního ruchu a zvýšení vícedenní návštěvnosti Nových Hradů, byla rozšířena ubytovací kapacita o prostory hotelu Máje. Z hlediska rozvoje aktivit AUC zde chybí kapacity pro dlouhodobé ubytování studentů, doktorandů, stážistů ve formě cenově dostupné ubytovny. Dočasně mohou studenti AUC využívat prostorů hotelu Máj.

## 4.3 Popis území a limity jeho využití

### 4.3.1 Geomorfologické poměry

Novohradské hory jsou z geologického pohledu součástí Šumavského masivu, který tvoří převážně krystalické horniny, zejména žuly, ruly a svor. Svou rozlohou zasahují Novohradské hory převážně do Rakouska až k údolí Dunaje. Některé vrcholy hor přesahují výšku 1 000 m. n. m. Nejvyšší hora

<i>Systém</i>	<i>Hercynský</i>
<i>Provincie</i>	Česká vysočina
<i>Soustava</i>	Šumavská soustava
<i>Subprovincie</i>	Šumavská hornatina
<i>Podsoustava</i>	Novohradské hory
<i>Celek</i>	Novohradské podhůří
<i>Podcelek</i>	Stropnická pahorkatina
<i>Okrsek</i>	Rychnovská pahorkatina

Tab. č. 1: Geomorfologické zařazení  
zdroj: Vorel a kol., (2004), vlastní zpracování

Viehberg (1 112 m. n. m.) se nachází u státních hranic na rakouském území, pod jejím vrcholem pramení jihočeská řeka Malše. Přes údolí řeky Malše se pak na českém území tyčí nejvyšší hora Kamenec, dosahující výšky 1 072 m. n. m. Novohradské hory jsou také ohromnou zásobárnou čisté vody, která proudí do českého vnitrozemí a je vyhlášena svou kvalitou. Město Nové Hrady leží na severovýchodním okraji horské oblasti. Tato část Novohradska se diametrálně liší, hory se zde mění na mírně zvlněnou, někde téměř rovnou bažinatou a písčitou krajinu.

### 4.3.2 Krajinný ráz

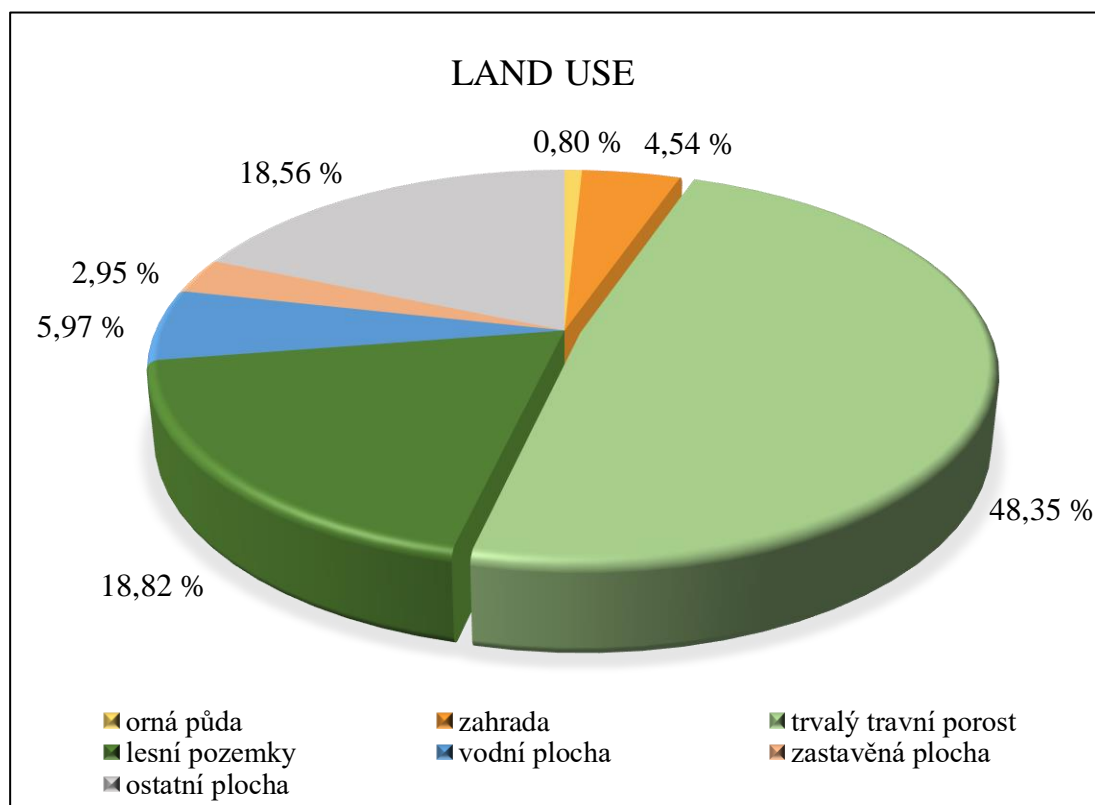
Krajinný ráz popisuje VOREL a kol., (2004) jako dochované přírodní a kulturní prostředí s velmi významnou hodnotou, díky které je zákonem chráněn před jejím znehodnocením. Krajinný ráz vyjadřují specifické znaky a rysy, které utvářejí její rázovitost – jedinečnost a odlišnost.

Při posuzování krajinného rázu Novohradska se z typologického hlediska jedná o krajinu lesní a lesozemědělskou, pouze ve vazbě na Nové Hrady (na hranici oblasti) se jedná o krajinu rybníční. V okolí Nových Hradů vznikla na panství Buquyůů řada enkláv komponované krajiny, utvářející se od baroka po romantismus 19. století. Dnes jsou tyto cenné krajinářské úpravy chráněny uvnitř krajinné památkové zóny Novohradsko. Zájmové území spadá do oblasti krajinného rázu. Město Nové Hrady spolu s hradem (NKP), zámek, rezidencí a klášterem servitů je zároveň nejvýznamnějším historickým městem Novohradska (VOREL a kol., 2009).

### 4.3.3 Land Use

#### Struktura půdního fondu

V grafu č. 3 je znázorněno využití půdy v katastrálním území Nové Hrady. Nejvíce zastoupeným druhem pozemků je trvalý travní porost – 256,93 ha (48,35 %), dalším nejvíce zastoupeným druhem pozemku jsou lesní plochy – 99,99 ha (18,82 %). Podobnou hodnotou je zastoupena i ostatní plocha – 98,62 ha (18,56 %). Zahrady jsou zastoupeny 24,12 ha (4,54 %). Vodní plocha se zde vyskytuje na 31,74 ha (5,97 %), zastavěná plocha 15,68 ha (2,95 %) a nejméně zastoupená je zde orná půda – 4,27 ha (0,80 %). Veškerá procenta jsou počítaná z celkové plochy zájmového území.

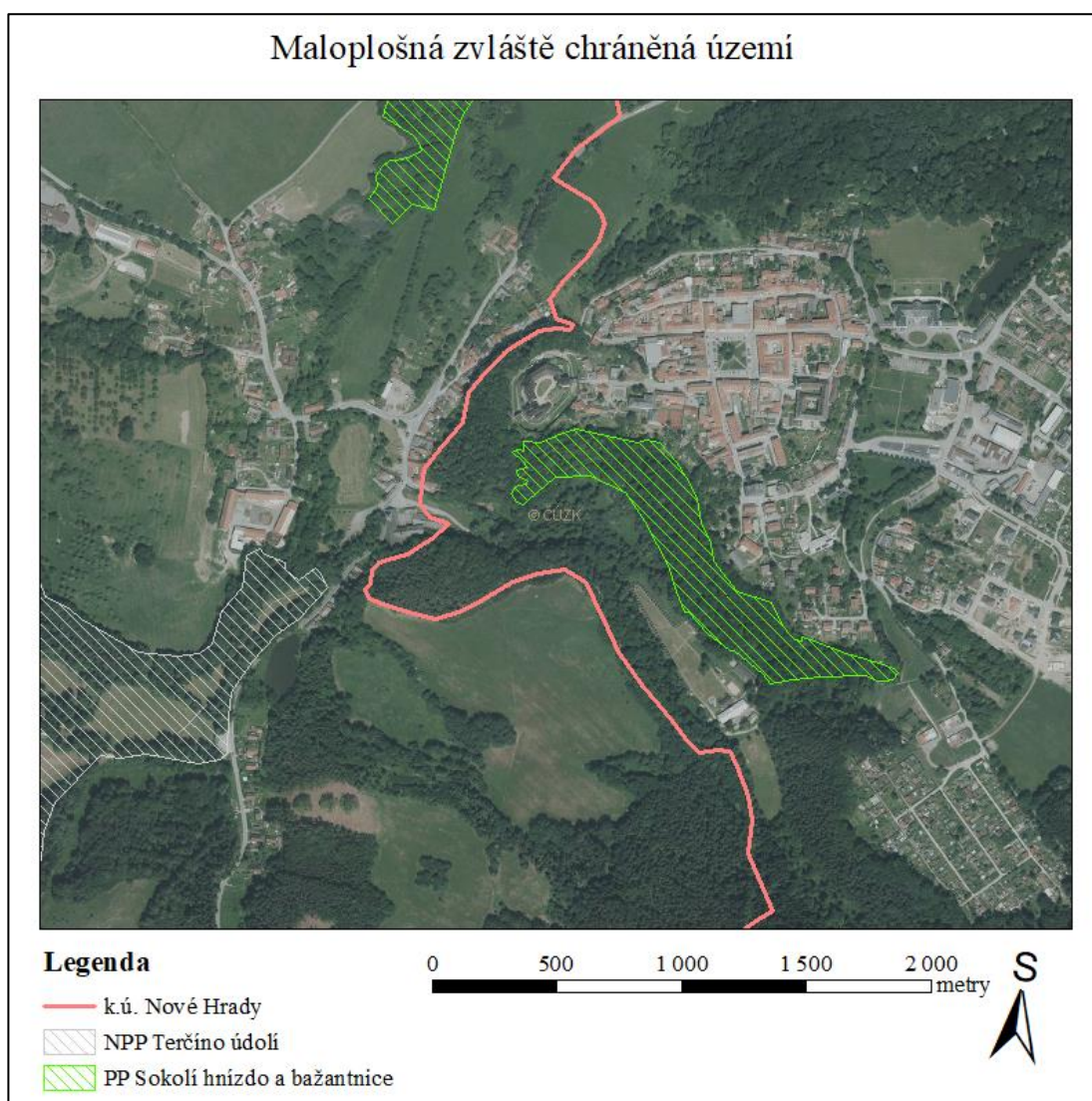


Graf č. 3: Land use  
Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), vlastní zpracování

#### 4.3.4 Územní ochrana

V řešeném katastrálním území Nové Hrady se nachází jedna část přírodní památky – PP Sokolí hnízdo a bažantnice. Důvodem jejího zřízení je ochrana Evropsky významné lokality s porosty listnatých dřevin, na které jsou vázané biotopy vzácných a významných živočichů.

V blízkosti k.ú. Nové Hrady najdeme i další oblasti, které spadají do této soustavy, např.: Terčino údolí, Veveršský potok, Sokolí hnízdo a bažantnice, Červené Blato, Stropnice a Žofinka. V mapovém výstupu č. 3 je nakreslena část PP Sokolí hnízdo a bažantnice zelenou barvou a NPP Terčino údolí bílou barvou.



Mapa č. 3: PP Sokolí hnízdo a bažantnice  
Zdroj: Daněk, (2007), vlastní zpracování

### 4.3.5 Prostorové vztahy

Na hranicích Novohradských hor a Třeboňské pánve se nachází historické město Nové Hrady (CUKR, 2017). Na celkově malé ploše zástavby se nachází několik významných kulturně historických památek, které sem lákají řady turistů. Mezi nejhezčí památky patří například hrad, zámek, radnice, kostel s klášterem, rezidence, městská brána se zbytky městského opevnění, zámecký park, kovárna a koželužna. V průběhu celého roku se v Nových Hradech pořádá mnoho kulturních a společenských akcí. Především v letních měsících se zde koná spousta spolkových aktivit a sportovních utkání, díky kterým se město stalo atraktivním místem pro plnohodnotný život.

Část města Nových Hradů je od roku 1990 prohlášena městskou památkovou zónou – Nové Hrady. V následující části jsem vybrala některé samostatné významné objekty, které jsou pro zájmové území velmi důležité. Jednotlivé objekty jsou seřazeny podle relevance.

U všech níže zmíněných objektů je vyhlášena plošná památková ochrana. Konkrétně se jedná o památkovou zónu – Novohradsko, která byla vyhlášena 1. 7. 1996 a památková zóna – Nové Hrady, která byla vyhlášena 19. 11. 1990. A zároveň jsou všechny zmíněné objekty od roku 1958 prohlášeny za kulturní památku (www.pamatkovykatalog.cz).

#### 4.3.5.1 Hrad Nové Hrady

Hrad v Nových Hradech je součástí městské památkové zóny Nové Hrady. Zároveň je významnou dominantou, kterou lze vidět již při cestě do města, směrem od Českých Budějovic. Hrad byl postaven společně s městem v polovině 13. století jako gotická pevnost. Hrad je postaven na skalnatém výběžku jihozápadním směrem



*Obr. č. 1: Hrad Nové Hrady  
Zdroj: vlastní fotografie*

na skalnatém výběžku jihozápadním směrem od historického jádra města. Blízké okolí hradu je chráněno hlubokým příkopem, který je 14 metrů hluboký. Do hradu se dá dostat ze severovýchodní a jihozápadní strany, kde se dříve nacházely dřevěné padací mosty. V průběhu let byl hrad několikrát upravován, například z padacích mostů se staly pevné mosty.

V současné době je hrad přístupný veřejnosti a jeho expozice je zaměřena na působení Buquoyů na Novohradsku. Z hradu se v roce 2002 stala národní kulturní památka. V letních měsících se na nádvoří koná spousta kulturních akcí, spojených především s historií hradu. Velmi oblíbenou akcí jsou například kejklířská představení. Hrad je také využíván pro konání svateb.

#### 4.3.5.2 Buquoyská hrobka

Jedná se o hrobku, která byla postavena v letech 1902–1904 na východním okraji městského hřbitova. O návrh stavby se postaral významný pražský architekt Josef Schulz.

Vstup do hrobky je orientován západním směrem a svou působností uceluje prostory hřbitova. Hrobka je postavena z režného cihelného zdiva na křížovém půdorysu a z venkovní strany je neomítaná. Stavbu doplňují dvě předsazené schodiště a všechny kamenické detaily jsou vytesány z pískovce.



Obr. č. 2: Buquoyská hrobka  
Zdroj: vlastní fotografie

#### 4.3.5.3 Rezidence

Rezidenci si původně jako náhradní sídlo postavili Rožmberkové přibližně kolem roku 1573, kdy novohradský hrad poškodil výbuch střelného prachu. Do roku 1806 sloužila rezidence jako šlechtické sídlo, to se změnilo po výstavbě nového zámku ve východní části města. Rezidence je také označována jako lázeňský dům, který v roce 2008 prošel kompletní rekonstrukcí a byl



Obr. č. 3: Rezidence  
Zdroj: vlastní fotografie

přestavěn v moderní Wellness hotel Rezidence ([www.rezidencenh.cz](http://www.rezidencenh.cz)). Budova zaujímá celou východní stranu Novohradského náměstí a je jeho výraznou dominantou. V současné době je Wellness hotel Rezidence velmi oblíben především u zahraniční klientely a je velmi důležitý pro cestovní ruch města.

#### 4.3.5.4 Klášter servitů

Klášter servitů je postaven jižně od Kostela sv. Petra a Pavla a je klasickým příkladem barokní architektury 80. let 17. století. Jedná se uzavřenou patrovou čtyřkřídlou budovu s rozsáhlou zahradou. V klášteře se dochovala řada pozoruhodných detailů, mezi které patří zejména štuková výzdoba chodeb a refektář – společná jídelna mnichů v křesťanských klášterech.

Klášter se stal domovem pro řád servitů. Po druhé světové válce byli mniši vyhnáni, usadili se zde vojáci. V této době objekt značně zchátral. Po roce 1989 se servité do kláštera vrátili. Mezi lety 1991–1994 proběhla rozsáhlá rekonstrukce kláštera i jeho zahrady.

