

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**  
FAKULTA STAVEBNÍ  
KATEDRA URBANISMU A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



Bakalářská práce

**ŠUMAVSKÉ HOŠTICE – CHARAKTER, STRUKTURA A HODNOTY ZÁSTAVBY**  
**ŠUMAVSKÉ HOŠTICE – CHARACTER, STRUCTURE AND VALUES OF THE BUILT-UP AREA**

Vypracovala: Monika Vincíková

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

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Inženýrství životního prostředí

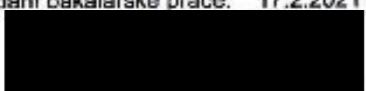
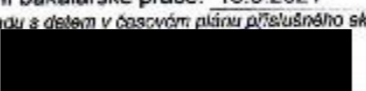
Akademický rok: 2020/2021

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE


Příjmení: Vinciková	Jméno: Monika	Osobní číslo: 477011
Zadávající katedra: K127 - Katedra urbanismu a územního plánování		
Studijní program: Stavební inženýrství		
Studijní obor: Inženýrství životního prostředí		

### II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Šumavské Hoštice - charakter, struktura a hodnoty zástavby	
Název bakalářské práce anglicky: Šumavské Hoštice - Character, Structure and Values of the Built-up Area	
Pokyny pro vypracování: Bakalářská práce se bude zabývat charakterem, strukturou a hodnotovou analýzou zástavby sídla. Obecně analytická část práce se zaměří na vymezení pojmů charakter a struktura zástavby a definici analyzovaných hodnot zástavby. Zjištěné poznatky budou prověřeny ve vyhodnocení hodnot zástavby a charakteru a struktury zástavby sídla Šumavské Hoštice. Součástí průzkumu sídla bude i zjištění problémů a závad, které s hodnotami, charakterem a strukturou zástavby v daném sídle souvisí. Návrhová část práce přehledně zdokumentuje zjištěné údaje a navrhne zásady pro ochranu hodnot a případnou eliminaci závad v charakteru a struktuře sídla.	
Seznam doporučené literatury: Baše: Město, suburbie, venkov; Rozmanová a Gajdčíková: Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech; Knop a kol.: Vesnice. Stavby a krajina mají svůj řád; Perlín: Venkov, typologie venkovského prostoru; Maler: Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů;	
Jméno vedoucího bakalářské práce: Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D.	
Datum zadání bakalářské práce: 17.2.2021	Termín odevzdání bakalářské práce: 16.5.2021
	
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

17.2.2021	
Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)



### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předloženou práci vypracovala samostatně a že jsem uvedla veškeré použité informační zdroje v souladu s Metodickým pokynem o dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací.

V Praze dne

.....

Podpis studenta

### **Poděkování**

Nejprve bych chtěla poděkovat vedoucímu této bakalářské práce Ing. arch. Františku Pospíšilovi, Ph.D. za odborné a systematické vedení při konzultacích a při zpracování práce a své rodině za podporu.



## Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá charakterem, strukturou a hodnotovou analýzou zástavby sídel. Obecně analytická část je zaměřena na vymezení pojmů charakter a struktura zástavby a definici analyzovaných hodnot zástavby. Zjištěné poznatky jsou prověřeny ve vyhodnocení hodnot, charakteru a struktury zástavby sídla Šumavské Hoštice. Součástí průzkumu sídla je i zjištění problémů a závad, které s hodnotami, charakterem a strukturou zástavby v daném sídle souvisí. V návrhové části práce jsou přehledně zdokumentovány zjištěné údaje a navržené zásady pro ochranu hodnot a případná eliminace závad v charakteru a struktuře sídla. Součástí textové části je také fotodokumentace řešeného území.

## Klíčová slova

Šumavské Hoštice, charakter, struktura a hodnoty zástavby, problémy, závady, zásady

## Abstract

The bachelor's thesis deals with the character, structure and value analysis of the development of settlements. In general, the analytical part is focused on defining the concepts of character and structure of the built-up area and defining the analyzed values of the built-up area. The findings are examined in the evaluation of the values, character and structure of the built-up area of the place Šumavské Hoštice. Part of the survey of the place is also the identification of problems and defects related to the values, character and structure of the built-up area in the given place. In the design part of the thesis, the data collected and the proposed principles for the protection of values and possible elimination of defects in the character and structure of the place are clearly documented. Part of the text part is also photo documentation of the solved area.

