



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra urbanismu a územního plánování

# VÝSTAVBA APARTMÁNOVÝCH A REKREAČNÍCH DOMŮ V NP ŠUMAVA

DEVELOPMENT OF HOLIDAY AND APARTMENT HOUSES IN ŠUMAVA NATIONAL PARK

Diplomová práce

**Studijní program:** Stavební inženýrství

**Studijní obor:** Inženýrství životního prostředí

**Vedoucí práce:** Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D.

**Bc. Vojtěch Vlček**

**PRAHA 2016**

**ANOTACE**

Diplomová práce „Výstavba apartmánových a rekreačních domů v NP Šumava“ se zabývá problematikou objektů druhého bydlení se zaměřením na apartmánové domy a vztahem této problematiky k územnímu plánování. Na území NP Šumava je provedena analýza výstavby apartmánových domů a získané teoretické poznatky jsou prověřeny studií rozvojové plochy pro výstavbu rekreačních objektů v obci Frymburk.

**KLÍČOVÁ SLOVA**

Apartmánový dům, objekty druhého bydlení, cestovní ruch, NP Šumava, územní plánování

**ANNOTATION**

The thesis "Development of holiday and apartment houses in Šumava National Park" deals with objects of the second homes, focusing on apartment houses and the relationship of this issue to urban planning. Šumava National Park is an analysis of the development of apartment houses and theoretical knowledge are checked by studies of development area for the construction of holiday homes in the location of Frymburk.

**KEY WORDS**

Apartment house, objects of the second homes, tourism, Šumava National Park, urban planning

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „*Výstavba apartmánových a rekreačních domů v NP Šumava*“ vypracoval samostatně. Veškerou použitou literaturu a podkladové materiály jsem uvedl v seznamu použitých informačních zdrojů.

V Praze dne 20. května 2016

.....

Bc. Vojtěch Vlček

#### PODĚKOVÁNÍ

Především bych chtěl poděkovat vedoucímu diplomové práce Ing. arch. Františku Pospíšilovi, Ph.D. za odborné vedení a celkovou pomoc při zpracování této práce. Rovněž bych chtěl poděkovat svojí rodině a kamarádům za projevenou podporu a za to, jací jsou, protože bez nich bych nic neznamenal.



**SEZNAM ZKRATEK**

AD	Apartmánový dům
AP	Apartmánový byt
EVL a PO	Evropsky významná lokalita a Ptačí oblasti
HUZ	Hromadná ubytovací zařízení
CHKO	Chráněná krajinná oblast
NP	Národní park
ODB	Objekty druhého bydlení
OIR	Objekty individuální rekreace
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR	Politika územního rozvoje
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPP	Územně plánovací podklady
ÚS	Územní studie
ZCHÚ	Zvláště chráněná území
ZÚR	Zásady územního rozvoje

**OBSAH**

1 ÚVOD.....	8	5 ROZVOJOVÉ DOKUMENTY NP ŠUMAVA .....	25
2 CESTOVNÍ RUCH V ČESKÉ REPUBLICE .....	10	5.1 HISTORICKÉ DOKUMENTY ROZVOJE ŠUMAVY .....	25
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY.....	10	5.1.1 ÚZEMNÍ PLÁN REGIONU ŠUMAVA 1992.....	25
2.2 ROZDĚLENÍ CESTOVNÍHO RUCHU.....	11	5.1.2 TRILATERÁLNÍ KONCEPT ROZVOJE ŠUMAVY .....	26
2.3 GEOGRAFIE CESTOVNÍHO RUCHU .....	11	5.2 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR .....	28
2.3.1 EKONOMICKÝ PILÍŘ.....	11	5.2.1 ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY .....	28
2.3.2 ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ .....	12	5.2.2 SPECIFICKÉ OBLASTI .....	28
2.3.3 SOCIOKOLTURNÍ PILÍŘ.....	12	5.2.3 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	29
2.4 KONCEPCE STÁTNÍ POLITIKY CESTOVNÍHO RUCHU ČR.....	13	5.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE KRAJE .....	30
2.5 UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ PRO CESTOVNÍ RUCH.....	14	5.3.1 ZÚR JIHOČESKÉHO KRAJE .....	30
2.6 REKREACE V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ .....	14	5.3.2 ZÚR PLZEŇSKÉHO KRAJE .....	31
3 OBJEKTY DRUHÉHO BYDLENÍ.....	15	5.4 PLÁN PÉČE NP ŠUMAVA .....	32
3.1 ZÁKLADNÍ POJMY.....	15	5.4.1 PLÁN PÉČE O NP ŠUMAVA.....	32
3.2 VÝVOJ DRUHÉHO BYDLENÍ .....	15	5.4.2 PLÁN PÉČE O CHKO ŠUMAVA .....	34
3.2.1 DRUHÉ BYDLENÍ VE SVĚTĚ .....	15	5.5 ÚZEMNÍ STUDIE ŠUMAVA .....	36
3.2.2 DRUHÉ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....	16	5.5.1 ÚZEMNÍ STUDIE ŠUMAVA .....	36
3.3 NOVÉ FORMY DRUHÉHO BYDLENÍ .....	18	5.5.2 ARCHITEKTONICKÁ RUKOVĚŤ .....	37
3.3.1 REKREAČNÍ APARTMÁNOVÝ BYT .....	18	5.5.3 URBANISTICKÁ RUKOVĚŤ .....	38
3.3.2 HOLANDSKÉ REKREAČNÍ VESNICE .....	18	6 ANALÝZA VÝSTAVBY AD V NP ŠUMAVA .....	41
3.3.3 TIMESHARING.....	18	6.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY KRAJE .....	41
3.3.4 SROVNÁNÍ TIMESHARINGU A REKREAČNÍCH APARTMÁNOVÝCH BYTŮ .....	18	6.1.1 ÚAP JIHOČESKÉHO KRAJE .....	41
4 REKREAČNÍ APARTMÁNOVÉ DOMY.....	19	6.1.2 ÚAP PLZEŇSKÉHO KRAJE .....	43
4.1 VYMEZENÍ POJMU .....	19	6.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP .....	44
4.2 VÝVOJ VÝSTAVBY APARTMÁNOVÝCH DOMŮ V ČR .....	19	6.2.1 ÚAP ORP VIMPERK.....	44
4.3 DŮVODY VÝSTAVBY APARTMÁNOVÝCH DOMŮ .....	20	6.2.2 ÚAP ORP ČESKÝ KRUMLOV.....	46
4.4 DOPADY VÝSTAVBY APARTMÁNOVÝCH DOMŮ NA OBCE .....	21	6.2.3 ÚAP ORP KLATOVY .....	48
4.4.1 ENVIRONMENTÁLNÍ DOPADY .....	21	6.3 LOKALITY VÝSTAVBY AD V NP ŠUMAVA.....	50
4.4.2 EKONOMICKÉ DOPADY .....	21	6.4 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCÍ .....	52
4.4.3 SOCIÁLNÍ DOPADY .....	22	6.4.1 ÚPD BORO VÁ LADA.....	52
4.5 PROBLEMATIKA VÝSTAVBY AD Z HLEDISKA ÚPD OBCÍ.....	22	6.4.2 ÚPD FRYMBURK.....	57
		6.4.3 ÚPD ŽELEZNÁ RUDA.....	62

7	STUDIE REKREAČNÍ ROZVOJOVÉ PLOCHY .....	68
7.1	ZÁKLADNÍ INFORMACE O SÍDLE HRDOŇOV .....	68
7.2	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	69
7.3	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE ÚP OBCE.....	70
7.4	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA.....	71
7.4.1	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ .....	71
7.4.2	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU .....	71
7.4.3	ODKANALIZOVÁNÍ .....	71
7.4.4	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A PLYNEM .....	71
7.4.5	TELEKOMUNIKACE.....	71
7.5	ZÁBOR ZPF .....	72
7.6	NÁVRH VARIANT ŘEŠENÍ.....	73
7.6.1	VARIANTA „A“ .....	73
7.6.2	VARIANTA „B“ .....	73
7.7	Fotodokumentace průzkumu sídla Hrdoňov .....	74
8	ZÁVĚR.....	77
	POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE.....	79
	SEZNAM TABULEK, GRAFŮ, OBRÁZKŮ A PŘÍLOH.....	81
	PŘÍLOHY .....	83
	PŘÍLOHA č. 1: Náklady na komunální služby a územní rozvoj analyzovaných obcí .....	83

# 1 ÚVOD

*Národní park Šumava se rozkládá při jihozápadní hranici České republiky, v pohraničním pásmu, které se historicky nazývalo Sudety. Převážnou část tohoto území obývalo německé obyvatelstvo jako přirozený přesah etnika do sousedního správního obvodu po staletí společného státu a rovněž část obyvatelstva tvořili potomci kolonizátorů povoláných ve středověku z Německa k dosídlení pohraničních oblastí české země. Tito obyvatelé ovšem nepovažovali za svou vlast Německo, ale český stát.*

*V 19. století přinesla do Sudet vlna nacionálních politických hnutí soupeření Čechů a Němců. Státní diskriminaci sudetských Čechů po pádu rakouského mocnářství vystřídala prvorepubliková diskriminace sudetských Němců v zaměstnáních ve státních institucích a státní správě. Vzájemná nevráživost nakonec vyústila vyhnáním Čechů a připojením Sudet ke třetí říši. Po II. světové válce došlo k masovému vysídlení německého obyvatelstva. Uvádí se, že ve třicátých letech 20. století žilo na území Sudet přibližně 3 700 000 lidí, z toho zhruba 2 650 000 Němců a přibližně 1 000 000 Čechů. V roce 1947 bydlelo na stejném území 2 300 000 lidí, mimo české většiny a zlomku nevysídlených Němců se jednalo především o desetitisíce přistěhovalců z Volyně, Rumunska, Jugoslávie a Slovenska. Tito lidé však nespojovali Sudety se svým domovem, ale viděli v nich pouze snadnou kořist či prostředek ke zlepšení svých dosavadních poměrů.*

*Po únoru 1948, násilné kolektivizaci a zániku soukromých zemědělců, malých podnikatelů a řemeslníků, bylo území Sudet odsouzeno k postupnému úpadku. V 50. a 60. letech klesla hustota obyvatel o 30%, zaniklo 350 000 drobných hospodářských jednotek (do 5 ha) a 3 000 obcí, částí obcí a samot. Proto po staletí udržovaná kulturní krajina, tedy cestní síť, drobné obce a mozaika obhospodařovaných polí a pastvin, postupně zmizela a tato degradace byla částečně řízena i státní mocí, která nařídila řadu demolic historického stavebního fondu včetně kostelů.*

*Sudety odsunem Němců a masovým příchodem nových obyvatel, nemajících vztah k této zemi jako svému domovu, přišly o své hospodáře, udržovatele a správce. Bez lidské práce, která po staletí zachovávala kulturní ráz Sudet, nastala na tomto území povolná sukcese a krajina se začala navracet ke svému původnímu stavu. Jedinečná míra biodiverzity a její vazba na strukturu krajinné mozaiky se stala posléze důvodem ochrany tohoto území, ať už se jedná o vznik národního parku či chráněné krajinné oblasti.*

*Na Šumavě se v posledních desetiletích odehrály velké krajinné změny. Většina jich souvisí s turistikou a rekreací jako základním rozvojovým potenciálem oblasti. Řada obcí vidí orientaci na turistiku jako jediný způsob své prosperity a rovněž jsou zde velké tlaky na změny využívání území z řad silných investorů. Velké projekty ovšem často neberou ohled na charakter krajiny a omezené přírodní zdroje, a rovněž představují výrazný zásah do kulturních a sociálních vazeb v území. Jedním z nejproblematictějších typů novodobé rekreační zástavby jsou apartmánové domy, které se většinou svým měřítkem a charakterem vymykají místní zástavbě a představují výrazný zásah do krajinného rázu území.<sup>1</sup>*

Diplomová práce je členěna do tří částí. Teoretická část se zabývá problematikou cestovního ruchu a objektů druhého bydlení se zaměřením na rekreační apartmánové domy a vztahem této problematiky k územnímu plánování. V analytické části jsou analyzovány rozvojové dokumenty pro NP Šumava, tj. Politika územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje Jihočeského a Plzeňského kraje, plán péče o NP a CHKO Šumava, a územní studie Šumavy. Dále jsou analýze podrobeny územně analytické podklady Jihočeského a Plzeňského kraje, územně analytické podklady obcí s rozšířenou působností, v jejichž správním obvodu se NP Šumava nachází, a územně plánovací dokumentace obcí dotčených výstavbou apartmánových domů. Třetí část je věnována studii vybrané rozvojové plochy pro výstavbu rekreačních objektů v obci Frymburk, přičemž jsou navrženy dvě varianty jejího možného stavebního rozvoje.

<sup>1</sup> ANTIKOMPLEX. *Proměny Sudetské krajiny*. Nakladatelství Českého lesa, 2006. ISBN 80-86125-75-2

# TEORETICKÁ ČÁST

---

## 2 CESTOVNÍ RUCH V ČESKÉ REPUBLICĚ

### 2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

Cestovní ruch lze definovat jako „*souhrn aktivit účastníků cestovního ruchu, souhrn procesů budování a provozování zařízení se službami pro účastníky cestovního ruchu včetně souhrnu aktivit osob, které tyto služby nabízejí a zajišťují, aktivit s využíváním, rozvojem a ochranou zdrojů pro cestovní ruch, souhrn politických, veřejně právních aktivit, rekreace místní komunity a ekosystémů na uvedené aktivity. Můžeme jej zařadit mezi nejproduktivnější odvětví terciéru a obor s dlouhodobým nárůstem pracovních příležitostí*“.<sup>2</sup>

Cestovní ruch (dle WTO, World Tourism Organization, Ottawa, 1991) znamená „*dočasnou změnu místa pobytu, tj. cestování a pobývání mimo místo trvalého bydliště, ne delší než 1 rok, zpravidla ve volném čase za účelem rekreace, rozvoje poznání a spojení mezi lidmi*“.<sup>3</sup>

Vedle pozitiv jako jsou ekonomické příjmy pro podnikatele i region, relaxace a získání nových zážitků a poznatků pro účastníky, přináší i řadu negativ. Zejména pak v oblastech atraktivních z hlediska kulturního a přírodního potenciálu, ať už se jedná o jednostrannou ekonomickou orientaci, extrémní návštěvnost nebo devastaci či zánik unikátního přírodního a kulturního prostředí.<sup>4</sup>

Chápaná cestovního ruchu:<sup>5</sup>

- Ekonomické hledisko = hospodářské odvětví patřící do služeb
- Geografické hledisko = pobyt a pohyb osob mimo jejich obvyklé prostředí
- Společenské hledisko = uspokojování lidských potřeb
- Ekologické hledisko = dopady na území a jeho životní prostředí

Termíny užívané v cestovním ruchu:<sup>6</sup>

- Stálý obyvatel (rezident) = osoba, která žije v daném místě min. 6 měsíců před příjezdem do jiného místa dané země na dobu kratší než 6 měsíců
- Návštěvník (visitor) = osoba, která má trvalé bydliště v dané zemi a která cestuje na jiné místo v zemi mimo své bydliště na dobu kratší než 6 měsíců, přičemž hlavní účel její cesty je jiný než vykonávání výdělečné činnosti v daném místě
- Turista (tourist) = osoba trvale usídlená v zemi, která cestuje do jiného místa odlišného od jeho životního prostředí, na dobu zahrnující alespoň jedno přenocování, ale ne na dobu delší než 6 měsíců
- Výletník (excursionist) = osoba trvale usídlená v dané zemi, která cestuje do místa odlišného od místa jeho trvalého bydliště a běžného životního prostředí na dobu kratší 24 hodin, aniž by v navštíveném místě přenocovala
- Destinace (destination) = představuje fyzickou (geografická lokalita a její charakteristiky) a nehmotnou sociálně kulturní jednotku (historie, lidé, tradice). Rovněž je souborem příležitostí, tedy kombinací typu turizmu, sezóny, místa, způsobu organizace cesty, typu ubytování a motivace v daném čase

V souvislosti s cestovním ruchem můžeme mluvit o tzv. *multiplikačním efektu*, to znamená, že cestovní ruch v daném místě přináší nejen příjem od návštěvníků, ale podněcuje i rozvoj dalších služeb bezprostředně spjatých s uspokojením potřeb návštěvníků (ubytování, stravování, zábava, služby motoristům...). Cestovní ruch tak vyvolá další výdaje, což má kladný vliv nejen na kupní sílu místních obyvatel, ale je také přínosem pro rozvoj obce jako celku. Dalším pojmem spjatým s cestovním ruchem je tzv. *turistifikace*, která znamená, že původní funkce sídel (obytná, obslužná a produkční), je nahrazována funkcí turistickou a rekreační.<sup>7</sup>

<sup>2</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

<sup>3</sup> *Destinační management a vytváření produktů v cestovním ruchu* [online]. [cit. 2016-01-16]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/6abbf0cf-d271-40f7-92ce-504d6e71c461/GetFile3\\_3.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/6abbf0cf-d271-40f7-92ce-504d6e71c461/GetFile3_3.pdf)

<sup>4</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

<sup>5</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

<sup>6</sup> *Destinační management a vytváření produktů v cestovním ruchu* [online]. [cit. 2016-01-16]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/3869c784-9a21-41d7-aa4e-3ae736eccbe4/GetFile7\\_3.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/3869c784-9a21-41d7-aa4e-3ae736eccbe4/GetFile7_3.pdf)

<sup>7</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

## 2.2 ROZDĚLENÍ CESTOVNÍHO RUCHU

Základní členění cestovního ruchu je podle jeho formy, tj. podle motivace účastníků k jeho činnosti, a podle druhu, který je členěn dle různých kritérií (délka pobytu, místo, období, počet účastníků atd.).

Rozdělení cestovního ruchu dle formy:<sup>8</sup>

- Tematický = zaměřen na konkrétní téma, např. návštěvy podzemí, návštěvy historických bitevních polí
- Rekreační = spojen s odpočinkem účastníků, většinou letní pobyt u moře či jiné vodní plochy
- Kulturní = návštěva kulturních akcí, divadelních představení, festivalů, muzeí, atd.
- Sportovní = aktivní (účastník sám provozuje sportovní aktivity), pasivní (účastník je pouze divákem sportovního utkání)
- Poznávací = návštěva atraktivních historických a přírodních lokalit
- Léčebný = návštěva a pobyt v lázních za účelem regenerace

Rozdělení cestovního ruchu dle druhu:<sup>9</sup>

- Krátkodobý = pobyt trvá méně než 3 dny
- Dlouhodobý = pobyt trvá méně než 1 rok
- Celoroční = probíhá po celý rok, např. návštěva měst
- Sezónní = letní, zimní
- Domácí = účastníci uskutečňují cestovní ruch na území vlastního státu
- Zahraniční = účastníci uskutečňují cestovní ruch na území cizího státu
- Organizovaný = účastníci mají vše předem naplánováno
- Neorganizovaný = účastníci vše organizují samostatně

- Individuální = cestovní ruch jednotlivců nebo rodin cestujících samostatně, přičemž nevyužívají služeb subjektů cestovního ruchu
- Hromadný = označuje cestování větších skupin, využívání hromadných ubytovacích zařízení a dopravních prostředků, typická je vysoká koncentrace turistů v některých destinacích

## 2.3 GEOGRAFIE CESTOVNÍHO RUCHU

Geografie cestovního ruchu zkoumá strukturu a interakci přírodních, společenských a ekonomických jevů v prostoru a čase. Zabývá se interakcí mezi cestovním ruchem a krajinou, rozmístěním cestovního ruchu v různých oblastech, analyzuje vliv cestovního ruchu na změny ve struktuře a rozmístění hospodářství v oblastech jeho realizace, a vyhodnocuje oblasti a lokality z hlediska možných a vhodných forem cestovního ruchu s ohledem na přírodní, kulturní a společenské podmínky, ochranu životního prostředí a hospodářský rozvoj.<sup>10</sup>

Cestovní ruch podmiňují tři základní pilíře udržitelného rozvoje, tj. pilíř ekonomický, pilíř environmentální a pilíř sociokulturní.

### 2.3.1 EKONOMICKÝ PILÍŘ

Cestovní ruch patří v současné době mezi nejvýznamnější ekonomická odvětví, kdy se řadí za průmysl ropný, automobilový, farmaceutický a za bankovní sektor. Rovněž má veliké nároky na pracovní sílu, ať už se jedná o kvalifikované odborníky působící v řídicích funkcích, přes různé specialisty (animátor, kuchař, recepční atd.), po nekvalifikovanou pracovní sílu najímanou přes sezónu.<sup>11</sup>

Ekonomické přínosy cestovního ruchu:

- Zvýšení zaměstnanosti
- Tržby od turistů a návštěvníků

<sup>8</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

<sup>9</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

<sup>10</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

<sup>11</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

- Daň z nemovitosti
- Daň z příjmů právnických a fyzických osob a jejich lokace do lokality, kde se cestovní ruch uskutečňuje

Ekonomická negativa spojená s cestovním ruchem:

- Sezónní zaměstnanost a nezaměstnanost
- Nevyužitá kapacita zařízení mimo sezónu
- Turisté utrácejí finanční prostředky mimo své vlasti

### 2.3.2 ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ

V turistických destinacích se setkáváme s mnoha problémy spojených s turismem, ať už se jedná o jednostrannou ekonomickou orientaci lokality, její extrémní přeplněnost v sezóně, či nešetrný přístup k jejím historickým a přírodním unikátům, který může vést až k jejich degradaci.<sup>12</sup>

Environmentální přínosy cestovního ruchu:

- Zachování či zkvalitnění životního prostředí v dané lokalitě
- Finanční prostředky z cestovního ruchu využívány na obnovu památek a ochranu přírody
- Rekultivace nevyužitých ploch (např. výstavba golfových hřišť na výsypkách)

Environmentální negativa spojená s cestovním ruchem:

- Zavlčení cizorodých rostlin při budování turistických resortů
- Významné navýšení spotřeby energií, vody a tvorby odpadů
- Ohrožení fauny a flóry v jejím přirozeném prostředí

### 2.3.3 SOCIOKULTURNÍ PILÍŘ

Tento pilíř je zaměřen především na vzájemné ovlivňování rezidentů a turistů. Turisté přijíždějí do lokalit cestovního ruchu z důvodů poznání nového prostředí, za odpočinkem, vzděláním, ale přivázejí si sebou své kulturní návyky, které se neshodují se zvyky místního obyvatelstva. K dalším úskalím tohoto pilíře patří i většinou velké rozdíly mezi rezidenty a turisty, ať už se jedná o ekonomické hledisko či kulturní.<sup>13</sup>

Sociokulturní přínosy cestovního ruchu:

- Ekonomické zisky obyvatel vázaných na cestovní ruch
- Podpora aktivního rekreačního sportování
- Zkvalitnění a rozšíření služeb v dané lokalitě

Sociokulturní negativa spojená s cestovním ruchem:

- Přeplnění turistických cílů návštěvníky
- Změna původní funkce sídel (obytná, obslužná, produkční) na funkci rekreační
- Turistická inflace (zvyšování cen v turistických lokalitách)

<sup>12</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7

<sup>13</sup> FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha: P3K, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7



## 2.4 KONCEPCE STÁTNÍ POLITIKY CESTOVNÍHO RUCHU ČR

Koncepce státní politiky cestovního ruchu v České republice na období 2014 – 2020 představuje základní strategický dokument v oblasti cestovního ruchu. Jejím hlavním cílem je zvyšovat konkurenceschopnost celého odvětví cestovního ruchu na národní i regionální úrovni, udržení jeho ekonomické výkonnosti i jeho pozitivních dopadů na rozvoj České republiky. Výsledkem aplikace nové strategie bude vytvoření chybějícího systému řízení cestovního ruchu včetně jeho dlouhodobého financování.<sup>14</sup>

Priority koncepce:

- Zkvalitnění nabídky cestovního ruchu
- Management cestovního ruchu
- Destinační marketing
- Politika cestovního ruchu a ekonomický rozvoj

Česká republika je uváděna na prvních místech mezi turistickými destinacemi v Evropě a to zejména díky pověsti excelentní poznávací destinace, v které se snoubí prvky kulturní krajiny, kultury, relaxace, bezpečí a vstřícného zákaznického přístupu k turistům.<sup>15</sup>

Ekonomické cíle destinace Česká republika jsou formulovány jako cíle činnosti organizace CzechTourism s ohledem na finanční prostředky, které agentura vydává na svoji činnost. Tato organizace byla zřízena jako příspěvková organizace v roce 1993 za účelem zajišťování propagace České republiky. Má soustavně vyvíjet činnosti k vytváření image České republiky jako destinace cestovního ruchu (v zahraničí i tuzemsku), svou činností přispívat k rozvoji odvětví cestovního ruchu a poskytovat odbornou podporu Ministerstvu pro místní rozvoj ČR v této oblasti.<sup>16</sup>

Hlavní úkoly organizace CzechTourism:<sup>17</sup>

- Zajišťování, podpora a koordinace marketingových aktivit na domácím a zahraničním trhu
- Spolupráce v oblasti cestovního ruchu s orgány státní správy a samosprávy, profesními organizacemi, peněžními ústavy, školami, a výzkumnými institucemi
- Vzdělávací činnost v oblasti cestovního ruchu za účelem zajištění konkurenceschopnosti subjektů cestovního ruchu
- Podpora tvorby produktů cestovního ruchu se šetrným přístupem k životnímu prostředí
- Informační servis pro odvětví průmyslu cestovního ruchu v České republice
- Spolupráce s regiony v České republice, angažovanost při vzniku přirozených oblastí cestovního ruchu, působení při jejich turistickém rozvoji a zatraktivnění

<sup>14</sup> *Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR* [online]. MMR ČR [cit. 2016-01-16]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Cestovni-ruch/Koncepce-Strategie/Koncepce-statni-politiky-cestovniho-ruchu-v-CR-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Cestovni-ruch/Koncepce-Strategie/Koncepce-statni-politiky-cestovniho-ruchu-v-CR-(1))

<sup>15</sup> *Příloha marketingové koncepce cestovního ruchu* [online]. [cit. 2016-01-16]. Dostupné z: <http://www.czechtourism.cz/>

<sup>16</sup> *Zřizovací listiny české centrály cestovního ruchu* [online]. CzechTourism [cit. 2016-01-16]. Dostupné z: <http://www.czechtourism.cz/>

<sup>17</sup> *Zřizovací listiny české centrály cestovního ruchu* [online]. CzechTourism [cit. 2016-01-16]. Dostupné z: <http://www.czechtourism.cz/getmedia/1cc85b98-e0c6-47ac-8a29-3ce7653503fd/RM138.pdf.aspx>

## 2.5 UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ PRO CESTOVNÍ RUCH

Ubytovací zařízení pro cestovní ruch jsou jedním z nejdůležitějších předpokladů pro rozvoj cestovního ruchu v dané lokalitě. Tato rekreační zařízení jsou členěna na hromadná ubytovací zařízení (HUZ) a objekty druhého bydlení.

Statistické údaje o HUZ sleduje na úrovni České republiky i jednotlivých krajů Český statistický úřad. Ten dle své platné metodiky pro HUZ jako tato zařízení označuje taková, která mají nejméně 5 pokojů a zároveň obsahují 10 lůžek sloužících účastníkům cestovního ruchu.<sup>18</sup> Pro zařazování ubytovacích zařízení do příslušných tříd dle minimálních stanovených požadavků na jednotlivé třídy slouží oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení ČR.

Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení:<sup>19</sup>

- Hotel = ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených (stravovací služby atd.), člení se do 5 tříd
- Hotel garni = ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty vybavené pro poskytování přechodného ubytování a má vybavení jen pro omezený rozsah stravování (nejméně snídaně), člení se do 4 tříd
- Motel = ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty poskytující přechodného ubytování a služby s tím spojené zejména pro motoristy, člení se do 4 tříd. Zařízení se nachází v blízkosti pozemních komunikací s možností parkování
- Pension = ubytovací zařízení s nejméně 5 a maximálně 20 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb (absence restaurace), člení se do 4 tříd
- Botel = ubytovací zařízení umístěné v trvale zakotvené osobní lodi, člení se do 4 tříd
- Specifická hotelová zařízení = lázeňský/SPA hotel, Resort/golf resort hotel

<sup>18</sup> Metodika - časové řady cestovní ruch [online]. ČSÚ [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/metodika\\_casove\\_rady\\_cestovni\\_ruch](https://www.czso.cz/csu/czso/metodika_casove_rady_cestovni_ruch)

<sup>19</sup> Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení ČR [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://www.hotelstars.cz/oficialni-klasifikace-v-cr>

Objekty druhého bydlení jsou považovány za součást venkovského cestovního ruchu. Člení se na objekty individuální rekreace (OIR) a neobydlené byty z důvodů rekreace. Podrobněji se touto problematikou zabývá kapitola 3 – Objekty druhého bydlení.

## 2.6 REKREACE V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

Plochy rekreace se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí. Zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci a pozemky dalších staveb a zařízení sloučitelných s rekreací, např. veřejná prostranství, občanské vybavení, veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Stavbou pro rodinnou rekreaci je stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci, a která je k takovému účelu určena. Tato stavba může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Stavbou ubytovacího zařízení se rozumí stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené. Stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům ani stavba pro rodinnou rekreaci. Ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií hotel, motel, penzion a ostatní ubytovací zařízení.<sup>20</sup>

Požadavky na vymezení pozemků pro rekreaci a umístování staveb na nich:<sup>21</sup>

- Odstavná a parkovací stání musí být umístěna v docházkové vzdálenosti do 300 m
- Pro jednu stavbu pro rodinnou rekreaci je nutné umístit min. jedno odstavné stání
- Na pozemcích pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu související či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků

<sup>20</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>21</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

## 3 OBJEKTY DRUHÉHO BYDLENÍ

### 3.1 ZÁKLADNÍ POJMY

Pojem druhé bydlení není ve světě jednoznačně definován, přesto vždy v podstatě definuje objekt pro individuální rekreaci. V České republice se ustálila tato definice: „*Druhé bydlení chápeme jako komplex jevů a procesů spojených s objektem, který je přechodným místem pobytu vlastníka či uživatele, využívajícího tento objekt převážně k rekreačním účelům*“.<sup>22</sup>

Objekty druhého bydlení jsou považovány za součást venkovského cestovního ruchu. Člení se na objekty individuální rekreace (OIR) a neobydlené byty z důvodů rekreace. Mezi OIR jsou zahrnuty dva typy objektů. První typ OIR tvoří objekty, které byly postaveny pro rekreační účely, tj. chaty, rekreační domky, rekreační apartmánové byty a objekty v rekreačních areálech. Druhý typ je tvořen rekreačními chalupami, které plnily původně funkci trvalého bydlení, ale především v 70. a 80. letech 20. století byla jejich funkce změněna na rekreační. Pro objekty druhého bydlení je typická nízká lůžková kapacita a jejich využití omezeným počtem uživatelů.<sup>23</sup>

Základní pojmy v oblasti druhého bydlení:

- Chalupaření = aktivity spojené s užíváním vlastních chalup a jejich okolí k rekreaci<sup>24</sup>
- Chataření = odehrává se na chatě a v jejím blízkém okolí, spočívá především v odpočinkovém pobytu, který bývá doplněn volnočasovými aktivitami v okolní krajině<sup>25</sup>
- Rekreační chalupa = objekt sloužící k rekreaci, dříve využívaný k trvalému bydlení na venkově<sup>26</sup>
- Chata = menší, uzavřený, až na výjimky solitérní a nemobilní objekt postavený a určený pro chataření. Je zařízena k vícedennímu pobytu a také pro některé volnočasové aktivity<sup>27</sup>

- Zahrádkové chaty = leží většinou v oplocených zahrádkových osadách na okrajích intravilánů měst, mají rozmanitou architekturu a musí splňovat parametry chaty<sup>28</sup>
- Chatová osada = shluk či linie alespoň pěti chat ležících nedaleko od sebe<sup>29</sup>
- Chatová oblast = má ve své ploše charakteristickou hustotu chat a charakteristický typ krajiny vyhledávaný chataři. Charakteristický typ krajiny je dán kombinací geomorfologických, krajinněpokryvných, hydrografických, estetických a příslušných volnočasových charakteristik krajiny

### 3.2 VÝVOJ DRUHÉHO BYDLENÍ

#### 3.2.1 DRUHÉ BYDLENÍ VE SVĚTĚ

Až do počátku 19. století je možné považovat vlastnictví rekreačních objektů pouze za privilegium nejmocnějších vrstev společnosti (letní paláce vladařů, šlechty, církve a bohatých měšťanů). Nejdůležitějším impulzem pro první období vývoje druhého bydlení byla průmyslová revoluce a s ní spojená urbanizace. Díky technickému a kulturnímu pokroku se zvyšuje životní úroveň a dochází ke zkrácení týdenní pracovní doby, čímž dochází k nárůstu objemu volného času. Ovšem s technickým pokrokem je spojená i zhoršující se kvalita prostředí ve velkých městských celcích. Proto se s postupem času stále více prosazuje idea trávení volného času v přírodě, a vlastnictví rekreačního objektu se stává dokladem moderního životního stylu.<sup>30</sup>

Rekreační zástavba se rozvíjí především kolem většiny velkých evropských měst (Paříž, Berlín, Vídeň, Moskva, Madrid), v USA (Nová Anglie, Florida), v lázeňských oblastech a na pobřeží (Bádensko, francouzská Riviéra, jihozápadní Anglie, pobřeží Belgie a Nizozemí, jižní Itálie). Důležitou roli při lokalizaci výstavby hrála zajímavost přírodní lokality, dobrá dopravní dostupnost a poloha při

<sup>22</sup> FIALOVÁ, D. *Tradiční a nové formy druhého bydlení jako významná součást vnitrostátního cestovního ruchu* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://www.academia.edu/>

<sup>23</sup> FIALOVÁ, D. *Druhé bydlení v periferních oblastech* [online]. Praha, 2005 [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://www.periphery.cz/download/nectiny.pdf>

<sup>24</sup> ZELENKA, J., PÁSKOVÁ, M. *Výkladový slovník cestovního ruchu*. Praha, 2012. ISBN 1978-80-7201-880-2

<sup>25</sup> KUBEŠ, J. *Chatové oblasti České republiky* [online]. Geografický časopis, 2011 [cit. 2016-01-30]. Dostupné z: <https://www.sav.sk/journals/uploads/02201329GC-11-1-Kubes.pdf>

<sup>26</sup> ZELENKA, J., PÁSKOVÁ, M. *Výkladový slovník cestovního ruchu*. Praha, 2012. ISBN 1978-80-7201-880-2

<sup>27</sup> KUBEŠ, J. *Chatové oblasti České republiky* [online]. Geografický časopis, 2011 [cit. 2016-01-30]. Dostupné z: <https://www.sav.sk/journals/uploads/02201329GC-11-1-Kubes.pdf>

<sup>28</sup> KUBEŠ, J. *Chatové oblasti České republiky* [online]. Geografický časopis, 2011 [cit. 2016-01-30]. Dostupné z: <https://www.sav.sk/journals/uploads/02201329GC-11-1-Kubes.pdf>

<sup>29</sup> KUBEŠ, J. *Chatové oblasti České republiky* [online]. Geografický časopis, 2011 [cit. 2016-01-30]. Dostupné z: <https://www.sav.sk/journals/uploads/02201329GC-11-1-Kubes.pdf>

<sup>30</sup> VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. *Druhé bydlení - nejen české specifikum* [online]. Geografické rozhledy, 2011 [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: <http://geography.cz/geograficke-rozhledy/wp-content/uploads/2011/10/8-9.pdf>

železničních tratích či silničních osách. Rekreační prostory v zázemí měst tak získávaly radiální charakter.<sup>31</sup>

Velký rozmach individuální rekreace nastává v meziválečném období (Francie, Německo, Rakousko, Skandinávie, USA a Kanada, Československo) a bývá označováno jako druhé období vývoje druhého bydlení. Toto období je charakterizováno vyšší hustotou sítí, vyšší intenzitou železniční dopravy a rozvojem individuální motorizace. Postupně dochází k vyliďování venkovských sídel, čímž se uvolňuje prostor pro druhé bydlení, které v mnoha případech zachraňuje periferní sídla před depopulací a udržuje architektonický ráz regionů. Druhé bydlení se stává výrazným rekreačním fenoménem pro střední i nižší vrstvy, které se snaží o únik do krajinně cenného prostředí. Vzorem se stává americký životní styl úzce spjatý s přírodou – skauting a tramping.<sup>32</sup>

Nejbouřlivější etapa rozvoje druhého bydlení začíná pro druhé světové válce. Dochází k nárůstu individuální motorizace, zkracuje se pracovní týden na 5 dnů, zvyšuje se civilizační stres a dochází k hledání rekreačních možností v přírodní krajině. Rovněž inflační tendence nutí obyvatelstvo ukládat úspory do nemovitostí. V tomto období se významně zvyšuje vzdálenost trvalého bydliště a druhého bydlení, především z důvodu nedostatku vhodných rekreačně cenných ploch v zázemí měst.<sup>33</sup>