#### 4.3.5.5 Kostel sv. Petra a Pavla

Kostel sv. Petra a Pavla je spolu s hradem nejvýznamnější dominantou Nových Hradů. Kostelní věž je vysoká přibližně 52 metrů. Kostelní věž lze spatřit již z dálky při cestě do Nových Hradů. Kostel vznikl ihned po založení města, první zmínka pochází z roku 1284. Po několika požárech byl v 16. století kostel přestavěn. Rekonstrukce proběhla v pozdně gotickém stylu a tuto podobu si kostel uchoval dodnes. Interiér kostelu je vybaven zařízením z druhé poloviny 17. a 18. století. Nacházejí se zde také náhrobní kameny a do konce 19. století zde bývala hrobka rodu Buquoyů. V současné době je kostel plně využíván a plní tak svůj účel.



Obr. č. 4: Kostel sv. Petra a Pavla  
Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.3.5.6 Radnice

Radnice patří mezi objekty, které je vidět ihned při vjezdu do města. Původně renesanční radnice se nachází na západní straně náměstí a byla postavena v polovině 16. století. Budova radnice je významným architektonickým a urbanistickým prvkem náměstí. Radnice spolu s kašnou, která stojí ve středu náměstí, tvoří dva nejfotografovanější objekty na náměstí. Velkou hodnotu má především východní průčelí a dochované renesanční klenby v přízemí. V současné době v budově sídlí

městský úřad, matriční úřad, infocentrum a v přízemí se nachází restaurace, která využívá i sklepních prostor radnice.

#### 4.3.5.7 Nový zámek

Nový zámek byl postaven v letech 1801–1806 a nachází se východně od historického jádra města. Jedná se o vícepatrový empírový zámek s řadou reprezentativních pokojů a velkým kamenným schodištěm v průčelí. Součástí zámku je i rozsáhlý zámecký park s malým rybníkem. Park je vybaven romantickými zahradními prvky, jako jsou lavičky, dřevěné sochy a fontána.



*Obr. č. 5: Nový zámek  
Zdroj: vlastní fotografie*

V nedávné době v zámku sídlila střední zemědělská škola, dnes tyto prostory slouží jako univerzitní centrum. Dále je zámek využívám pro svatby, koncerty a podobné kulturně společenské akce. V zámku také funguje restaurace a zámecký park byl doplněn o dětské hřiště a sportovní kurt.



### 4.3.6 Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je chápán jako soubor přirozených i pozměněných, ovšem přírodě blízkých ekosystémů, které jsou vzájemně propojený a díky kterým je v přírodě udržována přirozená rovnováha. ÚSES se rozlišuje na místní, regionální a nadregionální úroveň.

Územní systém ekologické stability je v řešeném území tvořen regionálními biokoridory, které doplňují lokální biocentra, lokální biokoridory a interakčními prvky. Jejich seznam a charakteristika je popsána v následujících tabulkách.

Všechny níže popsané tabulky spojené s územním systémem ekologické stability a jsou popsány a upraveny na základě územního plánu města Nových Hradů DANĚK (2007).

#### 4.3.6.1 Regionální biokoridory

<b>Označení prvku</b>	<b><i>RBK3079 – Hadač-Vyhlička</i></b>
<b>Typ prvku</b>	Regionální biokoridor
<b>Rozloha</b>	Celková rozloha 95,90 ha
<b>Umístění</b>	Prochází řešeným územím. Spojuje LBC127, LBC130, LBC132 a pokračuje mimo zájmové území do RBC549
<b>Charakteristika</b>	Část regionálního biokoridoru spojujícího RBC Vraní hnízdo a LBC na Novohradském potoce. Téměř celá trasa prochází rozsáhlými lesními komplexy s převahou jehličnatých stromů.

Tab. č. 2: Popis RBK3079  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování

<b>Označení prvku</b>	<b><i>RBK76 – Hadač-Janovka</i></b>
<b>Typ prvku</b>	Regionální biokoridor
<b>Rozloha</b>	Celková rozloha 37,88 ha
<b>Umístění</b>	Prochází řešeným územím. Navazuje na LBC86.
<b>Charakteristika</b>	Z větší části prochází lesními porosty s průměrnou druhovou skladbou, místy s příměsí listnatých stromů. V k.ú. Nové Hradý prochází zámeckým parkem a pokračuje až do RBC549 – Hadač (mimo zájmové území).

Tab. č. 3: Popis RBK76  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování

#### 4.3.6.2 Lokální biocentra

<b>Označení prvku</b>	<b><i>LBC86 – Zámecký park</i></b>
<b>Typ prvku</b>	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
<b>Rozloha</b>	7,26 ha
<b>Umístění</b>	V řešeném území. LBC vložené do RBK76.
<b>Charakteristika</b>	Biocentrum je tvořeno kulturními porosty lesních dřevin v zámeckém parku v Nových Hradech. Jedná se o různověké, prostorově odlišné výsadby s převahou listnatých stromů.

*Tab. č. 4: Popis LBC86  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování*

<b>Označení prvku</b>	<b><i>LBC104 – Zevlův rybník</i></b>
<b>Typ prvku</b>	Lokální biocentrum.
<b>Rozloha</b>	9,55 ha
<b>Umístění</b>	V řešeném území. LBC napojeno na LBK103 a LBK128.
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum tvoří část Zevlova rybníka s přílehlým rozsáhlým mokřadem a podmáčenými loukami s kolísavou hladinou spodní vody. Jsou zde zachovalá společenstva rákosin, vysokých ostřic a polopřirozená travino bylinná společenstva.

*Tab. č. 5: Popis LBC104  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování*

<b>Označení prvku</b>	<b><i>LBC127 – Na Novohradském potoce</i></b>
<b>Typ prvku</b>	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
<b>Rozloha</b>	4,01 ha
<b>Umístění</b>	V řešeném území. LBC vložené do RBK3079.
<b>Charakteristika</b>	Jedná se o sečené a nesečené luční porosty v nivě Stropnice. Podél koryta potoku rostou dřevinné nárosty. Louky v nivě jsou v různém stupni hospodaření, část sečena, část ponechána – zarostlá vysokou bylinnou vegetací.

*Tab. č. 6: Popis LBC127  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování*

<b>Označení prvku</b>	<b>LBC130 – V polích</b>
<b>Typ prvku</b>	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru.
<b>Rozloha</b>	4,50 ha
<b>Umístění</b>	V řešeném území. LBC vložené do RBK3079.
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum se nachází kolem malého rybníčku v polích. Rybníček je neobhospodařovaný, zarostlý vodními a mokřadními společenstvy, po obvodu jsou husté nárosty křovin. Při severním okraji v dřevinných nárostech převažují listnaté stromy.

Tab. č. 7: Popis LBC130  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování

<b>Označení prvku</b>	<b>LBC132 – U městských rybníků</b>
<b>Typ prvku</b>	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru.
<b>Rozloha</b>	6,27 ha
<b>Umístění</b>	V řešeném území. LBC vložené do RBK3079.
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum tvoří osamocený menší les u rybníka na mírné vyvýšenině. Převažují zde jednotlivě i skupinovitě smíšená listnatá společenstva.

Tab. č. 8: Popis LBC132  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování

#### 4.3.6.3 Lokální biokoridory

<b>Označení prvku</b>	<b>LBK103 – Novohradský potok</b>
<b>Typ prvku</b>	Lokální biokoridor
<b>Rozloha</b>	12,19 ha
<b>Umístění</b>	Prochází řešeným územím. Navazuje na LBC104.
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor se nachází podél vodního toku. Vlastní tok je většinou neregulovaný s přirozenými břehovými porosty. Stromový doprovod tvoří převážně listnaté stromy a místy je zde vyvinuto keřové patro. Biokoridor prochází rozsáhlými mokřady u Zevlova rybníka

Tab. č. 9: Popis LBK103  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování

<b>Označení prvku</b>	<b>LBK128 – Novohradský potok</b>
<b>Typ prvku</b>	Lokální biokoridor
<b>Rozloha</b>	3,52 ha
<b>Umístění</b>	Prochází řešeným územím. Spojuje LBC104 a LBC127.
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor prochází rozsáhlými mokřady u Zevlova rybníka a jeho charakteristika se shoduje s LBK103. Stromový doprovod tvoří převážně listnaté stromy a místy je zde vyvinuto keřové patro.

*Tab. č. 10: Popis LBK128  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování*

#### 4.3.6.4 Interakční prvky

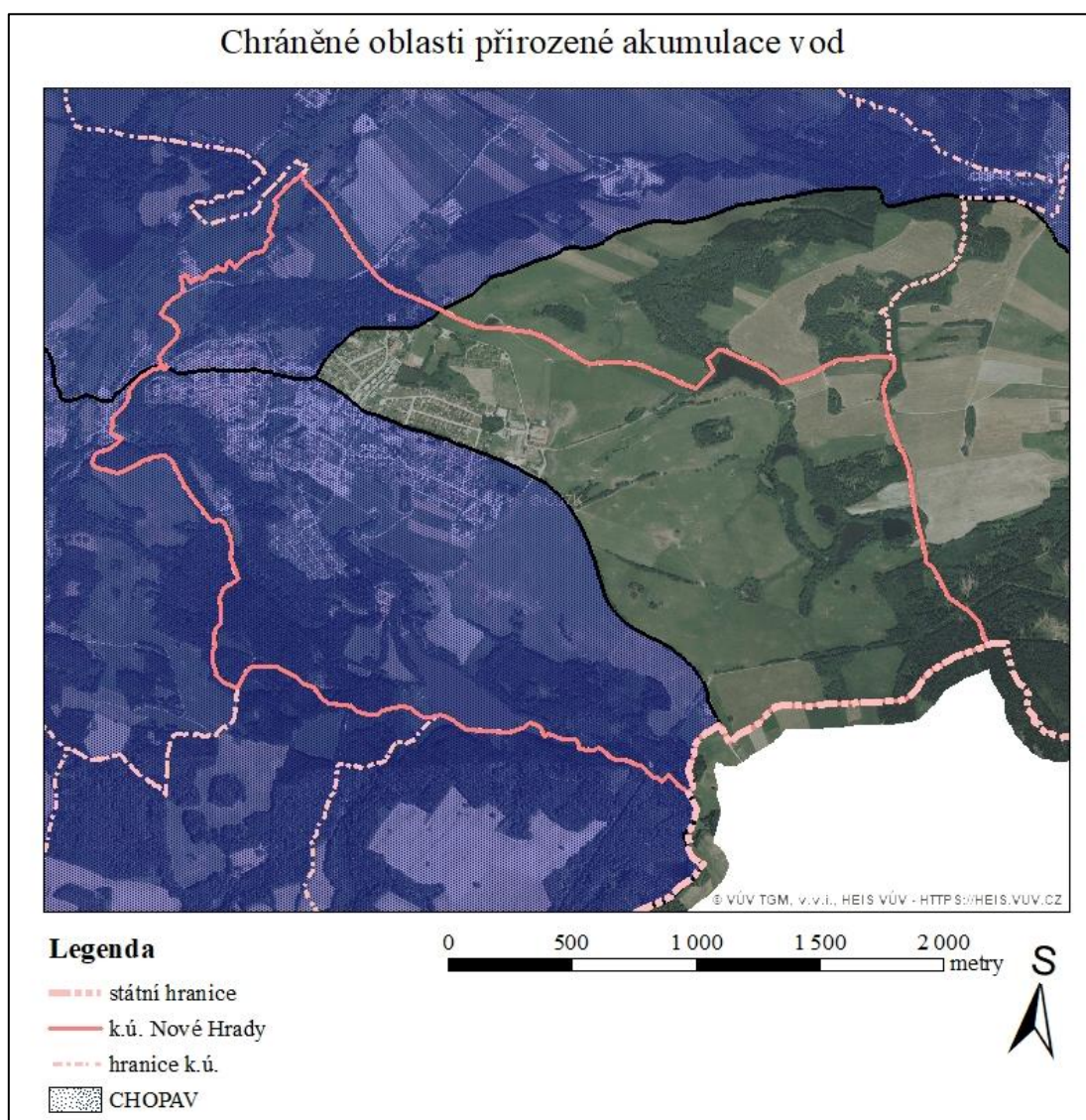
<b>Označení prvku</b>	<b>Charakteristika</b>
<b>Zámecké rybníky IP27</b>	Rybníky s litorálem – pobřežním pásmem a břehovými porosty.
<b>Zámecké IP28</b>	Interakční prvky tvoří doprovodné liniové výsadby a nárosty podél cestních sítí.

*Tab. č. 11: Popis interakčních prvků  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování*

### 4.3.7 Ochranná pásma vodních zdrojů

Ochranná pásma vodních zdrojů (CHOPAV) jsou pevně zakotvena v zákoně č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) a slouží k ochraně vydatnosti a k ochraně před vnikem závadných látek, které mohou ovlivnit jakost a zdravotní nezávadnost zdrojů podzemních nebo povrchových.

Katastrální území Nové Hradý spadá pod dvě chráněné oblasti přirozené akumulace vod. CHOPAV Třeboňská pánev (severní část území) a CHOPAV Novohradské hory (jižní část území). Ochranná pásma vodních zdrojů jsou zakreslena na mapě č. 4.



Mapa č.4: Chráněné oblasti přirozené akumulace vod  
Zdroj: [www.heis.vuv.cz](http://www.heis.vuv.cz), vlastní zpracování

### 4.3.8 Zastoupení dřevin rostoucích mimo les

Dominantní roli v řešeném území hrají lesní porosty. Ve zvlněném terénu se nacházejí plochy i nelesní zeleně, jako jsou drobné remízy, doprovodná zeleň komunikací a vodních toků a porosty okolo vodních ploch.

Podél většiny komunikací v zájmové lokalitě je vysázena liniová nebo roztroušená zeleň různého stáří. Jedná se převážně o listnaté stromy, včetně ovocných. Místy se podél cest vyskytují náletové dřeviny. Solitérní dřeviny a skupiny stromů rostou většinou podél polních cest u kapliček či křížků. Tyto stromy v některých případech doplňují místní *genius loci*.

V zájmové oblasti se vyskytují památné stromy, DANĚK (2007):

<i>Název</i>	<i>Charakteristika</i>
<i>Alej Sokolí hnízdo</i>	Jedná se o stromořadí, které tvoří dub letní ( <i>Quercus robur</i> ), buk lesní ( <i>Fagus sylvatica</i> ), javor mléč ( <i>Acer platanoides</i> ), javor klen ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ), jasan ztepilý ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) a lípa malolistá ( <i>Tilia cordata</i> ). Průměrný obvod stromů je 468 cm.
<i>Novohradský dub</i>	Dub letní je přibližně 27 m vysoký a roste u vjezdu do města na pravé straně silnice. Obvod stromu činí 362 cm.
<i>Jasany v lesoparku</i>	Trojice jasanů ztepilých o obvodu 300–538 cm roste v lesoparku jižně od silnice Údolí – Štiptoš.
<i>Novohradský dub II</i>	Vysoký dub letní je vysoký 27 metrů a roste na zahradě mateřské školy. Obvod stromu činí 830 cm.
<i>Novohradský jinan</i>	Jinan dvoulaločný ( <i>Ginkgo biloba</i> ) je 12 metrů vysoký a byl v roce 1978 poškozen při vichřici. Poškozená koruna byla odříznuta, ošetřena a obnovila se.

Tab. č. 12: Popis památných stromů  
Zdroj: Daněk (2007), vlastní zpracování

## **4.4 Popis technické a dopravní infrastruktury**

### **4.4.1 Technická infrastruktura**

#### **4.4.1.1 Zásobování pitnou vodou**

Město Nové Hradky je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu. První vodovod byl zde uveden do provozu v roce 1913. V současné době má vodovod dva hlavní zdroje. Prvním zdrojem je podzemní voda z prameniště na Jedlici, která se nachází jižně od řešeného území. Voda je vedena do sběrné jímky a z ní teče přímo do zemního vodojemu. Druhým zdrojem je jímání povrchové vody z Veverského potoka. Vodní zdroje mají vyhlášena ochranná pásma.

Na vodovodní síť je napojeno celé zájmové území, tzn. zástavba, průmyslové a zemědělské společnosti, místní provozovny a občanská vybavenost. Velikost vodojemu a kapacita zdrojů vyhovují pro stávající spotřebu vody. Vodovod zároveň vyhovuje i pro požární účely

#### **4.4.1.2 Kanalizace a čištění odpadních vod**

Zájmové území má vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu na převážné části území s čištěním odpadních vod na centrální čističce odpadních vod. Místy se také objevuje oddělená dešťová a splašková kanalizace. Čistírna odpadních vod se nachází na severozápadním okraji města v blízkosti Stropnice. Čistírna nemá vyhlášeno pásmo ochrany. Kal z čistírny se odvodňuje a zemědělsky zpracovává. V letech 2006–2007 byla provedena celková rekonstrukce ČOV. V roce 2008 byl ukončen zkušební provoz. Stávající ČOV má dostatečnou kapacitu pro případné napojení osad a plánované nové výstavby.

#### **4.4.1.3 Zásobování energiemi**

Při posouzení řešeného území, z hlediska zásobování elektrickou energií, je řešené území napájené ze sítě vysokého napětí. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat. Zájmové území je také napojeno na zemní plyn. Výkon stávající vysokotlaké regulační stanice umožňuje napojení dalších odběrů v rámci nové zástavby a doposud nenapojených objektů v dosahu plynovodů.

Město plánuje postupně vytěsnit spalování pevných paliv a postupně tak zlepšit čistotu ovzduší. Vzhledem k tomu, že území je velmi bohaté na biomasu,

tak má vysoký potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Dále mohou být v území využívány alternativní zdroje energie formou využití tepelných čerpadel, solárních kolektorů nebo biomasy. Například klášter Nové Hrady využívá k ohřevu vody solární kolektory umístěné v zahradě kláštera a mateřská škola je vybavena tepelným čerpadlem pro využití geotermální energie. Pro využití solární energie se mohou využít střechy rodinných domů či jiných objektů s vhodným sklonem. Využití větrné energie v území nepřichází v úvahu, stejně jako solární elektrárny většího rozsahu.

#### **4.4.2 Dopravní infrastruktura**

V řešeném území je vytvořena dopravní infrastruktura pro dopravu silniční, cyklistickou a pěší dopravu. Ze severní a západní strany je možné se do Nových Hradů dostat pouze po silnici, která od Štiptoně prudce stoupá kolem zámeckého parku a dojedeme po ní do přirozeného centra dopravy v Nových Hradech na hlavní křižovatku u Nového zámku. Příjemnější příjezd do města je od Českých Velenic nebo z rakouského Pyhrabrucku. V tomto případě dorazíme do Nových hradů ze strany, kde se nachází místní hřbitov a Buquoyská hrobka.

##### **4.4.2.1 Veřejná doprava**

Veřejnou dopravu v zájmovém území zajišťuje jak autobusová, tak i železniční doprava. Železniční trať (České Budějovice – České Velenice) se nachází sice 5 km od zájmového území, ale i tak ho místní obyvatelé využívají. Tato trať zajišťuje denně přibližně 12 spojů v obou směrech. Železnice mimo jiné přispívá i k rozvoji cykloturistiky v zájmovém území, protože vlaky jsou uzpůsobeny k přepravě kol. Pro podporu turismu je také ve stanici Nové Hrady zřízena půjčovna kol v rámci systému Českých Drah.

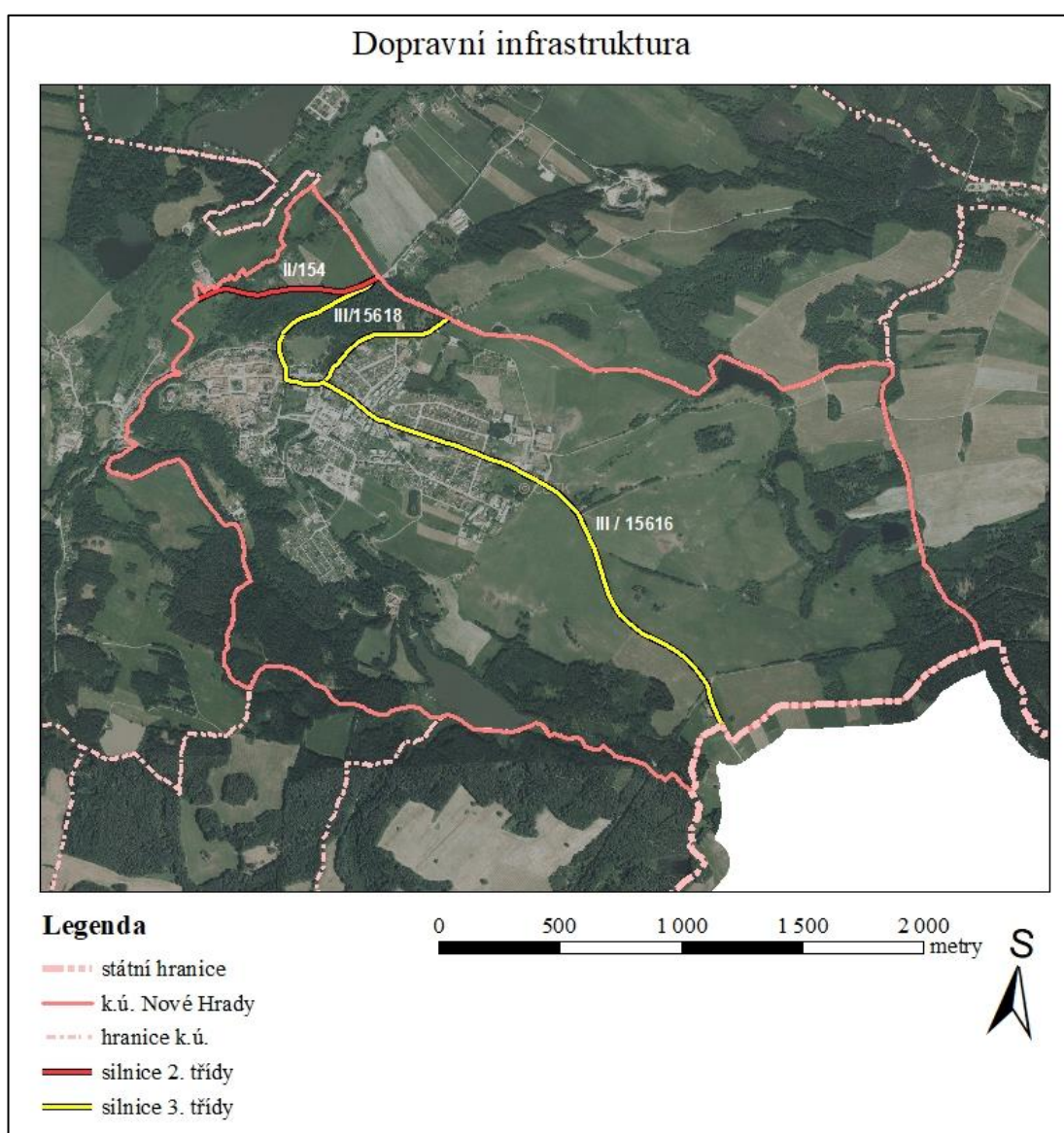
V zájmovém území je umístěno nové zrekonstruované autobusové nádraží, které je velmi frekventované. Původní nádraží bylo naddimenzováno, proto se před dvěma lety zmenšilo a ušetřená plocha se nyní dá využívat jako parkoviště nebo odstavná plocha.



#### 4.4.2.2 Silniční doprava

Řešeným územím prochází jedna silnice druhé třídy II/154 propojující Třeboň, Nové Hrady a Kaplici. Mezi další hlavní cesty patří dvě silnice třetí třídy: III/15616 propojující Nové Hrady s Rakouskem a silnice III/15618 spojující Nové Hrady a České Velenice. Trasy těchto silnic jsou patrné z mapy č. 5.

Základní komunikační kostra je doplněna sítí místních komunikací. Tyto komunikace mají v současné době, odpovídající šířku a poměrně kvalitní povrch. Z hlediska rekreační funkce stávající síť komunikací umožňuje dostatečně místnímu obyvatelstvu vycházky a pěší pohyb po krajině či přístup do lesa nebo k rybníkům.



Mapa č. 5: Dopravní infrastruktura  
Zdroj: vlastní zpracování

#### **4.4.2.3 Dopravní zařízení**

Dopravní zařízení v řešeném území je dostatečně zastoupeno stávajícími parkovišti a čerpací stanicí pohonných hmot na silnici II/154 směrem na Byňov. Parkování a garážování vozidel místních obyvatel je zabezpečeno většinou na vlastních pozemcích obytných budov, případně v hromadných garážích. Parkování v blízkosti náměstí doplňuje parkoviště mezi objektem bývalého statku a kostelem.

#### **4.4.2.4 Cyklodoprava a cykloturistika**

Cyklistickou dopravu je možné rozdělit na cyklo dopravu a cykloturistiku. Cyklodopravu chápeme jako využívání kola pro běžnou dopravu v rámci správního území města a cykloturistiku jako využití kola k rekreačním účelům. Ve správním území města nejsou vytvořeny cyklistické stezky pro běžnou cyklodopravu, ovšem doprovodná zařízení převážně ve formě stojanů na kola jsou poměrně běžným vybavením většiny veřejných budov, obchodů i provozoven služeb.

Z pohledu cykloturistiky jsou Nové Hrady velmi atraktivní oblastí. Zájmovým územím je vedeno hned několik cyklotras, mezi nejznámější patří: Paměť Novohradska, Paměť Vitorazska, Greenways a řada dalších značených cyklotras ([www.cyklotrasy.cz](http://www.cyklotrasy.cz)).

## 4.5 Důvody pro zpracování územní studie

Zapojení místních obyvatel do plánování rozvoje zájmového území, je hlavním předpokladem pro skutečně kvalitní proměnu nebo vytvoření nového veřejného prostranství v řešeném území. Stejně tomu bylo i při zpracování Strategického plánu pro město Nové Hradky, kde byli osloveni místní obyvatelé a měli možnost se vyjádřit k celkovému stavu dané lokality. Respondenti mohli upozornit na konkrétní podněty, které potřebují napravit a zároveň podat podněty pro další rozvoj. Na základě jeho vyhodnocení byly zohledněny vlastní přání, požadavky a potřeby obyvatel Nových Hradů.

Následující informace jsou platné pro řešené území a byly zjištěny dvěma způsoby: u dospělých osob probíhalo zjišťování veřejným šetřením formou dotazníku, u dětí formou slohového cvičení, ve kterém měli žáci deváté třídy podat návrhy na to, co je potřeba ve městě vylepšit a zároveň i popsat co se jim ve městě líbí. Slohové cvičení napsalo celkem 28 žáků.

Výsledky slohového šetření překvapivě odpovídaly reálným problémům v zájmovém území, což znamená, že se děti nad daným tématem musely opravdu zamyslet a braly toto šetření vážně. Při vyhodnocování bylo zjištěno, že: 11 dětí zmínilo nedostatek příležitostí pro bydlení, chybějící parcely apod., 10 dětí by si přálo více pracovních příležitostí v místě bydliště, aby rodiče nemuseli dojíždět daleko za prací, 9 dětí kritizuje dopravní komunikace z důvodů absence chodníků, některé děti myslely i na mladší kamarády s výstavbou nového hřiště a zároveň pro sebe a starší kamarády by si přály skate park, klubovnu či stezku pro in-line brusle. Téměř všechny děti zmínily chybějící koupaliště, které by bylo dobře dostupné z jejich místa bydliště (22 dětí). Názory žáků jsou pro město velmi důležité, vzhledem k současné situaci v řešeném území.

Veřejné šetření formou dotazníku, bylo rozděleno do několika oblastí. Jednotlivé oblasti byly vyhodnoceny následujícím způsobem: V oblasti volnočasových aktivit celkově převažuje u respondentů spokojenost. Ovšem když se zaměříme na konkrétní věkové skupiny, dojdeme k závěru, že v řešeném území chybí vybavenost pro mládež, kde se většina respondentů domnívá, že vhodné prostory pro volný čas této věkové skupiny chybí. V oblasti dalších služeb města převládá spokojenost. Především se jedná o spokojenost

s vlastními službami městského úřadu. Velká nespokojenost se vyskytuje v oblasti nabídky obchodu a služeb. U otázky z oblasti životního prostředí a kulturního dědictví převažuje kladný ohlas respondentů. Doprava ve městě je veřejností hodnocena převážně jako bezpečná. Na otázku, jakým problémům by se město mělo věnovat drtivá většina oslovených (až 80 %) uvedla nezaměstnanost. Jedná se především o problém nízké nabídky pracovních míst v místě bydliště. Občané nejsou příliš spokojeni se stávající bytovou politikou města a upřednostnili by výstavbu bytů a výstavby další infrastruktury jak pro volný čas například vybudování koupaliště, tak i doplnění občanské vybavenosti z pohledu služeb.

Po vyhodnocení tohoto šetření byly splněny některé požadavky respondentů. Město uvolnilo nové plochy pro bydlení ve Vilové čtvrti a pro mládež byl místo jedné nevyužívané odstavné plochy jižně od autobusového nádraží postaven skate park. Dále byly opraveny některé cestní sítě. Ostatní požadavky z veřejného mínění, jako je třeba koupaliště, zatím nebyly splněny.

Nové stavební parcely ve Vilové čtvrti byly rychle zastavěny, a právě s jejich zastavěním se začala v této části města zvyšovat poptávka po kvalitnější občanské vybavenosti. Především se jedná o zřízení většího obchodu, například supermarketu, který by byl dobře dostupný v docházkové vzdálenosti pro místní obyvatele. V současné době je zde malý obchod, který svým sortimentem a kapacitou není schopen uspokojit potřeby nových místních obyvatel. Větší obchod je pouze na náměstí v centru zájmového území, který je svou polohou daleko od Vilové čtvrti a lidé často musejí na nákup jezdit autem. Větší obchodní kapacity by jistě ocenili i turisté, kteří v letních měsících významně ovlivňují situaci v centru. S výstavbou nového obchodu by také vznikly nové pracovní příležitosti pro místní obyvatele.

Na základě podnětů vycházejících z Vilové čtvrti a jejího okolí bylo nutné začít situaci řešit. Nejlepším způsobem, jak vyhodnotit celkovou situaci v řešeném území je zpracování studie a stanovit tak možnosti pro další rozvoj. Hlavním důvodem pro zpracování územní studie je tedy vyhodnocení nejlepší možnosti pro vybudování nového občanského vybavení a umožnit tak místním obyvatelům pohodlné a spokojené bydlení. Územní studie je zaměřena především na možnosti realizace přírodního koupaliště a výstavbu nového supermarketu, popřípadě navýšení kapacit stávajícího obchodu ve Vilové čtvrti.

## 4.6 Analýza jednotlivých možností využití

### 4.6.1 SWOT analýza

Pro vyhodnocení stavu v řešeném území byla vypracována SWOT analýza zaměřena na katastrální území Nové Hrady. SWOT analýza slouží k vyhodnocení aktuálního stavu v zájmovém území a jsou hodnoceny jeho silné stránky, slabé stránky, příležitosti a hrozby.

#### ***SILNÉ STRÁNKY***

- atraktivní turistická destinace, jádro města
- rozmanitost přírodního prostředí a krajiny
- dostatek kvalitních vodních zdrojů
- existence přírodního parku a přírodních památek
- výskyt EVL, CHOPAV
- funkční ÚSES
- hustá síť turistických a naučných stezek
- dobrá dopravní a technická infrastruktura
- vysoký rekreační potenciál pro turismus
- dodržování tradic, tradiční výroba
- bankomat
- celnice

#### ***SLABÉ STRÁNKY***

- v katastrálním území se nachází aktivní zóna záplavových území
- absence koupaliště
- základní občanská vybavenost obchody a služby
- parkování v centru
- nízká nabídka pracovních míst ve městě
- vysoká vyjíždka za prací
- nízká návaznost dopravních spojů

### ***PŘÍLEŽITOSTI***

- vylepšení stavu služeb a občanské vybavenosti ve Vilové čtvrti – výstavba supermarketu
- nové pracovní příležitosti
- výstavba přírodního koupaliště
- vytvoření nových parkovacích ploch v blízkosti města
- rozvoj služeb zaměřených na mládež
- podpora tradic, nalákání turistů

### ***HROZBY***

- nedostatek pracovních příležitostí pro místní obyvatele
- nízké rekreační využití pro místní obyvatele
- rušení spojů veřejné dopravy
- odstěhování mladých lidí
- cena pozemků
- vznik větších lokalit satelitního bydlení (Vilová čtvrť) bez současného vytváření služeb a občanské vybavenosti
- klesající míra zaměstnanosti mimo letní měsíce

Z vypracované SWOT analýzy je jasné, že se jedná o velmi atraktivní turistickou a chráněnou oblast, která se stále rozrůstá. Velkou výhodou je i malý hraniční přechod, který se v katastrálním území nachází a není tolik frekventovaný jako hlavní hraniční přechody. Další výhodou jsou i kvalitní zdroje pitné vody, které se nachází v těsné blízkosti katastrálního území Nových Hradů. Jediný potencionální problém spočívá ve vzniku větších lokalit satelitního bydlení ve Vilové čtvrti, kde není odpovídající občanská vybavenost. Novým Hradům by také prospělo více pracovních příležitostí pro místní obyvatele, čímž by se snížila vyjíždka za prací. Mladší obyvatelé by jistě ocenili i vybudování koupaliště.