Tab. 1: Objekty druhého bydlení (ODB) ve vybraných zemích (Kowalczyk, 1994)

Stát	Počet ODB	Hustota ODB/km <sup>2</sup>	Intenzita ODB/1000 obyvatel
USA	4 500 000	0,5	15,6
Francie	2 700 000	5,0	45,8
Španělsko	2 000 000	4,0	50,8
Švédsko	680 000	1,5	75,0
Finsko	475 000	1,4	90,0
Norsko	411 000	1,3	89,0
<b>Česko</b>	<b>396 000</b>	<b>5,0</b>	<b>38,4</b>
Slovensko	88 000	1,9	16,6

Zdroj: <http://geography.cz/geograficke-rozhledy/wp-content/uploads/2011/10/8-9.pdf>

<sup>31</sup> VÁGNER J., FIALOVÁ D. a kol. *Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku*. Praha, 2004. ISBN 80-86561-15-1

<sup>32</sup> VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. Druhé bydlení - nejen české specifikum[online]. Geografické rozhledy, 2011 [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: <http://geography.cz/geograficke-rozhledy/wp-content/uploads/2011/10/8-9.pdf>

<sup>33</sup> VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. Druhé bydlení - nejen české specifikum[online]. Geografické rozhledy, 2011 [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: <http://geography.cz/geograficke-rozhledy/wp-content/uploads/2011/10/8-9.pdf>

### 3.2.2 DRUHÉ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICCE

Vývoj druhého bydlení v ČR lze charakterizovat klasickou logistickou křivkou, tj. pozvolný počátek v 50. letech 20. století, strmý růst od druhé poloviny 60. let, zpomalování růstu ve druhé polovině 80. let, a dobu 90. let až do současnosti lze charakterizovat jako fázi nasycení ve výstavbě objektů druhého bydlení.<sup>34</sup>

Padesátá léta znamenala pro vývoj druhého bydlení jen pozvolný rozvoj. Roční přírůstek činil jen 2 až 2,2 tis. ODB, přičemž největší přírůstek měla Praha (až 35% celkového přírůstku ODB), dále Brno a Plzeň. Objevuje se i první poválečný zájem o vzdálenější krátkodobou rekreaci spojený s chalupařením směřujícím do pohraničních horských oblastí Krkonoš, Jizerských a Krušných hor. V druhé polovině 60. let dochází k rozmachu výstavby objektů individuální rekreace. Postupně vznikají nové oblasti a centra chatové rekreace, kdy je patrné zejména rekreační využití Beskyd obyvateli ostravské průmyslové aglomerace.<sup>35</sup>

Sedmdesátá a osmdesátá léta představoval v ČR období nejbouřlivějšího rozvoje druhého bydlení. V roce 1971 bylo v ČR 156 tis. OIR, v roce 1980 již 270 tis. objektů a v roce 1991 dokonce 420 tis. OIR (v tom byly ale započítány i neobydlené byty z důvodů rekreace). V regionálním srovnání zaznamenaly největší přírůstky středočeská, jihočeská a západočeská města, nejnižší severočeská a severomoravská města. Hlavní město Praha zaznamenalo 23% přírůstek. Déle pokračuje rozvoj chalupaření v horských a podhorských oblastech Šumavy, Jizerských hor, Krkonoš, Vysočiny a Jeseníků.<sup>36</sup> Vlastnictví rekreačních objektů se stalo módou a vyjádřením životní úrovně městských obyvatel. Mezi lety 1971 a 1991 se počet OIR zvýšil 2,5 krát, což nemá ve světovém měřítku obdobu (Bičík a kol. 2001).<sup>37</sup>

Vývoj ODB od roku 1991 do současnosti lze jen hrubě nastínit, jelikož chybějí relevantní data. Porovnání je možné učinit pouze z dat o počtu rekreačních objektů v roce 1991, který činil 397 tis. rekreačních

<sup>34</sup> VYSTOUPIL, J., a kol. Vývoj cestovního ruchu v ČR a jeho prostorové organizace v letech 1990 - 2009 [online]. Urbanismus a územní rozvoj, 2010 [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12\\_vyvoj%20cestovniho.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12_vyvoj%20cestovniho.pdf)

<sup>35</sup> VYSTOUPIL, J., a kol. Vývoj cestovního ruchu v ČR a jeho prostorové organizace v letech 1990 - 2009 [online]. Urbanismus a územní rozvoj, 2010 [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12\\_vyvoj%20cestovniho.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12_vyvoj%20cestovniho.pdf)

<sup>36</sup> VYSTOUPIL, J., a kol. Vývoj cestovního ruchu v ČR a jeho prostorové organizace v letech 1990 - 2009 [online]. Urbanismus a územní rozvoj, 2010 [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12\\_vyvoj%20cestovniho.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12_vyvoj%20cestovniho.pdf)

<sup>37</sup> VÁGNER J., FIALOVÁ D. a kol. *Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku*. Praha, 2004. ISBN 80-86561-15-1

objektů, a z dat o vybavenosti bytových domácností rekreačním objektem v roce 2001 (Sčítání lidu, domů a bytů), kdy celkem 433 tis. bytových domácností uvedlo vlastnictví rekreačního objektu.<sup>38</sup>

Tab. 2: Vývoj výstavby objektů individuální rekreace (OIR) v ČR do roku 2000

Období výstavby	Počet OIR
do 1930	3 000
1931 – 1945	5 000
1946 – 1955	5 000
1956 – 1965	40 000
1966 – 1970	103 000
1971 – 1980	124 000
1981 – 1990	117 000
1991 – 2000	36 000
<b>Celkem OIR</b>	<b>433 000</b>

Zdroj: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12\\_vyvoj%20cestovniho.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12_vyvoj%20cestovniho.pdf)

Při Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 se již nezjišťovala vybavenost bytových domácností rekreačním objektem, proto nejsou nová data dostupná. Jedinými relevantními údaji pro rok 2011 jsou údaje o počtu neobydlených domů a bytů, kdy 168 723 domů je neobydlených z důvodu jejich užívání k rekreaci.<sup>39</sup>

<sup>38</sup> VYSTOUPIL, J., a kol. Vývoj cestovního ruchu v ČR a jeho prostorové organizace v letech 1990 - 2009 [online]. Urbanismus a územní rozvoj, 2010 [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12\\_vyvoj%20cestovniho.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12_vyvoj%20cestovniho.pdf)

<sup>39</sup> Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online]. Český statistický úřad [cit. 2016-02-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/sldb>

### 3.3 NOVÉ FORMY DRUHÉHO BYDLENÍ

#### 3.3.1 REKREAČNÍ APARTMÁNOVÝ BYT

Jako apartmánový byt bývá označována ubytovací jednotka, která má minimálně ložnici, obývací pokoj, sociální zařízení a někdy i kuchyňku či kuchyňský kout. Apartmány jsou budovány v tzv. apartmánových domech (bytové domy), obsahujících často až několik desítek bytových jednotek. Jednotlivé apartmány jsou rozprodány do soukromého vlastnictví, přičemž jejich vlastníci je využívají pouze k rekreačním účelům, případně je za podobným účelem dále pronajímají.<sup>40</sup> Blíže se této problematice věnuje kapitola 4 – Rekreační apartmánové domy.

#### 3.3.2 HOLANDSKÉ REKREAČNÍ VESNICE

V Česku se termín „holandská rekreační vesnice“ užívá pro označení rekreačních objektů stavěných (v mnoha případech i vlastněných) pro nizozemskou klientelu, která vnímá Česko jako časově i finančně zajímavou destinaci cestovního ruchu. Rozlišujeme dva základní typy, a to rekreační areály, které se svým vybavením a službami podobají hromadným ubytovacím zařízením, a rekreační vesnice označující soubor individuálních objektů určených k rekreaci vlastníků, příbuzných či přátel, a k pronájmu. V roce 2011 bylo evidováno celkem 17 takovýchto lokalit pro Nizozemskou klientelu. Nejznámějším a rovněž nejvýznamnějším realizovaným projektem je komplex Landal Marina Lipno v obci Lipno nad Vltavou, u kterého je uvedena kapacita 1 662 lůžek a objem investice se pohyboval okolo 1 mld. korun.<sup>41</sup>

#### 3.3.3 TIMESHARING

Timesharing, tj. *časové spolupodílnictví*, je různými autory definován rozdílně, především proto, že se tento produkt stále vyvíjí a nabývá nových forem. Timesharing lze považovat za „*druh ubytování, v němž uživatel vlastní jeden či více časových intervalů (týdnů) v roce v destinaci cestovního ruchu, většinou na delší dobu*“ (Weaver, Lawton 2006). V České republice rozlišujeme, zda se jedná o časové

spolupodílnictví či o vlastnictví dovolených. U časového spolupodílnictví se jedná o „*právo využívat časoprostorovou kapacitu a není právem vlastnickým*“, zatímco vlastnictví dovolených představuje i „*právo vlastnické, je tedy možné tento časoprostorový podíl prodávat, pronajímat či odkazovat*“ (Pásková, Zelenka 2002). Koncept timesharingu se v České republice zatím příliš nerozšířil z důvodu nedůvěryhodnosti v prodej časových podílů, ovšem v zahraničí je tento produkt velmi oblíben (především USA, Austrálie, západní Evropa) a je otázkou, zda se v budoucnu nerozšíří i u nás.<sup>42</sup>

#### 3.3.4 SROVNÁNÍ TIMESHARINGU A REKREAČNÍCH APARTMÁNOVÝCH BYTŮ

Timesharing se ukazuje jako přijatelná alternativa apartmánových bytů, uživatelé timesharingu jsou totiž považováni za turisty (na rozdíl od uživatelů apartmánů), a proto z jejich pobytu získává obec rekreační poplatky. Timesharingové společnosti rovněž nabízejí ve svých objektech často hotelové služby, díky čemuž vytvářejí více pracovních příležitostí. Také střídání majitelů časových jednotek zaručuje, že domy nezůstávají tak často opuštěné jako je tomu u apartmánů, proto jsou při timesharingu domy lépe využívány.<sup>43</sup>

Tab. 3: Srovnání timesharingu a apartmánových rekreačních bytů (Kadlecová 2009)

	Timesharing	Rekreační apartmánové byty
<b>Forma vlastnictví</b>	- časová jednotka	+ nemovitost (využívat kdykoli)
<b>Obsazenost</b>	+ lépe časově využité díky střídání majitelů	- často prázdné byty
<b>Pracovní příležitosti</b>	+ fungování na bázi hotelu	- omezené pracovní příležitosti
<b>Prostorové určení</b>	+ možnost střídání míst dovolených	- dovolená stále na jednom místě
<b>Cena</b>	+ nižší pořizovací cena	- vyšší nákupní cena
<b>Údržba</b>	+ odpadají starosti s údržbou, bezpečností, renovacemi	- údržba, renovace
<b>Poplatky</b>	- vyšší roční poplatky za údržbu	+ poplatky za údržbu společných prostor, úklid
<b>Příjem obce</b>	+ rekreační poplatky	- žádné rekreační poplatky

Zdroj: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03\\_timesharing.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03_timesharing.pdf)

<sup>40</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>41</sup> FIALOVÁ, D, a kol. *Koncepce timesharingu jako alternativa apartmánových rekreačních bytů a holandských rekreačních vesnic* [online]. *Czech hospitality and tourism papers, 2011* [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.vsh.cz/download.php?file=file/CHTP14.pdf>

<sup>42</sup> KADLECOVÁ, V., FIALOVÁ, D. *Timesharing a apartmánové byty* [online]. *Urbanismus a územní rozvoj, 2012* [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03\\_timesharing.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03_timesharing.pdf)

<sup>43</sup> FIALOVÁ, D. *Tradiční a nové formy druhého bydlení jako významná součást vnitrostátního cestovního ruchu* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.academia.edu/>

## 4 REKREAČNÍ APARTMÁNOVÉ DOMY

### 4.1 VYMEZENÍ POJMU

Apartmentové rekreační domy (AD) bývají lokalizovány v atraktivních horských a podhorských oblastech, na březích vodních nádrží a rybníků, v blízkosti golfových hřišť či v lázeňských městech. Rekreační apartmánový byt je pak situován v bytovém domě, který je nově postaven či zrekonstruován a slouží k rekreačním účelům (Kadlecová, Fialová 2010).<sup>44</sup>

Výstavbou apartmánových domů dochází v obci k posílení dopadů klasického cestovního ruchu, zároveň však tato výstavba přináší i specifické problémy typické pro tento typ objektu individuální rekreace. Jedním z nejdiskutovanějších problémů je poškození krajinného rázu dotčených lokalit, kdy jednotlivé komplexy apartmánových domů jsou stavěny v příliš ambiciózním architektonickém stylu, který narušuje přirozenou urbanistickou koncepci obce, a přetváří tradiční ráz horských sídel do městské podoby, např. obce Harrachov a Horní Mísečky (Kadlecová, 2009).<sup>45</sup>

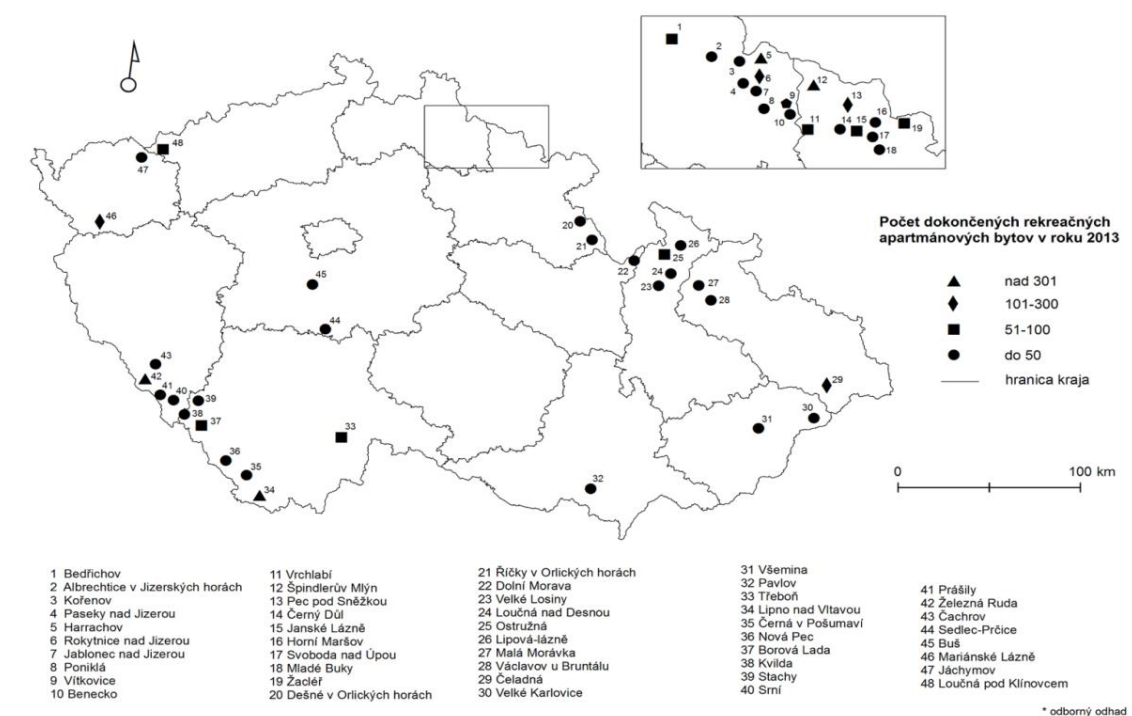
Problematika rekreačních apartmánových domů je velice komplexní a týká se mnoha aktérů (rezidenti, samospráva obce, státní správa, majitelé bytů, developeri), přičemž zájmy těchto aktérů se mnohdy rozcházejí a často může docházet ke konfliktům (Kadlecová, 2009). Výstavba apartmánových domů přináší řadu negativ (viz. kapitola 4.3 – Dopady výstavby AD na obce), které nejvíce vnímají rezidenti dotčených obcí. Tato nespokojenost místních obyvatel může vyústit až v jejich odstěhování z dané lokality. Paradoxně tak nastává situace, že v obci dochází k růstu počtu bytů a zároveň ke snižování počtu trvale žijících obyvatel.<sup>46</sup>

### 4.2 VÝVOJ VÝSTAVBY APARTMÁNOVÝCH DOMŮ V ČR

První apartmánové objekty se začaly budovat v polovině 90. let v tradičních destinacích cestovního ruchu v Krkonoších a na Šumavě. V některých obcích (Špindlerův Mlýn, Harrachov, Lipno) je výstavba stejně intenzivní jako v zázemí měst, kde probíhá suburbanizační zástavba (Ouředníček a kol., 2011). Jejich výstavba se postupně prosadila v dalších horských a podhorských oblastech a v roce 2013 se rekreační apartmánové domy nacházely ve více jak 50 obcích České republiky (Krajňáková, 2013).<sup>47</sup>

U mnoha lokalit je důvodem výstavby apartmánových domů inspirace v alpských projektech a snaha developerů po velkých a snazších ziscích. Tento rekreační trend se stal pro kupující lákavým díky změnám v trávení volného času a módě aktivních dovolených – lyžování, turistika, cykloturistika (Kadlecová, 2010).<sup>48</sup>

Obr. 1: Odhad počtu dokončených AP v obcích České republiky (Krajňáková, 2013)



Zdroj: <https://is.cuni.cz/webapps/zpp/download/130116175>

<sup>44</sup> FIALOVÁ, D. *Tradiční a nové formy druhého bydlení jako významná součást vnitrostátního cestovního ruchu* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.academia.edu/>

<sup>45</sup> FIALOVÁ, D, a kol. *Koncepce timesharingu jako alternativa apartmánových rekreačních bytů a holandských rekreačních vesnic* [online]. Czech hospitality and tourism papers, 2011 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.vsh.cz/download.php?file=file/CHTP14.pdf>

<sup>46</sup> FIALOVÁ, D, a kol. *Koncepce timesharingu jako alternativa apartmánových rekreačních bytů a holandských rekreačních vesnic* [online]. Czech hospitality and tourism papers, 2011 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.vsh.cz/download.php?file=file/CHTP14.pdf>

<sup>47</sup> FIALOVÁ, D. *Tradiční a nové formy druhého bydlení jako významná součást vnitrostátního cestovního ruchu* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.academia.edu/>

<sup>48</sup> FIALOVÁ, D. *Tradiční a nové formy druhého bydlení jako významná součást vnitrostátního cestovního ruchu* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.academia.edu/>

Důvody pro výstavbu apartmánových domů jsou značně rozdílné. Některé obce začaly s výstavbou samy a původně měly tyto byty sloužit pro trvalé bydlení, ovšem nízký zájem o trvalé bydlení v těchto lokalitách způsobil, že obce nakonec musely rozprodat byty pro rekreační účely (Harrachov, Pec pod Sněžkou). Jiné obce zvolily tuto výstavbu jako prostředek pro vlastní rozvoj (Lipno nad Vltavou, Čeladná) nebo také řešily rozprodáním pozemků pro výstavbu apartmánů svou špatnou finanční situaci (Rokytnice nad Jizerou). V poslední době však převažují projekty, které financují developerské společnosti (Kadlecová, 2009).<sup>49</sup>

Po obrovském boomu výstavby a narůstající poptávky na počátku 21. století se v současnosti projevuje snižování zájmu o koupi tohoto typu rekreační nemovitosti. Představitelé horských obcí si již plně uvědomují řadu nevýhod spojených s touto výstavbou a přiliš se nehrnou do nových projektů a investic. K poklesu poptávky po rekreačních apartmánových bytech vede i jejich zvyšující se množství a tedy současný převis nabídky a poptávky.<sup>50</sup>

K největším problémům apartmánových domů patří především charakter jejich výstavby a často neúnosné množství v obci. Schválení těchto projektů by mělo být posuzováno komplexně s ohledem na celkový socioekonomický vývoj lokality, který by měl být zohledněn při tvorbě územního plánu obce. Jedním z možných řešení neúnosné výstavby by mohlo být regulování počtu účelových jednotek rekreačních bytů na počet trvale žijících obyvatel se zohledněním dalších druhů rekreačních staveb a ubytovacích zařízení (Kadlecová, 2010).<sup>51</sup>

<sup>49</sup> KRAJŇÁKOVÁ, K. *Rekreační apartmánové domy v Česku a na Slovensku* [online]. Praha, 2013 [cit. 2016-02-04]. Dostupné z: <https://is.cuni.cz/webapps/zzp/download/130116175>. Bakalářská práce. KSGRR PŘF UK v Praze

<sup>50</sup> FIALOVÁ, D, a kol. *Koncepce timesharingu jako alternativa apartmánových rekreačních bytů a holandských rekreačních vesnic* [online]. Czech hospitaly and tourism papers, 2011 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.vsh.cz/download.php?file=file/cht/CHTP14.pdf>

<sup>51</sup> FIALOVÁ, D, a kol. *Koncepce timesharingu jako alternativa apartmánových rekreačních bytů a holandských rekreačních vesnic* [online]. Czech hospitaly and tourism papers, 2011 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.vsh.cz/download.php?file=file/cht/CHTP14.pdf>

## 4.3 DŮVODY VÝSTAVBY APARTMÁNOVÝCH DOMŮ

### Okamžitý zisk pro investora

Investor staví s minimálním rizikem a vysokým ziskem, jelikož apartmánové jednotky jsou zpravidla prodány ještě před vlastním zahájením stavby. S předáním apartmánů jejich novým majitelům končí zájem developera o danou lokalitu a další povinnosti, vyplývající z nových vztahů, musí řešit obec. Atraktivita lokality a zájem o vlastnictví tohoto typu rekreační nemovitosti zaručují rychlou návratnost investic, zatímco při výstavbě jiných druhů ubytovacích zařízení (hotel, penzion) se návratnost vložených investic pohybuje v řádu několika let či desítek let.<sup>52</sup>

### Investice do nemovitosti v zajímavé lokalitě

V souvislosti se změnami v trávení volného času, kdy se do popředí zájmu dostávají aktivně strávené dovolené, se pro stále větší skupinu lidí vlastnictví apartmánového bytu v zajímavé lokalitě jeví jako dobrá investice. Vlastníci apartmánů získávají vlastní komfortní zázemí, které je jim kdykoli k dispozici a v jehož okolí je široká možnost sportovního vyžití.<sup>53</sup>

Jelikož majitel většinou tráví v apartmánu jen několik týdnů v roce, může ho v době, kdy jej nevyužívá, dále pronajímat a díky tomu získat i slušný vedlejší příjem. Uvádí se, že pokud bude majitel apartmán pronajímat, jeho roční výnos se bude pohybovat okolo 5 až 10% investice, a tudíž se návratnost vynaložené částky na koupi apartmánu pohybuje zhruba okolo 15 let.<sup>54</sup>

### Náklady na údržbu, poplatky, daně

Výhodou vlastnictví apartmánových bytů jsou i nižší náklady na údržbu ve srovnání s vlastnictvím rekreační chalupy, přičemž u apartmánů odpadají problémy s udržovacími pracemi a kosením trávníku, a vlastní údržba se omezuje pouze na úklid, na který je navíc možné využít služeb úklidové firmy.

<sup>52</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmenty ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>53</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmenty ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>54</sup> *Druhé bydlení uprostřed Beskyd* [online]. [cit. 2016-02-05]. Dostupné z: <http://www.bydleni.cz/clanek/Apartmenty-na-horach-investice-ktera-se-vrati>



Jelikož se v případě apartmánů jedná o byty, neodvádí jejich vlastníci příslušné obci rekreační poplatky, jako by tomu bylo v případě jejich ubytování v jiném druhu rekreačního ubytovacího zařízení.

Rozdílná je i základní sazba daně z nemovitosti, kdy se u stavby pro individuální rekreaci či rodinného domu užívaného pro individuální rekreaci odvádí 6 Kč/m<sup>2</sup> výměry stavby, a u apartmánového bytu činí základní sazba daně 2 Kč/m<sup>2</sup> výměry podlahové plochy vynásobené koeficientem 1,2.<sup>55</sup>

## 4.4 DOPADY VÝSTAVBY APARTMÁNOVÝCH DOMŮ NA OBCE

Dotčená obec zpravidla vítá výstavbu apartmánových domů jako výraznou stavební aktivitu, od které si slibuje, že přivede na její území nové klienty, nabídne nová pracovní místa a poptávku po službách. Ovšem ne vždy kalkuluje i se specifickými problémy, který tento druh výstavby přináší, tj. navýšení nároků na parkovací místa, odvoz odpadů a úklid veřejných prostranství, zvýšený odběr vody, aj.<sup>56</sup> Pro přehlednost jsou tyto specifické jevy dále členěny na tři části: environmentální, ekonomické a sociální dopady.

### 4.4.1 ENVIRONMENTÁLNÍ DOPADY

Nedá se říci, že by výstavba apartmánových domů měla přímý negativní vliv na přírodu a okolní krajinu, ovšem je s ní spojována řada nepřímých dopadů, ať už se jedná o jejich nárazové využívání v sezóně, zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, údržbu veřejných prostor či likvidaci odpadu.<sup>57</sup>

Při ambiciózních projektech komplexů apartmánových domů, které se svým objemem a architektonickým řešením vymykají tradiční urbanistické koncepci horských sídel, dochází k nenávratnému poškození krajinného rázu daných lokalit. Nastává tak paradoxně situace, že rekreační

apartmány znehodnocují ráz obcí, díky kterému se dříve tato sídla stala vyhledávanými turistickými místy.<sup>58</sup>

Obr. 2: Komplex apartmánových domů v Horních Mísečkách (Kadlecová, 2009)



Zdroj: <http://www.vsh.cz/download.php?file=file/chtp/CHTP14.pdf>

Jako příklad nešetrného zásahu do tradičního rázu sídla můžeme uvést projekt apartmánových domů v Horních Mísečkách v Krkonoších, který obsahuje necelých 300 rekreačních bytů a rozsáhlé podzemní garáže. Tento projekt vyrostl na luční enklávě na hranici 3. ochranného pásma Krkonošského národního parku. Tato rozsáhlá a koncentrovaná zástavba je zcela proti záměru Správy národního parku nezatežovat okolí nejceněnějších přírodních partií Krkonoš. Je proto otázkou, jak mohl tento projekt úspěšně projít všemi fázemi schvalování, územním i regulačním plánem, a dokonce i posuzovacím procesem EIA.<sup>59</sup>

### 4.4.2 EKONOMICKÉ DOPADY

Negativní ekonomické dopady spojené s rekreačními apartmány související s rozpočtem obce vyplývají z kombinace zvýšených nároků na údržbu okolí nemovitostí a komunikací, nakládání s odpady a zanedbatelnými příjmy do rozpočtu obce. Daňová politika České republiky navíc nezajišťuje dostatečné zapojení majitelů rekreačních bytů do místního daňového a poplatkového systému dané obce. Vlastníci apartmánů totiž v těchto sídlech nemají trvalé bydliště, a proto za ně obce nedostávají prostředky do

<sup>55</sup> Daň z nemovitých věcí 2016 [online]. [cit. 2016-02-05]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/sazby-dane-ze-staveb/>

<sup>56</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmenty ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>57</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmenty ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>58</sup> FIALOVÁ, D. *Tradiční a nové formy druhého bydlení jako významná součást vnitrostátního cestovního ruchu* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.academia.edu>

<sup>59</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmenty ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

svého rozpočtu. Tito vlastníci ani neodvádějí obcím rekreační poplatky z lůžek, jako je tomu u jiných komerčních ubytovacích zařízení.<sup>60</sup>

Apartmánové rekreační domy rovněž nemají výrazný potenciál pro zvýšení zaměstnanosti v obci, na rozdíl od jiných druhů rekreačních ubytovacích zařízení. Jimi vytvářená pracovní místa jsou značně omezená, kdy se především jedná o sezónní úklidové práce. Služby nabízené místními obyvateli jsou vlastníky apartmánů využívány jen minimálně, jelikož většina z nich dává přednost vlastním zásobám a kuchyni před nabídkou místního pohostinství.<sup>61</sup>

#### 4.4.3 SOCIÁLNÍ DOPADY

Výstavbou apartmánových domů dochází ke skokovému nárůstu ubytovacích kapacit, které jsou však využívány jen v sezóně. Vysoká návštěvnost a přelidněnost oblasti během hlavní turistické sezóny se střídá s obdobím opuštěných a prázdných domů, kdy dochází k naprostému umrtvení lokality. Tyto dva extrémy doléhají především na místní obyvatele. V mnoha horských obcích navíc chybějí základní služby pro rezidenty, a naopak existuje široká škála služeb pro turisty.<sup>62</sup>

Změna fyzického stavu obce bývá doprovázena změnami v sociální struktuře uživatelů území, což může významně ovlivnit socioekonomické chování obyvatel. Koncentrovaný cestovní ruch představuje pro rezidenty zátěž spojenou se ztrátou klidu a soukromí, narušováním tradičního životního stylu, zvýšeným dopravním zatížením či vyššími cenami služeb. Všechna tato negativa mohou postupně vést až ke ztrátě trvalých obyvatel obce.<sup>63</sup> Sídlo tak ztrácí svoji původní funkci a mění se pouze v rekreační destinaci. V těchto obcích pak dochází k paradoxu, kdy se zvyšuje počet bytů a zároveň se snižuje podíl trvale žijících obyvatel (Svobodová, 2014).<sup>64</sup>

<sup>60</sup> KADLECOVÁ, V., FIALOVÁ, D. Timesharing a apartmánové byty [online]. Urbanismus a územní rozvoj, 2012 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03\\_timesharing.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03_timesharing.pdf)

<sup>61</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>62</sup> KADLECOVÁ, V., FIALOVÁ, D. Timesharing a apartmánové byty [online]. Urbanismus a územní rozvoj, 2012 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03\\_timesharing.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03_timesharing.pdf)

<sup>63</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>64</sup> FIALOVÁ, D. *Tradiční a nové formy druhého bydlení jako významná součást vnitrostátního cestovního ruchu* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.academia.edu>

## 4.5 PROBLEMATIKA VÝSTAVBY AD Z HLEDISKA ÚPD OBCÍ

Smyslem územního plánování je hledání kompromisu a rovnováhy mezi požadavky obce, představami obce o rozvoji a rovněž požadavky vlastníků nemovitostí a pozemků, kteří mají stejná práva uplatňovat své požadavky, např. na zhodnocení nemovitosti a pozemků. Územní plán dává obci jako účastníku územního a stavebního řízení silnější mandát pro obhajobu veřejných zájmů.<sup>65</sup>

Rekreační apartmány se vymezují jako byty, proto se jejich výstavba navrhuje na funkční plochu bydlení, a to buď na plochu s názvem bydlení – bytové domy nebo bydlení – rodinné domy. Pokud tento záměr není v souladu s platným územním plánem, tj. je navržen do zastavitelné plochy s jiným způsobem využití či do nezastavěného území, nelze vydat územní rozhodnutí. Pokud chce zastupitelstvo obce tento záměr přesto prosadit, musí rozhodnout o zpracování změny územního plánu nebo o vypracování nového územního plánu.<sup>66</sup>

Plochy bydlení (vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území):

- Bydlení – rodinné domy = stavby, ve kterých více než jedna polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a jsou k tomuto účelu určeny, může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží
- Bydlení – bytové domy = stavby, ve kterých více než jedna polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a jsou k tomuto účelu určeny. Bytový dům není omezen podlažní plochou ani podlažností

Apartmány je přípustné umísťovat i do plochy smíšené obytné, ovšem nikoli do plochy občanské vybavenosti. To vychází z definice plochy občanského vybavení, která zahrnuje zejména pozemky a zařízení občanského vybavení pro ubytování. Stavbou ubytovacího zařízení je hotel, motel, penzion a ostatní ubytovací zařízení (ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy, skupiny chat nebo bungalovů) vybavené pro přechodné ubytování.<sup>67</sup>

<sup>65</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>66</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>67</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

Územní plán může stanovit požadovaný způsob využití ploch a podmínky jejich využití, zejména se jedná o charakter a typ zástavby, podlažnost, územní podmínky pro vybudování projektu podmiňující zbudování veřejné infrastruktury, činnosti ve vymezené ploše přípustné a nepřípustné, a také požadavek na pořízení regulačního plánu či územní studie. Územní plán ovšem nemůže ovlivnit způsob využívání objektu, tj. zda jeho vlastník bude mít v objektu trvalé nebo přechodné bydliště.<sup>68</sup>

Územní plán tedy představuje jediný nástroj, díky kterému je možné alespoň částečně regulovat výstavbu apartmánového bydlení. Ovšem je nutné předem rozpoznat limity rozvoje území, potenciál území pro rozvoj a ekonomické možnosti obce. Ze zkušeností z minulých let je zřejmé, že při současném trendu demografického poklesu obyvatelstva přináší naddimenzovaná nabídka rozvojových ploch obce bez dalších podmínek pro rozvoj zaměstnanosti, infrastruktury, apod., jen apartmánové bydlení v objektech hromadného bydlení.<sup>69</sup>

<sup>68</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

<sup>69</sup> FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne: Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6

---

# ANALYTICKÁ ČÁST

---

## 5 ROZVOJOVÉ DOKUMENTY NP ŠUMAVA

### 5.1 HISTORICKÉ DOKUMENTY ROZVOJE ŠUMAVY

#### 5.1.1 ÚZEMNÍ PLÁN REGIONU ŠUMAVA 1992

Návrh územního plánu regionu Šumava byl vypracován státním ústavem pro územní plánování TERPLAN v roce 1992. Tento dokument vychází z usnesení vlády ze dne 13. května 1992 č. 352 o územním plánu Šumavy a jeho přílohy Směrnice pro uspořádání území. Koncepte územního plánu vychází z celkové koordinace územních funkcí, které má Šumava splňovat v závislosti na fyzických vlastnostech, přírodních podmínkách, plošných možnostech a technických předpokladech.<sup>70</sup>

#### Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce území je založena na principu decentralizované koncentrace rozmístování rozvojových aktivit. Tento koncept umožňuje rovnoměrnější využívání regionu, odlehčení urbanisticky přetížených prostorů a optimálnější využívání rozvojového potenciálu Šumavy. Nová výstavba pro bydlení, občanské vybavení a cestovní ruch se soustřeďuje zejména do stávajících sídel, přitom se respektují ekologické a estetické hodnoty přírodního krajinného prostředí.

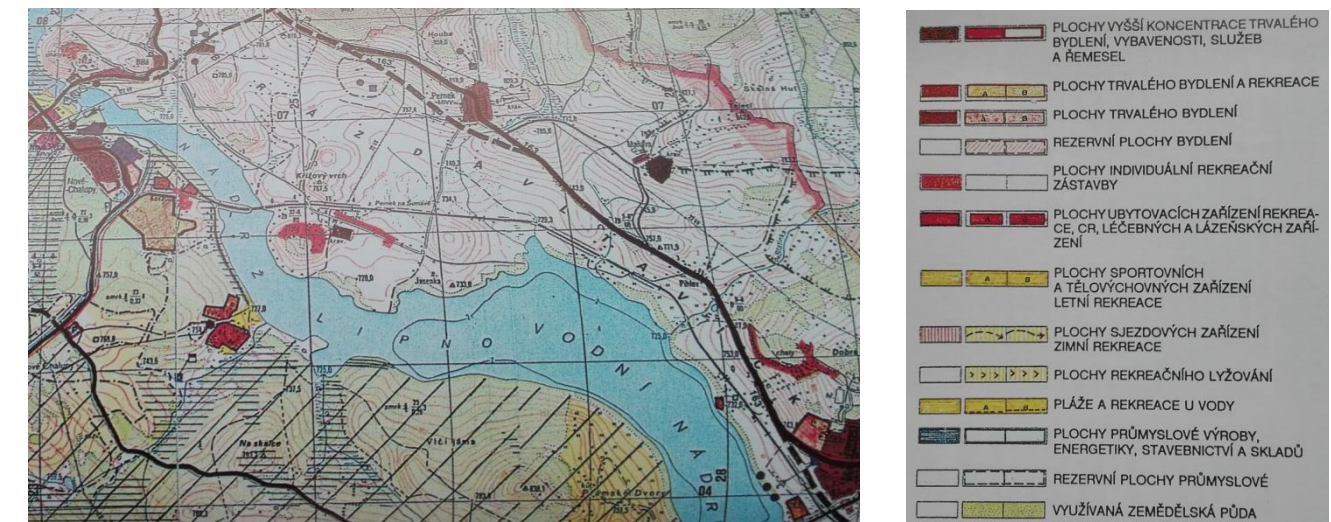
Pro usměrňování a řízení výstavby je řešené území členěno na jednotlivé krajinné celky a pro ně jsou stanoveny generální zásady jejich rozvoje. Jako příklad jsou dále uvedeny urbanistické zásady pro rozvoj tří vybraných krajinných celků:<sup>71</sup>

- Krajinný celek Lipno člení vodní nádrž na dvě části, tj. pravý a levý břeh. Na levém břehu je nutné zajistit celkovou regeneraci a kvalitativní změnu stávající urbanistické úrovně sídel, rekreačních areálů i rozptýlené rekreační zástavby podél nádrže a její začlenění do krajiny. Pravý břeh vodní nádrže se považuje za klidové rekreační zázemí levého břehu s prioritou turistického využívání

- Krajinný celek Kvildsko leží převážně v NP Šumava, proto se rekreačně sídelní a obslužné funkce mají soustředit výhradně do prostorů sídel Kvilda, Nová Huť a Borová Lada
- Krajinný celek Železnorudsko byl v předešlých desetiletích nepříznivě ovlivněn vymezením vojenského újezdu Dobrá Voda – Prášily a stal se západní výspou regionu. Proto je pro další vývoj nezbytné klást důraz na celkovou urbanistickou koncepci prostoru Špičák – Železná Ruda – Alžbětín, na změnu kvality a jasnot urbanistické struktury, na formování centrální části a na segregaci dopravních a pěších cest. K odlehčení prostoru Železné Rudy je nezbytné zajistit vyšší využití rekreačního potenciálu v prostoru Hojsovy Stráže

Pro novou bytovou výstavbu budou využity vnitřní rezervy zastavěných území sídelních útvarů, mimo zastavěná území sídel lze povolit pouze výstavbu účelových zařízení pro zemědělské a lesnické hospodaření a pro ochranu přírody. Rovněž je kladen důraz na to, aby nové objekty byly přizpůsobeny krajinnému rázu a obrazu sídelních útvarů.<sup>72</sup>

Obr. 3: Koncepce rozvoje pravého břehu Lipna



Zdroj: Územní plánování a urbanismus, ročník XX., číslo 6/93, vydalo Ministerstvo hospodářství ČR a TERPLAN a.s.