#### **4.6.2 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce**

Základní rozvojové předpoklady ve správním území města Nové Hradý jsou uplatněné v řešení územního plánu a vychází ze snahy respektovat urbanistickou strukturu jednotlivých sídel. Rozvojové záměry jsou zde navrženy s ohledem na zajištění maximální možné ochrany hodnot území, kvality životního prostředí a respektování limitů dopravní a technické infrastruktury.

Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k rekonstrukcím a opravám objektů s využitím pro bydlení a občanské vybavení a dále výrobní sféru, která nenaruší obytnou funkci. V celém správním území se předpokládá především rozvoj nízkopodlažní zástavby především rodinnými domy a bytovými domy maximálně do čtyř nadzemních podlaží. V rámci bytové výstavby je navrženo doplnění základní občanské vybavenosti obchody a službami i podnikatelskými aktivitami drobného nevýrobního charakteru. Část nově vymezených ploch bude sloužit k výrobním činnostem, rekreaci a sportu. Tyto předpoklady plně odpovídají návrhům v řešeném území.

#### **4.6.3 Zhodnocení celkového stavu obce**

Město Nové Hradý patří jednoznačně mezi velmi atraktivní turistické destinace jižních Čech s velkým kulturně – historickým potenciálem. Mezi silné stránky nepochybně patří výhodná geografická poloha, díky které je zájmové území dobře dostupné i zahraničním turistům. Nové Hradý se také vyznačují kvalitním životním prostředím a širokou nabídkou přírodních a kulturně-historických atraktivit. Významná je zejména dominantanta hradu a věž kostela, která určuje charakteristické panoráma města. Z hlediska historického odkazu je také významný zachovalý půdorys města, památkově chráněné objekty, zámecký park a drobné sakrální stavby v krajině, které se jako součást kulturního a historického dědictví významně podílejí na krajinném rázu území.

Historické jádro města je spolu se sídlištěm Míru z hlediska občanské vybavenosti velmi dobře zaopatřeno. Vilová čtvrť se začala stavět později a stále se rozvíjí. S výstavbou nových rodinných domů, které jsou čím dál tím víc vzdálenější od vnitřního centra, začala vznikat potřeba zřízení kvalitnější občanské vybavenosti (většího obchodu), který by byl svou dostupností blíže k Vilové čtvrti. V současné době je zde pouze maloobchod, který bohužel svou kapacitou není schopen

spolehlivě pokrýt potřeby místních obyvatel. Obyvatelé zájmového území by také ocenili zřízení přírodního koupaliště. Z hlediska míry nezaměstnanosti je v zájmovém území nízká nabídka práce a obyvatelé často musejí za prací dojíždět.

Ohledně jednotlivých problémů v řešeném území a také možností pro další rozvoj jsem navštívila starostu města Nových Hradů - Mgr. Vladimíra Hokra. Na základě územně plánovací dokumentace, rozhovoru se starostou města a SWOT analýzy je vytvořena následující strategie: Podpora občanské vybavenosti a rekreačního vyžití ve Vilové čtvrti a propojení Vilové čtvrti s Jižním Městem.

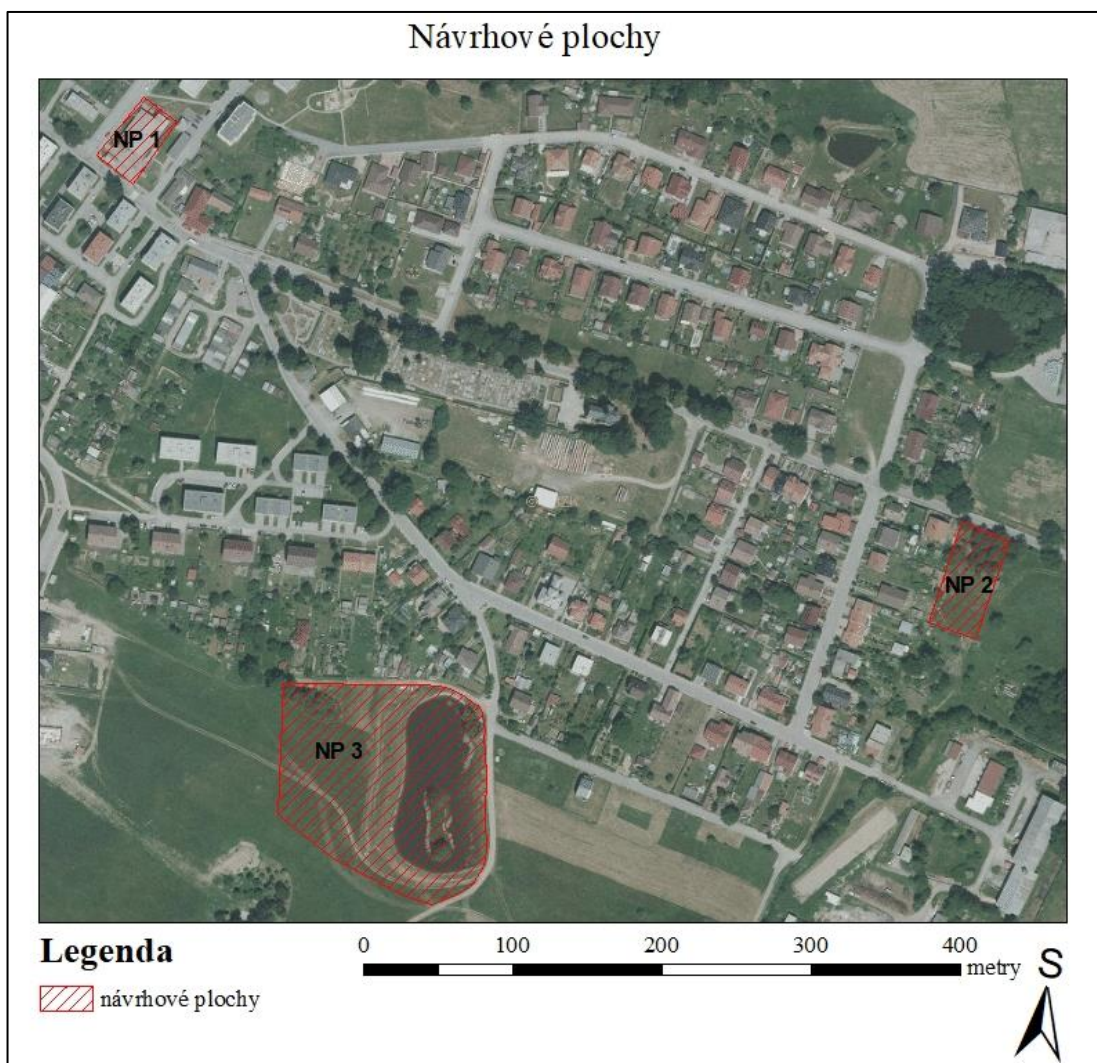


## 4.7 Návrhové řešení

Výše popsaná strategie bude zrealizována pomocí výstavby rekreačního centra, pro které bude vymezená jedna návrhová plocha, a výstavbou nového supermarketu, pro který se budou posuzovat dvě návrhové plochy. Pro přehlednost je vytvořena tabulka č. 13 a mapa č. 6 s přehledem návrhů a možnostmi pro jejich realizaci.

<i>Návrh</i>	<i>Možnosti</i>	<i>Označení</i>
<i>1. návrh – supermarket</i>	rozšíření maloobchodu	návrhová plocha 1 (NP 1)
	nový supermarket	návrhová plocha 2 (NP 2)
<i>2. návrh – rekreační centrum</i>	Olejový rybník	návrhová plocha 3 (NP 3)

Tab. č. 13: Přehled možností návrhového řešení  
zdroj: vlastní zpracování

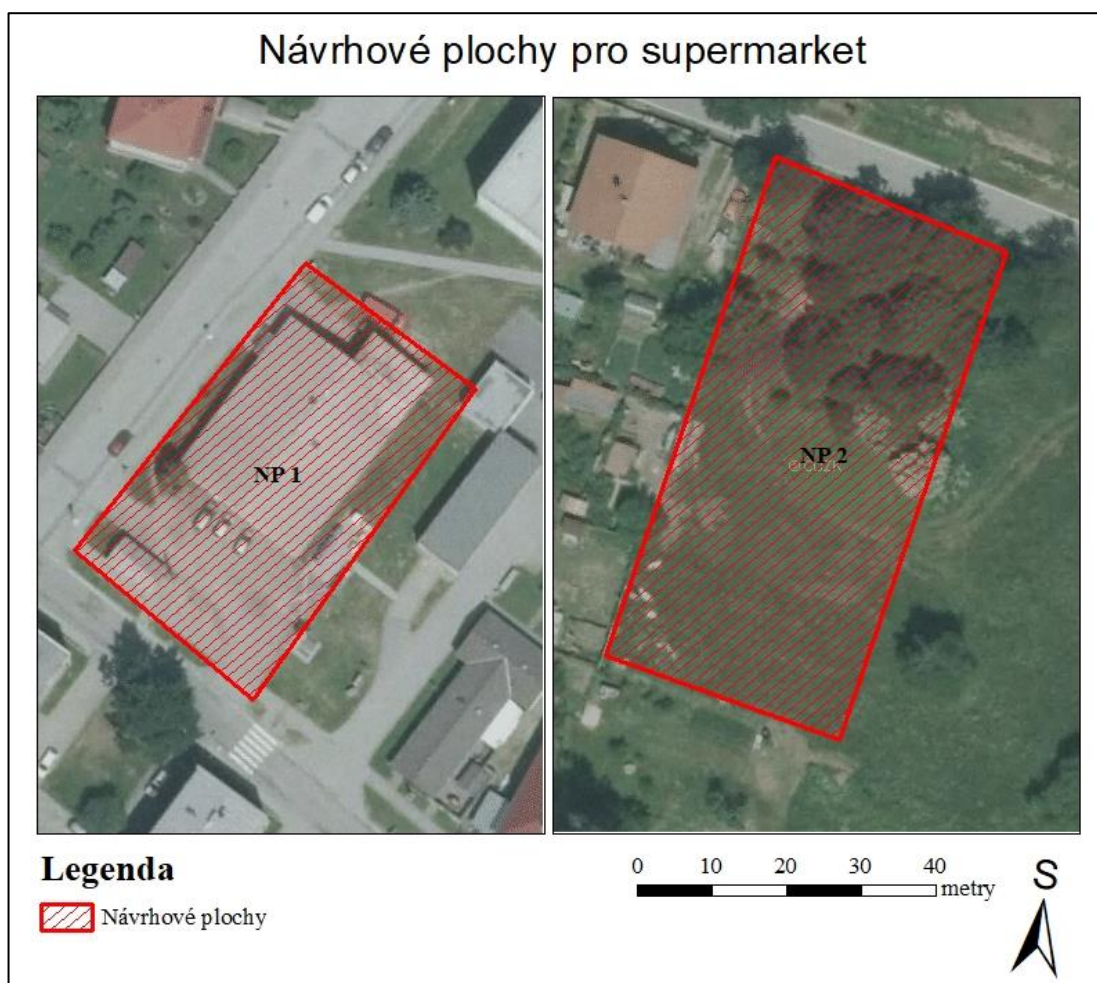


Mapa č. 6: Návrhové plochy  
Zdroj: vlastní zpracování

### 4.7.1 Supermarket – návrh č. 1

#### Základní informace:

Pro zřízení nového supermarketu přichází v úvahu dvě varianty. První variantou je rozšíření stávajícího maloobchodu – návrhová plocha 1 (NP 1). Druhou možností je výstavba nového supermarketu na ploše v blízkosti stávající vodárny – návrhová plocha 2 (NP 2). Návrhové plochy jsou ve vlastnictví města Nových Hradů a jsou zakresleny na mapě č. 7.



Mapa č. 7: Návrhové plochy pro supermarket  
Zdroj: vlastní zpracování

#### **4.7.1.1 Návrhová plocha č. 1**

##### **Koncepce návrhu:**

Výstavba nového obchodu je navržena, na okraji Sídliště Míru a Zahradní Čtvrti. V současné době zde funguje maloobchod, který je svou kapacitou nedostačující. Spolu s maloobchodem zde dříve byly postaveny ještě dvě malé dřevěné budovy, využívané jako trafika a pekárna. Před lety byla pekárna odstraněna a zbyla zde jen trafika, která je nefunkční. Zároveň se zde nachází prostor pro tříděný odpad, který by město rádo zachovalo i do budoucna (HOKR, 2020).

Současný maloobchod má sice novou fasádu a z venku vypadá zachovale, ale vnitřní prostory jsou velmi omezené a v mírně chátrajícím stavu. Fotografie ze současného stavu maloobchodu jsou přiloženy v přílohách diplomové práce.

Podstata návrhu č. 1 spočívá v prvotním zbourání stávajícího maloobchodu, včetně trafiky. Tím vznikne větší plocha pro návrh nového supermarketu s adekvátním prostorem pro parkování. Supermarket je navržen jako jednopodlažní hala s hlavním vstupem orientovaným na jihozápad.

Na pozemek jsou navrženy dva samostatné vjezdy, jeden pro zákazníky supermarketu a druhý je vymezen pouze pro zásobování. Před hlavním vstupem do supermarketu je navržena parkovací plocha.

##### **Charakteristika území stavby:**

Stavba bude zrealizována na území severozápadně od stávající zástavby Vilové čtvrti. Přesněji bude stavba umístěna u křižovatky ulice Zahradní čtvrti s ulicí Vitorazská. Terén je v těchto místech rovinný s nadmořskou výškou 536 m.n.n.

##### **Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí:**

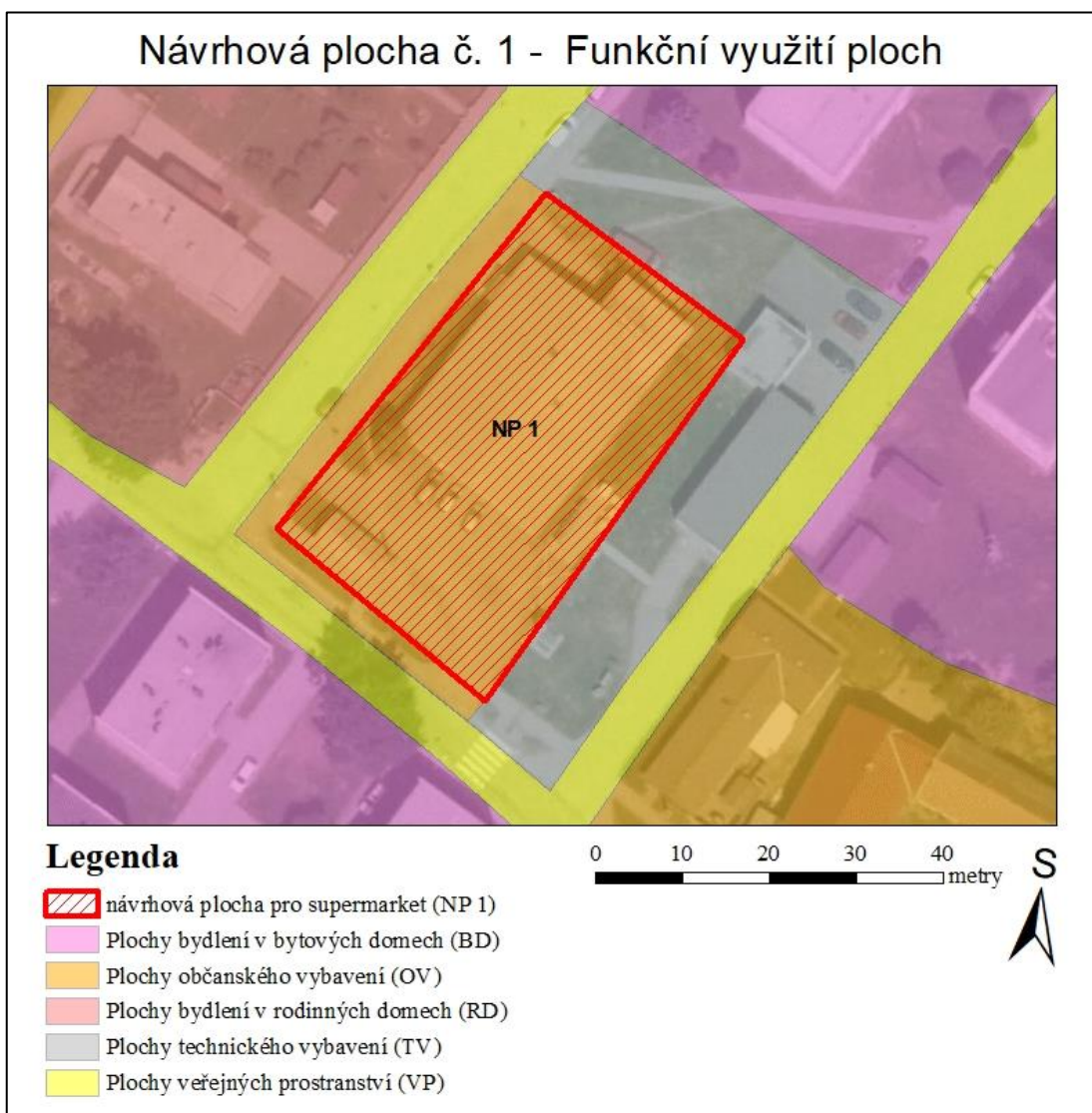
Vzhledem k tomu, že se v těchto místech maloobchod již vyskytuje, tak by výstavba supermarketu neměla významný vliv na krajinný ráz a životní prostředí. S tímto návrhem se očekává zvýšení počtu zákazníků oproti stávajícímu stavu, a proto je zde navrženo odpovídající parkoviště.