<sup>70</sup> Plánování rozvoje Šumavy. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, 6/93. Praha, 1993

<sup>71</sup> Plánování rozvoje Šumavy. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, 6/93. Praha, 1993

<sup>72</sup> Plánování rozvoje Šumavy. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, 6/93. Praha, 1993

## Cestovní ruch a rekreace

Návrh prostorového uspořádání dalšího rozvoje cestovního ruchu a rekreace vychází z celkové diferenciaci přírodních a územních předpokladů podle míry jejich rekreační využitelnosti i podmínek ochrany přírody. Přednostně se zabezpečují turistické aktivity s důrazem na všechny formy pobytové návštěvnosti, orientované vně NP Šumava.

Nástupní centra cestovního ruchu tvoří převážně sídla městského typu, např. Vimperk, Volary, Vyšší Brod, Sušice a Nýrsko. Tyto centra doplňují střediska cestovního ruchu jako Černá v Pošumaví, Frymburk, Horní Planá, Lenora, Železná Ruda aj.

Rozhodující část nových lůžkových kapacit (cca 80%) by měla být realizována v zařízeních o kapacitě do 60 lůžek a v ubytování v soukromí. Pro jednotlivá sídla byl navržen doporučený přírůstek lůžkových kapacit, např. Borová Lada (150 lůžek), Frymburk (200 lůžek), Kovářov (600 – 1 000 lůžek), Horní Planá (300 lůžek), Lipno nad Vltavou (300 lůžek), Zadov (400 lůžek), Železná Ruda – Špičák (600 lůžek).

Jako nová forma ubytovacích zařízení je pro Šumavu navržena výstavba „zelených“ hotelů, které jsou na úrovni střední standart (60 – 80 lůžek) se základním a doplňkovým stravováním a sportovně rekreačními a turistickými službami. Tyto hotely by měly být budovány především ve střediscích cestovního ruchu vyššího a středního významu. Územní plán nepočítá s výstavbou nových areálů pro sjezdové lyžování.<sup>73</sup>

### 5.1.2 TRILATERÁLNÍ KONCEPT ROZVOJE ŠUMAVY

V roce 1991 byly zpracovány souhrnné podklady studie možností koordinace rozvoje pohraničních oblastí ČR, Horního a Dolního Rakouska a Bavorska. V roce 1993 byl dokončen Trilaterální plán rozvoje Šumavy/ Bayerischer Wald/ Mühlviertel, jehož výsledky umožní nejen mobilizovat vlastní síly regionu, ale i využití mezinárodní pomoci v rámci Evropského společenství. Oddíl Stav a možnosti rozvoje obsahuje kapitoly týkající se rozvoje, které jsou dále členěny na Silné a slabé stránky, Cíle řešení a Návrh opatření.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Plánování rozvoje Šumavy. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, 6/93. Praha, 1993

<sup>74</sup> Plánování rozvoje Šumavy. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, 6/93. Praha, 1993

## Příroda a krajina

Silné stránky:

- Mimořádná rozloha poměrně málo dotčené přírody
- Značná ekologická stabilita a příznivý hydrologický režim území
- Souvislé zalesnění na velké ploše, dobrý zdravotní stav lesních porostů
- Vysoký podíl luk a pastvin na ZPF
- Nízké hospodářské aktivity dovolující nerušený vývoj biocenóz
- Poměrně nízká rekreační zátěž území

Slabé stránky:

- Nepůvodní kulturní ráz většiny lesních porostů, nepřírozená druhová skladba
- Monotónní abiotické prostředí a primárně chudá květena
- Přetrvávající nevhodný způsob hospodaření v lesích
- Narušení a ochuzení lučních ekosystémů zavedením intenzivních zemědělských technologií
- Lokální přetížení a devastace krajiny v důsledku nadměrné koncentrace cestovního ruchu
- Narušení charakteru venkovských sídel a způsobu života jejich obyvatel

Cíle řešení:

- Zachovat výjimečnost přírodního a krajinného potenciálu regionu
- Omezování represivních vlivů zpřísněné ochrany přírody a krajiny na využívání území
- Šíření informovanosti, osvěty a ekologické vzdělanosti
- Vytvoření jednotné metodiky pro zpracování a využívání podkladů a pro realizaci ÚSES<sup>75</sup>

## Obyvatelstvo, osídlení a sociální infrastruktura

Silné stránky:

- Příznivá věková struktura obyvatel v okresech Český Krumlov a Prachatice
- Sídelní atraktivita měst a některých rekreačních středisek

<sup>75</sup> Plánování rozvoje Šumavy. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, 6/93. Praha, 1993

- Nadprůměrný investiční zájem obyvatel daný intenzitou individuální bytové výstavby
- Výrazná rekreační funkce příhraničního území

## Slabé stránky:

- Narušené kontinuita populačního a sociálního vývoje
- Nižší sídelní atraktivita a nepříznivá věková struktura většiny venkovských sídel
- Narušená historická sídelní struktura zejména příhraničního prostoru
- Vyšší stáří bytového fondu
- Nižší významová pozice a periferní poloha většiny území
- Nižší hustota zařízení sociálních služeb a jejich nižší úroveň dostupnosti

## Cíle řešení:

- Vytvoření odpovídajících životních a obytných podmínek, podpora bytové výstavby
- Vytvoření vhodného ekonomického prostředí, podpora tvorby pracovních míst a rozvoje ekonomických aktivit obyvatel
- Zvýšení dostupnosti center hospodářských aktivit
- Oživení sídelních funkcí dosud málo atraktivních oblastí<sup>76</sup>

## Cestovní ruch a rekreace

## Silné stránky:

- Rozsah, diverzita a atraktivita přírodních podmínek
- Území s vysokou estetickou a krajinářskou hodnotou
- Historická architektura městských a venkovských sídel
- Možnosti celoročního využívání oblasti pro cestovní ruch
- Atraktivní nabídka rekreačních možností na bavorské a rakouské straně řešeného území
- Výhodná poloha ve vztahu k zahraniční poptávce

## Slabé stránky:

- Nízká úroveň vybavenosti a služeb
- Nevyhovující struktura a standart ubytovacích zařízení
- Nedostatečná rekreační infrastruktura
- Narušená kulturní a historická identita oblasti
- Celková zanedbanost a narušená urbanistická struktura sídel
- Omezující vlivy Správy NP

## Cíle řešení:

- Zlepšení nabídky a změna kvality v ubytování a stravování
- Zlepšení turistické infrastruktury a nabídky sportovně rekreační vybavenosti
- Vytvoření organizačních a řídicích struktur cestovního ruchu na komunální a regionální úrovni
- Vytváření cílené programové nabídky a podpora nových produktů
- Obnova a rozvoj kulturní identity<sup>77</sup>

<sup>76</sup> Plánování rozvoje Šumavy. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, 6/93. Praha, 1993

<sup>77</sup> Plánování rozvoje Šumavy. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, 6/93. Praha, 1993



## 5.2 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje (PÚR ČR) je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. PÚR ČR vymezuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, dále rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní infrastruktury, a koridory a plochy technické infrastruktury.<sup>78</sup>

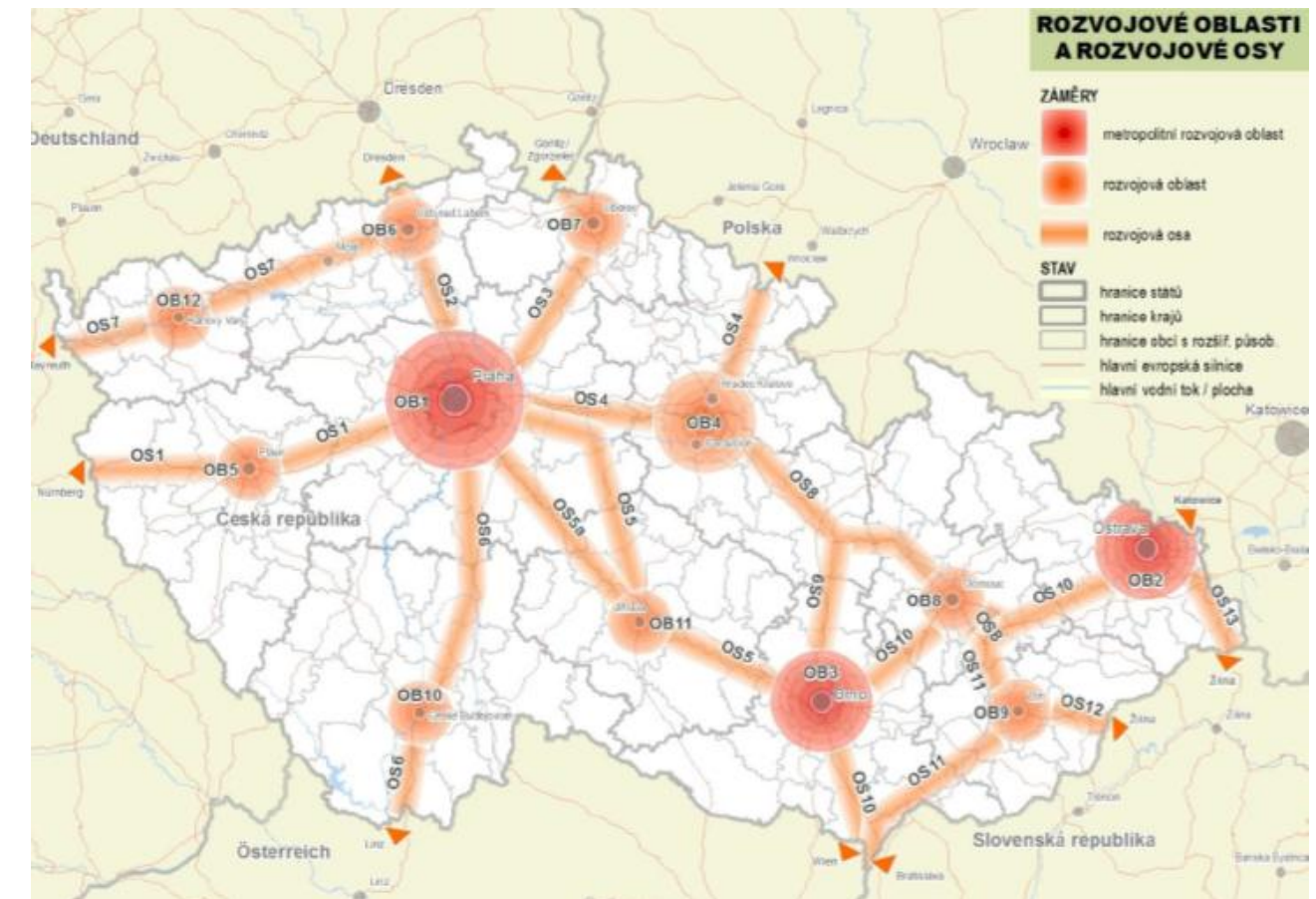
### 5.2.1 ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY

Rozvojové oblasti a osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. V těchto územích je nutné vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a umožnit odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra (krajského města) při případném spolupůsobení vedlejších center. Rozvojové osy zahrnují obce, v nichž existuje, nebo lze reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území, vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované kapacitní silnice při spolupůsobení rozvojem dynamiky příslušných center osídlení.<sup>79</sup>

Na území Národního parku Šumava není PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 vymezena žádná rozvojová oblast ani jí neprochází některá z rozvojových os, proto nebyly rozvojové oblasti ani rozvojové osy dále analyzovány.

Obr. 4: Rozvojové oblasti a rozvojové osy ČR



Zdroj: Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1

### 5.2.2 SPECIFICKÉ OBLASTI

Specifické oblasti jsou vymezovány v územích, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území. Přitom se jedná o území se specifickými hodnotami anebo se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území kraje.<sup>80</sup>

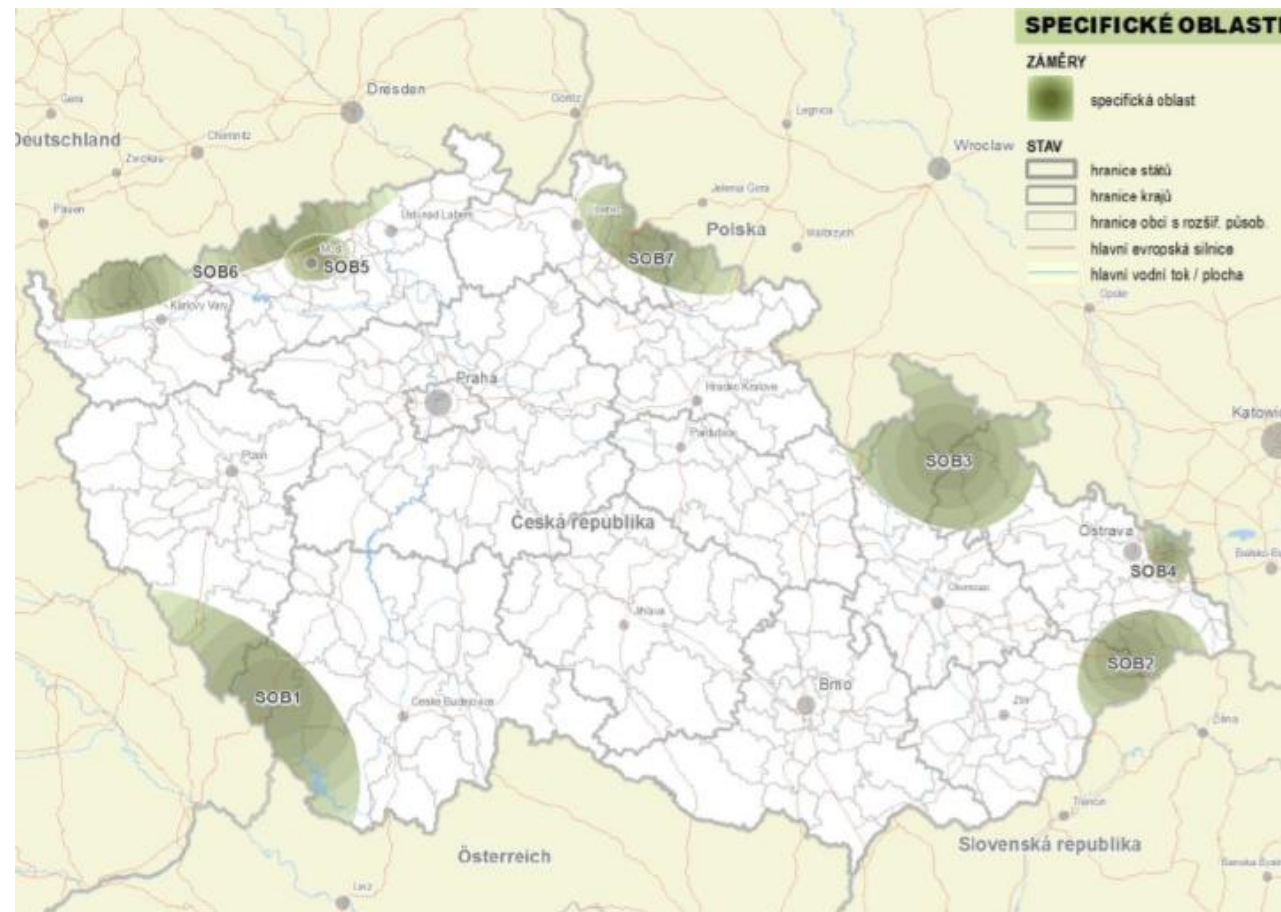
<sup>78</sup> Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. MMR: Ústav územního rozvoje, 2015

<sup>79</sup> Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. MMR: Ústav územního rozvoje, 2015

<sup>80</sup> Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. MMR: Ústav územního rozvoje, 2015



Obr. 5: Specifické oblasti ČR



Zdroj: Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1

### Specifická oblast Šumava – SOB1

Specifická oblast Šumava zahrnuje území obcí z ORP Český Krumlov (západní část), Klatovy (jihozápadní část), Prachatice (jihozápadní část), Vimperk a Sušice. Důvodem vymezení byla potřeba úměrně a rovnoměrně rozvíjet a využívat vysoký rekreační potenciál krajiny přírodně cenné a atraktivní oblasti Šumavy, která je největším národním parkem ČR, chráněnou krajinnou oblastí a biosférickou rezervací UNESCO. Dále je nutné posílit ekonomický a sociální rozvoj oblasti, zejména rozvoj drobného a středního podnikání v odvětví místní tradiční výroby a cestovního ruchu. Dále je nutné koordinovat využívání území se sousedními spolkovými zeměmi Bavorskem a Horním Rakouskem.<sup>81</sup>

<sup>81</sup> Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. MMR: Ústav územního rozvoje, 2015

Kritéria a podmínky při rozhodování o změnách v území:

- Využití rekreačního potenciálu oblasti
- Rozvoj ekologického zemědělství, lesnictví a dřevozpracujícího průmyslu
- Zlepšení dopravní dostupnosti území (přeshraniční dopravní vazby)
- Řízená nebo přirozená obnova lesních porostů

Úkoly pro územní plánování:

- Střediska územního rozvoje – rozvoj bydlení, občanského vybavení, infrastruktury
- Rozvoj dopravní dostupnosti území a přeshraničních dopravních vztahů
- Propojení systému pěších a cyklistických tras se sousedními státy
- Rozvoj celoroční rekreace a cestovního ruchu
- Vymezení vhodných lokalit pro rozvoj dřevozpracujícího průmyslu a místních tradičních řemesel

### 5.2.3 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Účelem vymezení koridorů dopravy v PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, je ochrana ploch pro umístění pozemních komunikací, drah, vodních cest a letišť, které mají vliv na rozvoj území České republiky, svým významem přesahují území jednoho kraje a umožňují propojení základní sítě dopravních cest na území České republiky a se sousedními státy. Řešeným územím NP Šumava není veden žádný koridor dopravní infrastruktury republikového významu.<sup>82</sup>

<sup>82</sup> Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. MMR: Ústav územního rozvoje, 2015

## 5.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE KRAJE

Zásady územního rozvoje (ZÚR) v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategie pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Dále stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a určují kritéria pro rozhodování o možných variantách změn v jeho využití. Součástí ZÚR je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.<sup>83</sup>

### 5.3.1 ZÚR JIHOČESKÉHO KRAJE

Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.<sup>84</sup>

ZÚR Jihočeského kraje si kladou rovněž za cíl vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, a také zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytvoření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, tj. minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území.<sup>85</sup>

### Specifická oblast Šumava – SOB1

ZÚR Jihočeského kraje upřesňují tuto specifickou oblast republikového významu, která do svého území zahrnuje mimořádně přírodně a krajinářsky cenné, ale zároveň mimořádně turisticky atraktivní lokality.

V této specifické oblasti se má podporovat ochrana přírody a zájmů na rozvoj socioekonomických aktivit a rozvoj sportovního a rekreačního využívání oblasti (cyklostezky, běžecké trasy, inline trasy).<sup>86</sup>

Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

- Stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti
- Podporovat zlepšení dopravní dostupnosti území i formy rozvoje ekologické železniční dopravy
- Zkvalitnění přeshraničních vazeb v oblasti turistického a cestovního ruchu
- Situovat hlavní střediska socioekonomického a hospodářského rozvoje v rámci osy Severojižní – Pasovská a do středisek cestovního ruchu. V ostatních částech území podporovat rozvoj sportovně rekreačních aktivit

### Rozvojová osa nadmístního významu Severojižní – Pasovská

Tato rozvojová osa nadmístního významu je tvořena rychlostní komunikací R4 (Příbram – Nová Hospoda) a dále kapacitní silnicí S3 (Nová Hospoda – Strakonice – Vimperk – Strážný – hranice ČR/SRN). V úseku kapacitní silnice S3 je vedena Specifickou oblastí Šumava, kde je nutné volit polohu a technické řešení dopravního záměru citlivě s ohledem na vzácné přírodní prostředí.

Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

- V rozvojové ose v části specifické oblasti Šumava situovat socioekonomické aktivity šetrné k přírodnímu a krajinnému prostředí, orientované zejména na rozvoj rekreace, turistického a cestovního ruchu
- Respektovat oblastně specifické přírodní, krajinářské a kulturní hodnoty v území NP a CHKO Šumava a zachovat přiměřenou prostupnost krajiny
- Podporovat řešení, která budou chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel a krajiny

<sup>83</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>84</sup> Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje - 3. Aktualizace [online]. ČB, 2014 [cit. 2016-02-07]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/zasady-uzemniho-rozvoje>

<sup>85</sup> Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje - 3. Aktualizace [online]. ČB, 2014 [cit. 2016-02-07]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/zasady-uzemniho-rozvoje>

<sup>86</sup> Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje - 3. Aktualizace [online]. ČB, 2014 [cit. 2016-02-07]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/zasady-uzemniho-rozvoje>

### 5.3.2 ZÚR PLZEŇSKÉHO KRAJE

Plzeňský kraj v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi pečuje o komplexní územní rozvoj, zejména pro vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a uspokojení potřeb občanů, ochranu zdravých životních podmínek, rozvoj dopravy a spojů, výchovu a vzdělávání a ochranu veřejného pořádku. S cílem zajistit udržitelný rozvoj území sleduje a zabezpečuje vyváženost příznivého životního prostředí, sociální soudržnosti společnosti a hospodářského rozvoje.

Mezi hlavní cíle ZÚR Plzeňského kraje patří návrh územního řešení nadmístních potřeb a koordinace záměrů jednotlivých obcí a měst na využití území, dále vymezení území vyžadujících ekonomickou, vodohospodářskou a ekologickou revitalizaci, a také posouzení návrhů na využití území z hlediska jejich vlivů na životní prostředí a navržená území soustavy NATURA 2000.

Z hlediska ochrany krajinných hodnot ZÚR Plzeňského kraje vymezují, že ve velkoplošných chráněných územích je nutné při územním rozvoji preferovat ochranu a dotváření dochovaných krajinných hodnot před ostatními zájmy na využití území. V ostatních územích je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny.<sup>87</sup>

### Specifická oblast Šumava – SOB1

ZÚR Plzeňského kraje zpřesňují tuto specifickou oblast republikového významu. V této specifické oblasti by se měly vytvářet podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel. Ubytovací kapacity pro rekreaci je nutné soustřeďovat především do sídel mimo území Národního parku Šumava, rovněž je nutné posilovat tradiční podnikatelské aktivity, navazující na rozvoj cestovního ruchu a rekreace, ekologické zemědělství a využití místních zdrojů, např. dřevní hmoty.<sup>88</sup>

Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

- Rozvoj bydlení a občanské vybavenosti především ve střediscích ekonomického rozvoje oblasti (Hartmanice, Kašperské Hory, Železná Ruda)

- Vytvářet podmínky pro rozvoj celoroční rekreace a komplexní využití rekreačního potenciálu území
- Posilovat stabilitu osídlení v menších sídlech včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení zkvalitňováním veřejné infrastruktury, nepřipouštět vymezení nových ploch pro bydlení a služby bez vazeb na zastavěné území
- Vytvářet podmínky pro obnovování a zřizování malých vodních nádrží

<sup>87</sup> Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje - 1. Aktualizace [online]. Plzeň, 2014 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z: <http://www.plzensky-kraj.cz/cs/clanek/aktualizace-c-1-zasad-uzemniho-rozvoje-plzenskeho-kraje-pravni-stav>

<sup>88</sup> Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje - 1. Aktualizace [online]. Plzeň, 2014 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z: <http://www.plzensky-kraj.cz/cs/clanek/aktualizace-c-1-zasad-uzemniho-rozvoje-plzenskeho-kraje-pravni-stav>

## 5.4 PLÁN PÉČE NP ŠUMAVA

Plán péče je základním strategickým materiálem Národního parku Šumava, který je pro správu NP a CHKO Šumava závazným podkladem pro péči o svěřená území. Plán péče o NP Šumava na období 2014 – 2017 byl Nejvyšším správním soudem zrušen, a proto v současné době platí starý plán péče, který byl závazný v letech 2000 – 2013. Na území CHKO Šumava je platný schválený plán péče o CHKO Šumava, vymezený na období 2012 – 2027.<sup>89</sup>

### 5.4.1 PLÁN PÉČE O NP ŠUMAVA

Předmětem ochrany NP Šumava jsou ekosystémy ve všech přirozených vývojových fázích, volně žijící živočichové, planě rostoucí rostliny a vysoká rozmanitost živé a neživé přírody. V NP Šumava se vyskytují lesní ekosystémy (acidofilní smrčiny, rašelinný les, bučiny, smíšené lužní lesy), rašeliniště, kulturní bezlesí a vodní ekosystémy. Předmětem ochrany EVL Šumava jsou stanoviště (aktivní vrchoviště, oligotrofní stojaté vody, rašelinné lesy, horské sečené louky, aj.) a druhy (rys ostrovid, vydra říční, mihule potoční, netopýr velký, aj.). Předmětem ochrany Ptačí oblasti Šumava je tetřev hlušec, tetřev obecný, čáp černý, kulíšek nejmenší, aj.<sup>90</sup>

Tab. 4: Základní údaje o NP Šumava

Název	<b>Národní park Šumava</b>
Kategorie ochrany	národní park
Zřizovací právní předpis	Nařízení vlády č. 163/1991 Sb.
Kraj	Jihočeský, Plzeňský
Okres	Prachatice, Český Krumlov, Klatovy
Obec s rozšířenou působností	Sušice, Klatovy, Vimperk, Prachatice, Český Krumlov
Katastrální území obcí	Borová Lada, Horní Vltavice, Kvilda, Lenora, Nová Pec, Nové Hutě, Nicov, Stachy, Stožec, Strážný, Volary, Želnavá, Čachrov, Hartmanice, Horní Planá, Horská Kvilda, Kašperské Hory, Modrava, Prášily, Rejstějn, Srní, Železná Ruda

Zdroj: Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Návrhová část. Vimperk, 2014

<sup>89</sup> Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Rozbory. Vimperk, 2013

<sup>90</sup> Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Rozbory. Vimperk, 2013

## Zonace ochrany přírody

Metody a způsoby ochrany národního parku jsou odstupňovány na základě jeho členění do tří zón ochrany přírody vymezených s ohledem na přírodní podmínky. Do I. zóny ochrany (přísná přírodní) se zařazují území s nejvýznamnějšími přírodními hodnotami, zejména přirozené nebo málo pozměněné ekosystémy vhodné pro rychlou obnovu samořídících funkcí. Do II. zóny (řízená přírodní) se zařazují území s významnými přírodními hodnotami, člověkem převážně pozměněné lesní a zemědělské ekosystémy vhodné pro omezené využívání. Do III. zóny (okrajová) se zařazuje území člověkem značně pozměněných ekosystémů a střediska soustředěné zástavby. Cílem je udržet a podporovat využívání této zóny pro trvalé bydlení, služby, zemědělství, turistiku a rekreaci.<sup>91</sup>

Obr. 6: Zonace Národního parku Šumava



Zdroj: Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Rozbory. Vimperk, 2013

<sup>91</sup> Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Rozbory. Vimperk, 2013

Tabulka č. 5 ukazuje vývoj zonace ochrany NP Šumava. V současné době jsou platné výměry jednotlivých zón z roku 1995, které jsou v tabulce vyznačeny tučně. Návrh zonace pro rok 2011 je převzat z návrhu zákona o NP Šumava, který dosud nebyl schválen.<sup>92</sup>

Tab. 5: Vývoj zonace ochrany přírody v NP Šumava

Rok	I. zóna		II. zóna		III. zóna	
	Výměra [ha]	% z NP	Výměra [ha]	% z NP	Výměra [ha]	% z NP
1991	15 195	22	51 845	75	1 989	3
<b>1995</b>	<b>8 807</b>	<b>13</b>	<b>55 885</b>	<b>82</b>	<b>3 372</b>	<b>5</b>
2011-návrh	18 055	27	46 525	68	3 484	5

Zdroj: Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Rozbory. Vimperk, 2013

## Krajinný ráz

Šumavský region je utvářen přírodní a kulturní krajinou. Přírodní krajinu tvoří lesy, bezlesí, slatě, vodní toky, vodní plochy a přírodní dominanty. Kulturní krajina je rozprostřena v českém pohraničí dosídleném po II. světové válce. Je tvořena značně diferencovanými obcemi s nižším podílem trvale obydlených domů a vyšším rekreačně-turistickým potenciálem. Dlouhodobým cílem je ochrana a udržení specifického krajinného rázu horské šumavské krajiny, včetně specifického fenoménu opuštěné krajiny.<sup>93</sup>

Tab. 6: Zastoupení jednotlivých druhů ploch v NP Šumava

Celková výměra NP Šumava	68 042 ha	100 %
Lesní pozemky	54 100 ha	80 %
Nelesní pozemky	13 900 ha	20 %
Zemědělské plochy	5 900 ha	9 %
Vodní plochy	1 100 ha	1 %
Ostatní plochy	6 800 ha	10 %
Zastavěné plochy	66 ha	0,1 %

Zdroj: <http://www.npsumava.cz/cz/1261/sekce/zakladni-udaje>

<sup>92</sup> Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Rozbory. Vimperk, 2013

<sup>93</sup> Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Informační leták

V přírodní krajině se má omezovat stavební činnost a udržovat druhotné bezlesí prováděním prořezávek náletových dřevin.<sup>94</sup>

Zásady pro kulturní krajinu:

- V sídelních útvarech podporovat tradiční prvky architektury
- V dochované rozptýlené zástavbě nepřipouštět zahušťování zástavby
- Podporovat ochranu historických krajinných prvků
- Podporovat tvorbu návštěvnické infrastruktury
- V sídelních enklávách podporovat vytváření veřejné zeleně
- Udržovat mozaikovitou strukturu historického bezlesí

## Turistické a rekreační využívání území

Dlouhodobým cílem plánu péče o NP Šumava je využívání území národního parku k turistice a rekreaci ve všech možných formách nezhoršujících přírodní prostředí a respektujících podmínky ochrany přírody. Faktorem ovlivňujícím dosažení těchto cílů je legislativní připravenost na nové aktivity, množství turistů, rostoucí rekreační kapacity a rozvojové plány v regionu národního parku, zachování atraktivity území, stav cestní sítě, efektivní fungování informační a strážní služby.<sup>95</sup>

Zásady a opatření:

- Umožnit především „měkké“ formy cestovního ruchu a rekreačního využití
- Preference pěší turistiky (hierarchie: pěší – cyklisté – veřejná doprava – individuální motorová doprava)
- Vytvořit pasport turistických tras
- Propagace běžeckého lyžování a pohybu na sněžnicích
- Vyhrazení vybraných vodních toků pro vodní turistiku a její regulace
- Provozovat systém nouzových nocovišť (max. 1 noc)
- Doplnit systém chybějící návštěvnické infrastruktury
- Rozšíření systému malých parkovacích ploch mimo obce

<sup>94</sup> Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Informační leták

<sup>95</sup> Plán péče o NP Šumava na období 2014 - 2017: Návrhová část. Vimperk, 2014



Správa NP Šumava rovněž provozuje několik ubytovacích zařízení pro turisty. Jedná se buď o tradiční jednolůžkové až šestilůžkové pokoje s vlastním sociálním zařízením a společnou kuchyní na chodbě, či o apartmánové byty vybavené vlastní koupelnou, WC a kuchyňkou. Tyto ubytovací zařízení se nachází v Borové Ladě (29 lůžek), Kvildě (18 lůžek), Českých Žlebech (48 lůžek), Kašperských Horách (12 lůžek), Rokytě (7 lůžek), Rejstějně (9 lůžek) a v Jeleních Vrchách (16 lůžek).<sup>96</sup>

### 5.4.2 PLÁN PÉČE O CHKO ŠUMAVA

CHKO Šumava tvoří ekosystémy převážně extenzivně ovlivňované činností člověka determinované podmínkami horského a vrchovinného charakteru. Díky plošné mozaikovité a nekontinuální dynamice vývoje ekosystémů se zde zachovalo velké množství původních rostlinných a živočišných druhů vázaných na přírodní, kulturní nebo sukcesní stadia vývoje ekosystémů. Převážná část CHKO Šumava je registrovaná jako Biosférická rezervace Šumava (UNESCO 1990), část území je součástí Ramsarské úmluvy o ochraně mokřadů, celé CHKO je zařazeno do EVL Šumava a část do PO Šumava.<sup>97</sup>

Tab. 7: Základní údaje o CHKO Šumava

Název	Chráněná krajinná oblast Šumava
Kategorie ochrany	chráněná krajinná oblast
Zřizovací právní předpis	Výnos Ministerstva školství a kultury č. 53855/1963
Kraj	Jihočeský, Plzeňský
Okres	Prachatice, Český Krumlov, Klatovy
Obec s rozšířenou působností	Sušice, Klatovy, Vimperk, Prachatice, Český Krumlov
Katastrální území obcí	Boletice, Černá v Pošumaví, Frymburk, Horní Planá, Hořice na Šumavě, Přední Výtoň, Borová Lada, Buk, Drslavice, Horní Vltavice, Kratušín, Křišťanov, Kubova Huť, Lenora, Nicov, Nová Pec, Nové Hutě, Prachatice, Stachy, Strážný, Svatá Máří, Šumavské Hoštice, Vimperk, Volary, Záblatí, Zbytiny, Zdíkov, Želnavá, Čachrov, Děsenice, Dlouhá Ves, Hamry, Hartmanice, Hlavňovice, Chudenín, Kašperské Hory, Nýrsko, Rejstěj, Strážov, Železná Ruda

Zdroj: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

<sup>96</sup> Správa NP Šumava - ubytovací zařízení [online]. [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/5627/sekce/>

<sup>97</sup> Plán péče o CHKO Šumava 2012 - 2027: Rozbory [online]. Vimperk, 2013 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

### Zonace ochrany přírody

Území CHKO Šumava je rozděleno do zón za účelem dlouhodobé ochrany ohrožených, jedinečných či zvláště chráněných částí přírody a krajiny. I. zóna ochrany představuje pozemky a lesní porosty, které lze označit za přírodní či přírodě blízké. II. zóna zahrnuje pozemky rozmanité polopřírodní a polokulturní krajiny. III. zóna představuje území určená nebo užívaná pro neomezované tradiční hospodářské aktivity a je zde umožněna intenzivní zemědělská i lesní výroba. IV. zóna zahrnuje zastavěná a k zastavění určená území. Součástí této zóny jsou i velké skládky či radikálně pozměněná stanoviště a rovněž bezlesé plochy vojenského újezdu Boletice.<sup>98</sup>

Obr. 7: Zonace CHKO Šumava



Zdroj: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

<sup>98</sup> Plán péče o CHKO Šumava 2012 - 2027: Rozbory [online]. Vimperk, 2013 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

CHKO Šumava tvoří ochranné pásmo NP Šumava a zaujímá rozlohu 99 624 ha. I. zóna ochrany zaujímá z této rozlohy 9,8%, II. zóna ochrany tvoří 39,8%, III. zóna ochrany je vymezena na 44,2% a IV. zóna na 6,2% území.<sup>99</sup>

Tab. 8: Rozloha jednotlivých zón ochrany CHKO Šumava

	I. zóna		II. zóna		III. zóna		IV. zóna	
	Výměra [ha]	% z NP	Výměra [ha]	% z NP	Výměra [ha]	% z NP	Výměra [ha]	% z NP
<b>CHKO Šumava</b>	9 763	9,8	39 650	39,8	44 034	44,2	6 177	6,2

Zdroj: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

## Krajinný ráz

Chráněné jsou hodnoty krajiny jako její povrchové utváření (geomorfologie), rozvržení lesních a zemědělských ploch, mokřadů, vodních toků, dále estetika krajiny formovaná dominantními kulisami lesnatých hřbetů a jejich svahů, travní porosty, údolní nivy a potoční terasy pokryté členitými druhotně vzniklými lesy.

Kulturní strukturu krajiny tvoří cestní síť (úvozové cesty), kamenné zídky oddělující pozemky, ruiny zaniklých objektů pokryté druhotnou vegetací, tradičně a historicky přetrvávající sídelní útvary, u kterých je chráněn zejména původní urbanistický koncept sídla (lánové, okrouhlicová ves, atd.), zachované objekty původní lidové architektury včetně historického parteru sídel, estetické dimenze sídla (střechy, štíty, horizontální prvky, dřeviny) a tradiční způsob lidové architektury typický pro území Šumavy do roku 1900.<sup>100</sup>

Současná zástavba a její architektura (čtyři vývojové etapy):

- Urbanistickou koncepcí některých sídel stále diktuje styl zástavby lokátorských sídel, skláren nebo středověkých měst vzniklých od 13. do 16. století

<sup>99</sup> Plán péče o CHKO Šumava 2012 - 2027: Rozbor [online]. Vimperk, 2013 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

<sup>100</sup> Plán péče o CHKO Šumava 2012 - 2027: Rozbor [online]. Vimperk, 2013 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

- Kolonizační vlna 18. a 19. století spojená s výstavbou uniformních poloroubených domů (obdélníkový půdorys, střecha umístěna mírně asymetricky a svým přesahem chrání zápraží, obytná a hospodářská část objektu)
- Meziválečná výstavba je spojena se zděnými stavbami, některé z nich přinášejí zcela nové stavební styly v tomto regionu. Tento vliv je patrný zejména ve městech s výraznějším rozvojem, jako Železná Ruda, Horní Planá, Kašperské Hory
- Poválečná výstavba značně ignorovala původní stavební styl a přinesla hmotově předimenzované architektonicky cizorodé stavby (bytové domy, průmyslové a zemědělské areály, rodinné domy městského typu, chaty, kolonie zahradních chat apod.). Teprve na konci 20. století se pod tlakem Správy NP Šumava nová výstavba navrácí svými vnějšími efekty k původnímu stavebnímu stylu

## Zásady stavebního vývoje obcí

Stavební činnost nejdůležitěji ovlivňuje vnímání estetiky krajiny. CHKO Šumava je tvořena několika typy osídlení, které jsou doprovázeny konkrétními typy plužin a urbanistické struktury sídel. Mezi dlouhodobé cíle ochrany patří zachovat a udržet původní estetický, urbanistický a architektonický výraz sídel a samot, původní dopravní infrastruktury a plužin. Rovněž je důležité udržet volnou nezastavěnou krajinu bez zástavby.<sup>101</sup>

Urbanistické zásady:

- Pokračovat v doplnění nebo rozvoji původní historické sídelní struktury, nevytvářet schematizovaná pravidelná pole nové zástavby
- Podporovat intenzivní využití zastavěných a zastavitelných ploch
- Podporovat zachování dosud obdělávaných sídelních útvarů
- Minimalizovat vytváření nových izolovaných objektů ve volné krajině
- Nenarušovat současnou siluetu sídel, podporovat zachování vlivu historických dominant, vyšší objekty koncentrovat do jádra sídel, vnější okraje sídel rozvíjet pouze přízemními domy
- Nezastavovat horizonty, vyvýšená místa a svahy opticky umístěné nad historickou zástavbou

<sup>101</sup> Plán péče o CHKO Šumava 2012 - 2027: Návrhová část [online]. Vimperk, 2013 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

Nové stavby a rekonstrukce by měly směřovat ke vzhledu pro Šumavu historicky typických objektů. Jiná řešení jsou přípustná pouze ve IV. zónách městských sídel tak, aby netvořily dominantu, a rovněž jsou jiná řešení možná u funkčně a velikostí zcela specifických staveb. Tato doporučení pro objemové a architektonické zásady staveb vychází vždy z hodnocení krajinného rázu, urbanistického vývoje a architektonických charakteristik konkrétní lokality.<sup>102</sup>

Architektonická doporučení pro novou výstavbu a rekonstrukce:

- Výrazný obdélníkový půdorys, kde délka se rovná zhruba dvojnásobku šířky stavby
- Objekt je umístěn ve svahu bez výrazných terénních úprav okolí
- Sedlová střecha se sklonem 35° - 42°, hřeben střechy orientován rovnoběžně s delší stranou objektu, střešní krytina by měla tvarově a barevně imitovat původní používaný materiál (štípaný šindel)
- Vikýře by neměly příliš členit povrch střechy, doporučuje se 1 až 2 vikýře na jedné straně střechy
- Přízemní objekty (i podsklepené) s možným využitím podkroví
- Symetricky umístěná dělená okna i ve štítové fasádě, podkrovní okna vždy menší než v přízemí
- Používat omítky a nátěry, které odpovídají vápennému nátěru, vhodné doplnění dřevěnými obklady
- Využívat přírodní materiály (dřevo, kámen)
- U venkovní zástavby především dřevěné lačkové oplocení či jednoduché ohradníkové hrzení, živé ploty i v kombinaci s drátěným pletivem

## 5.5 ÚZEMNÍ STUDIE ŠUMAVA

V roce 2010 byla zpracována územní studie jihočeské části Šumavy. Účelem studie je především zpřesnit a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování, mezi které patří nastolení vyváženého stavu všech složek rozvoje území, stanovit limity turistického zatížení (nárůst/redukce počtu ubytovacích zařízení), vylíčit preferenční rozvojové lokality šumavského regionu a uchovat do budoucna specifické rysy Šumavy. Zpracovaná studie slouží jako ÚPP pro zpracování ZÚR kraje, a její součástí je i architektonická a urbanistická rukověť, které slouží jako podklad pro rozhodování správních orgánů a obcí.<sup>103</sup>

### 5.5.1 ÚZEMNÍ STUDIE ŠUMAVA

Návrhová část územní studie vychází ze čtyř odlišných variant scénářů rozvoje. Jednotlivé scénáře se navzájem odlišují v míře upřednostňování jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, popřípadě vyjadřují míru realizace priorit v jednotlivých prostorech řešeného území. V návaznosti na možný vývoj území byly stanoveny čtyři scénáře vývoje: Harmonie, Akce, Příroda a Kompromis.

Tab. 9: Varianty scénářů rozvoje Šumavy

<b>Harmonie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tématem je kvalita života</li> <li>• Posiluje zejména sociální pilíř</li> <li>• Cílem je vytvořit co nejlepší podmínky života obyvatelům</li> <li>• Zlepšení dostupnosti služeb, podpora obslužné funkce střediskových obcí</li> </ul>
<b>Akce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tématem je soustředěný růst</li> <li>• Podporuje ekonomickou konkurenceschopnost území jako celku</li> <li>• Zlepšit konkurenceschopnost regionu</li> <li>• Rozvojová osa Volary – Horní Planá – Lipno – Vyšší Brod</li> <li>• Rozvoj intenzivního rekreačního využívání v prostoru kolem Lipna a Zadova</li> </ul>
<b>Příroda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tématem je ochrana přírody a jejích hodnot</li> <li>• Posílení ekologického pilíře</li> <li>• Trvalá přísná ochrana ZCHÚ přírody</li> <li>• Rekreační aktivity mimo ZCHÚ přírody</li> </ul>
<b>Kompromis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tématem je rozdělení území</li> <li>• Sídelní funkce a rekreační využití přiměřené atraktivitě a stupni ochrany území</li> </ul> <p>Rozdělení území na 3 části:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s preferencí ochrany přírody (stávající ZCHÚ)</li> <li>• intenzivní rekreace a turistický ruch (Lipensko, Zadov - Churáňov)</li> <li>• venkovské prostředí</li> </ul>

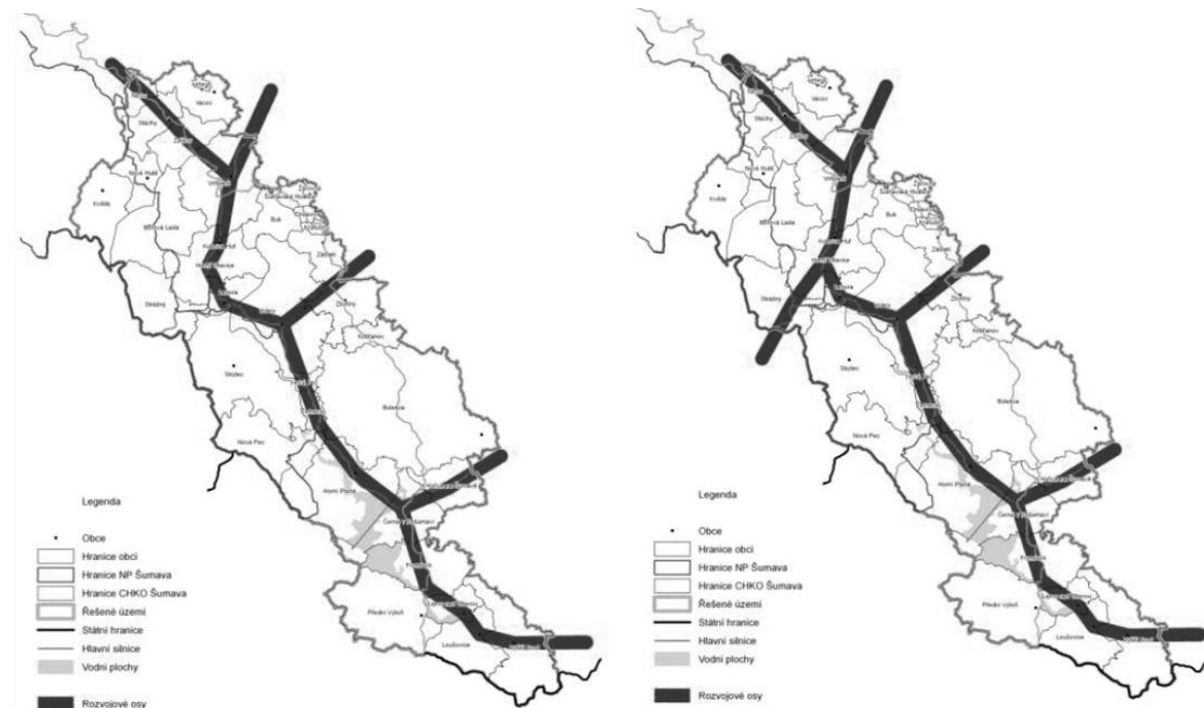
Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

<sup>102</sup> Plán péče o CHKO Šumava 2012 - 2027: Návrhová část [online]. Vimperk, 2013 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>

<sup>103</sup> Územní studie Šumava [online]. ČVUT Praha, 2010 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

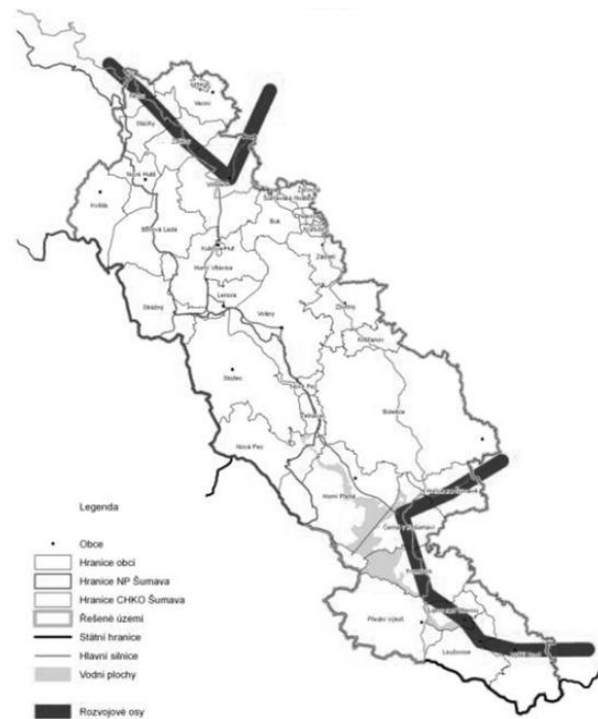


Obr. 8: Navržené nadmístní rozvojové osy pro jednotlivé scénáře rozvoje Šumavy

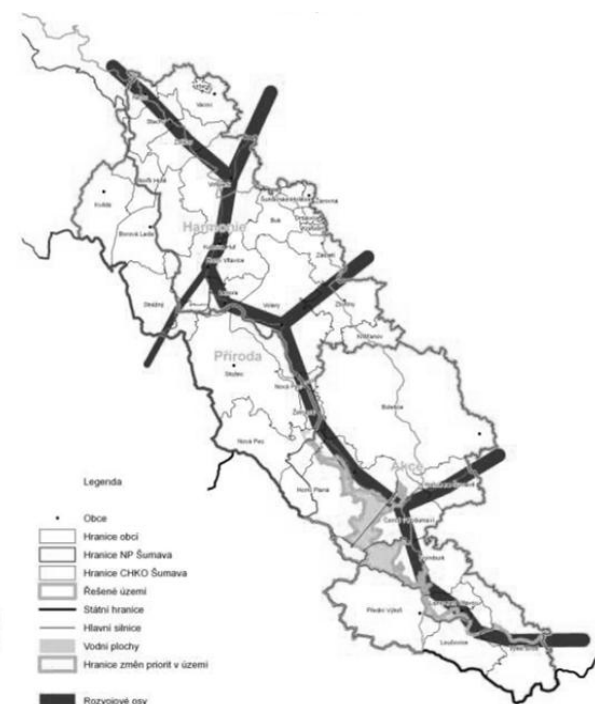


a.) Harmonie

b.) Akce



c.) Příroda



d.) Kompromis

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

## 5.5.2 ARCHITEKTONICKÁ RUKOVĚŤ

Architektonická rukověť tvoří přílohu Územní studie Šumava jako samostatný dokument. Obsahuje příklady vhodných architektonických řešení při návrhu stavebních úprav, dostaveb stávajících objektů a novostaveb zohledňující odlišnost lidového stavitelství v regionu Šumava. Může sloužit jako metodická pomůcka pro správní orgány spolupůsobící ve stavebním řízení a také v řízení o vlivu staveb a využití území na krajinný ráz. Příručka není závazná, ale má doporučující charakter.

Na Šumavě se vyskytuje široká škála architektonických typů objektů, které sebou přineslo několik vln kolonizace a přechod od dřevěných roubených staveb ke zděným. Mezi převládající typy objektů lidového stavitelství patří dům šumavských plání, dům Českokrumlovsko a Horního Povltaví, a dům Podšumaví.<sup>104</sup>

### Dům šumavských plání

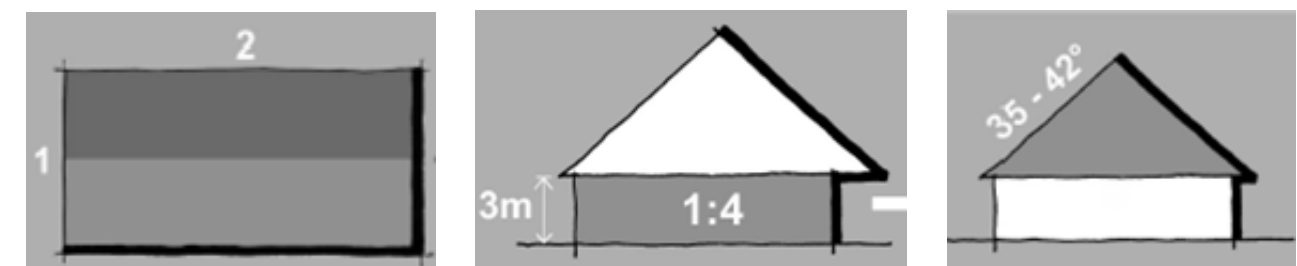
Jedná se o typ přízemního roubeného domu s velmi širokými a rozložitými polovalbovými či sedlovými střechami se sklonem 38° - 42°, v jejichž výrazně předstupujících štítech se často objevuje pavlač. Tento typ domů se zachoval v Dobré, Horní Vltavici, Lenoře a Borové Ladě.

Obr. 9: Dům šumavských plání



Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

Obr. 10: Doporučené architektonické zásady pro novostavby – dům šumavských plání



a.) půdorysné proporce

b.) výška objektu

c.) sklon střechy

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

<sup>104</sup> Územní studie Šumava [online]. ČVUT Praha, 2010 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

## Dům Českokrumlovská a Horního Povltaví

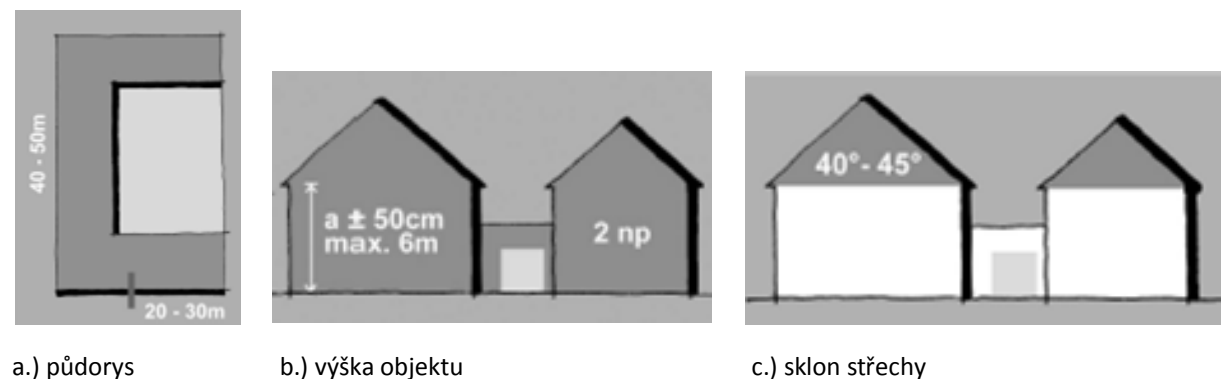
Typickým domem v této oblasti byl tří až čtyřstranný dvorec opatřený valbovou střechou podélně orientovanou do uličního prostoru. Původně byly dvorce stavěné jako roubené, později zděné. Mezi nejvýznamnější venkovské soubory patří Pernek, Šebanov a Hodňov.

Obr. 11: Dům Českokrumlovská a Horního Povltaví



Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

Obr. 12: Doporučené architektonické zásady – dům Českokrumlovská a horního Povltaví



a.) půdorys

b.) výška objektu

c.) sklon střechy

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

## Dům Podšumaví

Typická forma lidové architektury v Podhůří Šumavy. Přízemní zděné trojstranné (dvojstranné) dvory jsou orientované štíty do návesního prostoru. Dispozičně jsou řešeny jako špýcharové, chlívni či komorové domy. V níže položených lokalitách mají dvory zdobné štíty, ve výše položených místech většinou jednoduché zděné štíty.

Obr. 13: Dům Podšumaví



Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

Obr. 14: Doporučené architektonické zásady pro novostavby – dům Podšumaví



a.) půdorys

b.) výška objektu

c.) sklon střechy

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

## 5.5.3 URBANISTICKÁ RUKOVĚŤ

Urbanistická rukověť obsahuje příklady vhodných koncepčních řešení pro záměry sídelního rozvoje území pro obecní samosprávy při pořizování územních a regulačních plánů. Rukověť se skládá z obecné části s popisem kritérií, na základě kterých byla sídla tříděna (historická půdorysná forma, novodobé půdorysné struktury, architektonický typ staveb, začlenění sídel do struktury osídlení a rozvojových os), a druhou část tvoří pasporty jednotlivých obcí, vytvořených pro každou obec (34 jednotek) nebo sídlo se společnými znaky.<sup>105</sup>

## Současné hlavní urbanistické problémy v obraze šumavských sídel

Důležitým kritériem pro určení rozsahu a formy nově navrhované zástavby je mimo historického půdorysu sídla i míra zachovalosti původní struktury a dosavadní vliv novodobé zástavby na obraz sídla.<sup>106</sup>

Období od II. světové války do konce 80. let 20. století:

- Likvidace původního stavebního fondu především v příhraničních oblastech Šumavy
- Výstavba rušivých celků mimo historický půdorys sídla (zemědělské, průmyslové a vojenské areály, chatové kolonie)
- Výstavba rušivých celků v jádrových částech sídel (nevhodné měřítko a objem zástavby)

<sup>105</sup> Územní studie Šumava [online]. ČVUT Praha, 2010 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

<sup>106</sup> Územní studie Šumava [online]. ČVUT Praha, 2010 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

Období od 90. let do současnosti:

- Individuální výstavba ve volné krajině (izolované stavby mimo zastavěné plochy sídel)
- Plošná výstavba ve volné krajině (ignorování stávajících prostorových rezerv v sídle a nepřiměřený plošný rozsah výstavby vzhledem k měřítku původních enkláv)

Obr. 15: Současné hlavní problémy v obraze šumavských sídel



a.) izolovaná výstavba

b.) plošná výstavba ve volné krajině

c.) rušivé celky mimo půdorys sídla

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

## Kategorizace šumavských sídel dle urbanistické hodnoty

Půdorysné formy sídel, které se nacházejí na území Šumavy, lze rozdělit na tři základní typy, tj. sídla hromadná, komunikační a návesní. Pro účely této studie byla sídla dle jejich urbanistické hodnoty rozdělena do 5 kategorií, tj. A – E. Urbanistická hodnota sídla klasifikuje míru zachovalosti historické půdorysné struktury a také způsob, jakým do této struktury zasáhla novodobá výstavba.<sup>107</sup>

Tab. 10: Kategorizace šumavských sídel dle urbanistické hodnoty

A		SÍDLA VYSOKÉ URBANISTICKÉ HODNOTY
A.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zcela zachovaný nebo mírně narušený historický stavební fond</li> <li>• Platí nejvyšší stupeň ochrany siluety sídla</li> <li>• Sídla: Vyšovatka, Žárová, Kratušín, aj.</li> </ul>	
A.II.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mírně narušený historický stavební fond, jenž nepříznivě ovlivnila novodobá zástavba (zemědělská a průmyslová výroba)</li> <li>• Platí nejvyšší stupeň ochrany siluety sídla</li> <li>• Sídla: Pernek, Pravětín, Nespice, aj.</li> </ul>	
B		SÍDLA PRŮMĚRNÉ URBANISTICKÉ HODNOTY
B.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mírně narušený historický stavební fond, do vnitřní struktury sídla rušivě pronikla novodobá zástavba</li> <li>• Vysoký stupeň ochrany dochované půdorysné struktury sídla</li> <li>• Sídla: Záblatí, Šumavské Hoštice, Buk, aj.</li> </ul>	
B.II.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Silně oslabený historický stavební fond, bez rušivé novodobé zástavby</li> <li>• Cenný fragment původní urbanistické struktury</li> <li>• Sídla: Křesanov, Hlásná Lhota, Řetenice, aj.</li> </ul>	
B.III.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Silně oslabený historický stavební fond, silueta narušena obytnou a rekreační výstavbou</li> <li>• Vysoký stupeň ochrany historické půdorysné struktury</li> <li>• Sídla: Kvilda, Kubova Huť, Kovářov, Horní Vltavice, aj.</li> </ul>	
B.IV.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Významně narušený historický stavební fond, novodobá zástavba zakládá zcela novou půdorysnou formu</li> <li>• Historickou zástavbu zde není žádoucí obnovovat</li> <li>• Sídla: Blažejovice, Arnoštov, aj.</li> </ul>	
B.V.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Původní stavební fond je narušen z 50 – 80%, odlehlé lokality</li> <li>• Není žádoucí jakýkoli stavební rozvoj</li> <li>• Sídla: Jelení, Černá Lada, Lipová, Horní Záblatí, aj.</li> </ul>	
C		SÍDLA NÍZKÉ URBANISTICKÉ HODNOTY
C.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prakticky zlikvidovaný historický stavební fond, novodobý obraz je tvořen zástavbou bez výrazné urbanistické koncepce</li> <li>• Zabránit nekontrolovatelnému rozšiřování stavebních enkláv do volné krajiny</li> <li>• Sídla: Borová Lada, Lenora, Pěkná, aj.</li> </ul>	
C,II.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Novodobý obraz sídel je tvořen zástavbou bez jakýchkoli urbanistických hodnot</li> <li>• Zabránit plošnému rozvoji mimo současný intravilán obce</li> <li>• Sídla: Lipno nad Vltavou, Vacov, Boletice, Strážný, aj.</li> </ul>	
D		SÍDLA PROMĚNLIVÉ URBANISTICKÉ HODNOTY
D.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Malá sídla s mírně narušeným historickým stavebním fondem, silueta nepříznivě ovlivněna novodobou zástavbou</li> <li>• Nezbytné zachovat prostorové oddělení stavebního jádra a navazující zástavby</li> <li>• Sídla: Vrbice, Drslavice, Hořice na Šumavě, aj.</li> </ul>	
D.II.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Větší sídla s velmi málo narušeným historickým stavebním fondem</li> <li>• Prostorové oddělení navazující plošné zástavby a jádra sídla</li> <li>• Sídla: Stachy, Zdíkov, Horní Planá, Vimperk, Frymburk, aj.</li> </ul>	
E		SÍDLA ZCELA ZANIKLÁ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sídla, která zanikla v druhé polovině 20. století</li> <li>• Není žádoucí jakkoli obnovovat</li> </ul>		

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

<sup>107</sup> Územní studie Šumava [online]. ČVUT Praha, 2010 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

## Urbanistické zásady rozvoje bydlení v sídlech

Tato základní pravidla pro budoucí stavební rozvoj obcí jsou obecně platná pro všechny sídelní enklávy bez ohledu na půdorysný typ (hromadný, návesní, komunikační) a urbanistickou hodnotu sídla.<sup>108</sup>

Hlavní zásady rozvoje bydlení v sídlech:

- Pro novou výstavbu přednostně využívat prostorové rezervy v sídlech
- Při návrhu nových ploch pro obytnou zástavbu postupovat od jádra enklávy k jejím okrajům
- Nové rozvojové plochy realizovat pouze v rozsahu odpovídajícím velikosti sídla
- U složených půdorysů sídelních forem je vhodné zachovat prostorové oddělení jednotlivých částí sídla a podpořit jej návrhem nezastavitelných ploch
- Je žádoucí vizuálně potlačit rušivý účinek staveb či areálů v sídelním obraze (izolační zeleň)
- Je zcela nevhodné navrhovat rekreační zástavbu do volné krajiny
- Nezastavovat pohledově exponovaná místa (horizonty, otevřené průhledy)

Obr. 16: Příklady vhodného a nevhodného stavebního rozvoje obcí



Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

<sup>108</sup> Územní studie Šumava [online]. ČVUT Praha, 2010 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

## 6 ANALÝZA VÝSTAVBY AD V NP ŠUMAVA

V rámci této kapitoly jsou analyzovány územně analytické podklady (ÚAP) kraje Jihočeského a kraje Plzeňského, na jejichž území se NP Šumava rozkládá. Pro další část práce jsou vybrány tři lokality výstavby apartmánových domů (Borová Lada, Frymburk, Železná Ruda), u kterých je provedena analýza ÚAP jejich obcí s rozšířenou působností (ORP) a dále rozbor územně plánovací dokumentace (ÚPD) těchto obcí.

### 6.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY KRAJE

Územně analytické podklady obsahují dle zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území (limity využití území), záměru na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v ÚPD. ÚAP se pořizují na území krajů a dále pro správní obvody ORP.

Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti) se ÚAP dělí na podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území a rozbor udržitelného rozvoje území, který zahrnuje zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v tematickém členění na 10 témat. Závěrem je vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.<sup>109</sup>

#### 6.1.1 ÚAP JIHOČESKÉHO KRAJE

Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích je vymezen okresy České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek, Prachatice, Strakonice a Tábor. Se svojí rozlohou 10 057 m<sup>2</sup> představuje 12,8% rozlohy ČR a je tak druhým největším krajem. S celkovým počtem 22 obcí a jedním vojenským újezdem

se řadí na čtvrté místo mezi kraji v rámci ČR. Na území Jihočeského kraje je zřízeno 17 správních obvodů ORP a 37 správních obvodů obcí s pověřeným úřadem.<sup>110</sup>

#### Sociodemografické podmínky

Jihočeský kraj je krajem s nejmenší hustotou zalidnění v rámci krajů ČR. Na konci roku 2014 zde žilo 637 300 obyvatel, tj. 63 obyvatel na 1 km<sup>2</sup>. V pěti největších městech (České Budějovice, Tábor, Písek, Strakonice, Jindřichův Hradec) Jihočeského kraje žije téměř 32% obyvatel kraje. Nejmenší obce do 200 obyvatel představují 37,4% celkového počtu obcí, ovšem žije v nich pouze 4,2% celkového počtu obyvatel kraje. Průměrný věk obyvatel dosahuje 41,9 roků a tento údaj se příliš neliší od průměrného věku obyvatel ČR (41,7 roků).<sup>111</sup>

Tab. 11: Sociodemografická SWOT analýza Jihočeského kraje

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geopolitická poloha (společná hranice Německo, Rakousko)</li> <li>• Prostorová kompaktnost území</li> <li>• Výborná prostorová dostupnost krajského města</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Velký počet malých obcí do 200 obyvatel</li> <li>• Velmi nízké hodnoty přirozeného přírůstku obyvatel</li> <li>• Dlouhodobé snižování počtu obyvatel</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Probíhající proces desurbanizace a suburbanizace</li> <li>• Budování zařízení občanské vybavenosti</li> <li>• Budování zařízení pro staré občany, včetně služeb</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rostoucí podíl seniorů nad 65 let (17,5%)</li> <li>• Malé zastoupení dětí v populaci (15,1%)</li> <li>• Dlouhodobý úbytek obyvatelstva v okrajových částech kraje (Šumava)</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/3-aktualizace-uap-jihoceskeho-kraje-2015/>

#### Bydlení

Podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 bylo v kraji celkem 164 tis. domů, z toho 75% je obydlených. Dále bylo zjištěno cca 248 tis. obydlených bytů. Bytovou výstavbou v letech 2011 – 2015 bylo dokončeno 7 855 bytů a výstavba 7 955 bytů byla zahájena.<sup>112</sup>

<sup>110</sup> Územně analytické podklady Jihočeského kraje: 3. aktualizace [online]. ČB, 2015 [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/3-aktualizace-uap-jihoceskeho-kraje-2015/>

<sup>111</sup> Charakteristiky Jihočeského kraje [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/x/charakteristika\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/x/charakteristika_kraje)

<sup>112</sup> Charakteristiky Jihočeského kraje [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/x/charakteristika\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/x/charakteristika_kraje)

<sup>109</sup> ÚAP Jihočeského kraje [online]. Geoportál Jihočeského kraje [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/uzemne-analyticke-podklady/>

Tab. 12: SWOT analýza bydlení v Jihočeském kraji

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oživení bytové výstavby v okolí velkých měst</li> <li>• Atraktivita kraje podporuje výstavbu tzv. druhého bydlení</li> <li>• Roste technická vybavenost bytového fondu</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Roztříštěná sídelní struktura</li> <li>• Vysoký podíl neobydlených bytů sloužících k rekreaci</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vytvářet pracovní příležitosti spolu s bytovou výstavbou</li> <li>• Podpora bytové výstavby v atraktivních lokalitách</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zastarávání bytového fondu</li> <li>• Zastarávání občanské vybavenosti</li> <li>• Nároky na změnu struktury bytového fondu (snižující se přírůstek obyvatel, nárůst starší generace)</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/3-aktualizace-uap-jihoceskeho-kraje-2015/>

## Rekreace

Přírodní prostředí s vysokou lesnatostí, vodními plochami a velkým počtem kulturních památek je hojně využíváno k návštěvám a rekreaci. V letním období je pro turisty lákadlem zejména oblast Lipna, Orlíku, Jihočeských rybníků a Šumavy, v zimě pak lyžařské areály Zadov – Churáňov a Lipno – Kramolín. V roce 2014 se v 1 208 statisticky sledovaných ubytovacích zařízeních (59 247 lůžek) ubytovalo téměř 1,2 mil. návštěvníků, z toho 31% tvořili zahraniční hosté, zejména obyvatelé SRN, Rakouska, Číny a Korejské Republiky.<sup>113</sup>

Tab. 13: SWOT analýza rekreace v Jihočeském kraji

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Turisticky atraktivní oblast s velkým podílem chráněných území</li> <li>• Velký přírodní, kulturní a historický potenciál v oblasti cestovního ruchu</li> <li>• Dobrý potenciál pro cykloturistiku, lázeňství, wellness, golf a hipoturistiku</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nízká kapacita a konkurenceschopnost středisek zimních sportů JK</li> <li>• Nedostatečná infrastruktura volnočasových aktivit v případě špatného počasí</li> <li>• Přísná opatření na ochranu přírody znemožňující realizaci neregionálních významných projektů v oblasti cestovního ruchu</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zkvalitnění ubytovací infrastruktury</li> <li>• Realizace projektových záměrů zaměřených na rozvoj zimní turistiky</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stagnace nabízených služeb cestovního ruchu</li> <li>• Omezení rozvoje cestovního ruchu na několik málo center</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/3-aktualizace-uap-jihoceskeho-kraje-2015/>

<sup>113</sup> Charakteristiky Jihočeského kraje [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/x/charakteristika\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/x/charakteristika_kraje)

## Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích

**Postupný proces suburbanizace a desurbanizace** – přednostně využívat plochy v zastavěných územích, vymezovat nové zastavitelné plochy pouze se zohledněním demografického vývoje, stávajících zastavitelných ploch, hodnot v daném území a širších vazeb.

**Vylidňování malých sídel** – zajišťovat dobré prostředí pro život trvale žijících obyvatel těchto sídel, tj. dobrá dopravní dostupnost, vytváření pracovních příležitostí, odpovídající občanské vybavenost atd.

**Nedostatečná infrastruktura cestovního ruchu** – ve vhodných územích vymezovat plochy umožňující umístění staveb infrastruktury cestovního ruchu, tj. parkovací plochy, kulturně společenská zařízení, sportovní zařízení, cyklistické stezky, lanovky, ubytování atd.