### Posouzení z hlediska osob se sníženou schopností pohybu:

Projekt bude řešen tak, aby umožňoval pohyb osob se sníženou schopností pohybu. V případě potřeby, bude vchod do budovy doplněn vozíčkovou rampou. V lokalitě určené pro parkovací stání bude vyznačeno stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a chodníky budou v místech nástupu sníženy.

### Funkční využití území:

Záměr odpovídá současnému funkčnímu využití území. Jedná se o plochy občanské vybavenosti (OV) a výstavba supermarketu patří mezi přípustná využití těchto ploch. Pro tento záměr není nutné změnit stávající využití pozemku. Funkční využití území je zakresleno v mapě č. 8.



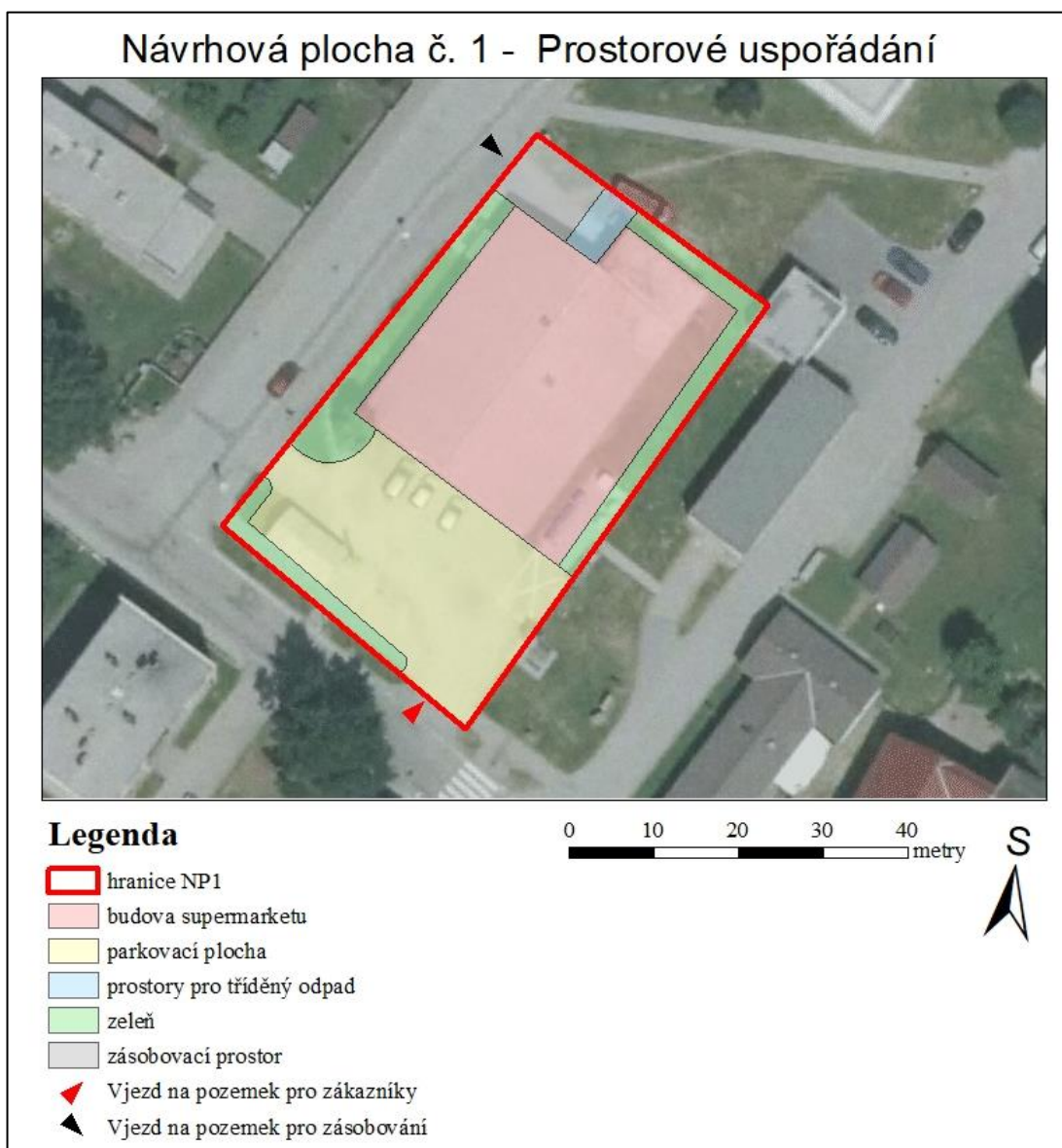
Mapa č. 8: Funkční využití NP1  
Zdroj: vlastní zpracování

### Stručný popis stavebních objektů:

Hlavním stavebním objektem v tomto návrhu je budova supermarketu. Budova bude orientovaná hlavním vchodem na jihozápad. Oddělený vchod pro zásobování bude navržen z druhé strany objektu. Stavbu doplňuje parkovací plocha před hlavním vstupem do objektu.

Výstavba příjezdové komunikace a chodníků bude provedena dle platných norem a předpisů. Vjezd k supermarketu bude umožněn ze dvou směrů. Na základě požadavků města Nových Hradů, zde byly zachovány prostory pro tříděný odpad. Prostorové uspořádání tohoto návrhu je zakresleno na mapě č. 9.

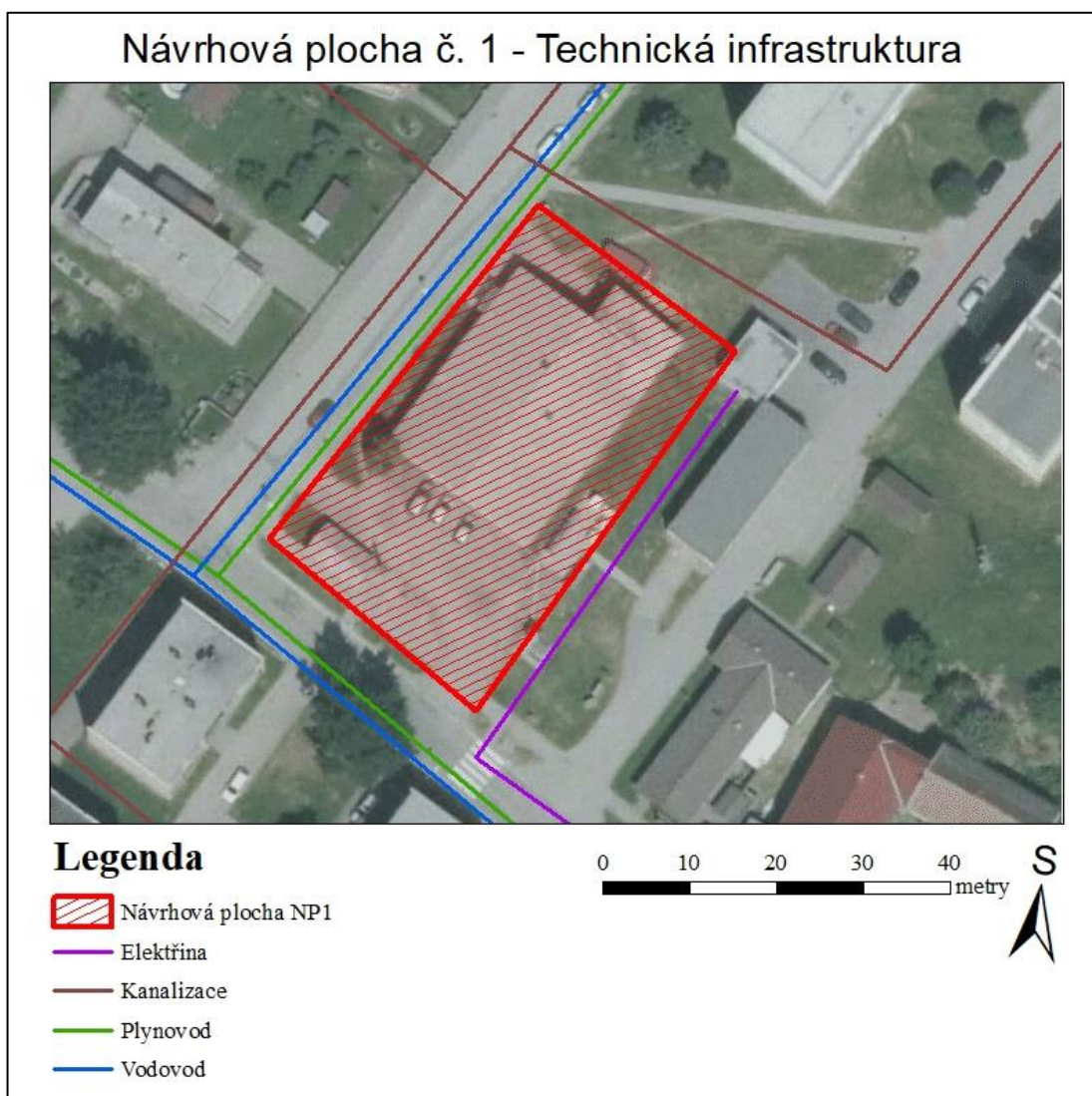
### Návrh umístění stavby supermarketu:



Mapa č. 9: Prostorové uspořádání návrhu na NP1  
Zdroj: vlastní zpracování

## Napojení na technickou infrastrukturu:

Stavba supermarketu bude připojena na stávající technickou infrastrukturu. Současné sítě technické infrastruktury v místě návrhu stavby znázorňuje mapa č. 10, je zde zakreslena elektřina, vodovod, kanalizace a plynovod.



Mapa č. 10: Stávající technická infrastruktura na NP1  
Zdroj: vlastní zpracování

#### **4.7.1.2 Návrhová plocha č. 2**

##### **Koncepce návrhu:**

Pro výstavbu nového supermarketu lze využít také plochu v blízkosti stávající vodárny – návrhová plocha 2 (NP 2). Plocha se nachází za bytovou výstavbou ve Vilové čtvrti u ulice Vitorazská. V územním plánu města Nových Hradů je pozemek navržen jako plocha pro občanské vybavení (OV). V tomto případě se jedná o novou zástavbu doposud nezastavěného pozemku. Fotografie současného stavu návrhové plochy NP 2 jsou přiloženy v přílohách diplomové práce.

##### **Charakteristika území stavby:**

Stavba bude postavena východně od stávající zástavby Vilové čtvrti u silnice Vitorazská. Terén je v těchto místech mírně svažité a nadmořská výška se zde pohybuje okolo 545–550 m.n.n.

##### **Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí:**

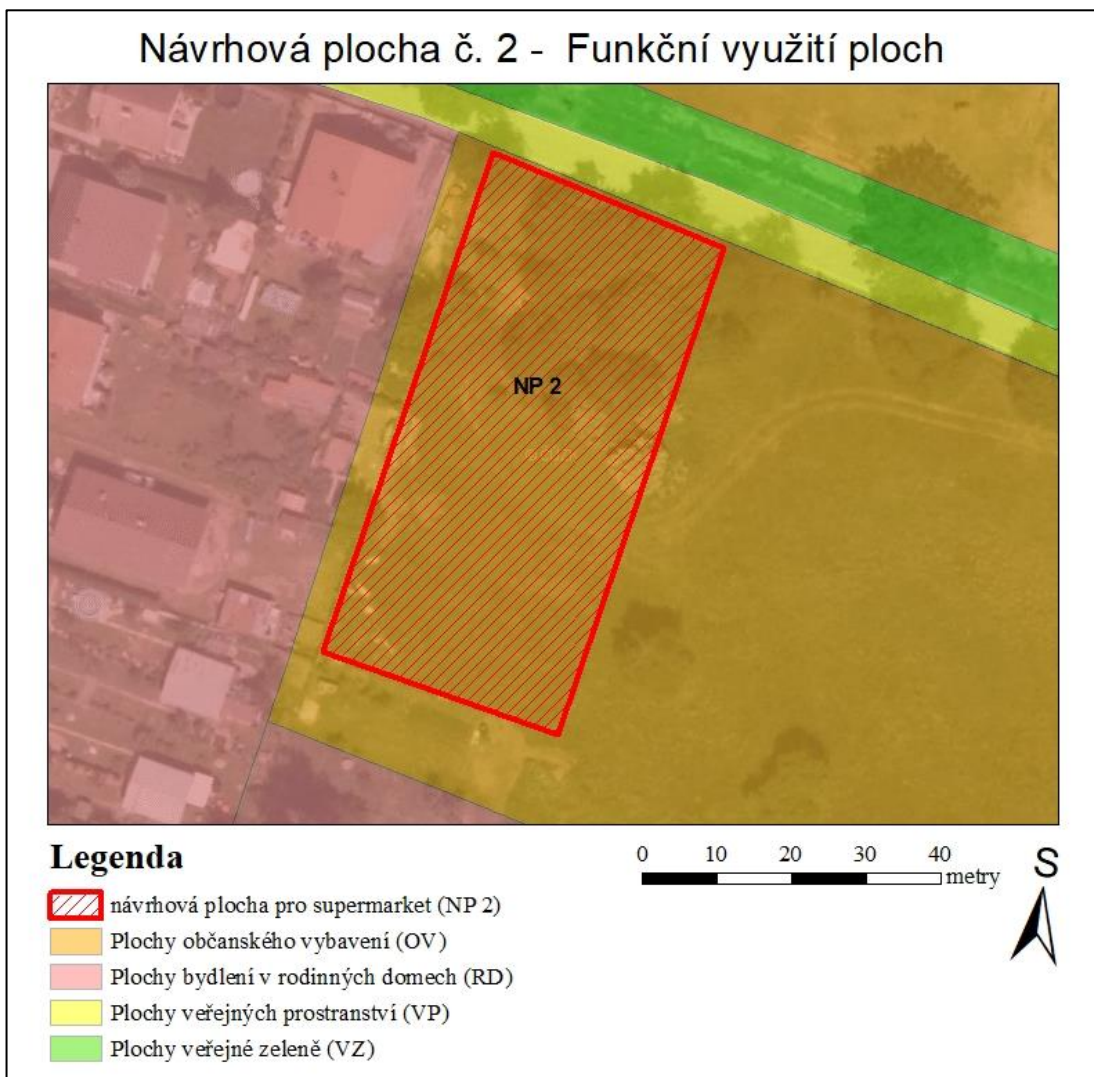
Výstavba nového supermarketu nebude mít záporný vliv na životní prostředí. V současné době se zde sice nacházejí plochy, které jsou vedené jako trvalý travní porost, ale územní plán dovoluje tyto plochy zastavět. Nedaleko návrhové plochy se nachází jeden zemědělský objekt, který touto stavbou nebude ovlivněn.