**Nadměrný rozvoj turistického ruchu** – při návrhu záměru souvisejících s rozvojem cestovního ruchu zohlednit skutečný potenciál pro jeho rozvoj, přírodně cenná území, krajinu a krajinný ráz, hospodářský rozvoj území apod.<sup>114</sup>

<sup>114</sup> Územně analytické podklady Jihočeského kraje: 3. aktualizace [online]. ČB, 2015 [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/3-aktualizace-uap-jihoceskeho-kraje-2015/>



## 6.1.2 ÚAP PLZEŇSKÉHO KRAJE

Plzeňský kraj se sídlem v Plzni je vymezen okresy Plzeň – město, Plzeň – jih, Plzeň – sever, Domažlice, Klatovy, Rokycany a Tachov. Svou rozlohou 7 561 km<sup>2</sup> je třetím největším krajem ČR. Plzeňský kraj je rozdělen do 15 správních obvodů obcí s rozšířenou působností a 35 správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem. V Plzeňském kraji leží 57 měst, v kterých žije takřka 67,4% obyvatel kraje.<sup>115</sup>

### Sociodemografické podmínky

Kraj Plzeňský se svými 575 123 obyvateli je šestým nejméně zalidněným krajem a tvoří 5,5% z celkového počtu obyvatel ČR. Téměř 30% z celkového počtu obyvatel kraje žije v Plzni a zhruba jedna pětina obyvatel žije v dalších 13 městech nad 5 000 obyvatel. Hustota obyvatel představuje 76,1 obyvatele na 1 km<sup>2</sup>, což z Plzeňského kraje činí třetí nejřidčeji zalidněný kraj.<sup>116</sup>

Tab. 14: Sociodemografická SWOT analýza Plzeňského kraje

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Příznivý populační vývoj zejména v centrální části kraje</li> <li>• Rovnoměrné rozmístění kulturní vybavenosti na území kraje</li> <li>• Význam krajského města v rámci sídelní struktury ČR</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nepříznivá věková struktura obyvatel</li> <li>• Rozsáhlé oblasti s převahou malých sídel</li> <li>• Nízký rozvojový potenciál okrajových částí kraje</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozvoj občanské vybavenosti ve venkovských oblastech kraje</li> <li>• Posilování potenciálu nižších center osídlení</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Snižování počtu pracovních příležitostí ve venkovských oblastech</li> <li>• Suburbanizace v zázemí Plzně</li> </ul>

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xp/kraj>

### Bydlení

V období mezi roky 1990 až 2014 dosáhla intenzita bytové výstavby nejvyšší hodnoty v roce 2008, kdy na 1000 obyvatel připadlo 4,7 dokončených bytů. V roce 2014 dosáhla intenzita bytové výstavby hodnoty 2,37. Mezi roky 2011 a 2015 bylo dokončeno 6 914 bytů a zahájeno bylo celkem 7 311 bytů.<sup>117</sup>

<sup>115</sup> Charakteristika Plzeňského kraje [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xp/kraj>

<sup>116</sup> Charakteristika Plzeňského kraje [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xp/kraj>

<sup>117</sup> Charakteristika Plzeňského kraje [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xp/kraj>

Tab. 15: SWOT analýza bydlení v Plzeňském kraji

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intenzivní bytová výstavba RD v suburbanizovaném zázemí Plzně</li> <li>• Nová bytová výstavba, zejména v Plzni a sídlech při dálnici D5</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatečná obnova bytového fondu</li> <li>• Nízké množství vymezených pozemků pro bytovou výstavbu ve venkovských oblastech</li> <li>• Nedostatek menších bytů s dostupným sociálním zázemím pro seniory</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury v nižších centrech osídlení</li> <li>• Vymezování ploch přestavby</li> <li>• Rekonstrukce a modernizace stávajícího bytového fondu</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pokles zájmů obcí a investorů o bytovou výstavbu</li> <li>• Sociálně-kulturní segregace sídlišť</li> </ul>

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xp/kraj>

### Rekreace

Pro cestovní ruch jsou v kraji příznivé podmínky. Město Plzeň nabízí mnoho kulturních památek, rozsáhlé historické podzemí města, Boleveckou rybníční soustavu či Zoologickou a botanickou zahradu. Výborné podmínky pro letní i zimní rekreaci nabízí Šumava díky svým četným turistickým a cykloturistickým stezkám, a sjezdovým a běžeckým trasám. V roce 2014 se v kraji nacházelo celkem 517 statisticky sledovaných ubytovacích zařízení (28 044 lůžek), které navštívilo 568 746 hostů.<sup>118</sup>

Tab. 16: SWOT analýza rekreace Plzeňského kraje

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Přítomnost atraktivit cestovního ruchu</li> <li>• Dobrá dopravní dostupnost kraje z Prahy a SRN</li> <li>• Stabilizace situace s ubytovacími zařízeními</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatečná nabídka infrastruktury cestovního ruchu</li> <li>• Vysoká míra sezónnosti cestovního ruchu</li> <li>• Velký podíl individuální rekreace</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozvoj nabídky forem cestovního ruchu (wellness, kongresový CR)</li> <li>• Zlepšení dopravních vazeb na Bavorsko</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pokles zájmu o rekreaci v Plzeňském kraji</li> <li>• Zhoršení rekreačních hodnot území</li> <li>• Střety ochrany přírody a rozvoje cestovního ruchu</li> </ul>

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xp/kraj>

<sup>118</sup> Charakteristika Plzeňského kraje [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xp/kraj>





## Bydlení

Rozloha zastavěných ploch obcí v ORP Vimperk byla v roce 2012 rovna hodnotě 1 778 ha, což představuje 3,3% rozlohy ORP. Z celkového počtu 9 411 bytů je dle statistických údajů 6 745 obydlených.<sup>123</sup> Mezi roky 2010 a 2014 bylo dokončeno celkem 248 bytů, přičemž podíl bytů dokončených v rodinných domech je 86%. Průměrná plocha 1 dokončeného bytu činí 94 m<sup>2</sup>.<sup>124</sup>

Tab. 18: SWOT analýza bydlení v ORP Vimperk

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ORP s jednou s nejnižších hodnot nájemného</li> <li>• Nemocnice v přijatelné dojezdové vzdálenosti</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Roztříštěná sídelní struktura</li> <li>• Obtížná dostupnost zejména v zimním období</li> <li>• Velikostní struktura bytového fondu neodpovídá poptávce</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Výstavba nových bytů</li> <li>• Obnova a rekonstrukce domovního a bytového fondu</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatečná občanská vybavenost u obcí s vysokou mírou plánovaného růstu zastavěného území</li> <li>• Rozrůstání nevhodné zástavby pro Šumavu vlivem tlaku investorů</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/vimperk-2014/>

## Rekreace

Velké množství lesů a krásná příroda vytvářejí příznivé podmínky pro rekreaci, pěší a lyžařské turistiky. Návštěvníky láká především zázemí NP Šumava s množstvím pěších a cyklistických tras a rovněž je vyhlášený lyžařský areál Zadov – Churáňov. V roce 2014 se na území ORP nacházelo 118 hromadných ubytovacích zařízení s celkovou kapacitou 4 304 lůžek. Z celkového počtu 9 411 bytů v rámci ORP je 1235 bytů určených pro individuální rekreaci.<sup>125</sup>

Dle údajů statistického úřadu navštívilo ORP Vimperk v roce 2014 celkem 68 795 hostů, kteří přenocovali v hromadných ubytovacích zařízeních.<sup>126</sup>

Tab. 19: SWOT analýza rekreace v ORP Vimperk

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekreačně atraktivní území (přírodní, kulturní a urbanistické hodnoty)</li> <li>• Dostatečná kapacita ubytovacích zařízení a služeb cestovního ruchu</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Výrazná sezónnost rekreace</li> <li>• Nedostupnost některých lokalit kvůli ochraně přírody</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nabídka kulturního vyžití v malých obcích</li> <li>• Zvyšování standardu ubytování a stravování</li> <li>• Výstavba wellness ve Vimperku</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Snížení poptávky po službách cestovního ruchu</li> <li>• Znemožnění rekreace příliš striktní ochranou ŽP</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/vimperk-2014/>

## Problémy vyskytující se v obcích ORP Vimperk

U většiny obcí v ORP Vimperk lze vysledovat tyto problémy:

- Necitlivé osazení objektu do terénu
- Nízkopodlažní objekty nezapadající do krajinného rázu
- Vymezování nevhodných zastavitelných ploch, díky kterým může dojít k nežádoucímu propojování sídel
- Rozdílné vymezení prvků regionálního ÚSES v pojetí NP Šumava a ZÚR Jihočeského kraje
- U některých obcí špatný stav technické infrastruktury, horší dopravní dostupnost
- Sezónnost v rekreačních oblastech<sup>127</sup>

<sup>123</sup> 3. úplná aktualizace ÚAP Vimperk [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/vimperk-2014/>

<sup>124</sup> Správní obvod ORP Vimperk [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/orp\\_vimperk](https://www.czso.cz/csu/xc/orp_vimperk)

<sup>125</sup> 3. úplná aktualizace ÚAP Vimperk [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/vimperk-2014/>

<sup>126</sup> Správní obvod ORP Vimperk [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/orp\\_vimperk](https://www.czso.cz/csu/xc/orp_vimperk)

<sup>127</sup> 3. úplná aktualizace ÚAP Vimperk [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/vimperk-2014/>

## 6.2.2 ÚAP ORP ČESKÝ KRUMLOV

ORP Český Krumlov je se svou rozlohou 113 008 ha největším ze 17 správních obvodů Jihočeského kraje a společně s ORP Kaplice tvoří okres Český Krumlov. Na západě sousedí s okresem Prachatice, na severu s okresem České Budějovice, na východě s ORP Kaplice, a na jihozápadě má společnou hranici s Rakouskem a Německem. Území ORP zahrnuje 31 obcí a 121 katastrálních území. Ve správním obvodu ORP Český Krumlov mají 4 obce statut města (Český Krumlov, Horní Planá, Rožmberk nad Vltavou, Vyšší Brod), 3 obce statut městyse (Frymburk, Křemže, Přídolí) a je zde i vojenský újezd Boletice.<sup>128</sup>

Obr. 18: Správní obvod ORP Český Krumlov



Zdroj: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4110>

## Ochrana přírody a krajiny

Na části území ORP Český Krumlov se nachází NP a CHKO Šumava, CHKO Blanský les a přírodní park Novohradské Hory. Síť chráněných území je doplněna více než 40 přírodními rezervacemi a památkami. Celková rozloha zvláště chráněných území v ORP Český Krumlov je 51 954 ha, což činí 46 % rozlohy ORP Český Krumlov. Koeficient ekologické stability má hodnotu 3,2, jedná se tedy o území „s přírodní a přírodě blízkou krajinou s výraznou převahou ekologicky stabilních struktur a nízkou intenzitou využívání krajiny člověkem“.<sup>129</sup>

## Sociodemografické podmínky

ORP Český Krumlov má celkem 41 690 obyvatel (k 31. 12. 2014). Správním centrem je město Český Krumlov s 13 139 obyvateli, což představuje 31,5% obyvatel ORP. K dalším významným sídlům regionu patří Horní Planá, Vyšší Brod a Rožmberk nad Vltavou.

V ORP Český Krumlov žije 6 786 obyvatel do 14 let věku (16,3%), 28 111 obyvatel ve věku 15 – 64 let (67,4%) a 6 793 obyvatel nad 65 let (16,3%). Průměrný věk obyvatel má hodnotu 40,7 let.<sup>130</sup>

Tab. 20: Sociodemografická SWOT analýza ORP Český Krumlov

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V rámci kraje nejlepší indikátory vitality a stáří</li> <li>• Příliv obyvatel do menších sídel a zvýšení jejich životaschopnosti</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Velký počet malých sídel</li> <li>• Část kraje je vnitřní periferií</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nabídka kvalitního bydlení a pracovních příležitostí</li> <li>• Stabilně rostoucí počet obyvatel</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Negativní projevy suburbanizačních procesů (sociální segregace, konflikty mezi rezidenty a rekreanty)</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/ck-2014/>

<sup>128</sup> 3. úplná aktualizace ÚAP Český Krumlov [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/ck-2014/>

<sup>129</sup> Správní obvod ORP Český Krumlov [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/orp\\_cesky\\_krumlov](https://www.czso.cz/csu/xc/orp_cesky_krumlov)

<sup>130</sup> Správní obvod ORP Český Krumlov [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/orp\\_cesky\\_krumlov](https://www.czso.cz/csu/xc/orp_cesky_krumlov)

## Bydlení

V ORP Český Krumlov se dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 nachází 18 179 bytů, z nichž 15 821 bytů je trvale obydlených. Mezi roky 2010 a 2014 bylo celkem dokončeno 648 bytů, z nichž 65% bylo rodinných domů. Průměrná plocha jednoho dokončeného bytu v tomto období činí 85 m<sup>2</sup>. Na 1000 obyvatel tedy bylo dokončeno mezi roky 2010 a 2014 průměrně 3,2 bytů.<sup>131</sup>

Tab. 21: SWOT analýza bydlení v ORP Český Krumlov

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zájem o stavební parcely v území</li> <li>• Kvalitní obytné území</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Narušování sídelní struktury masivní urbanizací a nevhodnou zástavbou</li> <li>• Nízký podíl výstavby bytů mimo rodinné domy</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nová výstavba bytových jednotek s vyšším standardem bydlení</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vytváření nepřiměřeně rozsáhlé a nekoncepční satelitní výstavby</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/ck-2014/>

## Rekreace

V roce 2014 se na území ORP Český Krumlov nacházelo 287 hromadných ubytovacích zařízení s celkovou kapacitou 12 990 lůžek. V roce 2014 navštívilo tato ubytovací zařízení téměř 420 000 hostů. Z celkového počtu 2358 neobydlených bytů uvedli jejich majitelé, že 1263 těchto bytů slouží k individuální rekreaci.<sup>132</sup>

Tab. 22: SWOT analýza rekreace v ORP Český Krumlov

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Výborné geografické a přírodní podmínky pro rekreaci</li> <li>• Dobré zázemí pro rozvoj cestovního ruchu</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nízká kapacita a konkurenceschopnost zimních středisek</li> <li>• Stálý pokles počtu dnů, které hosti tráví v území</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednotná standardizace služeb</li> <li>• Zkvalitnění zázemí zimních středisek</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nekoncepční výstavba rekreačního zázemí bez podporující infrastruktury</li> <li>• Zájmy ochrany přírody v konfliktu s rozsáhlejšími projekty</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/ck-2014/>

<sup>131</sup> Správní obvod ORP Český Krumlov [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/orp\\_cesky\\_krumlov](https://www.czso.cz/csu/xc/orp_cesky_krumlov)

<sup>132</sup> Správní obvod ORP Český Krumlov [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/orp\\_cesky\\_krumlov](https://www.czso.cz/csu/xc/orp_cesky_krumlov)

## Problémy vyskytující se v obcích ORP Český Krumlov

U obcí v ORP Český Krumlov lze vysledovat tyto problémy:

- Nevhodná forma zástavby (objem, měřítko, charakter)
- Živelné rozrůstání suburbálních celků
- Přírodní, kulturní a technické limity omezující rozvoj obcí
- Absence nebo špatná dostupnost základního občanského vybavení
- Negativní vliv brownfields, fotovoltaických elektráren, aj. na krajinný ráz
- Rozvoj rekreačních ploch v územích s nízkým podílem orné půdy
- Sezónnost rekreačních aktivit<sup>133</sup>

<sup>133</sup> 3. úplná aktualizace ÚAP Český Krumlov [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/ck-2014/>

### 6.2.3 ÚAP ORP KLATOVY

ORP Klatovy je se svou rozlohou 90 612 ha druhým největším ORP v rámci Plzeňského kraje a společně s ORP Sušice a ORP Horažďovice tvoří okres Klatovy. Na západě sousedí s ORP Domažlice, na severu s ORP Přeštice a ORP Nepomuk, na východě s ORP Horažďovice a ORP Sušice, a na jihozápadě má společnou hranici se SRN. Správní obvod zahrnuje 44 obcí, z nichž 8 má statut města. Území ORP je tvořeno převážně zemědělskou půdou (50,7%) a lesními pozemky (39,4%).<sup>134</sup>

Obr. 19: Správní obvod ORP Klatovy



Zdroj: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4170>

<sup>134</sup> Správní obvod ORP Klatovy [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xp/so\\_orp\\_klatovy](https://www.czso.cz/csu/xp/so_orp_klatovy)

### Ochrana přírody a krajiny

Mezi vzácné typy krajiny Plzeňského kraje patří horský reliéf Šumavy, zalesněné kupy a kužely Chudenické vrchoviny a rybníční krajina Horažďovicka. V okrese Klatovy se nachází 69 126 ha zvláště chráněných území, což představuje 42,8% rozlohy okresu.<sup>135</sup> V zájmovém území správního obvodu Klatovy jsou vymezeny krajinné oblasti Klatovská, Plánická, Strážovská, Severokrálovská, Vnitřní Šumava, Chudenická a Východochodská oblast.<sup>136</sup>

### Sociodemografické podmínky

Na území ORP Klatovy žije 50 588 obyvatel (k 31. 12. 2014), což představuje 8,8% obyvatel Plzeňského kraje. Centrem správního obvodu je město Klatovy, kde žije 22 033 obyvatel, tj. 43,6% obyvatel ORP. Dalšími významnými sídly správního obvodu jsou Nýrsko, Železná Ruda, Janovice a Strážov. Průměrný věk obyvatel je 42,2 roku a podíl obyvatel nad 65 let věku činí 18,5%.<sup>137</sup>

Tab. 23: Sociodemografická SWOT analýza ORP Klatovy

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Progresivní demografický vývoj v centrální části ORP Klatovy</li> <li>• Kvalitní přírodní a životní prostředí ve specifické oblasti Šumava</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vysoký podíl obyvatel poproduktivního věku</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budování rozvojových zón u města Klatovy</li> <li>• Pracovní příležitosti v rozvoji cestovního ruchu a rekreace</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V rekreačních oblastech konflikty rezidentů a rekreatantů</li> <li>• Stárnutí obyvatel</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.plzensky-kraj.cz/gis/orp-klatovy-2008/>

### Bydlení

V ORP Klatovy se nachází celkem 13 500 bytů, z nich je 9 992 obydlých. Mezi roky 2010 a 2014 bylo dokončeno celkem 599 bytů, z toho 68,5% bytů bylo dokončeno v rodinných domech. Průměrná obytná

<sup>135</sup> Správní obvod ORP Klatovy [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xp/so\\_orp\\_klatovy](https://www.czso.cz/csu/xp/so_orp_klatovy)

<sup>136</sup> 3. aktualizace ÚAP ORP Klatovy [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://geoportal.plzensky-kraj.cz/gis/orp-klatovy-2014/>

<sup>137</sup> Správní obvod ORP Klatovy [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xp/so\\_orp\\_klatovy](https://www.czso.cz/csu/xp/so_orp_klatovy)

plocha jednoho bytu dokončeného v tomto období je 73,5 m<sup>2</sup> a dle statistických údajů bylo na 1000 obyvatel ORP dokončeno 2,4 bytů.<sup>138</sup>

Tab. 24: SWOT analýza bydlení v ORP Klatovy

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zájem o trvalé i rekreační bydlení</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vysoký podíl objektů individuální rekreace v menších sídlech</li> <li>• Nedostatečná občanské vybavenost v menších sídlech</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zkvalitňování úrovně bydlení</li> <li>• Výstavba objektů občanské vybavenosti</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nevhodné záměry developerů</li> <li>• Další snižování počtu trvalých obyvatel</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.plzensky-kraj.cz/gis/orp-klatovy-2008/>

## Rekreace

Velké množství přírodních a kulturních zajímavostí vytváří z Klatovského regionu významnou rekreační oblast. NP Šumavy nabízí hustou síť turistických tras a cyklostezek a pro zimní rekreaci má výborné předpoklady oblast Železnorudska. Na území ORP Klatovy se nachází 121 hromadných ubytovacích zařízení s kapacitou 5 086 lůžek. Tato ubytovací zařízení navštívilo v roce 2014 celkem 87 979 hostů, přičemž 16 591 z nich byli cizinci. Z celkového počtu 3 475 neobydlených bytů je jich 1625 užíváno k individuální rekreaci.<sup>139</sup>

Tab. 25: SWOT analýza rekreace v ORP Klatovy

<b>Silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Síť turistických a cykloturistických tras v NP Šumava</li> <li>• Výborné přírodní podmínky pro rekreaci</li> </ul>
<b>Slabé stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hygienické problémy rekreačních lokalit</li> <li>• Vysoký podíl objektů individuální rekreace v menších sídlech</li> <li>• Nedostatečná infrastruktura cestovního ruchu</li> <li>• Nárazové přetěžování rekreačních lokalit</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozvoj veřejné vybavenosti cestovního ruchu v rekreačních lokalitách</li> </ul>
<b>Hrozby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omezování rozvoje cestovního ruchu</li> </ul>

Zdroj: <http://geoportal.plzensky-kraj.cz/gis/orp-klatovy-2008/>

## Problémy vyskytující se v obcích ORP Klatovy

U obcí v ORP Klatovy lze vysledovat tyto problémy:

- Velké množství neobydlených bytů
- Živelná rekreace a necitlivá výstavba rekreačních objektů
- Sezónnost v rekreačních oblastech
- Přírodní limity ochrany omezující rozvoj sídel
- Tlak developerů na změny v území<sup>140</sup>

<sup>138</sup> Správní obvod ORP Klatovy [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xp/so\\_orp\\_klatovy](https://www.czso.cz/csu/xp/so_orp_klatovy)

<sup>139</sup> Správní obvod ORP Klatovy [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xp/so\\_orp\\_klatovy](https://www.czso.cz/csu/xp/so_orp_klatovy)

<sup>140</sup> 3. aktualizace ÚAP ORP Klatovy [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://geoportal.plzensky-kraj.cz/gis/orp-klatovy-2008/>

## 6.3 LOKALITY VÝSTAVBY AD V NP ŠUMAVA

V NP Šumava se dle vlastního průzkumu nachází 11 lokalit výstavby apartmánových domů, čtyři v kraji Plzeňském a sedm lokalit v kraji Jihočeském. Celkově je v těchto lokalitách vymezeno 16 projektů, některé jsou v projektové fázi, jiné ve fázi výstavby či jsou již dokončené a předané novým vlastníkům. Tyto projekty se týkají apartmánových domů a dále výstavby ostatních typů objektů, které slouží k rekreačním účelům.

Tab. 26: Lokality výstavby AD v NP Šumava

Lokalita	Název projektu	Počet rekreačních objektů	Stav projektu
Borová Lada	Borová Lada Project	57 AP + 7 RD	Výstavba
Čachrov – Javorná	AP Javorná	27 AP	Dokončené
Černá v Pošumaví	AP Vanessa	12 AP	Dokončené
Černá v Pošumaví	Lipnopark Resort	43 AD	Projekt
Frymburk - Hruštice	Rekreační park Lipno a přístav Hruštice	9 AD + 63 RD + 17 ŘD + 16 DD	Projekt
Frymburk – Kovářov	Kovářský poloostrov	21 AP + 30 RD	Výstavba
Frymburk – Větrník	Lakeside Village	52 AP	Výstavba
Horní Planá	AP na břehu Lipna	17 AD	Projekt
Horní Planá	AP Seepark Residence	5 AP	Dokončené
Kvilda	AP Kvilda	19 AP	Dokončené
Kvilda	Kvilda resort	12 AP	Projekt
Nová Pec	Nova Lake Resort	10 AP	Dokončené
Prášíly	AD Prášíly	10 AP	Dokončené
Srní	Dvorec pod Zelenou Horou	22 AP	Dokončené
Stachy – Churáňov	Bytový dům Zadov	13 AP	Dokončené
Železná Ruda	Rezidence Velký Javor	33 AP	Projekt
ŽR – Hojsova Stráž	AP Brčálník	19 AP	Dokončené
ŽR - Špičák	Šumavský Dvůr	67 AP	Dokončené

Zdroj: vlastní zpracování

POZN. AD – apartmánový dům, AP – apartmánový byt, RD – rodinný dům, ŘD – řadový dům, DD – dvojdomek

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že v NP Šumava bylo dosud postaveno 204 AP, ve výstavbě je dalších 130 bytů a v projektové fázi je navržena výstavba 45 AP a 69 AD. Nejvíce využívanou lokalitou pro výstavbu je Železná Ruda, kde je v současné době zbudováno 86 AP a dalších 33 AP je navrženo v projektové fázi.

Rovněž je patrný výrazný rozvoj rekreačních objektů v lokalitě Frymburk u lipenského jezera, kde je v současnosti ve výstavbě 73 apartmánů a v lokalitě Frymburk – Kovářov je vymezeno dalších 30 stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů, které ovšem budou sloužit především k rekreaci. Zajímavý je i projekt Rekreačního parku Lipno a přístavu Hruštice, který se svým rozsahem rekreační výstavby blíží již realizovanému projektu Landal Marina Lipno v sousední obci Lipno nad Vltavou, kde se nachází 306 apartmánových bytů.

Tab. 27: Funkční využití ploch výstavby rekreačních objektů dle ÚP jednotlivých obcí

Funkční využití plochy	Výskyt jevu	Lokalita
Plocha bydlení	3x	Kvilda, Srní, Stachy
Plocha smíšená obytná	4x	Borová Lada, Černá v Pošumaví, Kvilda, Nová Pec
Plocha smíšená obytná rekreační	5x	Čachrov - Javorná, Frymburk - Kovářov, Frymburk - Větrník, Horní Planá (2x)
Plocha smíšeného centrálního území	2x	Prášíly, Železná Ruda
Smíšené území rekreačních zařízení	2x	ŽR - Hojsova Stráž, ŽR – Špičák (I. etapa)
Plocha soustředěného bydlení	1x	ŽR – Špičák (II. a III. etapa)
Plocha hromadné rekreace	1x	Frymburk - Hruštice
Plocha občanského vybavení	1x	Černá v Pošumaví

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 27 zobrazuje funkční využití ploch výstavby rekreačních objektů dle ÚP jednotlivých obcí. Z hlediska územního plánování neexistuje jednotná definice plochy, na které by se měla rekreační apartmánová výstavba vymezovat, proto je označení této plochy v ÚP obcí rozdílné. Nejčastěji se vyskytuje její označení jako plocha smíšená obytná rekreační, plocha smíšená obytná či plocha bydlení.

V obci Černá v Pošumaví (AP Vanessa) je tato plocha pro AD vymezena jako plocha občanského vybavení, jelikož se vlastní apartmánové jednotky (12 AP) soukromých vlastníků nacházejí v ubytovacím zařízení, které jinak svojí zbylou kapacitou funguje jako apart-hotel.



Obr. 20: Dvorec pod Zelenou Horou, Srní



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 22: Nova Lake Resort, Nová Pec



Zdroj: <http://novalakeresort.cz/>

Obr. 21: Apartmány Seepark Residence, Horní Planá



Zdroj: <http://seepark.webnode.cz/>

Obr. 23: Apartmány Vanessa, Černá v Pošumaví



Zdroj: <http://www.apartman-vanessa.cz/>



## 6.4 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCÍ

V této kapitole je provedena podrobná analýza výstavby apartmánových domů ve třech vybraných obcích ležících v NP Šumava, tj. obec Borová Lada, Frymburk a Železná Ruda. Analyzována je územně plánovací dokumentace těchto obcí a dále je vybrán k analýze konkrétní projekt výstavby apartmánových domů v každé z těchto lokalit.

### 6.4.1 ÚPD BOROVÁ LADA

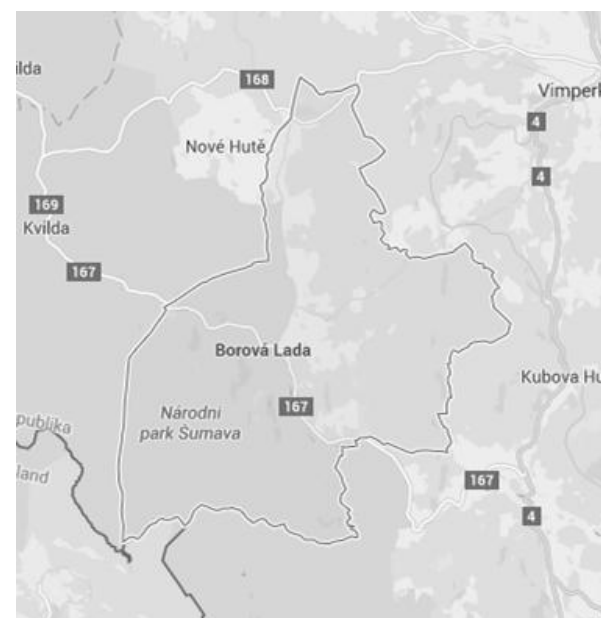
Obec Borová Lada leží v jihozápadní části Jihočeského kraje v ORP Vimperk, okres Prachatice. Na západě hraničí s obcí Kvilda a Nové Hutě, na severu s obcí Zdíkov a městem Vimperk, na východě s obcí Horní Vltavice a na jihu s obcí Strážný a SRN (společná hranice dlouhá 3 km). Správní obvod obce Borová Lada tvoří 8 katastrálních území, tj. Borová Lada, Černá Lada, Knížecí Pláně, Nový Svět, Paseka, Svinná Lada, Šindelov a Zahrádky u Borových Lad. Celé území obce je zahrnuto do NP a CHKO Šumava, proto zde platí zvýšené nároky na ochranu přírody a krajiny. Okolí Borové Lady je protkáno turistickými trasami a cyklostezkami, a k nejzajímavějším turistickým cílům oblasti patří největší rašelinné jezírko v ČR Chalupská slat' a zaniklá osada Knížecí Pláně.<sup>141</sup>

Tab. 28: Základní charakteristiky obce Borová Lada

Název obce	<b>Borová Lada</b>
Status	Obec
Kraj	Jihočeský
Okres	Prachatice
ORP	Vimperk
NUTS 5	CZ0315545902
Katastrální plocha	6 895 ha
Počet obyvatel (1. 1. 2015)	282
Nadmořská výška	895 m n. m.
První písemná zmínka	1790

Zdroj: <http://www.risy.cz/>

Obr. 24: Správní obvod obce Borová Lada

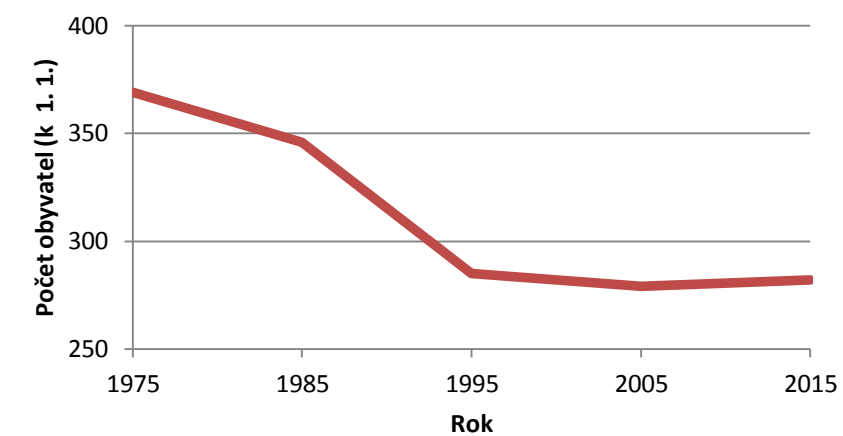


Zdroj: <https://www.google.com/maps/>

### Statistické údaje obce

Na konci roku 2014 žilo v Borové Ladě 282 obyvatel, 138 mužů a 144 žen. Z toho je ve věku do 14 let 15,6% obyvatel, ve věku 15 – 64 let 72% obyvatel a ve věku nad 65 let zde žije 12,4% obyvatel. Průměrný věk činí 40 let.<sup>142</sup>

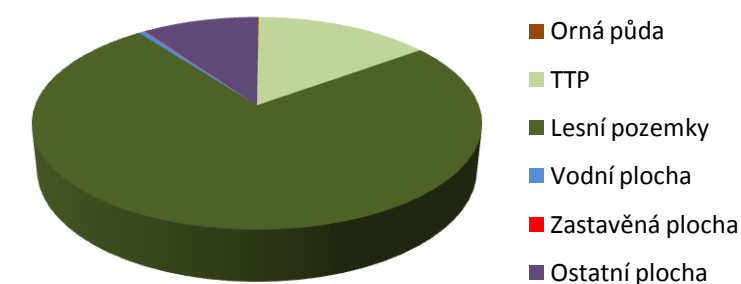
Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v obci Borová Lada



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Celková výměra obce je 6 895 ha. Největší podíl půdy zaujímají lesy (74,6%) a trvalé travní porosty (14,9%). Orná půda tvoří 0,1%, vodní plochy 0,6% a ostatní plochy 9,7% území. Zastavěná plocha obce činí 6,6 ha, což představuje 0,1% rozlohy území.<sup>143</sup>

Graf 2: Procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků v obci Borová Lada



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

<sup>141</sup> Návrh územního plánu Borová Lada [online]. [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <http://www.mesto.vimperk.cz/UP/BLada/2015/>

<sup>142</sup> Veřejná databáze [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/>

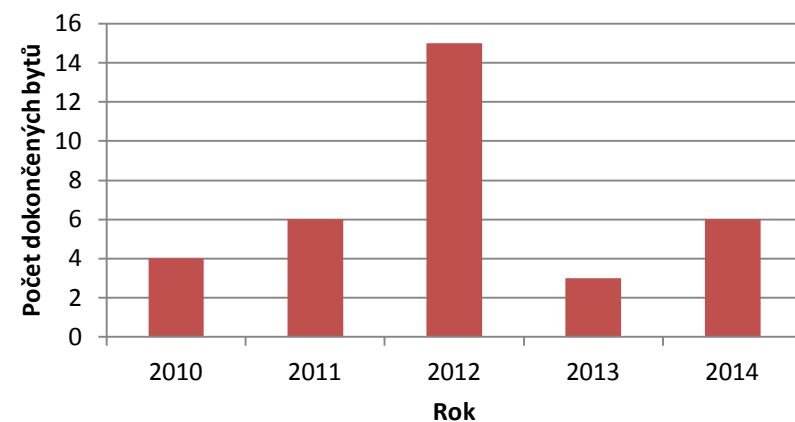
<sup>143</sup> Veřejná databáze [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/>



Dle údajů Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 je ve správním území obce Borová Lada 186 bytů, z nich je 107 obydlených (58%). Jako důvod neobydlenosti je u 75 bytů uvedeno jejich užívání k rekreaci (40% všech bytů v obci). V zázemí Borové Lady je evidováno 10 hromadných ubytovacích zařízení s celkovou kapacitou 229 lůžek. V roce 2014 tyto HUZ navštívilo 4 201 hostů.<sup>144</sup>

Mezi roky 2010 a 2014 bylo v obci postaveno celkem 34 bytů, všechny uvedené byty jsou v rodinných domech.<sup>145</sup>

Graf 3: Počet dokončených bytů v obci Borová Lada (2010 – 2014)



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

## Urbanistická struktura sídla

Sídlo Borová Lada má z hlediska urbanistické struktury hromadnou silniční rozvolněnou zástavbu se samostatně stojícími historickými stavbami. Centrální část představuje plošnou zástavbu s dominantními bytovými domy přecházejícími v jihovýchodní části do kobercové novodobé zástavby. Původní zástavba sídla se řadila do kategorie šumavského roubeného domu, ovšem v 80. letech minulého století ustoupila novodobé výstavbě a zachovala se jen částečně v rozptýlených částech obce. Sídlo má dle Územní studie Šumava 2010 nízkou urbanistickou hodnotu z důvodu zničení původního stavebního fondu a narušením dochovaných staveb nevhodnými stavebními úpravami.<sup>146</sup>

Obr. 25: Borová Lada historie (50. léta) a současnost



Zdroj: <http://kontaminace.cenia.cz/>; <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>

## Koncepce rozvoje obce

Návrh územního plánu předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech, rozvoj občanského vybavení (včetně ploch pro víceúčelové sportovní aktivity), rozvoj výroby a skladování (podpora drobného a středního podnikání v oblasti tradiční výroby – dřevozpracující průmysl, zemědělství, lehký průmysl), technické infrastruktury a rekreace. Nová zástavba musí být v souladu se strukturou a charakterem stávající zástavby (sklon střechy, půdorysné proporce staveb atd.).