##### **Posouzení z hlediska osob se sníženou schopností pohybu:**

Návrh bude řešen tak, aby umožňoval pohyb osob se sníženou schopností pohybu. V případě potřeby, bude vchod do budovy doplněn vozíčkovou rampou. V lokalitě určené pro parkovací stání bude vyznačeno stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a chodníky budou v místech nástupu sníženy.

### Funkční využití území:

Funkční využití území na návrhové ploše č. 2 je zakresleno v mapě č. 11. Návrh odpovídá současnému funkčnímu využití území. Jedná se o plochy občanské vybavenosti (OV) a výstavba supermarketu patří mezi přípustná využití těchto ploch. Pro tento záměr není nutné měnit stávající využití pozemku.



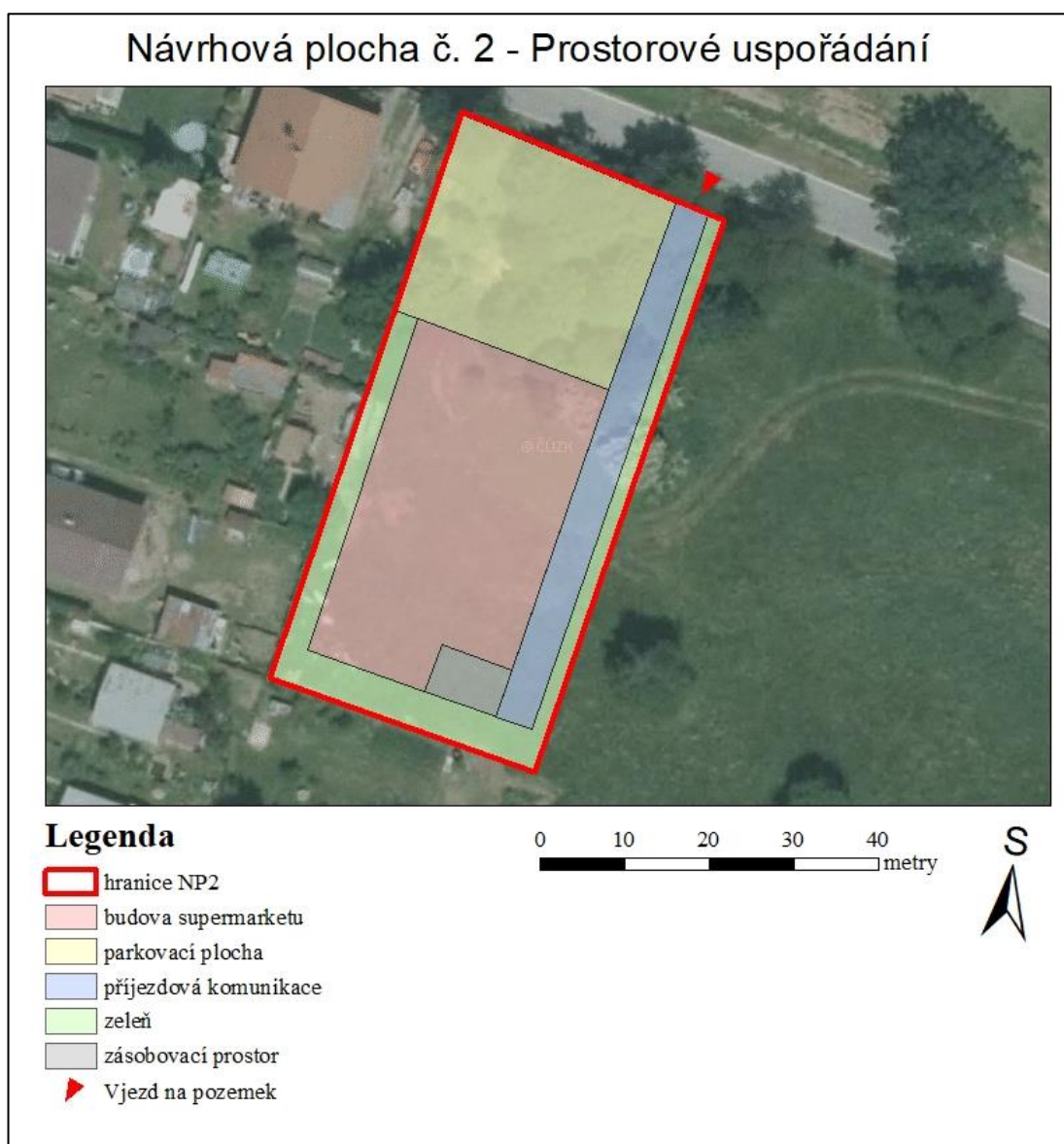
Mapa č. 11: Funkční využití NP2  
Zdroj: vlastní zpracování



### Stručný popis stavebních objektů:

Hlavním stavebním objektem v tomto návrhu je budova supermarketu. Budova bude orientovaná s hlavním vchodem na sever. Oddělený vchod pro zásobování je navržen z druhé strany objektu. Výstavba příjezdové komunikace a chodníků bude provedena dle platných norem a předpisů. Vjezd na parkoviště bude umožněn ze silnice Vitorazská. Stavbu doplňuje parkovací plocha před hlavním vstupem do objektu. Prostorové uspořádání návrhu je zakresleno v mapě č. 12.

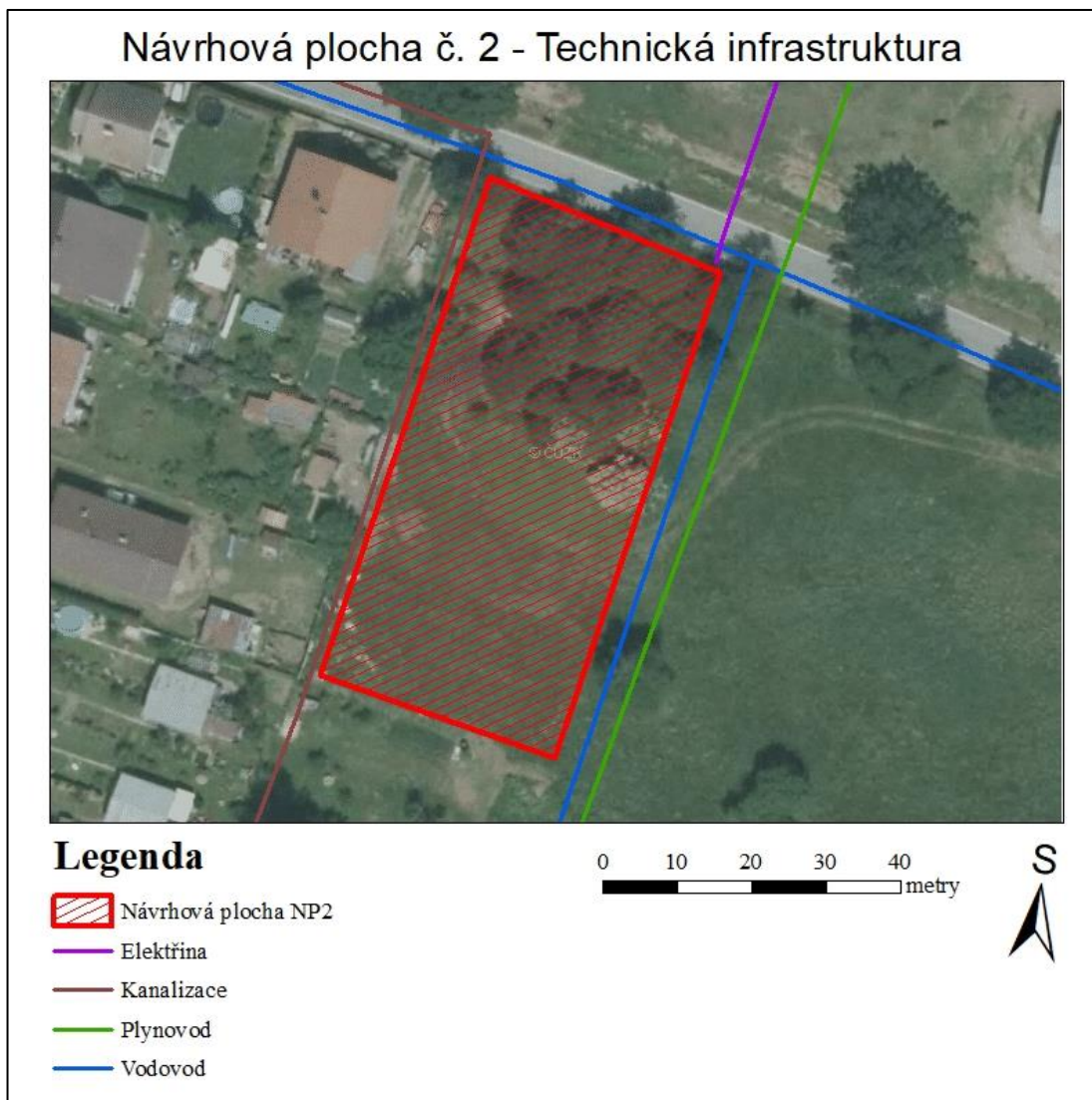
### Návrh umístění stavby supermarketu:



Mapa č. 12: Prostorové uspořádání návrhu na NP2  
Zdroj: vlastní zpracování

## Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu:

Stavba bude připojena na stávající technickou infrastrukturu. Současné sítě technické infrastruktury v místě návrhu stavby znázorňuje mapa č. 13, je zde zakreslena elektřina, vodovod, kanalizace a plynovod.



Mapa č. 13: Stávající technická infrastruktura NP2  
Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.7.1.3 Porovnání návrhových ploch pro výstavbu supermarketu

<b>Porovnání základních informací o NP pro supermarket</b>		
<b>Údaje o NP</b>	<b>NP 1</b>	<b>NP 2</b>
<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	1 500	2 330
<i>Vlastnické poměry</i>	město Nové Hrady	město Nové Hrady
<i>Funkční využití pozemku</i>	plochy občanské vybavenosti (OV)	plochy občanské vybavenosti (OV)
<i>Současné využití</i>	maloobchod	trvalý travní porost
<i>Lokalita</i>	ve středu Vilové čtvrti	na okraji Vilové čtvrti
<i>Druh stavebního záměru</i>	demolice, novostavba	novostavba
<b>Možnost připojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu</b>		
<i>Vodovod</i>	ANO	ANO
<i>Kanalizace</i>	ANO	ANO
<i>Elektrina</i>	ANO	ANO
<i>Plynovod</i>	ANO	ANO
<i>Silniční komunikace</i>	ANO	ANO
<b>Soulad návrhu s územně plánovací dokumentací</b>		
<i>Souhlasné stanovisko</i>	ANO	ANO

Tab. č. 14: Porovnání návrhových ploch pro výstavbu supermarketu  
Zdroj: vlastní zpracování

## 4.7.2 Rekreační centrum – návrh č. 2

### Základní informace:

Pro rekreační centrum byla navržena jedna návrhová plocha (NP 3), která se nachází jižně od stávající zástavby Vilové čtvrti kolem Olejového rybníka. Jedná se o mírně svažité území s nadmořskou výškou 535–555 m.n.n. Návrhová plocha pro rekreační centrum je zakreslena v mapě č. 14.



Mapa č. 14: Návrhová plocha pro rekreační centrum NP3  
Zdroj: vlastní zpracování

### **Koncepce návrhu:**

Návrh rekreačního centra bude maximálně přizpůsoben stávajícímu terénnímu reliéfu a přírodnímu prostředí. Stavba bude realizována kolem Olejového rybníka, který byl již v minulých letech revitalizován a je v dobrém stavu. Fotografie ze současného stavu jsou přiloženy v přílohách diplomové práce.

Součástí rekreačního centra bude přírodní koupaliště, dětské brouzdaliště (uměle vytvořené), malá restaurace s občerstvením, sociální zařízení a dětské hřiště. Centrum lze doplnit i beachvolejbalovým hřištěm nebo podobným sportovním vyžitím. Nedílnou součástí centra bude parkoviště. Největší budovou bude restaurace s terasou a sociálním zařízením, která bude umístěna vedle rybníka, tak aby z terasy bylo vidět po celém areálu.

### **Charakteristika území stavby:**

Stavba bude zrealizována na území jižně od stávající zástavby Vilové čtvrti kolem Olejového rybníka v Nových Hradech. Terén je v těchto místech mírně svažité s nadmořskou výškou 535–555 m.n.n.

### **Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí:**

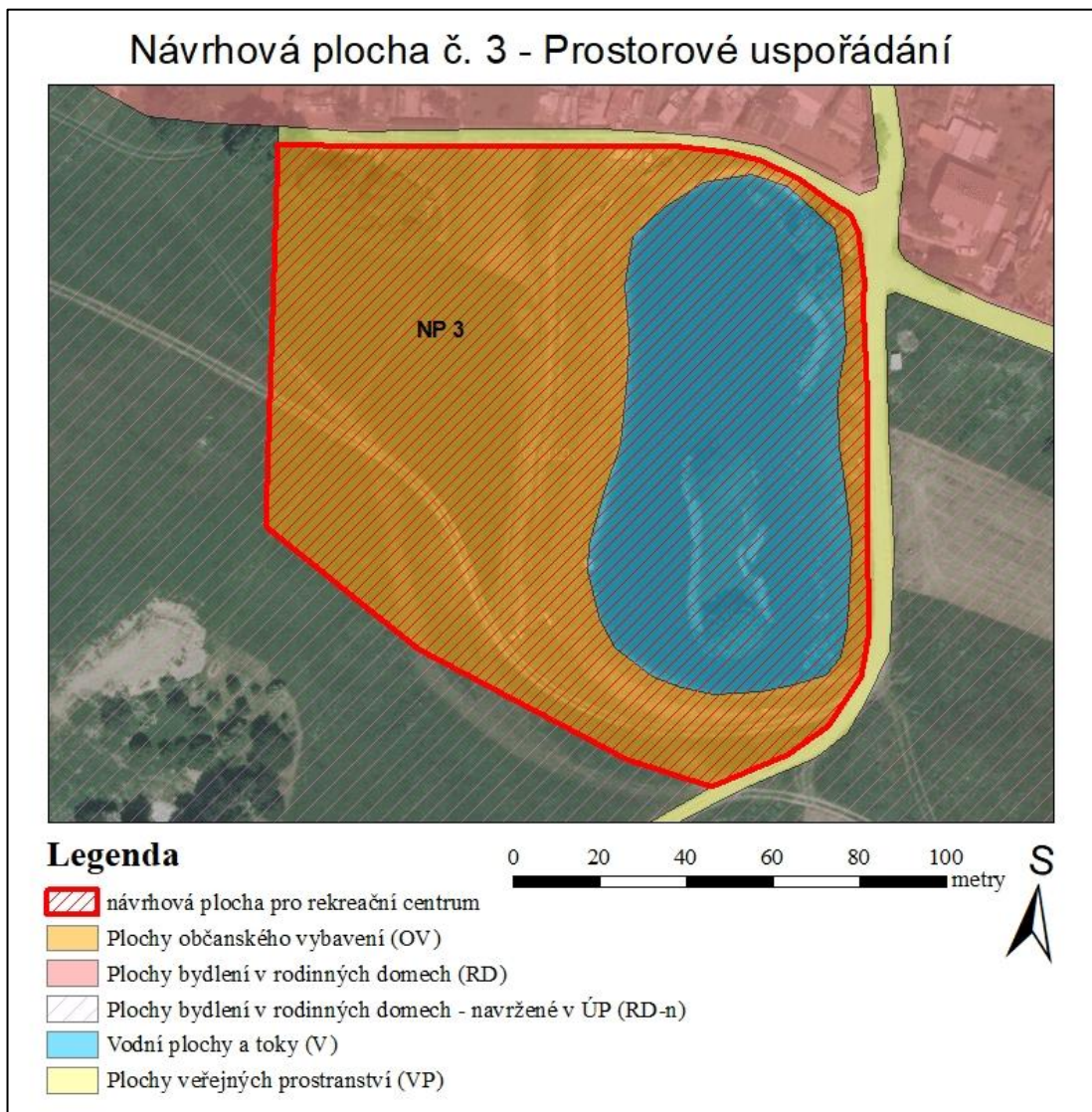
Budou dodrženy veškeré náležitosti z hlediska ochrany životního prostředí. Při výstavbě centra bude mírně ovlivněno okolí zvýšenou prašností a mírným hlukem. Hlavními zdroji hluku a prašnosti bude doprava materiálu na stavbu a odvážení odpadů. Výsledné užívání stavby ovšem nebude mít negativní vliv na stávající životní prostředí.

### **Posouzení z hlediska osob se sníženou schopností pohybu:**

Návrh bude řešen tak, aby umožňoval pohyb osob se sníženou schopností pohybu. V lokalitě určené pro parkovací stání bude vyznačeno stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a chodníky budou v místech nástupu sníženy.

### Funkční využití území:

Na řešené ploše se nachází více způsobů využití území, jedná se o plochy vodní a vodohospodářské (V) a plochy občanského vybavení (OV). Funkční využití území znázorňuje mapa č. 15. Záměr odpovídá přípustnému využití těchto ploch, proto není nutná jejich změna.

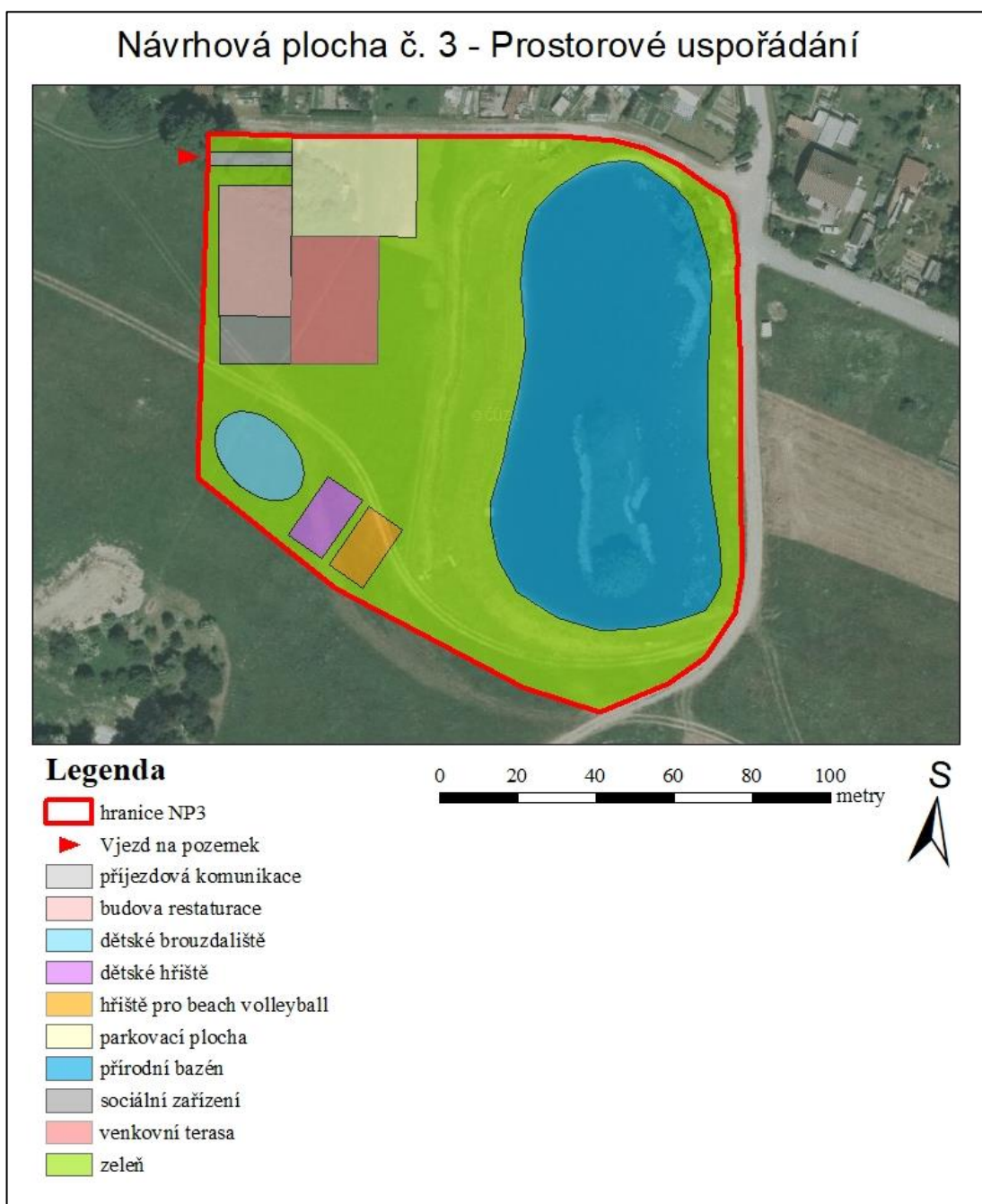


Mapa č. 15: Funkční využití NP3  
Zdroj: vlastní zpracování

### Stručný popis stavebních objektů:

Stavba je navržena v rozsahu – přírodní koupaliště, brouzdaliště, restaurace s venkovní terasou, sociální zařízení a dětské hřiště. Stavbu je možné doplnit další sportovní aktivitou, např. beachvolejbalovým hřištěm. Vjezd na pozemek je navržen ze západní strany rekreačního centra. Rozvržení těchto staveb je zakresleno na mapě č. 16.

### Návrh umístění staveb v rekreačním centru:



Mapa č. 16: Prostorové uspořádání na NP3  
Zdroj: vlastní zpracování

## Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu:

Výstavba příjezdové komunikace a chodníků bude provedena dle platných norem a předpisů. Vjezd na pozemek je zde navržen ze západní strany. V této oblasti se do budoucna počítá s novou komunikací, která bude sloužit jak pro vjezd do rekreačního centra, tak i pro novou výstavbu rodinných domů, které zde budou později postaveny. Ze stávající technické infrastruktury, která je zakreslena na mapě č. 17, se v těchto místech nachází pouze elektřina. V rámci výstavby rekreačního centra zde bude nutné vybudovat novou technickou infrastrukturu, která bude v budoucnu sloužit i pro novou výstavbu rodinných domů.



Mapa č. 17: Stávající technická infrastruktura na NP3  
Zdroj: vlastní zpracování



## 4.8 Vyhodnocení proveditelnosti jednotlivých návrhů

Po důkladném porovnání všech výše zmíněných návrhů, bylo stanoveno následující řešení. V návaznosti na územní plán města Nových Hradů, který je zaměřen především na rekonstrukce a opravy objektů s využitím pro bydlení a občanskou vybavenost, bude rozšířen stávající maloobchod (návrh č. 1) na návrhové ploše NP 1. Čímž budou splněny požadavky vyplývající z územního plánu na rekonstrukce stávajících objektů. Rozšířením obchodu vzniknou nové pracovní příležitosti pro místní obyvatele a bude plně uspokojena místní poptávka.

Návrhová plocha NP 2 bude ponechána do budoucna pro jiné stavební záměry. Plochu by mohli využít například místní podnikatelé pro jejich drobnou podnikatelskou činnost. V těchto místech jim bude nabídnut prostor pro další rozvoj. S touto možností zároveň vznikají další volné pracovní nabídky v oblasti podnikání.

Zároveň se supermarketem bude postaveno i nové rekreační centrum (návrh č. 2) na návrhové ploše NP 3. Kolem rekreačního centra se do budoucna počítá i s rozšířením obytné zóny nízkopodlažními domy. Tím se propojí Vilová čtvrť s Jižním Městem a dojde k ucelení zájmového území. Obyvatelé těchto domů mohou také využívat nově zřízeného supermarketu, který budou mít v blízké docházkové vzdálenosti.

Po realizaci těchto návrhů dojde k uspokojení potřeb místních rezidentů, které vyplývají z veřejného mínění. Současně se jednoznačně zlepší stav občanské vybavenosti v zájmovém území. Nově vybudovaný supermarket bude postaven v dobře dostupné lokalitě. Zároveň se touto stavbou zlepší celkový vzhled dané části města a budou lépe využity přilehlé pozemky. S rozšířením těchto prostor vzniknou také nové pracovní příležitosti pro místní obyvatelstvo. Vybudování rekreačního centra také poskytne nové pracovní příležitosti a lze očekávat i zvýšení návštěvnosti zájmového území. Místní obyvatele nebudou muset v letních měsících dojíždět za koupáním do vzdálených obcí.

## **4.9 Porovnání nejvhodnějšího scénáře s obdobnými lokalitami v České republice i v zahraničí.**

V České republice jsou zpracovávány územní studie, pokud to vyžaduje územně plánovací dokumentace. Územní studie jsou vypracovávány pro území, kde se mění jeho funkční využití a zjišťuje se za jakých podmínek je tato změna možná. Ve většině případů se jedná o nové lokality pro nové obytné části nebo nové občanské vybavení, kde se zjišťují podmínky pro novou výstavbu, především dostupnost technické a dopravní infrastruktury. Dalším důvodem pro vypracování územní studie je například posouzení vlivu na životní prostředí a na krajinný ráz.

Pro porovnání územní studie v podobných lokalitách jsem se rozhodla porovnat zvlášť jednotlivé záměry. V případě rekreačního centra jsem si zvolila dvě lokality, které se nacházejí v blízkosti zájmového území, a bylo zde v předešlých letech postaveno přírodní koupaliště. Pro získání spolehlivých informací ohledně realizace a finanční náročnosti, jsem oslovila starosty daných lokalit a zjištěné informace jsem porovнала s dokumenty na webových stránkách DotaceEU.cz, které zastřešují portál Evropských strukturálních a investičních fondů v České republice.

První porovnávací lokalitou je město Borovany, kde byl postaven přírodní bazén Borovany v roce 2013. Tento projekt řešil výstavbu komplexního rekreačně – sportovního areálu. Podnětem pro jeho výstavbu byla především nízká nabídka těchto služeb v tomto regionu. Hlavním účelem projektu bylo rozšíření infrastruktury cestovního ruchu a částečně i prodloužení turistické sezóny v návaznosti na spolupráci s dalšími subjekty působícími v cestovním ruchu.

Borovanské koupaliště nabízí: koupání bez chlóru, vodní herní prvky pro děti, skokanský můstek, molo včetně zdvihacího zařízení pro invalidy, dětské hřiště, sociální zařízení, hřiště pro plážový volejbal a občerstvení s posezením na terase ([www.borovansko.cz](http://www.borovansko.cz)). Za město Borovany se mnou komunikovala vedoucí ekonomického úseku paní Šárka Čurdová. Celkové náklady na pořízení borovanského koupaliště činily 22 500 000,- Kč, z této částky město získalo v rámci dotačního programu 3 400 000,- Kč (ČURDOVÁ, 2020).

Druhou porovnávanou lokalitou je obec Borek, kde bylo postavenou přírodní koupaliště v roce 2014. I v tomto případě měla výstavba koupaliště přilákat více

návštěvníků daného území a zlepšit tak stav občanské vybavenosti. Součástí koupaliště je přírodní bazén, brouzdaliště a dětské hřiště, odrazový můstek, odpočinkové molo, restaurace s terasou a beachvolejbalové hřiště ([www.koupalisteborek.cz](http://www.koupalisteborek.cz)). Podle informací získaných od starosty obce Borek – Jaroslava Nováka, vyšla realizace přírodního koupaliště na 32.500.000,- Kč, dotační podpora byla poskytnuta ve výši 15 000 000,- Kč (NOVÁK, 2020).

Na základě výše zmíněných údajů byla odhadnuta finanční náročnost navrhovaného rekreačního centra. Návrh rekreačního centra je podobného rozsahu jako přírodní koupaliště na Borku. Při porovnání všech ovlivňujících faktorů, byla finanční náročnost rekreačního centra odhadnuta na 35 000 000,- Kč. Při realizaci stavby je možné žádat o dotační příspěvek.

V případě navrženého supermarketu se jedná o běžný případ územní studie, kde byla vybrána nejvhodnější plocha pro jeho realizaci. Podobná situace byla řešena například v Borovanech, nebo v Suchdole nad Lužnicí, kde byl postaven nový supermarket na již nevyužívaných plochách. V našem případě se také jedná o novou stavbu na již zastavěné ploše a tím pádem se jiné nezastavěné plochy mohou využít pro jiný účel.

V tomto případě nebylo možné porovnat finanční náročnost na základě porovnání s jinou územní studií v podobné lokalitě. Podobná stavba byla sice postavena například ve městě Suchdol nad Lužnicí, ale město v tomto případě nebylo investorem stavby a nepodílelo se na její výstavbě. Město tedy nemá informace o její finanční náročnosti. Tyto informace jsem získala od starosty města Suchdol nad Lužnicí – Luboše Hešíka (2020). V případě odhadu finanční náročnosti, bylo tedy využito oceňovacího programu Delta. Finanční náročnost byla odhadnuta na 11 700 000,- Kč pro návrhovou plochu č. 1, kde je potřeba nejprve zbourat stávající stavbu a 10 500 000,- pro návrhovou plochu č. 2.

BURIAN a kol., (2011): 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. Územní plánování v České republice je nejvíce podobné územnímu plánování na Slovensku. V jednotlivých státech jsou prováděny územní studie různým způsobem, neboť vycházejí ze současného stavu dané země. Tato problematika je v každé době odrazem politických a hospodářských poměrů.

## 5. ZÁVĚR

Diplomová práce je zaměřena na zpracování územní studie. Jako zájmové území byla vybrána část města Nových Hradů. Konkrétně se jedná o katastrální území Nové Hrady, které tvoří hlavní centrum města Nových Hradů.

Úvodní část práce je věnována krátkému zasvěcení do problematiky územního plánování a popisuje případy, ve kterých je za potřebí zpracovat územní studii. Na úvod navazuje literární rešerše, vysvětlující základní pojmy spojené s územním plánováním. Především se jedná o definici územního plánování, popis cílů a úkolů územního plánování a v neposlední řadě jsou zde popsány i orgány a dokumenty územního plánování. Samostatnou kapitolu tvoří nástroje územního plánování. V závěru literární rešerše je definována územní studie, je vysvětlena její potřebnost, náležitosti, formy zpracování a také pořizovatelé, které si mohou územní studii pořídit. Na literární rešerši navazuje metodika, kde jsou popsány základní informace o vybraném území a metody, které byly využity při psaní této práce.

Nejdůležitější část diplomové práce tvoří kapitola výsledků a diskuze, kde bylo podrobně popsáno zájmové území. Věnovala jsem se zde například popisu historického vývoje daného území, jeho demografií a občanskou vybaveností. Stanovila jsem zde limity jeho využití, jako jsou ochranná pásma vodních zdrojů, land use a územní systém ekologické stability. Součástí popisu území je i dopravní a technická infrastruktura. Na základě popisu území jsou v této kapitole stanoveny důvody pro zpracování územní studie.

Po důkladném prověření zájmového území byla vypracována analýza jednotlivých možností pro další rozvoj území. Analýza území byla provedena na základě SWOT analýzy, dále podle základních předpokladů a podmínek vývoje obce, podle strategického plánu města Nových Hradů a doplňující informace jsem získala od starosty města Nových Hradů - Mgr. Vladimíra Hokra.

Na základě výše zmíněných faktorů byla vytvořena následující strategie pro další rozvoj zájmového území: podpora občanské vybavenosti a rekreačního využití ve Vilové čtvrti a propojení Vilové čtvrti s Jižním Městem. Tato strategie byla splněna pomocí výstavby rekreačního centra, pro které byla vymezená jedna návrhová plocha, a výstavbou nového supermarketu, pro který se posuzovaly dvě návrhové plochy.

Po realizaci těchto záměrů dojde k vylepšení stavu občanské vybavenosti jak ve Vilové čtvrti, tak i v celém zájmovém území. Zároveň se s těmito návrhy zvýší nabídka pracovních míst pro místní obyvatele. Kolem rekreačního centra se do budoucna, podle územního plánu města Nových Hradů, počítá s výstavbou nízkopodlažních rodinných domů, čímž dojde k propojení Vilové čtvrti s Jižním Městem.

Hlavním cílem diplomové práce bylo tedy zpracování územní studie pro katastrální území Nové Hrady. První dílčí cíl práce tvořil popis zájmového území a stanovení strategií pro jeho další rozvoj. Druhým dílčím cílem bylo vyhodnocení této strategie a navržení odpovídajícího řešení. Poslední dílčí cíl práce spočíval ve vyhodnocení návrhových ploch a určení nejvhodnějšího řešení. Na závěr jsem porovnávala navrhované řešení s obdobnými lokalitami.

Na závěr diplomové práce, bych ráda uvedla, že zájmové území k.ú. Nové Hrady jsem si vybrala především proto, že je mi toto území velmi blízké. Dalo by se říct, že jsem v tomto prostředí vyrostla a tím pádem je mi situace v dané lokalitě velmi blízká. A právě z těchto důvodů si myslím, že znám dobře řešené území a při navržení konečného řešení jsem vzala v potaz všechny důležité předpoklady, které bylo třeba zvážit při zpracování územní studie.