Rovněž je třeba klást důraz na obnovu stávajícího bytového fondu. Návrh územního plánu uvažuje především s opravami a rekonstrukcemi objektů pro bydlení a občanského vybavení, a dále rekonstrukci, modernizaci a dostavbu ostatního zastavěného území. Vysoké přírodní hodnoty území jsou důvodem ke směřování dalšího vývoje obce do oblasti turistického ruchu a s tím souvisejících služeb a vybavení.<sup>147</sup>

<sup>144</sup> 3. úplná aktualizace ÚAP Vimperk [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/vimperk-2014/>

<sup>145</sup> Veřejná databáze [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/>

<sup>146</sup> Návrh územního plánu Borová Lada [online]. [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <http://www.mesto.vimperk.cz/UP/BLada/2015/>

<sup>147</sup> Návrh územního plánu Borová Lada [online]. [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <http://www.mesto.vimperk.cz/UP/BLada/2015/>

## Výstavba AD v obci Borová Lada

Společnost BLP, s.r.o. realizuje v obci Borová Lada výstavbu 7 nízkoenergetických rodinných domů a 57 apartmánových jednotek. Projekt je rozdělen na tři etapy výstavby, I. a II. etapa jsou již zbudovány a na rok 2016 je naplánována výstavba III. etapy.<sup>148</sup>

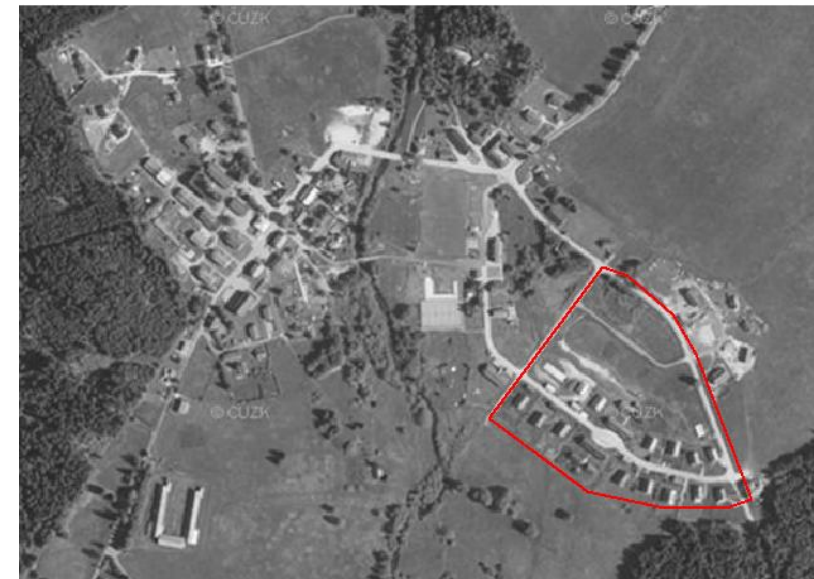
Obr. 26: Výstavba apartmánů v Borové Ladě



Zdroj: <http://www.borovalada.com/>

Projekt je soustředěn do jihovýchodní části obce, ovšem svým rozsahem a umístěním zcela ignoruje stávající prostorové rezervy sídla a vytváří nepřiměřenou plošnou zástavbu vzhledem k původní velikosti sídla. Areál rekreačních objektů má rozlohu cca 59 000 m<sup>2</sup> a je vyznačen na obrázku č. 26.<sup>149</sup>

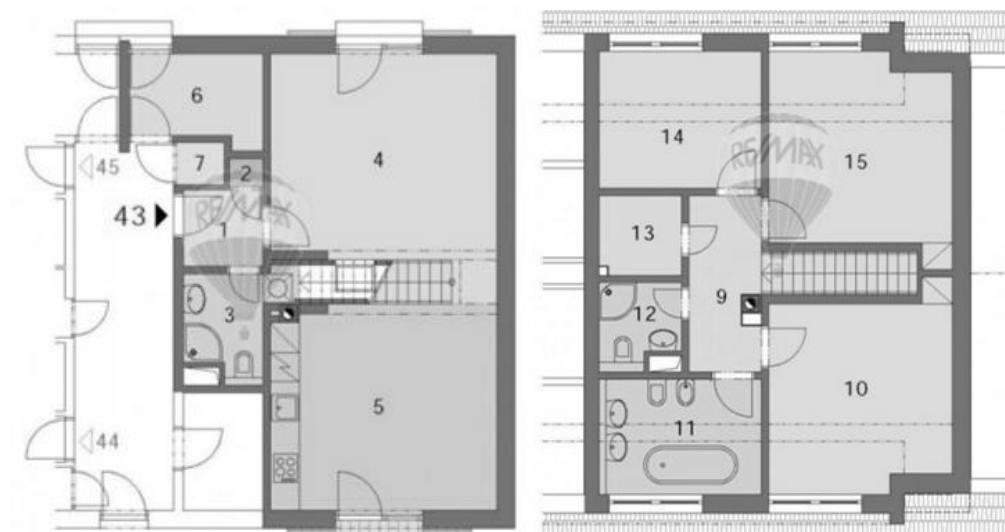
Obr. 27: Vymezení plochy výstavby projektu Borová Lada Project



Zdroj: <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>, vlastní zpracování

Vzorový apartmánový byt, tj. 133 m<sup>2</sup> užitné plochy, má dispozici 4 + kk. K apartmánu náleží zahrada (885 m<sup>2</sup>) a vlastní garáž. Dispozice 1. NP: obývací pokoj (25 m<sup>2</sup>), kuchyně (19 m<sup>2</sup>), koupelna se sprchovým koutem a WC (3,4 m<sup>2</sup>), technická místnost a komora (5,7 m<sup>2</sup>), chodba (2,6 m<sup>2</sup>) a terasa (5,6 m<sup>2</sup>). Dispozice podkroví: tři ložnice (16 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>), koupelna s vanou a koupelna se sprchovým koutem, chodba (8,8 m<sup>2</sup>), schodiště (2,7 m<sup>2</sup>) a sauna. Cena se pohybuje okolo 5,5 mil. korun.<sup>150</sup>

Obr. 28: Dispozice 1. NP a podkroví vzorového AP v obci Borová Lada



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

<sup>148</sup> *Apartmenty Borová Lada Project* [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.borovalada.com/>

<sup>149</sup> *Nahlížení do KN* [online]. ČÚZK [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

<sup>150</sup> *Byty na prodej Borová Lada* [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>



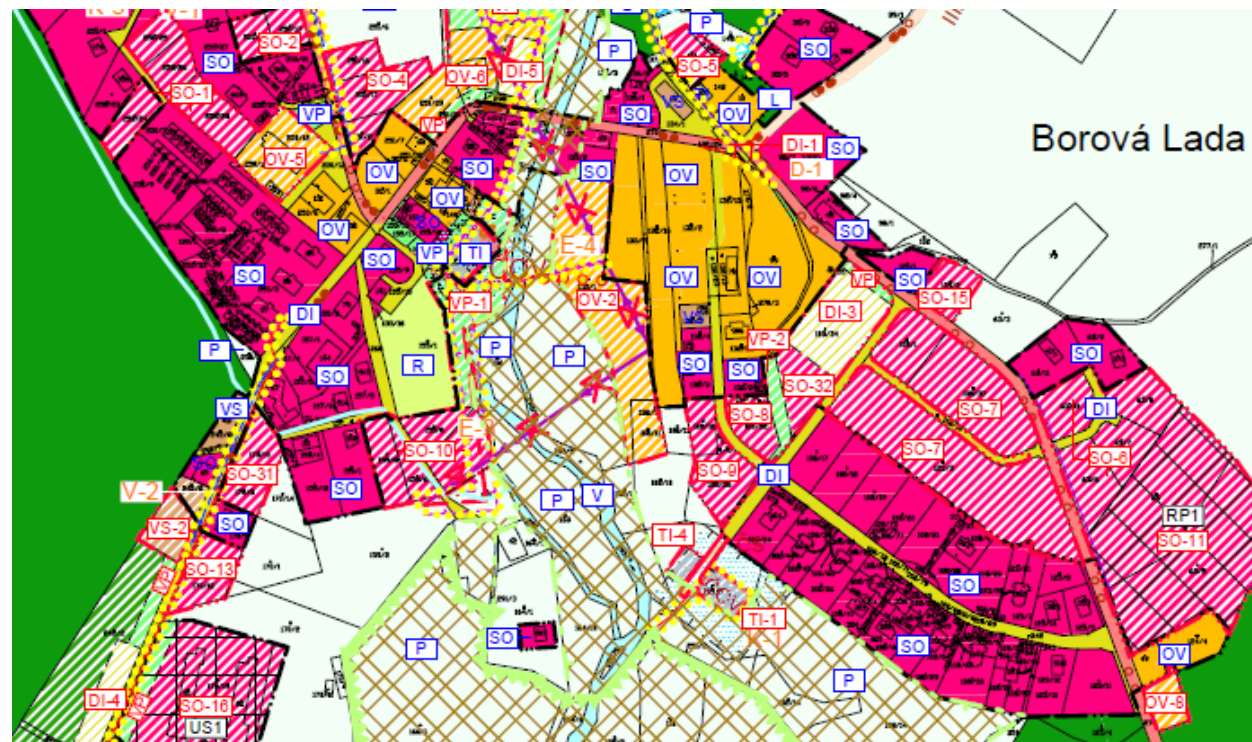
Tab. 29: Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání území areálu Borová Lada Project

Plocha smíšená obytná - SO	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bydlení, občanské vybavení</li> </ul>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zařízení pro rodinnou rekreaci</li> <li>• Ubytování</li> <li>• Veřejná zeleň a prostranství</li> </ul>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby narušující venkovské prostředí (hromadné garáže, nákupní zařízení)</li> <li>• Malometrážní stavby pro rekreaci (zahradní chaty, sruby)</li> </ul>
Podmínky pro využití území	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zastavěná plocha max. 35% pozemku</li> <li>• Výšková hladina max. 1 NP + podkroví</li> <li>• Respektovat strukturu a charakter okolní zástavby</li> </ul>

Zdroj: <http://www.mesto.vimperk.cz/UP/BLada/2015/>

Návrh územního plánu obce Borová Lada vymezuje plochu již realizovaných AD Borová Lada Project (I. a II. etapa) jako plochu smíšenou obytnou a III. etapa výstavby je navržena na ploše smíšené obytné – návrh.<sup>151</sup>

Obr. 29: Návrh územního plánu obce Borová Lada



Zdroj: <http://www.mesto.vimperk.cz/UP/BLada/2015/>

## Shrnutí výstavby AD v obci Borová Lada

Objemové i výškové řešení apartmánových domů respektuje charakter okolní zástavby i požadavky dané v návrhu územního plánu obce Borová Lada. Použití ekologických materiálů i nízká energetická náročnost budov mohou sloužit jako příklad pro obdobnou výstavbu v NP Šumava.

Negativní stránkou projektu je jeho celkový rozsah výstavby, který narušuje historický půdorys sídla a vytváří prostorově oddělenou enklávu rekreačního bydlení. Nevhodné je i řešení uličního prostoru, který má spíše městský charakter a nehodí se do obdobně malého sídla.

<sup>151</sup> Návrh územního plánu Borová Lada [online]. [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <http://www.mesto.vimperk.cz/UP/BLada/2015/>



Obr. 30: Apartmány Borová Lada Project



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 32: Apartmány Borová Lada



Zdroj: <http://www.borovalada.com/>

Obr. 31: Uliční prostor u nové apartmánové zástavby v Borové Ladě



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 33: Apartmánový dům v Borové Ladě



Zdroj: <http://www.borovalada.com/>



## 6.4.2 ÚPD FRYMBURK

Obec Frymburk leží v jižní části Jihočeského kraje v okrese a ORP Český Krumlov na levém břehu vodní nádrže Lipno. Na západě hraničí s obcí Černá v Pošumaví a má i krátkou společnou hranici s Rakouskem, na severu s obcí Světlík, na východě s obcí Malšín a Vyšší Brod, a na jihu s obcí Přední Výtoň a Lipnem nad Vltavou. Obec je rozdělena na 4 části: Blatná, Frymburk, Kovářov a Milná. Jihozápadní část obce leží v CHKO Šumava, a proto v ní platí zvýšené požadavky na ochranu přírody a krajiny. Lokalizace obce u vodní nádrže Lipno přímo předurčuje tuto oblast k rekreačnímu využívání.<sup>152</sup>

Tab. 30: Základní charakteristiky obce Frymburk

Název obce	<b>Frymburk</b>
Status	Městys
Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
ORP	Český Krumlov
NUTS 5	CZ0312545481
Katastrální plocha	5 417 ha
Počet obyvatel (1. 1. 2015)	1 279
Nadmořská výška	708 m n. m.
První písemná zmínka	1270

Zdroj: <http://www.risy.cz/>

Obr. 34: Správní obvod obce Frymburk



Zdroj: <https://www.google.cz/maps/>

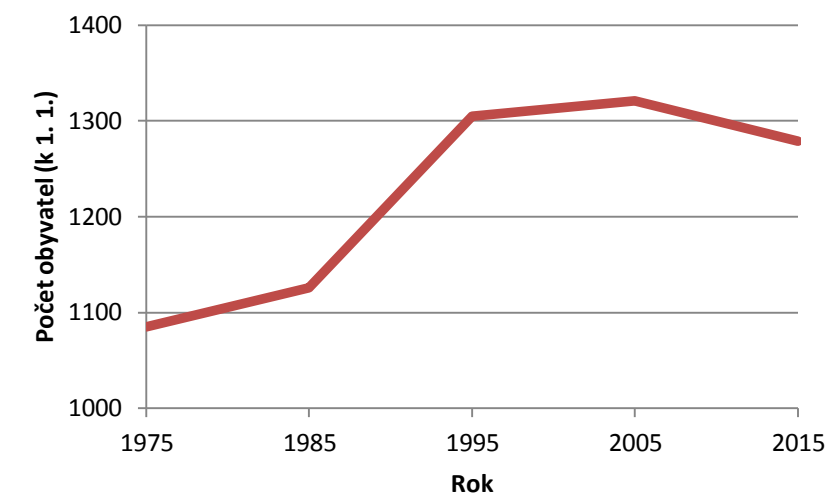
## Statistické údaje obce

Na konci roku 2014 žilo v obci Frymburk 1 279 obyvatel, z toho 657 mužů a 622 žen. Podíl obyvatel ve věku do 14 let činí 14,7%, ve věku 15 – 64 let 70% a obyvatel nad 65 let zde žije 15,3%. Průměrný věk obyvatel je 41,4 let.<sup>153</sup>

<sup>152</sup> Regionální informační servis [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/>

<sup>153</sup> Veřejná databáze [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/>

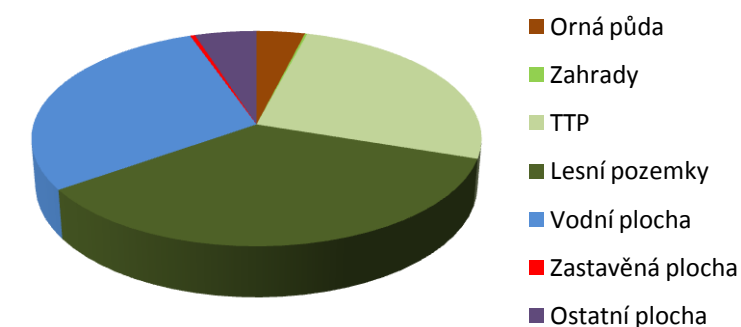
Graf 4: Vývoj počtu obyvatel v obci Frymburk



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Celková výměra obce Frymburk je 5 417 ha. Lesní pozemky zaujímají 35,3%, TTP 25,9%, vodní plochy 29,3%, orná půda 3,9%, zahrady 0,2% a ostatní plochy 5%. Zastavěná plocha obce činí 21,7 ha, což představuje 0,4% celkové rozlohy obce.<sup>154</sup>

Graf 5: Procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků v obci Frymburk



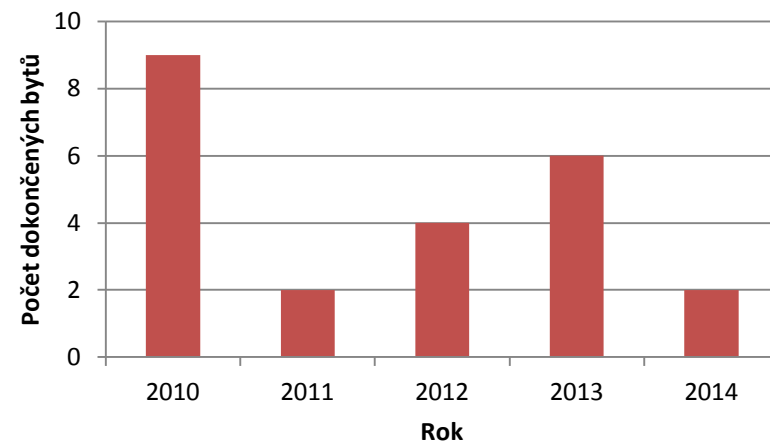
Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Ve Frymburku se nachází 238 obydlených domů, 495 obydlených bytů a 92 bytů je neobydlených z důvodu jejich užívání k rekreaci (13,2% všech bytů). Mezi roky 2010 a 2014 bylo v obci postaveno

<sup>154</sup> Veřejná databáze [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/>

celkem 23 bytů a všechny byly realizovány v rodinných domech. V obci je evidováno 24 hromadných ubytovacích zařízení s celkovou kapacitou 1 527 lůžek. V roce 2014 tyto HUZ navštívilo 31 404 hostů.<sup>155</sup>

Graf 6: Počet dokončených bytů v obci Frymburk



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

## Urbanistická struktura sídla

Frymburk je poprvé zmiňován v roce 1198, kdy byl strážným hradem u vltavského brodu. Na město byl povýšen roku 1379. V roce 1856 toto sídlo vyhořelo a bylo zničeno i historické jádro (54 domů). V roce 1910 zde stálo 156 domů a žilo v nich 1334 obyvatel převážně německé národnosti. Po vybudování lipenské přehrady v roce 1959 se okolí Frymburku radikálně změnilo a lokalita se stala vyhledávaným rekreačním střediskem. Dominantou Frymburku je kostel svatého Bartoloměje, který stojí na jižní straně náměstí.<sup>156</sup>

Z hlediska urbanistického typu se jedná o silniční návesní sídlo, kde novodobá zástavba nevhodné formy má velice silný vliv na krajinný ráz. Urbanistická rukověť, která byla zpracována v rámci Územní studie Šumava v roce 2010, zařadila Frymburk do kategorie obcí s proměnlivou urbanistickou hodnotou, konkrétně kategorie D II., tj. „větší sídla a městské aglomerace, jejichž historický stavební fond zůstává

zcela zachován či velmi málo narušen, ovšem navazující plošná zástavba sídelní jádro prakticky pohlcuje, postrádá jakoukoli urbanistickou koncepci a celkovou siluetu sídla degraduje“.<sup>157</sup>

Obr. 35: Urbanistická struktura obce Frymburk (50. léta) a současnost



Zdroj: Zdroj: <http://kontaminace.cenia.cz/>; <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>

## Koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce Frymburk je v souladu s dlouhodobou koncepcí rozvoje Lipenska ve třech levobřežních pásích. Podél levého břehu vodní nádrže Lipno je vymezen pás intenzivně využívaný pro antropogenní aktivity (bydlení, doprava, intenzivní formy rekreace), pás po hřebenech přilehlých vrchů je určen pro střední intenzitu využívání území (lanové dráhy, sjezdovky, běžecké trasy), a pás za tímto hřebenem směrem na Světlík a Blatnou je vymezen jako klidové území bez intenzivního využití.

Rozvoj obce Frymburk se soustřeďuje především na rozvoj bydlení, občanské vybavenosti a rozvoj ekonomiky návrhem ploch pro rekreaci a cestovní ruch v kombinaci se zachováním stávajících ploch výroby. Navržené plochy pro cestovní ruch a rekreaci jsou především situovány do území CHKO Šumava, kde musí být v souladu s požadavky na zvýšenou ochranu přírody a krajiny.<sup>158</sup>

<sup>155</sup> Územně analytické podklady obcí [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady)

<sup>156</sup> Regionální informační servis [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/>

<sup>157</sup> Územní studie Šumava [online]. ČVUT Praha, 2010 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>

<sup>158</sup> Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk [online]. [cit. 2016-02-23]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>



## Výstavba AD v obci Frymburk – lokalita Kovářov

Společnost ACB, a.s. realizuje developerský projekt Kovářský poloostrov v lokalitě sídla Kovářov v obci Frymburk. Projekt zahrnuje výstavbu 2 apartmánových domů (21 apartmánových bytů) a prodej 30 stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů, které budou ovšem využívány především k rekreačním účelům.<sup>159</sup>

Obr. 36: Projekt Kovářský poloostrov



Zdroj: <http://www.kovoostrov.cz/>

Areál Kovářský poloostrov je vymezen v západní části obce Frymburk u sídla Kovářov při břehu vodní nádrže Lipno. Lokalita má svažité profil, a tak nabízí jedinečný pohled na vodní hladinu lipenské přehrady, který už si ovšem budou moci vychutnat pouze majitelé rekreačních domů. Projekt je navržen na ploše cca 46 000 m<sup>2</sup> a výměra jednotlivých pozemků pro výstavbu rodinných domů se pohybuje v rozmezí od 800 m<sup>2</sup> do 2 600 m<sup>2</sup>, cena pozemku je 2 000 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Ke každému pozemku patří spoluvlastnický podíl na soukromou pláž.<sup>160</sup>

<sup>159</sup> Projekt Kovářský poloostrov [online]. [cit. 2016-02-23]. Dostupné z: <http://www.kovoostrov.cz/>

<sup>160</sup> Projekt Kovářský poloostrov [online]. [cit. 2016-02-23]. Dostupné z: <http://www.kovoostrov.cz/>

Obr. 37: Vymezení plochy výstavby projektu Kovářský poloostrov



Zdroj: <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>, vlastní zpracování

Bytové domy nabízejí apartmánové byty o dispozici 1+kk (30 m<sup>2</sup>) až 3+kk (80 m<sup>2</sup>). Vzorový byt (3+kk) o užitné ploše 84 m<sup>2</sup> má dispozici 1 NP + podkroví. Dispoziční řešení: obývací pokoj (31 m<sup>2</sup>), kuchyň (12 m<sup>2</sup>), koupelna + WC (4,3 m<sup>2</sup>), chodba (4,5 m<sup>2</sup>), terasa (34 m<sup>2</sup>), pokoj (14 m<sup>2</sup>), pracovna (11 m<sup>2</sup>), WC (1,6 m<sup>2</sup>), chodba (2,2 m<sup>2</sup>), schodiště (3,6 m<sup>2</sup>). Cena tohoto bytu je 4,9 mil. korun.<sup>161</sup>

Obr. 38: Dispozice vzorového bytu (3+kk) v areálu Kovářský poloostrov



Zdroj: <http://www.mane-reality.cz/nabidka-realit/a-apartman-3kk-terasa-zahrada-parkovani-r459.html>

<sup>161</sup> Projekt Kovářský poloostrov [online]. [cit. 2016-02-23]. Dostupné z: <http://www.kovoostrov.cz/>

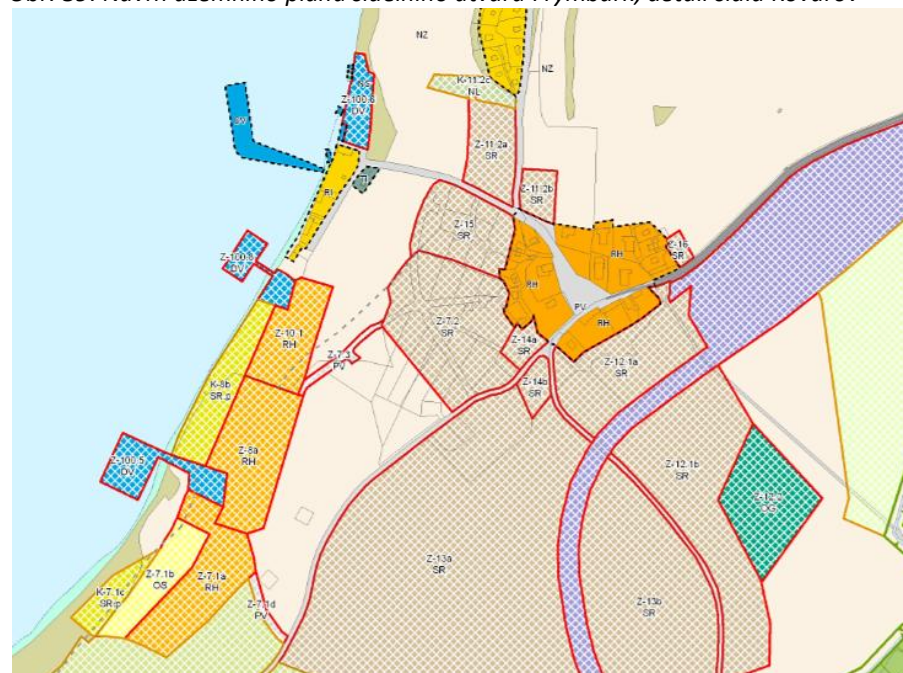
Tab. 31: Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání území areálu Kovářský poloostrov

Plocha smíšená obytná rekreační - SR	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>Smíšené území pro bydlení a občanské vybavení s předpoklady pro rekreační ubytování</li> </ul>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pozemky pro bydlení a občanské vybavení</li> <li>Pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>Pozemky veřejných prostranství</li> </ul>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pozemky ostatních ubytovacích zařízení ve formě autokempů, ubytovacích areálů s chatkami či bungalovy</li> <li>Pozemky bytových domů</li> </ul>
Podmínky pro využití území	<ul style="list-style-type: none"> <li>Výšková hladina a zastřešení v souladu s kontextem okolí</li> <li>Podlažnost max. 2 NP + podkrovní</li> <li>Podíl zpevněných ploch max. 50% pozemku</li> </ul>

Zdroj: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk vymezuje rozvojovou plochu pro výstavbu projektu Kovářský poloostrov jako plochu smíšenou obytnou rekreační – SR. Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání území jsou vymezeny v tab. 31.<sup>162</sup>

Obr. 39: Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk, detail sídla Kovářov



Zdroj: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

## Shrnutí výstavby AD v obci Frymburk – lokalita Kovářov

Projekt Kovářský poloostrov je v souladu s rozvojovými plány Návrhu územního plánu sídelního útvaru Frymburk, podle kterého se sídlo Kovářov má dále rozvíjet jako středisko cestovního ruchu a rekreace plnící rekreační a doplňkové sídelní funkce. Tento rozvoj je koordinován s plochami dopravní infrastruktury místního a nadmístního významu.<sup>163</sup>

V současné době probíhá z projektu Kovářský poloostrov výstavba bytových domů s apartmánovými jednotkami a takřka všechny ostatní pozemky jsou vyprodány. Vzniknou zde tedy 2 AD a 30 individuálních rodinných domů, a i když budou postaveny v souladu s regulativy funkčního, prostorového a výškového uspořádání území, takovýto rozsah výstavby nenávratně změní charakter sídla Kovářov i krajinný ráz lipenského břehu v této lokalitě.

<sup>162</sup> Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk [online]. [cit. 2016-02-23]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

<sup>163</sup> Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk [online]. [cit. 2016-02-23]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>



Obr. 40: Letecký pohled na lokalitu projektu Kovářský poloostrov



Zdroj: <http://www.kovoostrov.cz/>

Obr. 41: Projekt Kovářský poloostrov



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 42: Bytový dům s apartmánovými jednotkami



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 43: Obslužná místní komunikace v areálu Kovářský poloostrov



Zdroj: vlastní průzkum



### 6.4.3 ÚPD ŽELEZNÁ RUDA

Obec Železná Ruda leží v jižní části Plzeňského kraje v okrese a ORP Klatovy. Na západě hraničí s obcí Hamry, na severu s obcí Dešenice, na východě s obcí Čachrov a Prášíly, a na jihu a jihozápadě má společnou hranici se SRN. Správní obvod obce Železná Ruda tvoří 6 katastrálních území, tj. Železná Ruda, Alžbětín, Debrník, Hojsova Stráž, Pancíř a Špičák. Jihovýchodní část území obce leží v NP Šumava, zbylá část obce v CHKO Šumava. Díky přírodním podmínkám a atraktivitě území se jedná o jedno z největších šumavských sportovních a turistických středisek cestovního ruchu.<sup>164</sup>

Tab. 32: Základní charakteristiky obce Železná Ruda

Název obce	<b>Železná Ruda</b>
Status	Město
Kraj	Plzeňský
Okres	Klatovy
ORP	Klatovy
NUTS 5	CZ0322557528
Katastrální plocha	7 981 ha
Počet obyvatel (1. 1. 2015)	1 745
Nadmořská výška	754 m n. m.
První písemná zmínka	1569

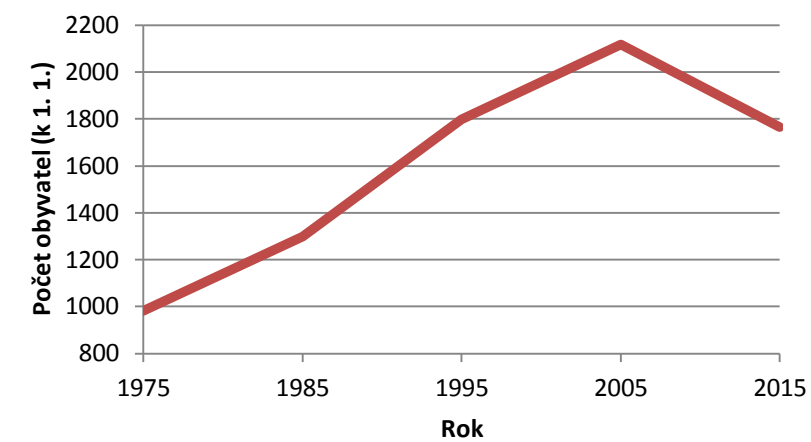
Zdroj: <http://www.risy.cz/>

Obr. 44: Správní obvod obce Železná Ruda



Zdroj: <https://www.google.com/maps/>

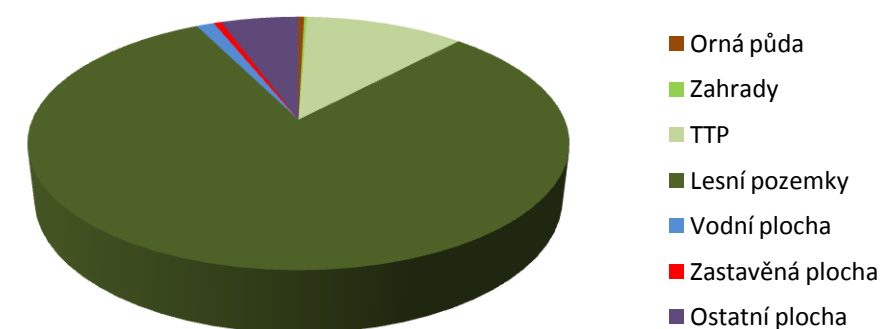
Graf 7: Vývoj počtu obyvatel v obci Železná Ruda



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Celková výměra obce činí 7 981 ha. Největší podíl půdy zaujímají lesní pozemky (80,7%) a trvalé travní porosty (11,4%). Orná půda tvoří 0,4% rozlohy obce, zahrady 0,2%, vodní plochy 1,2% a ostatní plochy 5,6%. Zastavěná plocha obce je 42,5 ha, což představuje 0,5% celkové výměry správního obvodu.<sup>166</sup>

Graf 8: Procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků v obci Železná Ruda



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V obci Železná Ruda je dle statistik 330 obydlených domů, 694 obydlených bytů a 653 bytů je neobydlených z důvodu jejich užívání k rekreaci (46% všech bytů). Mezi roky 2010 a 2014 bylo v obci postaveno 117 bytů, z toho je 33 bytů v rodinných domech. V obci je evidováno 67 hromadných

### Statistické údaje obce

K 31. 12. 2014 bylo v obci Železná Ruda evidováno 1 745 obyvatel, z toho 906 mužů a 839 žen. Podíl obyvatel ve věku do 14 let činí 14,4%, ve věku 15 – 64 let 71,8% a ve věku nad 65 let žije v oblasti 13,8% obyvatel. Průměrný věk obyvatel je 40,8 let.<sup>165</sup>

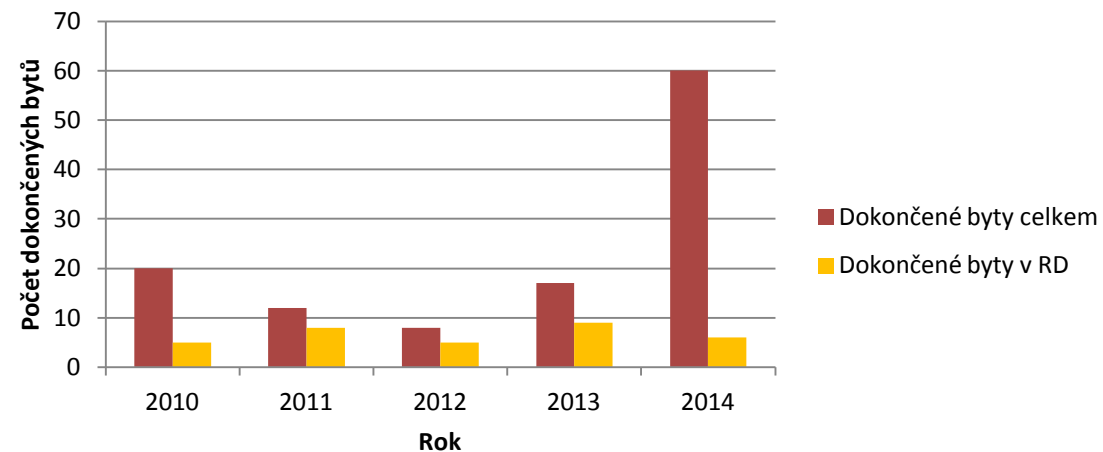
<sup>164</sup> Regionální informační servis [online].RISY [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/>

<sup>165</sup> Veřejná databáze [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/>

<sup>166</sup> Veřejná databáze [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/>

ubytovacích zařízení s celkovou kapacitou 2 989 lůžek. Tyto HUZ navštívilo v roce 2014 celkem 54 899 hostů.<sup>167</sup>

Graf 9: Počet dokončených bytů v obci Železná Ruda



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

## Urbanistická struktura sídla

Železná Ruda se nachází v kotlině vklíněné mezi krajinné prostory horského typu při řece Řezné. Město bylo založeno v 16. století u zemské stezky mezi Prahou a Řeznem u bohatých ložisek železné rudy, od kterých dostalo i svůj název. V 17. století těžba rudy postupně upadala a novým základem prosperity oblasti se staly sklářské hutě. V roce 1877 bylo v obci dokončeno železniční spojení s Plzní, což přineslo do oblasti nový zdroj příjmů, a sice příjmy z turistiky, které jsou pro lokalitu významné i v dnešní době.<sup>168</sup>

V roce 1951 bylo posunuto hraniční pásmo dále od státní hranice a byla do něj zahrnuta i Železná Ruda, což mělo neblahý vliv na úbytek obyvatel a hospodářský úpadek oblasti. V roce 1957 se hraniční pásmo opět vrátilo ke státní hranici a Železná Ruda a Špičák byly turistům opět zpřístupněny. Chátrající objekty získávají státní podniky a upravují je na rekreační střediska pro své zaměstnance. V roce 1961 je postaven první lyžařský vlek na Belvederu, na přelomu 60. a 70. let je zbudována sedačková lanová dráha Špičák – Hofmanky – Pancíř. Na počátku 70. let zde vznikají nové hotely a rekreační střediska, čímž dochází k nárůstu pracovních příležitostí. Proto je započata výstavba nových rodinných a

panelových domů. Po roce 1990 a otevření státních hranic se Železná Ruda stává významným střediskem letního a zimního turistického ruchu.<sup>169</sup>

Obr. 45: Urbanistická struktura Železné Rudy (50. léta) a současnost



Zdroj: <http://kontaminace.cenia.cz/>; <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>

## Koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce se soustřeďuje na podporování dostavby a intenzivnějšího využití volných ploch uvnitř zastavěného území obce, mimo zastavěné území se má podporovat kompaktní rozvoj zástavby na doteku stávajících sídel a osídlení, převážně kolem hlavních os zástavby. Rovněž není vhodné vytvářet nová větší zastavěná území mimo stávající centra osídlení. Územní plán podporuje rozvojový potenciál území vymezením rozvojových ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, pro sport a rekreační vyžití, a pro zemědělskou výrobu.