## 6. SEZNAMY

### 6.1 Seznam literatury

#### Klasická literatura

ALLMENDINGER, P., 2017. *Planning theory*. 3. vyd. Palgrave: Macmillan Education. 346 s. ISBN 9780230380035.

AMOROSO, N., 2015. *Representing landscapes: digital*. London; New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 279 s. ISBN 9781138778375.

BALABÁNOVÁ, P., 2018. *Zadání územní studie – osnova zadání*. Metodický pokyn. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování, Ústav územního rozvoje. 4 s. ISBN 9788075381682.

BÁRTOVÁ, H., RŮŽIČKA, M., 2008. *Územní plánování a doprava*. Praha: ABF. Stavební právo. 128 s. ISBN 9788086905488.

BROOKS, M. P., 2002. *Planning theory for practitioners*. Chicago: Planners Press, American Planning Association, 203 s. ISBN 9781884829604.

BURIAN, Z., VÁCHAL, J., NĚMEC, J., HLADÍK, J., ed. 2011. *Pozemkové úpravy*. Praha: Consult, 2007 s. ISBN 9788090348288.

CUKR, J., 2009. *Novohradské hory: průvodce zajímavými místy po obou stranách hranice*. České Budějovice: Veduta, 168 s. ISBN 9788086829456.

CUKR, J., 2017. *To nejlepší z Novohradských hor*. České Budějovice: Bohumír Němec – Veduta, 96 s. ISBN 9788088030201.

ČABLOVÁ, M., 2013 *Prostory*. Průvodce tvorbou a obnovou veřejných prostranství. Brno: Nadace Partnerství. 230 s. ISBN 9788090491861.

ČERMÁK, P., 2019. *Základní škola a Mateřská škola Nové Hrady, Výroční zpráva o činnosti školy školní rok 2018/2019*. Nové Hrady: Čermák Petr. 21 s.

ČURDOVÁ, Š., 2020. *Rozhovor na téma finanční náročnosti přírodního koupaliště v Borovanech*. V Borovanech, 11.06.2020.

DANĚK, J., 2007. *Územní plán Nové Hrady*. České Budějovice: Projektový ateliér AD. 147 s.

- FIŠER, V., 2008. *Od Šumavy k Novohradským horám. Tajemné stezky*. Praha: Regia, 208 s. ISBN 9788086367736.
- GOLOMBEK V., HOKR V., VALENZ, P., SCHNEIDER, B., 2000. *Paměti Novohradska. Průvodce historicko-naučnou cyklostezkou*. Novohradská občanská společnost. Phare CBC. 75 s.
- HEŠÍK, L., 2020. *Rozhovor na téma finanční náročnosti supermarketu v Suchdole nad Lužnicí*. V Suchdole nad Lužnicí, 09.06.2020.
- HOKR, V., 2020. *Rozhovor na téma možných strategií pro rozvoj města Nových Hradů*. V Nových Hradech, 13.03.2020.
- HOKR, V., 2003. *Paměti Vitorazska: Novohradsko, Třeboňsko*. Waldviertel: průvodce naučnou cyklotrasou. Jihočeské historicko-naučné trasy. Nové Hrady: Novohradská občanská společnost. 112 s. ISBN 8023906046.
- HOLDEN, R., LIVERSEDGE, J., 2014. *Landscape Architecture: An introduction*. London: Laurence King Publishing. 208 s. ISBN 9781780672700.
- HOMOLÁČOVÁ, J., GROUŠLOVÁ, K., 2019. *Metodický návod k provádění pozemkových úprav ve znění změny č. 3*. Praha: Státní pozemkový úřad. 142 s.
- JIRÁČEK, J., 2012. *Novohradské hory – Naturpark*. Ledenice: Sdružené lesy, 100 s. ISBN 9788026035336.
- KOBLASA, P., 2015. *Místopis Novohradska*. České Budějovice: Veduta, 216 s. ISBN 9788088030065.
- KONEČNÁ, J., PODHRÁZSKÁ, J., POCHOP, M., HLADÍK, J., KYSELKA, I., CHROBOCZKOVÁ, M., NAVRÁTILOVÁ A., TUŠER, J., 2015. *Koordinace územních plánů a pozemkových úprav*. Metodický návod. 2. aktualizované vydání. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy. 42 s. ISBN 9788087361436.
- KOŽELUH, M., 2010. *Novohradské hory: Nezapomenuté stopy*. Nové Hrady: Město Nové Hrady, 2010. 130 s. ISBN 9788025472934.
- KROUPA, S., 2005, *Zázraky před jižní hranicí: pohled z Novohradských hor do měst a vesnic v jižní části roviny třeboňské*. České Budějovice: Veduta, 2005, 244 s. ISBN 8086829125.

- KUČERA, P., STRÁNSKÝ, M., WEBER, M., SALAŠOVÁ, A., ŠARAPATKA, B., ed. 2014. *Úmluva o krajině*. Landscape inconvenience: důsledky a rizika nedodržování Evropské úmluvy o krajině. Brno: Mendelova univerzita v Brně. 183 s. ISBN 9788073759674.
- KUČEROVÁ, Z., POKORNÁ, Z., ROZMANNOVÁ, N., 2019. *Principy a pravidla územního plánování*. 2. vyd. Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování. 111 s.
- LEVY, J. M., 2009. *Contemporary urban planning*. 8. vyd. Upper Saddle River, N.J.: Pearson/Prentice Hall, 448 s. ISBN 9780136025450.
- LÖW, J., MÍCHAL, I., 2003. *Krajinný ráz*. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce. 552 s. ISBN 8086386279.
- MAIER, K., 2012. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. 256 s. ISBN 9788024741987.
- MANDER, Ü., UUEMAA, E., 2015. *Encyclopedia of Ecology*. Levels and Steps in Landscape Planning. Elsevier. 2. vyd. 544 s. ISBN 978-0-444-64130-4.
- NEPOMUCKÝ, P., SALAŠOVÁ, A., 1996. *Krajinné plánování*. Ostrava: VŠB-Technická univerzita. 100 s. ISBN 8070783710.
- NOVÁK, J., 2020. *Rozhovor na téma finanční náročnosti přírodního koupaliště na Borku*. Na Borku, 12.06.2020.
- Novohradské hory a novohradské podhůří, 2006. *Příroda – historie – život*. Praha: Baset. 848 s. ISBN 807340091x
- PAPÁČEK, M., 2004. *Biota Novohradských hor: modelové taxony, společenstva a biotopy*. České Budějovice: Jihočeská univerzita, 304 s. ISBN 8070407565.
- PLOS, J., 2007. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada. 672 s. ISBN 9788024715865.
- PŘIKRYL, Z., 1995. *Limity využití území: celostátně platné limity*. Brno: Ústav územního rozvoje. 83 s.
- ROSA – společnost pro ekologické informace a aktivity, o.p.s. 2019. *Nové Hrady: Strategický plán*. 2. vyd. Nové Hrady: Městský úřad Nové Hrady. 66 s.



SCHNEIDER, J., LAMPARTOVÁ, I., 2014. *Krajinné a územní plánování v regionálním rozvoji*. Doprovodné texty k přednáškám. Spatial planning in regional development: texts for lectures. Brno: Mendelova univerzita v Brně. 141 s. ISBN 9788075090676.

SKLENÁŘ T., NAVRÁTILOVÁ A., HLADIŠOVÁ Z., 2010. *Územní studie, metodický pokyn*. Ústav územního rozvoje: Ministerstvo pro místní rozvoj: Odbor územního plánování. 6 s.

SKLENIČKA, P., 2003. *Základy krajinného plánování*. Říčany: Naděžda Skleničková. 321 s. ISBN 8090320600.

STRECKER, A., 2018. *Landscape protection in international law*. Cultural heritage law and policy. Oxford: Oxford University Press. 178 s. ISBN 9780198826248.

SÝKORA, J., 1998. *Venkovský prostor*. Praha: České vysoké učení technické. 156 s. ISBN 8001018105.

ŠÍMA, J., TRÍSKOVÁ, V., 2018. *Příručka pro města a obce*. Problematika pořízení územního plánu nebo jeho změny, regulačního plánu, územní studie, zprávy o uplatňování z pohledu obcí a měst. Krajský úřad Jihočeského kraje: oddělení územního plánování. 73 s.

VOREL, I., BUKÁČEK, R., MATĚJKA, P., CULEK, M., SKLENIČKA, P., 2004. *Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz*. Ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (metoda prostorové a charakterové diferenciacie území). Praha: Naděžda Skleničková, 20 s. ISBN 8090320635.

VOREL, I., VORLOVÁ, J., KUPKA, J., HRONOVSKÁ, K., POSPÍŠIL, F., 2009. *Generel krajinného rázu Jihočeského kraje*. Praha: Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel, 2009. 183 s.

### **Legislativa**

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

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

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

*Zákon č. 254/2001 Sb.*, o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

*Vyhláška č. 45/2018 Sb.*, Vyhláška o plánech péče, zásadách péče a podkladech k vyhlášení, evidenci a označování chráněných území.

*Vyhláška č. 395/1992 Sb.*, Vyhláška ministerstva životního prostředí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

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

### **Internetové zdroje**

*Cyklotrasy, 2020.* Turistické oblasti ČR. [online]. [cit. 21. 01. 2020].

Dostupné z: <http://cyklotrasy.cz/encyklopedie/objekty1.phtml?id=138446>.

*Český statistický úřad, 2020.* Stav obyvatel ke dni. [online]. [cit. 01. 02. 2020].

Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20555131/401809330.pdf/7560f37e-5e87-48e8-82d6-f6fd18028c65?version=1.0>

*Český úřad zeměměřický a katastrální, 2020.* Využití území Nové Hradky. [online].

[cit. 01. 05. 2020]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:WEBCUZK\\_ID:706302](https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:706302)

*DotaceEU.cz, 2020.* Přírodní bazén Borovany. [online]. [cit. 10. 06. 2020].

Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/statistiky-a-analyzy/mapa-projektu/projekty-pred-rokem-2014/14-rop-nuts-ii-jihozapad/14-3-rozvoj-cestovniho-ruchu/prirodni-bazen-borovany>.

*Hotel Rezidence, 2020.* Informace o Rezidenci. [online]. [cit. 01. 05. 2020].

Dostupné z: <https://www.rezidencenh.cz/>.

*Hydroekologický informační systém VÚV, 2020.* Chráněné oblasti přirozené akumulace vod. [online]. [cit. 20. 02. 2020].

Dostupné z: <https://heis.vuv.cz/data/spusteni/identchk.asp?typ=96&oblast=isvschopa>

*Koupaliště Borek, 2020.* Informace o koupališti Borek. [online]. [cit. 13. 06. 2020].

Dostupné z: <http://www.koupalisteborek.cz/>.

*Město Borovany, 2020.* Koupaliště a vodní plochy. [online]. [cit. 10. 06. 2020].  
Dostupné z: <https://www.borovansko.cz/sport/koupaliste-a-vodni-plochy#Informace%20o%20koupali%C5%A1ti>.

*Nové Hrady, 2020.* O městě. [online]. [cit. 16. 01. 2020].  
Dostupné z: <https://www.novehrady.cz/mesto/d-2362/p1=51>.

*Ochrana přírody, 2020.* Obecná ochrana příroda a krajiny. [online].  
[cit. 16. 02. 2020]. Dostupné z: <http://www.ochranaprirody.cz/obecna-ochrana-prirody-a-krajiny/krajiny-raz-a-vystavba/>.

*Památkový katalog, 2020.* Právní ochrana Nové Hrady. [online]. [cit. 10. 06. 2020].  
Dostupné z: <https://www.pamatkovykatalog.cz/pravni-ochrana/nove-hrady-84438>.

## **6.2 Seznam mapových výstupů**

### **Mapové výstupy**

- Mapa č. 1: Hranice města Nových Hradů
- Mapa č. 2: Místní části zájmového území
- Mapa č. 3: PP Sokolí hnízdo a bažantnice
- Mapa č. 4: Chráněné oblasti přirozené akumulace vod
- Mapa č. 5: Dopravní infrastruktura
- Mapa č. 6: Návrhové plochy
- Mapa č. 7: Návrhové plochy pro supermarket
- Mapa č. 8: Funkční využití NP1
- Mapa č. 9: Prostorové uspořádání návrhu na NP1
- Mapa č. 10: Stávající technická infrastruktura NP1
- Mapa č. 11: Funkční využití NP2
- Mapa č. 12: Prostorové uspořádání návrhu na NP2
- Mapa č. 13: Stávající technická infrastruktura NP2
- Mapa č. 14: Návrhová plocha pro rekreační centrum NP3
- Mapa č. 15: Funkční využití NP3
- Mapa č. 16: Prostorové uspořádání na NP3
- Mapa č. 17: Stávající technická infrastruktura na NP3

## **6.3 Seznam obrázků, tabulek a grafů**

### **Seznam obrázků**

- Obr. č. 23: Hrad Nové Hrady
- Obr. č. 2: Buquoyská hrobka
- Obr. č. 3: Rezidence
- Obr. č. 4: Kostel sv. Petra a Pavla
- Obr. č. 5: Nový zámek

### **Seznam tabulek**

Tab. č. 1: Geomorfologické zařazení

Tab. č. 2: Popis RBK3079

Tab. č. 3: Popis RBK76

Tab. č. 4: Popis LBC86

Tab. č. 5: Popis LBC104

Tab. č. 6: Popis LBC127

Tab. č. 7: Popis LBC130

Tab. č. 8: Popis LBC132

Tab. č. 9: Popis LBK103

Tab. č. 10: Popis LBK128

Tab. č. 11: Popis interakčních prvků

Tab. č. 12: Popis památných stromů

Tab. č. 13: Přehled možností návrhového řešení

Tab. č. 14: Porovnání návrhových ploch pro výstavbu supermarketu

### **Seznam grafů**

Graf č. 10: přípravné a plánovací nástroje

Graf č. 2: Dlouhodobý demografický vývoj počtu obyvatel

Graf č. 3: Land use

## 6.4 Seznam zkratek

AUC	Akademické a univerzitní centrum
BD	Plochy bydlení v bytových domech
ČOV	Čistírna odpadních vod
EVL	Evropsky významná lokalita
CHOPAV	Chráněné oblasti přirozené akumulace vod
IP	Interakční prvek
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
NKP	Národní kulturní památka
NP (1,2,3)	Návrhová plocha (1,2,3)
NPP	Národní přírodní památka
OV	Plochy občanského vybavení
PP	Přírodní památka
RBK	Regionální biokoridor
RD	Plochy bydlení v rodinných domech
RD-n	Plochy bydlení v rodinných domech – nezastavěny
TV	Plochy technického vybavení
ÚSES	Územní systém ekologické stability
V	Vodní plochy a toky
VP	Plochy veřejných prostranství
VZ	Plochy veřejné zeleně
ZABAGED	Základní báze geografických dat České republiky
ZM 10	Základní mapa České republiky 1:10 000

## 7. PŘÍLOHY

### 7.1 Fotodokumentace stávajícího stavu návrhových ploch



*Foto. č. 1: NP 1 – Maloobchod a budova bývalé trafiky (zdroj: vlastní zpracování)*



*Foto. č. 2: NP 1 – Maloobchod (zdroj: vlastní zpracování)*



*Foto. č. 3: NP 2 – Plocha u vodárny (zdroj: vlastní zpracování)*



*Foto. č. 4: NP 3 – Plocha pro rekreační centrum (zdroj: vlastní zpracování)*



*Foto. č. 5: NP 3 – Olejový rybník (zdroj: vlastní zpracování)*



## 7.2 Definice způsobu využití návrhových ploch

### Plochy občanského vybavení – OV

**Přípustná funkce:** funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto funkčním využitím území, nezbytná infrastruktura, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení.

**Podmíněná funkce:** bydlení, ostatní podnikání, pokud nevyžaduje vyhlášení OP a negativně neovlivňuje své okolí a není v rozporu s funkcí hlavní, např. penziony, turistické ubytovny

**Nepřípustná funkce:** jsou zejména takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

### Vodní plochy a toky – V

**Přípustná funkce:** vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla.

**Podmíněná funkce:** je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, pro rekreační vodní plochy pak skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení, výstavba technické infrastruktury.

**Nepřípustná funkce:** všechny činnosti a děje neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.