Prvotním cílem rozvoje území zůstává i nadále jeho využití pro celoroční sport a rekreaci v souladu se zpřísněnými zásadami ochrany přírody, vyplývajícími z polohy obce v NP Šumava. Proto výstavba plánovaných záměrů nesmí narušit krajinný ráz území.<sup>170</sup>

<sup>167</sup> ÚAP obcí [online]. ČSÚ [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady)

<sup>168</sup> Regionální informační servis [online]. RISY [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/>

<sup>169</sup> Historie Železné Rudy [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.sumavanet.cz/zr3/historie.asp>

<sup>170</sup> Územní plán města Železná Ruda [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.sumavanet.cz/>



## Výstavba AD v obci Železná Ruda – lokalita Špičák

Společnost Design Development CZ, s.r.o. realizovala projekt Šumavský Dvůr v lokalitě Špičák u Železné Rudy. Projekt zahrnoval výstavbu 67 apartmánových bytů a byl rozdělen do tří etap. V současné době je I. (28 apartmánů) a II. etapa (27 apartmánů) již vyprodána a na prodej jsou pouze byty z etapy III. (12 apartmánů).<sup>171</sup>

Obr. 46: Projekt Šumavský Dvůr



Zdroj: vlastní průzkum

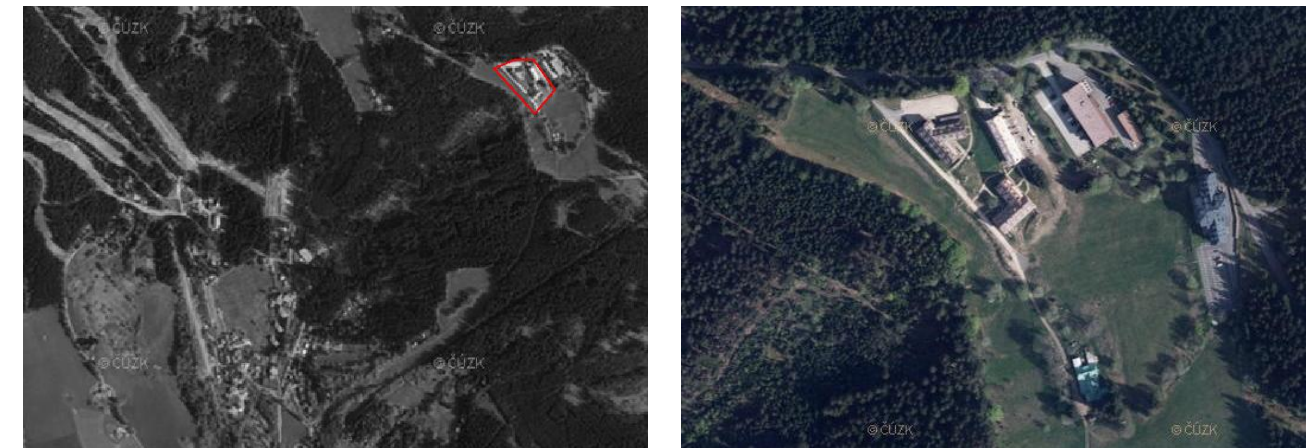
Areál Šumavský Dvůr leží v severovýchodní části sídla Špičák při komunikaci ze Špičáckého sedla k Hofmankám v prostorovém kontaktu s rekonstruovaným bytovým domem (dříve hotel Špičák) a Orea hotelem Špičák. Lokalita výstavby není vymezena v návaznosti na stávající půdorys sídla Špičák a má pouze monofunkční charakter rekreačních bytových objektů.<sup>172</sup> Areál Šumavský Dvůr zahrnuje plochu cca 9 600 m<sup>2</sup>.<sup>173</sup>

<sup>171</sup> Projekt Šumavský Dvůr [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://sumavskydvur.cz/>

<sup>172</sup> Regulační plán města Železná Ruda . místní část Špičák [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: [www.sumavanet.cz/](http://www.sumavanet.cz/)

<sup>173</sup> Nahlížení do KN [online]. ČÚZK [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

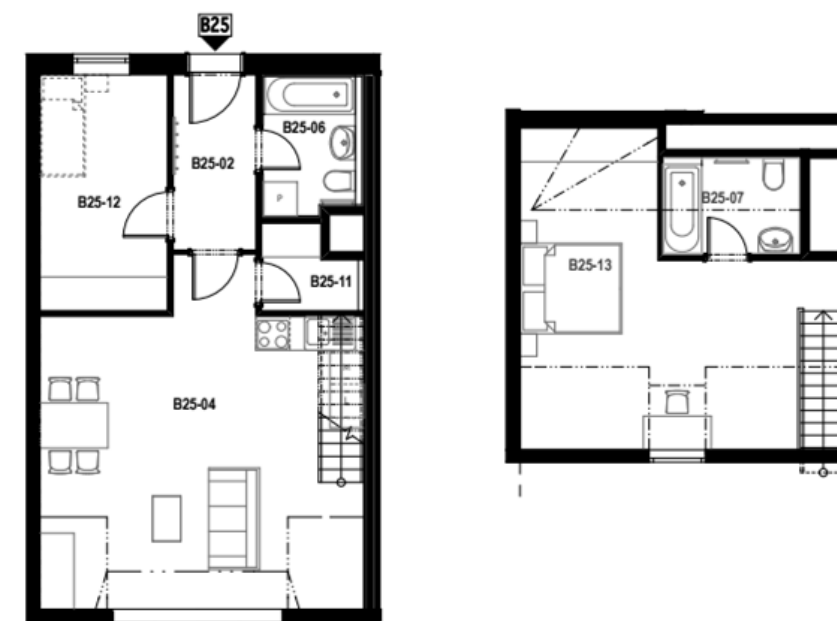
Obr. 47: Umístění areálu Šumavský Dvůr v rámci sídla Špičák a detail areálu Šumavský Dvůr



Zdroj: <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>, vlastní zpracování

Bytové domy v areálu nabízejí apartmánové byty o dispozici 1+kk (40 m<sup>2</sup> podlahové plochy) až 5+kk (120 m<sup>2</sup> podlahové plochy). Vzorový byt (2+kk) z první etapy má celkovou podlahovou plochu 80 m<sup>2</sup> a dispozičně je řešen jako 1 NP + podkroví. Dispozice: předsiň (4,6 m<sup>2</sup>), obývací pokoj + kuchyňský kout (31,5 m<sup>2</sup>), koupelna 1NP (4,5 m<sup>2</sup>), koupelna podkroví (4,3 m<sup>2</sup>), šatna (2,3 m<sup>2</sup>), komora (9,4 m<sup>2</sup>) a ložnice (23,2 m<sup>2</sup>). Cena tohoto bytu je 5 mil. korun.<sup>174</sup>

Obr. 48: Dispozice vzorového bytu (2+kk) v areálu Šumavský Dvůr



Zdroj: <http://sumavskydvur.cz/>

<sup>174</sup> Projekt Šumavský Dvůr [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://sumavskydvur.cz/>

Tab. 33: Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání území areálu Šumavský Dvůr

Soustředěné bydlení - OC	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>Území určené k bydlení v bytových domech</li> </ul>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stavby pro bydlení sociálního charakteru (domov s pečovatelskou službou atd.)</li> <li>Základní občanské vybavení (malé obchody a služby)</li> <li>Administrativa (sloužící pro obsluhu vlastní obytné zóny)</li> <li>Dětská hřiště</li> </ul>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>Všechny činnosti výše neuvedené</li> </ul>
Podmínky pro využití území	<ul style="list-style-type: none"> <li>Max. zastavěnost 30% pozemku</li> <li>Min. procento zeleně 30%</li> <li>Max. podlažnost 3 NP + podkroví + podzemní parkoviště</li> <li>Max. výška objektu 17 m</li> <li>Sklon střechy 35 – 43° (sedlová střecha, polovalba)</li> </ul>

Zdroj: <http://www.sumavanet.cz>

Změna č. 9 územního plánu sídelního útvaru Železná Ruda vymezuje plochy pro výstavbu projektu Šumavský Dvůr (II. a III. etapa) jako plochy OC – soustředěné bydlení, určené k bydlení v bytových domech (viz. Tab. 33). První etapa výstavby, tj. Šumavský Dvůr I., je vymezena jako plocha smíšeného území rekreačních ubytovacích zařízení.<sup>175</sup>

Obr. 49: Funkční využití ploch areálu Šumavský Dvůr dle Změny č. 9 ÚP Železná Ruda

Zdroj: <http://www.sumavanet.cz/muruda/uzemniplan.asp>

<sup>175</sup> Změna č. 9 územního plánu sídelního útvaru Železná Ruda [online]. [cit. 2016-02-23]. Dostupné z: <http://www.sumavanet.cz/muruda/uzemniplan.asp>

## Shrnutí výstavby AD v obci Železná Ruda – lokalita Špičák

Šumavský Dvůr je jediným projektem dřevostavby v tomto rozsahu v České Republice. Kladen je důraz na ekologické provedení stavby s co nejmenším dopadem na stávající krajinný ráz lokality, šetrnost výstavby a použití kvalitních přírodních materiálů (modřín sibiřský, šumavský kámen). Architektonické řešení projektu je inspirováno charakterem šumavských usedlostí a vybavení interiérů odpovídá moderním standardům bydlení. Majitelům apartmánových bytů jsou k dispozici i nadstandardní služby, jako sauna, lyžárna, hřiště a dětské hřiště, vlastní parkovací stání, a součástí některých bytů je i krb a terasa.<sup>176</sup>

Výstavba areálu Šumavský Dvůr respektuje zákonné požadavky ochrany přírody dané umístěním projektu v CHKO Šumava i rozvojové cíle území obce Železná Ruda, kde zůstává nadále prioritou využívání oblasti k celoročnímu sportu a rekreaci v souladu se zpřísněnými zásadami ochrany přírody.

<sup>176</sup> Projekt Šumavský Dvůr [online]. [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://sumavskydvur.cz/>



Obr. 50: Areál Šumavský Dvůr



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 52: Bytový dům Šumavský Dvůr III.



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 51: Pohled na budovu Šumavský Dvůr II.



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 53: Detail architektury budovy Šumavský Dvůr II.



Zdroj: vlastní průzkum



# NÁVRHOVÁ ČÁST

---

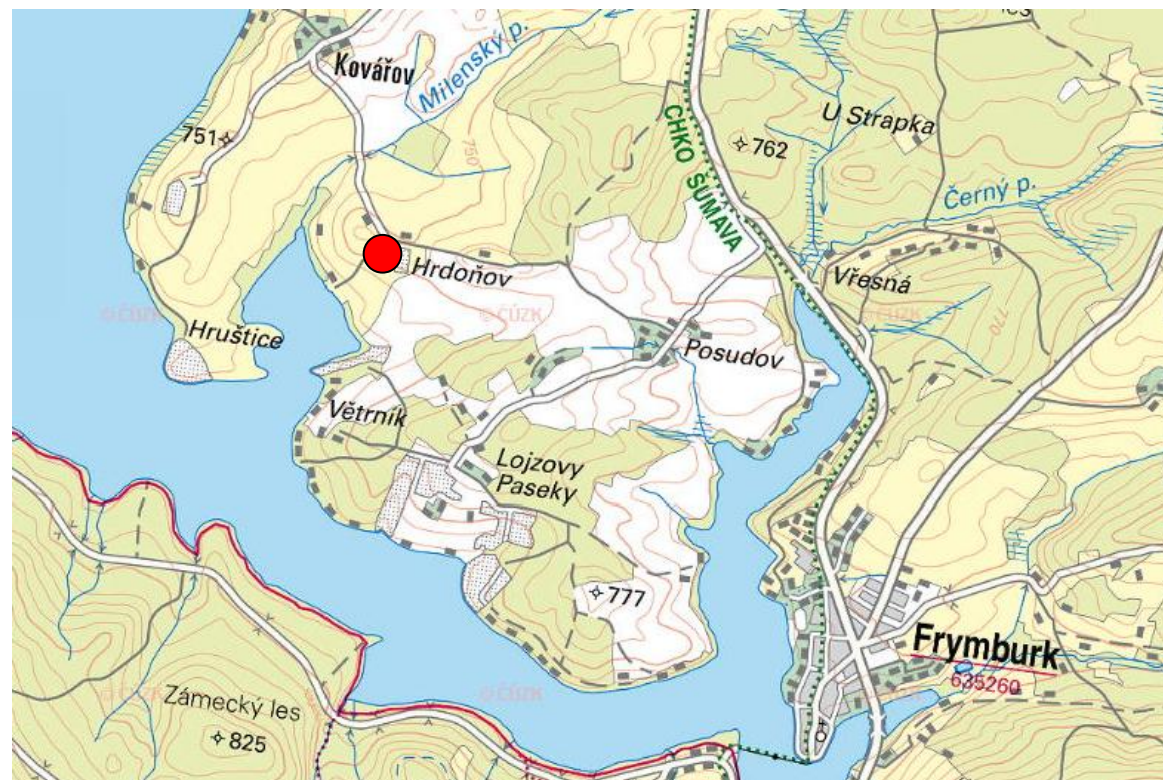
## 7 STUDIE REKREAČNÍ ROZVOJOVÉ PLOCHY

V návrhové části diplomové práce byla zpracována studie vybrané rozvojové plochy pro výstavbu rekreačních objektů v sídle Hrdoňov v obci Frymburk, a byly navrženy dvě varianty územního rozvoje této lokality v závislosti na rekreačním potenciálu území.

### 7.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O SÍDLĚ HRDOŇOV

Sídlo Hrdoňov se nachází v západní části obce Frymburk u Hruštické zátoky necelých 5,5 km od městyse Frymburk. Jeho lokalizace v blízkosti Lipenského jezera ho předurčuje především k rekreačnímu využívání, ať už se jedná o objekty hromadné či individuální rekreace. Dominantu sídla tvoří hotel Fontána, který se řadí mezi nejznámější rekreační střediska této lokality. Hotelový komplex má mimo centrální budovy, kde je umístěno relaxační a sportovní centrum, ještě dalších 9 samostatně stojících budov, kde se nachází 81 dvoulůžkových pokojů a 6 luxusních apartmánů.<sup>177</sup>

Obr. 54: Lokalizace sídla Hrdoňov v rámci obce Frymburk



Zdroj: <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>

<sup>177</sup> Hotel Fontána - Hrdoňov [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://fontana-hrdonov.hotel.cz/>

Obr. 55: Historický snímek zaniklé osady Hrdoňov (50. léta 20. století)



Zdroj: <http://www.zanikleobce.cz/index.php?obec=604>

Původní osada Hrdoňov zanikla v 50. letech minulého století. Důvodem jejího zániku nebyla, jako u mnoha ostatních sídel v této oblasti, výstavba vodní nádrže Lipno, ale postupné vysídlení trvale žijících obyvatel. Roku 1910 žilo v Hrdoňově v 35 domech 231 obyvatel a před jejím zánikem v roce 1950 zde v 5 domech žilo pouze 6 obyvatel. Původní ves byla zničena a na jejím místě byl později zbudován nový Hrdoňov, jehož zhruba dvě třetiny tvoří hotelový komplex Fontána a zbylou třetinu individuální rekreační objekty.<sup>178</sup>

Obr. 56: Sídlo Hrdoňov historie (50. léta) a současnost



Zdroj: <http://kontaminace.cenia.cz/>; <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>

<sup>178</sup> Zaniklá obec Hrdoňov [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.zanikleobce.cz/index.php?obec=604>



## 7.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno na obrázku č. 57 v souladu s návrhem územního plánu městyse Frymburk. Většinu tohoto území tvoří navržená plocha smíšená obytná rekreační, kde je povoleno umísťovat stavby pro bydlení a občanské vybavení s předpoklady pro rekreační ubytování. Plochy v příbřežním pásmu jsou určeny pro sportovně rekreační využití. Řešené území má rozlohu 103 867 m<sup>2</sup>.

Obr. 57: Vymezení řešeného území v sídle Hrdoňov

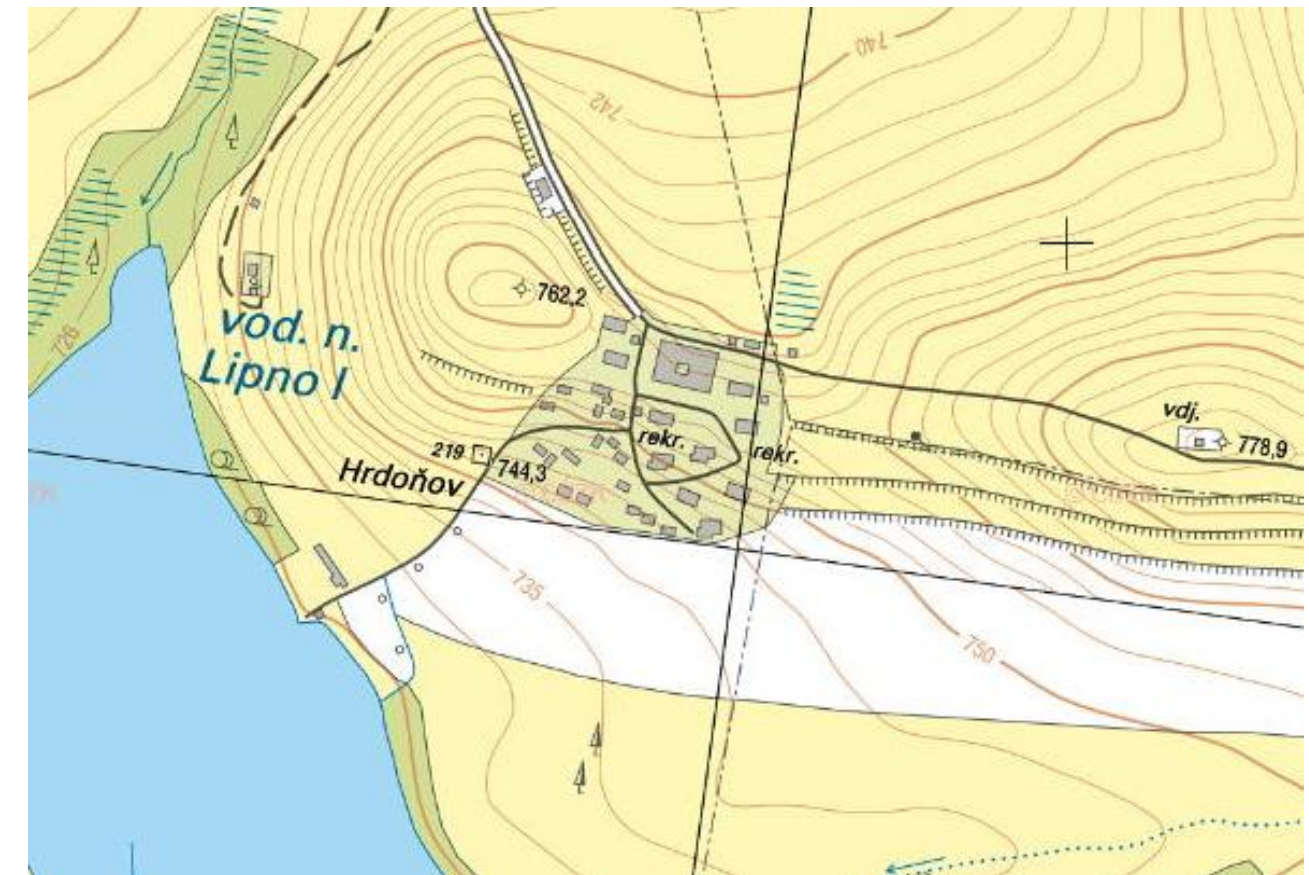


Zdroj: <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>, vlastní zpracování

Vymezené území bezprostředně navazuje na jižní a západní část sídla Hrdoňov. Řešenou plochu protíná navržená trasa koridoru dopravní infrastruktury – Šumavská elektrická dráha (ŠED), kde se jedná o

záměr lehké železnice systému tram – train (vlakotramvaj), která je vymezena v úseku Lipno nad Vltavou a Černá v Pošumaví.<sup>179</sup>

Obr. 58: Topografická mapa sídla Hrdoňov



Zdroj: <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>

Řešené území je tvořeno zemědělskou půdou, především loukami a pastvinami. Západní a jihozápadní část území je svažité směrem k vodní nádrži Lipno a značně členitá, jelikož je na několika místech horizontálně rozdělena pásy remízů. Jihozápadní částí území je rovněž vedena páteřní kanalizační stoka směrem k ČOV. Severní část řešeného území bezprostředně sousedí s lokálními nádržemi na propanbutan, a proto je zde nutné respektovat jejich ochranná a bezpečnostní pásma.

<sup>179</sup> Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk [online]. [cit. 2016-03-19]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

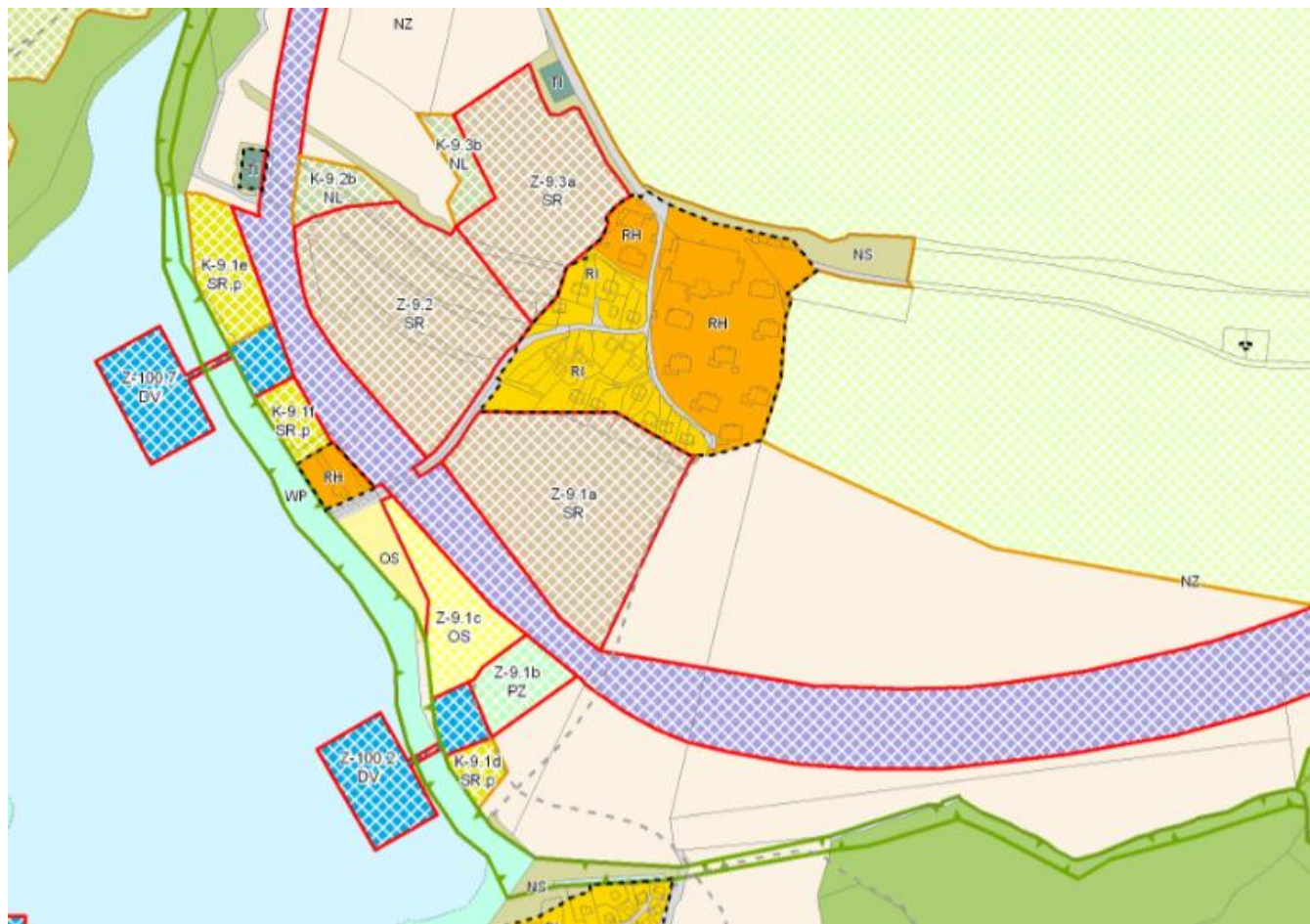


## 7.3 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE ÚP OBCE

Sídlo Hrdoňov má v současné době pouze rekreační charakter a dle návrhu ÚP městyse Frymburk má být dále rozvíjeno jako středisko cestovního ruchu a rekreace plnící rekreační doplňkové sídelní funkce. Rozvojové území sídla je navrženo jako smíšené obytné rekreační území, u kterého je obytná funkce přípustná z důvodu podpory funkce trvalého bydlení v sídle pro zvýšení přítomnosti trvale žijících obyvatel.

Uspořádání rozvojového území je navrženo v pásích, přičemž zastavitelné území navazuje na již zastavěné plochy rekreační chatové či hotelové výstavby, pásmo podél břehu vodní nádrže je určeno pro sportovně rekreační funkce a koridor ŠED je situován mezi těmito dvěma pásy.<sup>180</sup>

Obr. 59: Návrh územního plánu obce Frymburk, detail sídla Hrdoňov



Zdroj: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

V řešeném území jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

SR - plocha smíšená obytná rekreační (73 864 m<sup>2</sup>), PZ – plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (4 306 m<sup>2</sup>), OS - plochy pro tělovýchovu a sport (7 764 m<sup>2</sup>), DV - plocha vodní dopravy (17 993 m<sup>2</sup>)

Tab. 34: Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání rozvojových ploch v sídle Hrdoňov

Plocha smíšená obytná rekreační - SR	
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Smíšené území pro bydlení a občanské vybavení s předpoklady pro rekreační ubytování</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pozemky pro bydlení a občanské vybavení</li> <li>Pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>Pozemky veřejných prostranství</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pozemky ostatních ubytovacích zařízení ve formě autokempů, ubytovacích areálů s chatkami či bungalovy</li> <li>Pozemky bytových domů</li> </ul>
<b>Podmínky pro využití území</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Výšková hladina a zastřešení v souladu s kontextem okolí</li> <li>Podlažnost max. 2 NP + podkroví</li> <li>Podíl zpevněných ploch max. 50% pozemku</li> </ul>

Zdroj: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

<sup>180</sup> Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk [online]. [cit. 2016-03-19]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

## 7.4 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

### 7.4.1 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

#### Silniční doprava

Sídlem Hrdoňov prochází místní komunikací, která se napojuje na silnici III. třídy III/16311 Kovářov – Milná. V rozvojových plochách jsou navrženy obslužné místní komunikace se šířkou veřejného prostoru 10 m, označená MO 10/6/50, a místní komunikace se smíšeným provozem funkční podskupiny D1, označená MO 10/6/30. U obslužných místních komunikací jsou vymezeny chodníky o šířce 2 m.

Odstavné a parkovací stání vozidel bude řešeno přednostně na jednotlivých stavebních pozemcích v souladu s návrhem územního plánu. Proto se dle velikosti stavby pro bydlení či pro individuální rodinnou rekreaci na každém pozemku vymezí plocha pro dvě nebo více odstavných stání.

#### Železniční doprava

Jižní a jihozápadní část řešeného území protíná navržený koridor dopravní infrastruktury – Šumavská elektrická dráha (ŠED). Jedná se o navrženou trasu nové lehké železnice systému vlakotramvaj spojující Lipno nad Vltavou a Černou v Pošumaví. Ochranné pásmo je tvořeno plocho ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje. Obec Frymburk ovšem s tímto vedením trasy ŠED v CHKO Šumava nesouhlasí a navrhuje alternativu trasy podél silnice II/163 Černá v Pošumaví – Frymburk.

#### Vodní doprava

Vodní doprava je v této oblasti provozována ve formě rekreační nepravidelné přepravy jako individuální sportovní plavba či veřejná lodní přeprava. V řešeném území je navržena plocha vodní dopravy pro podporu vodní dopravy a jako možnost kotvení lodí v zátocích Hrdoňov, která bude sloužit jako zázemí pro sportovní plavbu.<sup>181</sup>

<sup>181</sup> *Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk* [online]. [cit. 2016-03-19]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

### 7.4.2 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Osada Hrdoňov je zásobena pitnou vodou z vodovodu provozovaného hotelem Fontána a vlastníkem je Reiffeisen – Leasing. Zdrojem pitné vody jsou čtyři vrty situované u sídla Posudov, jejichž vydatnost je 5,1 l/s. Z úpravny vody u Posudova je voda vytlačena do vodojemu Hrdoňov o objemu 150 m<sup>3</sup> a z něj je gravitačně rozváděna do jednotlivých rekreačních objektů a do hotelu Fontána. Nově navržené objekty budou zásobeny z tohoto vodovodního řadu.<sup>182</sup>

### 7.4.3 ODKANALIZOVÁNÍ

Sídlo Hrdoňov má zbudovanou oddílnou kanalizaci, na kterou je napojeno 100% stávajících objektů. Splaškové odpadní vody jsou odváděny kanalizací z kameninových trub DN 300 na ČOV. Kal z ČOV je vyvážen na ČOV Frymburk. Vyústění ČOV je provedeno do nádrže Lipno. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků.<sup>183</sup> Nová výstavba bude napojena na stávající systém odkanalizování sídla.

### 7.4.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A PLYNEM

Řešené území je zásobeno kmenovou linkou 22 kV Frymburk – Horní Planá, z nadřazeného systému TR 110/22 kV Lipno a TR 110/22 kV Větrní. Rozvodné napětí soustavy je 380/220 V. Napojení nově navržených objektů na distribuční síť bude prostřednictvím rozvodů nízkého napětí uložených v zemi. Osada Hrdoňov je zásobena plynem lokálně, prostřednictvím nádrží na propan-butan.

### 7.4.5 TELEKOMUNIKACE

V obci je vybudována kabelová telefonní síť Telefonica O2, s telefonní ústřednou umístěnou v OÚ Frymburk. Napojení navržených rozvojových ploch bude provedeno rozšířením stávající sítě. Pokrytí území signálem všech tří mobilních operátorů je vyhovující.<sup>184</sup>

<sup>182</sup> *Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk* [online]. [cit. 2016-03-19]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

<sup>183</sup> *Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk* [online]. [cit. 2016-03-19]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

<sup>184</sup> *Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk* [online]. [cit. 2016-03-19]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

## 7.5 ZÁBOR ZPF

Největší část území obce Frymburk spadá do glejových půd, lemujících vodní toky, které jsou středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění převážně luční. Dle tříd ochrany ZPF jsou v obci Frymburk nejčastěji zastoupeny půdy s velmi nízkou produkční schopností (V. a VI. třída ochrany ZPF). Bonitně nejcennější půdy (I. a III. třída ochrany ZPF) se vyskytují v řešeném v území převážně v blízkosti sídel, především u sídla Kovářov a Frymburk. Zábor půd v řešené lokalitě u sídla Hrdoňov zobrazuje tabulka č. 35.<sup>185</sup>

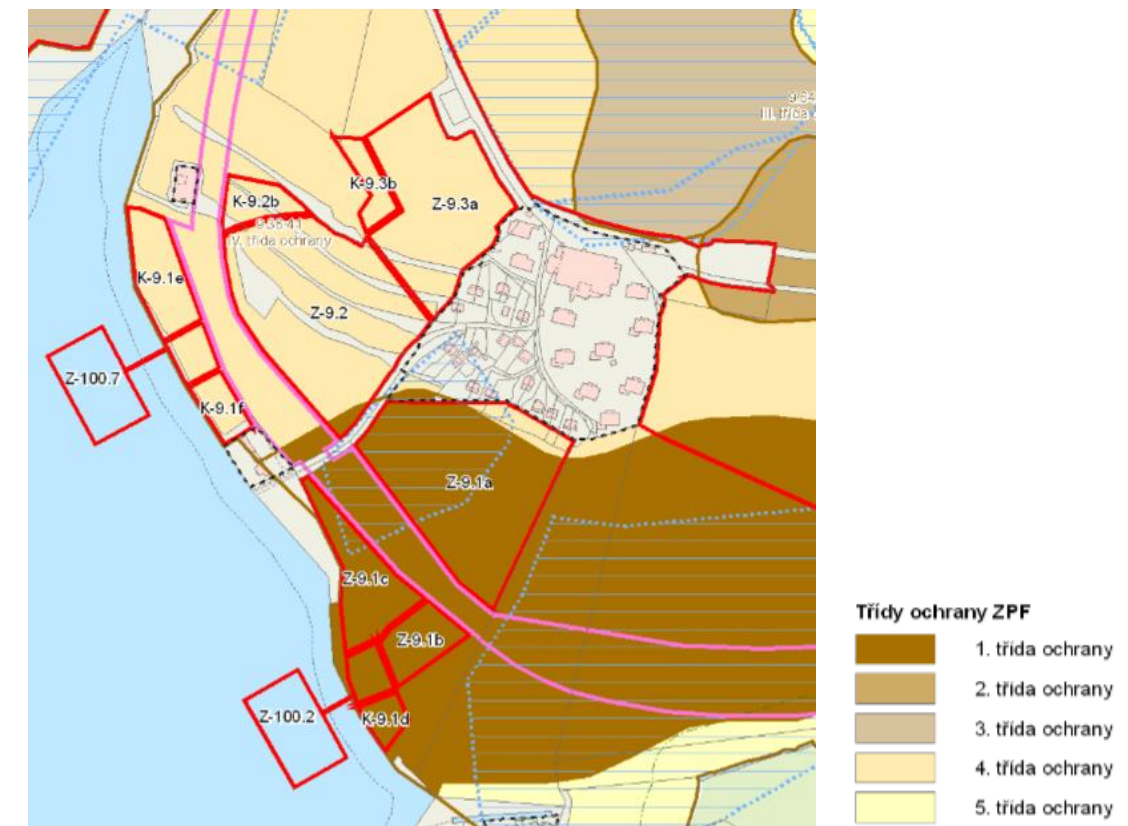
Tab. 35: Zábor půd ZPF rozvojovými plochami v sídle Hrdoňov

Druh plochy	Číslo BPEJ	Třída ochrany ZPF	Zábor ZPF [m <sup>2</sup> ]
SR - Plochy smíšené obytné rekreační	9.36.21	I.	24 947
	9.36.41	IV.	42 844
DV – plochy vodní dopravy	9.36.21	I.	5 341
	9.36.41	IV.	1 243
NL – plochy lesní	9.36.41	IV.	5 417
OS – plochy pro tělovýchovu a sport	9.36.21	I.	7 764
PZ – veřejná prostranství	9.36.21	I.	4 306
	9.36.41	IV.	7 585
SR.p. – Přírodní koupaliště, pláže	9.36.21	I.	1 880
	9.36.41	IV.	7 585
<b>Zábor ZPF celkem</b>	9.36.21	<b>I.</b>	<b>44 238</b>
	9.36.41	<b>IV.</b>	<b>57 089</b>

Zdroj: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

Realizací rozvojových záměrů v sídle Hrdoňov, soustředujících se na rozvoj rekreačního potenciálu území, dojde k záboru 4,4 ha půd s I. třídou ochrany ZPF a 5,7 ha půd se IV. třídou ochrany ZPF. Přehledně jsou jednotlivé zábory půd ZPF zobrazeny na obrázku č. 60.

Obr. 60: Zábor ZPF dle návrhu ÚP obce Frymburk, detail sídlo Hrdoňov



Zdroj: <http://www.frymburk.info/radnice.php>

<sup>185</sup> Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk [online]. [cit. 2016-03-19]. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>



## 7.6 NÁVRH VARIANT ŘEŠENÍ

### 7.6.1 VARIANTA „A“

Varianta „A“ respektuje návrh územního plánu, kdy je rozvoj sídla Hrdoňov vymezen ve třech páslech. Příbřežní pás je určen pro sportovní a rekreační aktivity, jsou zde vymezeny hřiště, restaurace a objekty určené jako zázemí pro přístaviště Hrdoňov. Na tento pás navazuje plocha dopravní infrastruktury, trasa Šumavské elektrické dráhy, u které je navržena obslužná místní komunikace tvořící dopravní osu obce. Druhý pás v rozvojové ploše je určen pro hotelový komplex, který bude tvořit hlavní budova s restaurací a wellness, a přidružené objekty zajišťující ubytovací kapacity. Třetí pás je vymezen pro individuální výstavbu – rodinné domy a dvojdomy.

V rámci této varianty bylo vymezeno 32 parcel pro výstavbu individuálních rodinných objektů (plocha 40 140 m<sup>2</sup>, průměrná velikost parcely 1254 m<sup>2</sup>), plocha 25 950 m<sup>2</sup> pro hotelový komplex a 8 070 m<sup>2</sup> pro sportoviště.

#### Regulativy prostorového uspořádání:

- Uliční čára
- Stavební čára nepřekročitelná (7 m od MK)
- Podlažnost 1PP + 1NP + podkroví (RD, dvojdomy), 1PP + 2NP + podkroví (hotelové objekty)
- Koeficient zastavěnosti max. 0,25
- Koeficient zeleně min. 0,6
- Min. 2 odstavná stání na pozemku
- Hranice pozemků bez oplocení
- Střecha valbová, sedlová (sklon 38 – 45°)

### 7.6.2 VARIANTA „B“

Ve variantě „B“ je navržena rozvolněná sídlení struktura s převážně historickou formou zástavby. Příbřežní pásmo, oddělené trasou Šumavské elektrické dráhy, je vymezeno pro sportovní a rekreační aktivity. Hromadná ubytovací zařízení v této variantě reprezentují historizující budovy penzionů, které mezi sebou vytvářejí centrální návesní prostor. Na tento prostor navazují plochy určené pro individuální výstavbu rodinných domů a dvojdomů, které jsou navrženy ve stylu historických uzavřených dvorců.

V této variantě je vymezeno 23 stavebních parcel pro individuální rodinné objekty (46 420 m<sup>2</sup>, průměrná velikost parcely 2 020 m<sup>2</sup>), 4 parcely pro výstavbu hromadných ubytovacích zařízení (celková plocha 14 210 m<sup>2</sup>), 1 parcela pro restaurační zařízení (2 350 m<sup>2</sup>) a plocha 5 450 m<sup>2</sup> pro sportoviště.

#### Regulativy prostorového uspořádání:

- Uliční čára
- Stavební čára nepřekročitelná (7 m od MK)
- Podlažnost 1PP + 2NP + obytné podkroví
- Koeficient zastavěnosti max. 0,35
- Koeficient zeleně min. 0,6
- Min. 2 odstavná stání na pozemku (RD), min. 4 odstavná stání na pozemku (dvojdomy)
- Hranice pozemků bez oplocení
- Střecha valbová, sedlová (sklon 38 – 45°)

## 7.7 Fotodokumentace průzkumu sídla Hrdoňov

Obr. 61: Hotel Fontána – hlavní budova



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 62: Hotel Fontána – objekty pro ubytování



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 63: Hotel Fontána – restaurace u vodní nádrže Lipno



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 64: Individuální rekreační objekty



Zdroj: vlastní průzkum



Obr. 65: Individuální rekreační objekt



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 67: Přístaviště pro sportovní lodě



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 66: Stávající místní komunikace



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 68: Pohled na sídlo Hrdoňov od Kovářova



Zdroj: vlastní průzkum



Obr. 69: Svah v západní části řešeného území



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 71: Vzrostlá zeleň



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 70: Kanalizační šachty v řešeném území



Zdroj: vlastní průzkum

Obr. 72: Pohled na vodní nádrž Lipno z řešeného území



Zdroj: vlastní průzkum



## 8 ZÁVĚR

Rekreační apartmánové domy patří k jedné z nejproblematictějších forem objektů druhého bydlení. V dotčených obcích dochází jejich výstavbou k posílení klasických dopadů cestovního ruchu a zároveň přináší i specifické problémy. Komplexy apartmánových domů bývají stavěny v ambiciózním architektonickém stylu a svým měřítkem zcela narušují urbanistickou koncepci a ráz horských sídel, který přetvářejí do městské podoby. Také vytvářejí zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, na úklid veřejných prostranství a údržbu komunikací, na nakládání s odpady, odběr vody aj., přičemž do rozpočtů dotčených obcí přináší jen zanedbatelné příjmy. Apartmán je totiž považován za bytovou jednotku, tudíž se z něj neodvádí rekreační poplatky, tak jako je tomu u ostatních typů rekreačních zařízení. Navíc jejich majitelé nemají v obci hlášené trvalé bydliště, proto nejsou zapojeni do místního daňového a poplatkového systému.

Negativní vlivy apartmánové výstavby vnímají především rezidenti v dotčených obcích. Vysoká návštěvnost a přelidněnost v turistické sezóně se střídá s obdobím naprostého umrtvení lokality, rovněž dochází ke ztrátě soukromí a je narušován tradiční životní styl místních obyvatel, kteří se z těchto důvodů v mnoha případech odstěhují. V takovýchto lokalitách tak nastává paradoxní situace, kdy se zvyšuje bytová výstavba a přitom se snižuje podíl trvale žijících obyvatel.

Apartmány se přesto budují dál. Jedním z mnoha důvodů může být stálá poptávka po vlastnictví tohoto typu rekreačního objektu a také relativně krátkodobá návratnost investic. Jejich majitelé navíc mají byt v rekreačně zajímavé lokalitě, je jim kdykoli k dispozici a mohou ho i dále pronajímat a tím si zajistit slušný vedlejší příjem.

Pro potřeby diplomové práce byl jako zájmové území zvolen Národní park Šumava skládající se z NP a CHKO Šumava. Nejprve byly analyzovány rozvojové dokumenty Národního parku a poté vlastní výstavba apartmánových domů v tomto území. Celkem bylo lokalizováno 11 obcí dotčených výstavbou apartmánových domů, zrealizováno bylo již 10 projektů, 3 projekty jsou ve výstavbě a 5 projektů je v přípravné fázi.

K podrobnější analýze byly vybrány 3 obce, tj. Borová Lada, Frymburk a Železná Ruda, u kterých byla analyzována územně plánovací dokumentace a dále konkrétní projekt výstavby apartmánových domů.

V obci Borová Lada (282 obyvatel) bylo postaveno mezi lety 2009 až 2016 celkem 57 apartmánových domů a 7 nízkoenergetických RD. Jejich objemové i výškové řešení respektuje charakter okolní zástavby, ovšem projekt svým rozsahem výstavby narušuje historický půdorys sídla a vytváří prostorově oddělenou enklávu rekreačního bydlení.

V obci Frymburk (1279 obyvatel) jsou v současnosti realizovány dva developerské projekty, tj. Lakeside Village (52 AP) a Kovářský poloostrov (21 AP + 30 RD), a projekt Rekreační park Lipno a přístav Hrušnice je v přípravné fázi. Analyzován byl projekt Kovářský poloostrov, který je ve výstavbě od roku 2015. Sídlo Kovářov se má dle návrhu územního plánu rozvíjet jako středisko cestovního ruchu, což je dáno jeho polohou u Lipenského jezera, a tento projekt takovýto rozvoj podporuje. Jeho rozsah je vzhledem k tomuto rozvoji přijatelný.

Jako poslední byla analyzována Železná Ruda (1745 obyvatel) a projekt Šumavský Dvůr, kde v lokalitě Špičák byly zbudovány mezi lety 2009 až 2015 tři apartmánové domy s 67 apartmánovými byty. Tento projekt klade důraz na ekologické provedení staveb a použití kvalitních přírodních materiálů, a mohl by sloužit jako příklad pro budoucí apartmánovou výstavbu.

Jako zajímavá alternativa apartmánových bytů se jeví koncept timesharingu, kdy se jedná o časové spolupodílnictví rekreačního objektu. Vlastníci časových jednotek se střídají v užívání nemovitosti, čímž je zaručeno během roku lepší využívání rekreačního objektu. Další alternativu ke snížení neúnosné apartmánové výstavby uvádí ve své práci Kadlecová (2010), která navrhuje redukovat počet účelových jednotek apartmánových bytů na počet trvale žijících obyvatel, přičemž se ještě zohlední další druhy ubytovacích zařízení v dotčené obci.

Z výše uvedeného vyplývá, že rekreační apartmánové domy nepřinášejí obcím kýžený nárůst počtu obyvatel, spíše naopak, a ani jejich výstavbou nedochází ke zvýšení zaměstnanosti v dané lokalitě. Každá obec by si proto měla nejdříve rozmyslet, jakým směrem chce ubírat svůj rozvoj a zda apartmánovou výstavbu na svém území povolí či zamítne.



Tab. 36: Celková SWOT analýza problematiky apartmánových bytů

<b>Pozitiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• výstavba s minimálním rizikem a vysokým ziskem pro investora</li> <li>• nemovitost, kterou může majitel kdykoli využívat</li> <li>• vedlejší příjem z pronájmu apartmánových bytů</li> <li>• nižší sazba daně z nemovitosti ve srovnání s ostatními typy rekreačních objektů</li> <li>• posílení turistického ruchu a poptávky po službách v dané oblasti</li> </ul>
<b>Negativa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nepřiměřené měřítko a objem výstavby</li> <li>• narušení rázu a urbanistické koncepce sídel</li> <li>• zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu obce</li> <li>• apartmán je považován za bytovou jednotku, proto jeho majitelé neodvádí rekreační poplatky</li> <li>• sezónní využívání</li> <li>• ztráta soukromí a narušení tradičního životního stylu místních obyvatel</li> <li>• rozpor v ÚP, kdy je apartmánová výstavba často zařazena do ploch bydlení a přitom se jedná o rekreační objekty</li> </ul>
<b>Příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zavedení specifického druhu plochy s rozdílným způsobem využití, aby nedocházelo k nárůstu rekreačních lůžek na úkor ploch bydlení</li> <li>• při nové výstavbě regulování počtu apartmánových jednotek na počet trvale žijících obyvatel v dotčeném sídle</li> <li>• zavedení rekreačního poplatku za apartmánový byt</li> <li>• rozvoj a podpora timesharingu</li> </ul>

Zdroj: vlastní zpracování

Druhá část práce se zabývala studii rekreační rozvojové plochy v sídle Hrdoňov v obci Frymburk. Dominantou sídla je hotel Fontána a k němu přidružené hotelové objekty zajišťující ubytovací kapacity. Ostatní stavební fond sídla tvoří individuální rekreační objekty. Sídlu Hrdoňov má tedy ryze rekreační charakter a dle návrhu územního plánu městyse Frymburk má být dále rozvíjen jako středisko cestovního ruchu. Tento záměr respektuje návrhová část diplomové práce, kde byly navrženy dvě varianty možného stavebního rozvoje sídla Hrdoňov s ohledem na jeho rekreační potenciál daný polohou u vodní nádrže Lipno.

Varianta „A“ rozděluje rozvojovou plochu sídla Hrdoňov do tří pásem. Příbřežní pásmo je určeno pro sportovní a rekreační aktivity, na něj navazuje pásmo s navrženým hotelovým komplexem, a třetí pás je určen pro individuální zástavbu formou rodinných domů a dvojdomů.

Ve variantě „B“ je navržena rozvolněná sídelní struktura s převážně historickou formou zástavby reprezentovanou uzavřenými dvorci. Hromadná ubytovací zařízení v této variantě reprezentují historizující budovy penzionů, které mezi sebou vytvářejí centrální návesní prostor. Příbřežní pásmo je opět určeno pro rekreační a sportovní aktivity.

Ze srovnání obou variant vyplývá, že pro potenciálního investora je ekonomicky výhodnější varianta „A“, kde je vymezen větší počet parcel s menší výměrou než ve variantě „B“. Rovněž nový hotelový komplex může tvořit zajímavou protiváhu stávajícího hotelu Fontána, generovat nová pracovní místa a vytvářet budoucí image sídla Hrdoňov.

## POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

- [1] ANTIKOMPLEX. *Proměny Sudetské krajiny*. Nakladatelství Českého lesa, 2006. ISBN 80-86125-75-2
- [2] FIALOVÁ, D. *Cena za cestovní ruch: přínosy versus ztráty*. Praha, 2012. ISBN 978-80-87186-81-7
- [3] FLOUSKOVÁ, Z., a kol. *Apartmány ano či ne*. Liberec, 2009. ISBN 978-80-86527-24-6
- [4] *Plánování rozvoje Šumavy*. Urbanismus a územní plánování, ročník XX, číslo 6/93. Praha, 1993
- [5] VÁGNER J., FIALOVÁ D. *Regionální diferenciaci druhého bydlení v Česku*. Praha, 2004. ISBN 80-86561-15-1
- [6] ZELENKA, J., PÁSKOVÁ, M. *Výkladový slovník cestovního ruchu*. Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-880-2
- [7] FIALOVÁ, D. *Tradiční a nové formy druhého bydlení jako významná součást vnitrostátního cestovního ruchu* [online]. Praha, 2014. Dostupné z: [http://www.academia.edu/9984114/Tradiční\\_a\\_nové\\_formy\\_druhého\\_bydlení\\_jako\\_významná\\_součást\\_vnitrostátního\\_cestovního\\_ruchu](http://www.academia.edu/9984114/Tradiční_a_nové_formy_druhého_bydlení_jako_významná_součást_vnitrostátního_cestovního_ruchu)
- [8] FIALOVÁ, D. *Druhé bydlení v periferních oblastech* [online]. Praha, 2005. Dostupné z: <http://www.periphery.cz/download/nectiny.pdf>
- [9] FIALOVÁ, D, a kol. *Koncepce timesharingu jako alternativa apartmánových rekreačních bytů a holandských rekreačních vesnic* [online]. *Czech hospitality and tourism papers, 2011*. Dostupné z: <http://www.vsh.cz/download.php?file=file/chtp/CHTP14.pdf>
- [10] KADLECOVÁ, V., FIALOVÁ, D. *Timesharing a apartmánové byty* [online]. Urbanismus a územní rozvoj, 2012. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03\\_timesharing.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-01/03_timesharing.pdf)
- [11] KRAJNÁKOVÁ, K. *Rekreační apartmánové domy v Česku a na Slovensku* [online]. UK Praha, 2013. Dostupné z: <https://is.cuni.cz/webapps/zzp/download/130116175>
- [12] KUBEŠ, J. *Chatové oblasti České republiky* [online]. Geografický časopis, 2011. Dostupné z: <https://www.sav.sk/journals/uploads/02201329GC-11-1-Kubes.pdf>
- [13] VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. *Druhé bydlení - nejen české specifikum* [online]. Geografické rozhledy, 2011. Dostupné z: <http://geography.cz/geograficke-rozhledy/wp-content/uploads/2011/10/8-9.pdf>
- [14] VYSTOUPIL, J., a kol. *Vývoj cestovního ruchu v ČR a jeho prostorové organizace v letech 1990 - 2009* [online]. Urbanismus a územní rozvoj, 2010. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12\\_vyvoj%20cestovniho.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12_vyvoj%20cestovniho.pdf)
- [15] *Apartmány Borová Lada Project* [online]. Dostupné z: <http://www.borovalada.com/>
- [16] *Byty na prodej Borová Lada* [online]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>
- [17] *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. ČÚZK. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>
- [18] *ČSÚ: Veřejná databáze* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/>
- [19] *Daň z nemovitých věcí 2016* [online]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/sazby-dane-ze-staveb/>
- [20] *Destinační management a vytváření produktů v cestovním ruchu* [online]. MMR ČR. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/6abbf0cf-d271-40f7-92ce-504d6e71c461/GetFile3\\_3.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/6abbf0cf-d271-40f7-92ce-504d6e71c461/GetFile3_3.pdf)
- [21] *Developerské projekty Lipno* [online]. Dostupné z: <http://www.lipnonemovitosti.cz/>
- [22] *Druhé bydlení uprostřed Beskyd* [online]. Dostupné z: <http://www.bydleni.cz/clanek/Apartmany-na-horach-investice-ktera-se-vrati>
- [23] *Historie Železné Rudy* [online]. Železná Ruda, 2016. Dostupné z: <http://www.sumavanet.cz/zr3/historie.asp>
- [24] *Historické letecké mapy ČR* [online]. CENIA – česká informační agentura ŽP. Dostupné z: <http://kontaminace.cenia.cz/>
- [25] *Horské apartmány* [online]. Dostupné z: <http://horske-apartmany.cz/projekty.php>
- [26] *Hotel Fontána - Hrdoňov* [online]. Dostupné z: <http://fontana-hrdonov.hotel.cz/>
- [27] *Charakteristiky Jihočeského kraje* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika_kraje)
- [28] *Charakteristika Plzeňského kraje* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xp/kraj>
- [29] *Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR* [online]. MMR ČR. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Cestovni-ruch/Koncepce-Strategie/Koncepce-statni-politiky-cestovniho-ruchu-v-CR-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Cestovni-ruch/Koncepce-Strategie/Koncepce-statni-politiky-cestovniho-ruchu-v-CR-(1))
- [30] *Mapová aplikace Google* [online]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>
- [31] *Metodika - časové řady cestovního ruchu* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/metodika\\_casove\\_rady\\_cestovni\\_ruch](https://www.czso.cz/csu/czso/metodika_casove_rady_cestovni_ruch)
- [32] *Monitor - informační portál Ministerstva financí* [online]. Dostupné z: <http://monitor.statnipokladna.cz/2015/>
- [33] *Nahlížení do KN* [online]. ČÚZK. Dostupné z: <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>
- [34] *Národní geoportál INSPIRE* [online]. CENIA – česká informační agentura ŽP. Dostupné z: <https://geoportal.gov.cz/web/guest/home>
- [35] *Návrh územního plánu Borová Lada* [online]. Vimperk, 2015. Dostupné z: <http://www.mesto.vimperk.cz/UP/BLada/2015/>
- [36] *Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk* [online]. Frymburk, 2016. Dostupné z: <http://www.frymburk.info/radnice.php>
- [37] *Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení ČR* [online]. Hotelstars Union. Dostupné z: <http://www.hotelstars.cz/oficialni-klasifikace-v-cr>
- [38] *Plán péče o NP Šumava na období 2014 – 2017*. Vimperk, 2013

- [39] *Plán péče o CHKO Šumava 2012 - 2027* [online]. Vimperk. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/1038/0/9089/sekce/schvaleny-plan-pece-o-chkos-2012-2027>
- [40] *Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1*. MMR: Ústav územního rozvoje, 2015
- [41] *Projekt Šumavský Dvůr* [online]. Dostupné z: <http://sumavskydvur.cz/>
- [42] *Projekt Kovářský poloostrov* [online]. Dostupné z: <http://www.kovoostrov.cz/>
- [43] *Příloha marketingové koncepce cestovního ruchu* [online]. Czech Tourism. Dostupné z: <http://www.czechtourism.cz/>
- [44] *Regionální informační servis* [online]. RISY. Dostupné z: <http://www.risy.cz/>
- [45] *Regulační plán města Železná Ruda . místní část Špičák* [online]. Železná Ruda, 2011. Dostupné z: [www.sumavanet.cz/](http://www.sumavanet.cz/)
- [46] *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/sldb>
- [47] *Správa NP Šumava - ubytovací zařízení* [online]. NP Šumava. Dostupné z: <http://www.npsumava.cz/cz/5627/sekce/>
- [48] *Správní obvod ORP Český Krumlov* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/orp\\_cesky\\_krumlov](https://www.czso.cz/csu/xc/orp_cesky_krumlov)
- [49] *Správní obvod ORP Klatovy* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xp/so\\_orp\\_klatovy](https://www.czso.cz/csu/xp/so_orp_klatovy)
- [50] *Správní obvod ORP Vimperk* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xc/orp\\_vimperk](https://www.czso.cz/csu/xc/orp_vimperk)
- [51] *ÚAP Jihočeského kraje* [online]. Geoportál Jihočeského kraje. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/uzemne-analyticke-podklady/>
- [52] *Ústav územního rozvoje ČR* [online]. MMR ČR. Dostupné z: <http://www.uur.cz/>
- [53] *Územní studie Šumava* [online]. ČVUT Praha, 2010. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/us-sumava/>
- [54] *Územní plán města Železná Ruda* [online]. Železná Ruda, 2016. Dostupné z: <http://www.sumavanet.cz/>
- [55] *Územně analytické podklady Jihočeského kraje: 3. aktualizace* [online]. ČB, 2015. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/3-aktualizace-uap-jihoceskeho-kraje-2015/>
- [56] *Územně analytické podklady obcí* [online]. Český statistický úřad. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady)
- [57] *Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území*
- [58] *Zaniklá obec Hrdoňov* [online]. Dostupné z: <http://www.zanikleobce.cz/index.php?obec=604>
- [59] *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*
- [60] *Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje - 3. Aktualizace* [online]. ČB, 2014. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/zasady-uzemniho-rozvoje>
- [61] *Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje - 1. Aktualizace* [online]. Plzeň, 2014. Dostupné z: <http://www.plzensky-kraj.cz/>
- [62] *Změna č. 9 ÚP sídelního útvaru Železná Ruda* [online]. Železná Ruda, 2011. Dostupné z: <http://www.sumavanet.cz/muruda/uzemniplan.asp>
- [63] *Zřizovací listiny české centrály cestovního ruchu* [online]. Czech Tourism. Dostupné z: <http://www.czechtourism.cz/getmedia/1cc85b98-e0c6-47ac-8a29-3ce7653503fd/RM138.pdf.aspx>
- [64] *3. úplná aktualizace ÚAP ORP Český Krumlov* [online]. Český Krumlov, 2014. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/ck-2014/>
- [65] *3. aktualizace ÚAP ORP Klatovy* [online]. Klatovy, 2014. Dostupné z: <http://geoportal.plzensky-kraj.cz/gs/orp-klatovy-2014/>
- [66] *3. úplná aktualizace ÚAP ORP Vimperk* [online]. Vimperk, 2014. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/vimperk-2014/>



## SEZNAM TABULEK, GRAFŮ, OBRÁZKŮ A PŘÍLOH

## SEZNAM TABULEK:

Tab. 1: Objekty druhého bydlení (ODB) ve vybraných zemích (Kowalczyk, 1994) .....	16
Tab. 2: Vývoj výstavby objektů individuální rekreace (OIR) v ČR do roku 2000.....	17
Tab. 3: Srovnání timesharingu a apartmánových rekreačních bytů (Kadlecová 2009).....	18
Tab. 4: Základní údaje o NP Šumava.....	32
Tab. 5: Vývoj zonace ochrany přírody v NP Šumava .....	33
Tab. 6: Zastoupení jednotlivých druhů ploch v NP Šumava.....	33
Tab. 7: Základní údaje o CHKO Šumava .....	34
Tab. 8: Rozloha jednotlivých zón ochrany CHKO Šumava .....	35
Tab. 9: Varianty scénářů rozvoje Šumavy .....	36
Tab. 10: Kategorizace šumavských sídel dle urbanistické hodnoty .....	39
Tab. 11: Sociodemografická SWOT analýza Jihočeského kraje .....	41
Tab. 12: SWOT analýza bydlení v Jihočeském kraji.....	42
Tab. 13: SWOT analýza rekreace v Jihočeském kraji.....	42
Tab. 14: Sociodemografická SWOT analýza Plzeňského kraje .....	43
Tab. 15: SWOT analýza bydlení v Plzeňském kraji .....	43
Tab. 16: SWOT analýza rekreace Plzeňského kraje.....	43
Tab. 17: Sociodemografická SWOT analýza ORP Vimperk .....	44
Tab. 18: SWOT analýza bydlení v ORP Vimperk.....	45
Tab. 19: SWOT analýza rekreace v ORP Vimperk .....	45
Tab. 20: Sociodemografická SWOT analýza ORP Český Krumlov .....	46
Tab. 21: SWOT analýza bydlení v ORP Český Krumlov .....	47
Tab. 22: SWOT analýza rekreace v ORP Český Krumlov.....	47
Tab. 23: Sociodemografická SWOT analýza ORP Klatovy .....	48
Tab. 24: SWOT analýza bydlení v ORP Klatovy .....	49
Tab. 25: SWOT analýza rekreace v ORP Klatovy.....	49
Tab. 26: Lokality výstavby AD v NP Šumava.....	50
Tab. 27: Funkční využití ploch výstavby rekreačních objektů dle ÚP jednotlivých obcí.....	50
Tab. 28: Základní charakteristiky obce Borová Lada .....	52
Tab. 29: Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání území areálu Borová Lada Project .....	55
Tab. 30: Základní charakteristiky obce Frymburk.....	57

Tab. 31: Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání území areálu Kovářský poloostrov .....	60
Tab. 32: Základní charakteristiky obce Železná Ruda .....	62
Tab. 33: Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání území areálu Šumavský Dvůr.....	65
Tab. 34: Regulativy funkčního, plošného a prostorového uspořádání rozvojových ploch v sídle Hrdoňov.....	70
Tab. 35: Zábor půd ZPF rozvojovými plochami v sídle Hrdoňov .....	72
Tab. 36: Celková SWOT analýza problematiky apartmánových bytů .....	78
Tab. 37: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Borová Lada [Kč] .....	83
Tab. 38: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Frymburk [Kč].....	84
Tab. 39: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Železná Ruda [Kč] .....	84

## SEZNAM GRAFŮ:

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v obci Borová Lada .....	52
Graf 2: Procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků v obci Borová Lada.....	52
Graf 3: Počet dokončených bytů v obci Borová Lada (2010 – 2014).....	53
Graf 4: Vývoj počtu obyvatel v obci Frymburk.....	57
Graf 5: Procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků v obci Frymburk .....	57
Graf 6: Počet dokončených bytů v obci Frymburk .....	58
Graf 7: Vývoj počtu obyvatel v obci Železná Ruda.....	62
Graf 8: Procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků v obci Železná Ruda.....	62
Graf 9: Počet dokončených bytů v obci Železná Ruda.....	63
Graf 11: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Borová Lada (vlastní zpracování) .....	83
Graf 12: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Frymburk (vlastní zpracování).....	84
Graf 13: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Železná Ruda (vlastní zpracování).....	84

## SEZNAM OBRÁZKŮ:

Obr. 1: Odhad počtu dokončených AP v obcích České republiky (Krajňáková, 2013) .....	19
Obr. 2: Komplex apartmánových domů v Horních Mísečkách (Kadlecová, 2009) .....	21
Obr. 3: Koncepce rozvoje pravého břehu Lipna .....	25
Obr. 4: Rozvojové oblasti a rozvojové osy ČR .....	28
Obr. 5: Specifické oblasti ČR .....	29
Obr. 6: Zonace Národního parku Šumava .....	32
Obr. 7: Zonace CHKO Šumava .....	34
Obr. 8: Navržené nadmístní rozvojové osy pro jednotlivé scénáře rozvoje Šumavy .....	37

Obr. 10: Doporučené architektonické zásady pro novostavby – dům šumavských plání.....	37	Obr. 43: Obslužná místní komunikace v areálu Kovářský poloostrov .....	61
Obr. 9: Dům šumavských plání .....	37	Obr. 44: Správní obvod obce Železná Ruda .....	62
Obr. 12: Doporučené architektonické zásady – dům Českokrumlovsko a horního Povltaví.....	38	Obr. 45: Urbanistická struktura Železné Rudy (50. léta) a současnost .....	63
Obr. 14: Doporučené architektonické zásady pro novostavby – dům Podšumaví.....	38	Obr. 46: Projekt Šumavský Dvůr .....	64
Obr. 11: Dům Českokrumlovsko a Horního Povltaví .....	38	Obr. 47: Umístění areálu Šumavský Dvůr v rámci sídla Špičák a detail areálu Šumavský Dvůr .....	64
Obr. 13: Dům Podšumaví.....	38	Obr. 48: Dispozice vzorového bytu (2+kk) v areálu Šumavský Dvůr .....	64
Obr. 15: Současné hlavní problémy v obraze šumavských sídel .....	39	Obr. 49: Funkční využití ploch areálu Šumavský Dvůr dle Změny č. 9 ÚP Železná Ruda .....	65
Obr. 16: Příklady vhodného a nevhodného stavebního rozvoje obcí .....	40	Obr. 50: Areál Šumavský Dvůr .....	66
Obr. 17: Správní hranice ORP Vimperk.....	44	Obr. 51: Pohled na budovu Šumavský Dvůr II. ....	66
Obr. 18: Správní obvod ORP Český Krumlov .....	46	Obr. 52: Bytový dům Šumavský Dvůr III. ....	66
Obr. 19: Správní obvod ORP Klatovy .....	48	Obr. 53: Detail architektury budovy Šumavský Dvůr II. ....	66
<b>Obr. 20: Dvorec pod Zelenou Horou, Srní.....</b>	<b>51</b>	Obr. 54: Lokalizace sídla Hrdoňov v rámci obce Frymburk .....	68
Obr. 21: Apartmány Seepark Residence, Horní Planá .....	51	Obr. 55: Historický snímek zaniklé osady Hrdoňov (50. léta 20. století) .....	68
Obr. 22: Nova Lake Resort, Nová Pec.....	51	Obr. 56: Sídlo Hrdoňov historie (50. léta) a současnost .....	68
Obr. 23: Apartmány Vanessa, Černá v Pošumaví .....	51	Obr. 57: Vymezení řešeného území v sídle Hrdoňov .....	69
Obr. 24: Správní obvod obce Borová Lada .....	52	Obr. 58: Topografická mapa sídla Hrdoňov .....	69
Obr. 25: Borová Lada historie (50. léta) a současnost .....	53	Obr. 59: Návrh územního plánu obce Frymburk, detail sídla Hrdoňov .....	70
Obr. 26: Výstavba apartmánů v Borové Ladě.....	54	Obr. 60: Zábor ZPF dle návrhu ÚP obce Frymburk, detail sídlo Hrdoňov .....	72
Obr. 27: Vymezení plochy výstavby projektu Borová Lada Project.....	54	Obr. 61: Hotel Fontána – hlavní budova .....	74
Obr. 28: Dispozice 1. NP a podkroví vzorového AP v obci Borová Lada .....	54	Obr. 62: Hotel Fontána – objekty pro ubytování .....	74
Obr. 29: Návrh územního plánu obce Borová Lada .....	55	Obr. 63: Hotel Fontána – restaurace u vodní nádrže Lipno.....	74
Obr. 30: Apartmány Borová Lada Project .....	56	Obr. 64: Individuální rekreační objekty .....	74
Obr. 31: Uliční prostor u nové apartmánové zástavby v Borové Ladě .....	56	Obr. 65: Individuální rekreační objekt.....	75
Obr. 32: Apartmány Borová Lada .....	56	Obr. 66: Stávající místní komunikace .....	75
Obr. 33: Apartmánový dům v Borové Ladě .....	56	Obr. 67: Přístaviště pro sportovní lodě.....	75
Obr. 34: Správní obvod obce Frymburk .....	57	Obr. 68: Pohled na sídlo Hrdoňov od Kovářova .....	75
Obr. 35: Urbanistická struktura obce Frymburk (50. léta) a současnost.....	58	Obr. 69: Svah v západní části řešeného území .....	76
Obr. 36: Projekt Kovářský poloostrov.....	59	Obr. 70: Kanalizační šachty v řešeném území .....	76
Obr. 37: Vymezení plochy výstavby projektu Kovářský poloostrov.....	59	Obr. 71: Vzrostlá zezeň .....	76
Obr. 38: Dispozice vzorového bytu (3+kk) v areálu Kovářský poloostrov .....	59	Obr. 72: Pohled na vodní nádrž Lipno z řešeného území.....	76
Obr. 39: Návrh územního plánu sídelního útvaru Frymburk, detail sídla Kovářov .....	60		
Obr. 40: Letecký pohled na lokalitu projektu Kovářský poloostrov.....	61		
Obr. 41: Projekt Kovářský poloostrov .....	61		
Obr. 42: Bytový dům s apartmánovými jednotkami .....	61		

## SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha č. 1 – Náklady na komunální služby a územní rozvoj analyzovaných obcí

Výkres č. 1 – Výstavba apartmánových domů v obcích NP Šumava (M 1: 500 000)

Výkres č. 2 – Širší vztahy sídla Hrdoňov (M 1: 25 000)

Výkres č. 3 – Limity využití území pro rozvojovou plochu sídla Hrdoňov (M 1: 2 500)

Výkres č. 4 – Situace návrhu řešení rozvojové plochy – varianta „A“ (M 1: 2 500)

Výkres č. 5 – Situace návrhu řešení rozvojové plochy – varianta „B“ (M 1: 2 500)

Výkres č. 6 – Model návrhu řešení rozvojové plochy – varianta „A“

## PŘÍLOHY

### PŘÍLOHA č. 1: Náklady na komunální služby a územní rozvoj analyzovaných obcí

U obcí, které byly podrobněji řešeny v analytické části diplomové práce, tj. obce Borová Lada, Frymburk a Železná Ruda, byly v příloze č. 1 analyzovány jejich náklady na komunální služby a územní rozvoj a dále náklady na nakládání s odpady v rozmezí let 2011 až 2015 (k 30. 9. 2015). Důvodem této analýzy byl průzkum toho, jak na rozpočty daných obcí působí zvýšené náklady na údržbu obce a svoz komunálního odpadu v důsledku výstavby apartmánových domů.

### Obec Borová Lada

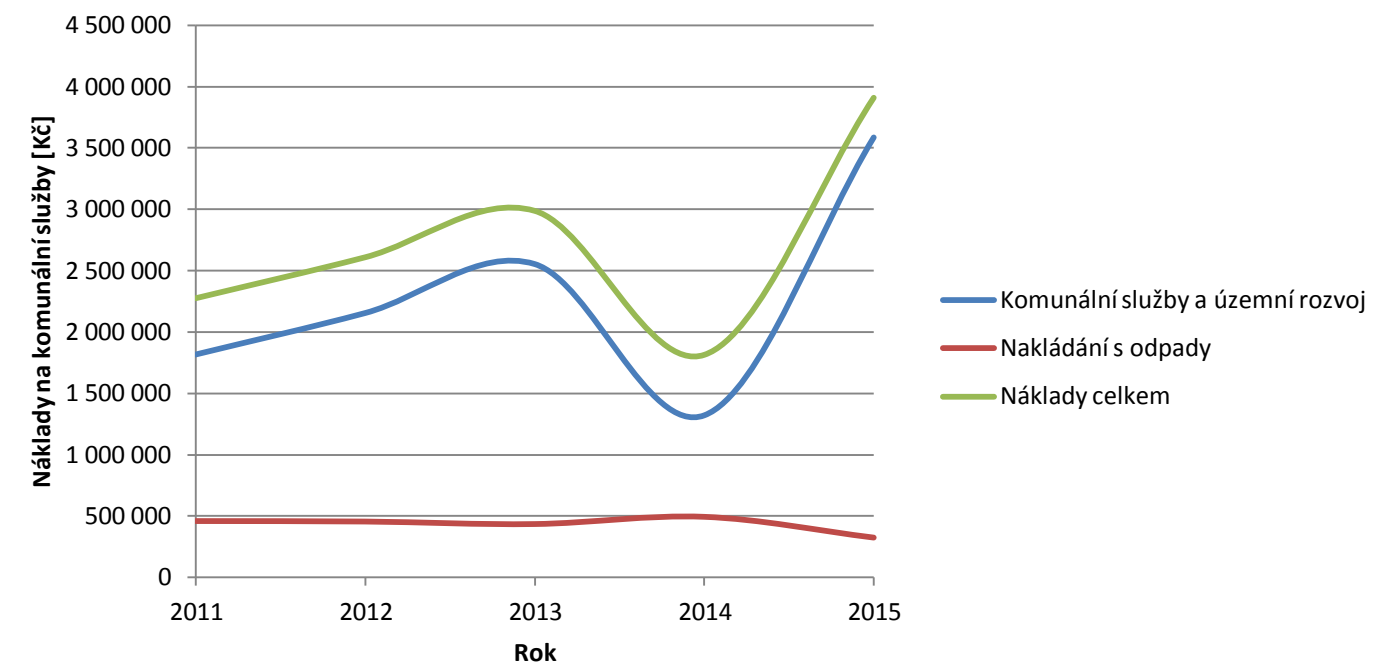
- ORP Vimperk (okres Prachatice, kraj Jihočeský)
- 8 částí obce (Borová Lada, Černá Lada, Knížecí Pláně, Nový Svět, Paseka, Svinná Lada, Šindlov, Zahrádky u Borových Lad)
- 282 trvale žijících obyvatel (k 1. 1. 2015)
- Výstavba 57 AD + 7 RD (výstavba 2009 – 2016)

Tab. 37: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Borová Lada [Kč]

	2011	2012	2013	2014	2015 (k 30.9.)
Veřejné osvětlení	70 804	44 990	40 901	49 370	66 166
Komunální služby a územní rozvoj	1 817 149	2 155 020	2 553 379	1 321 457	3 584 949
Nakládání s odpady	457 752	453 707	433 309	492 320	323 129
<b>Náklady celkem</b>	<b>2 274 901</b>	<b>2 608 727</b>	<b>2 986 688</b>	<b>1 813 777</b>	<b>3 908 078</b>

Zdroj: <http://monitor.statnipokladna.cz/2015/obce/>, vlastní zpracování

Graf 10: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Borová Lada (vlastní zpracování)



**Obec Frymburk**

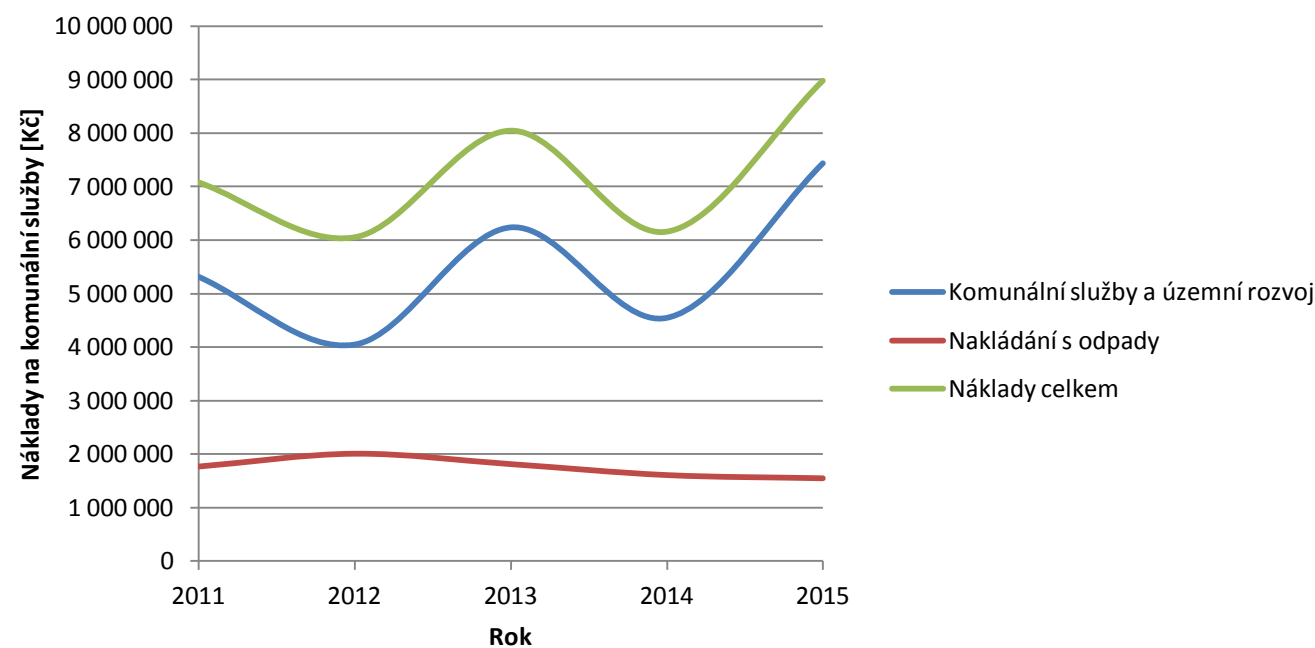
- ORP Český Krumlov (okres Český Krumlov, kraj Jihočeský)
- 4 části obce (Blatná, Frymburk, Kovářov, Milná)
- 1279 trvale žijících obyvatel (k 1. 1. 2015)
- Výstavba 21 AP + 30 RD (lokalita Kovářov, 2015 – 2016)
- Výstavba 52 AD (lokalita Větrník, 2015 – 2016)

Tab. 38: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Frymburk [Kč]

	2011	2012	2013	2014	2015 (k 30.9.)
Veřejné osvětlení	1 013 822	562 198	549 647	479 081	466 819
Komunální služby a územní rozvoj	5 309 795	4 043 474	6 233 793	4 542 941	7 431 960
Nakládání s odpady	1 768 845	2 005 772	1 813 606	1 611 347	1 552 198
<b>Náklady celkem</b>	<b>7 078 640</b>	<b>6 049 246</b>	<b>8 047 399</b>	<b>6 154 288</b>	<b>8 984 158</b>

Zdroj: <http://monitor.statnipokladna.cz/2015/obce/>, vlastní zpracování

Graf 11: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Frymburk (vlastní zpracování)



**Obec Železná Ruda**

- ORP Klatovy (okres Klatovy, kraj Plzeňský)
- 6 částí obce (Železná Ruda, Alžbětín, Debrník, Hojsova Stráž, Pancíř, Špičák)
- 1745 trvale žijících obyvatel (k 1. 1. 2015)
- Výstavba 67 AP (lokalita Špičák, 2009 – 2015)
- Výstavba 19 AP (lokalita Hojsova Stráž, 2013)

Tab. 39: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Železná Ruda [Kč]

	2011	2012	2013	2014	2015 (k 30.9.)
Veřejné osvětlení	1 617 467	1 446 609	1 081 398	873 750	613 886
Komunální služby a úz. rozvoj	6 138 087	10 769 163	11 075 147	13 999 063	24 686 121
Nakládání s odpady	1 878 661	1 885 803	2 138 000	9 856 119	2 493 335
<b>Náklady celkem</b>	<b>9 634 215</b>	<b>14 101 575</b>	<b>14 294 545</b>	<b>24 728 932</b>	<b>27 793 342</b>

Zdroj: <http://monitor.statnipokladna.cz/2015/obce/>, vlastní zpracování

Graf 12: Náklady na komunální služby a územní rozvoj obce Železná Ruda (vlastní zpracování)