## Key words

Šumavské Hoštice, character, structure and values of the built-up area, problems, malfunctions, rules



## Seznam použitých zkratk

PÚR – Politika územního rozvoje

ZÚR – Zásady územního rozvoje

ÚAP – Územně analytické podklady

ÚP – Územní plán

RP – Regulační plán

ÚS – Územní studie

ÚSKP – Ústřední seznam kulturních památek

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

ÚUR – Ústav územního rozvoje

ÚR – Územní rozvoj

ÚÚP – Úřad územního plánování

ORP – Obec s rozšířenou působností

ÚZ – Úplné znění

NP – Národní park

CHKO – Chráněná krajinná oblast

ÚAPk – Územně analytické podklady kraje

ÚAPo – Územně analytické podklady obce

JZD – Jednotné zemědělské družstvo

č.p. – číslo popisné

ÚSES – Územní systém ekologické stability

ÚPsPRP – Územní plán s prvky regulačního plánu



## Obsah

1. Úvod .....	6
1.1 Cíle práce.....	6
1.2 Metodika práce .....	6
2. Teoretická východiska.....	6
2.1 Charakter, struktura a hodnoty zástavby v územně plánovacím kontextu .....	6
2.1.1 Základní vyhodnocení nástrojů územního plánování .....	6
2.1.2 Výskyt pojmů .....	8
2.1.3 Přehledné vyhodnocení .....	10
2.2 Definice pojmů charakter, struktura a hodnoty zástavby .....	11
2.2.1 Charakter zástavby .....	11
2.2.2 Struktura zástavby .....	11
2.2.3 Hodnoty zástavby .....	12
2.4. Hlavní faktory ovlivňující charakter, strukturu a hodnoty zástavby .....	14
2.4.1 Forma založení sídla (typ půdorysu) .....	14
2.4.2 Typ zástavby.....	16
2.4.3 Typ obytného domu.....	16
3. Analýza řešeného území a činitelé ovlivňující charakter, strukturu a hodnoty zástavby .....	18
3.1 Základní identifikační údaje o řešeném území.....	18
3.2 Vymezení řešeného území.....	19
3.3 Stavebně historický vývoj osídlení .....	19
3.4 Prostorové a funkční uspořádání.....	20
3.5 Charakter, struktura a hodnoty zástavby v sídle .....	20
4. Návrh řešení problémů v sídle .....	22
4.1 Zjištěné problémy .....	22
4.2 Zásady a regulativy v územním plánu.....	25
4.3 Navržené zásady a regulativy pro zachování charakteru, struktury a hodnoty zástavby .....	25
5. Závěr.....	27
6. Zdroje a použitá literatura .....	29
7. Seznam obrázků, tabulek a příloh .....	30





## 1. Úvod

### 1.1 Cíle práce

Cílem této bakalářské práce je lépe přiblížit a analyzovat pojmy charakter, struktura a hodnoty zástavby, jež jsou v mnoha případech definované různě. Zjistit co je nejvíce ovlivňuje a jednotlivé poznatky pak prokázat na řešeném území. Dále by práce měla upozornit na problémy v sídle, které charakter, strukturu a hodnoty nejvíce zatěžují a navrhnout jejich možné odstranění včetně zabránění jejich vzniku ve formě regulativů, které budou mít za cíl udržet v jednotlivých sídlech charakteristickou zástavbu bez jakýkoliv rušivých elementů.

### 1.2 Metodika práce

První část práce je věnována analýze pojmů charakter, struktura a hodnota zástavby, a to z různých pohledů, ať už je zdrojem stavební zákon a jeho vyhlášky, různé urbanistické metodiky či přímo územní plány a jejich autoři, urbanisté, včetně pojmů, se kterými mohou být zaměňovány. Taktéž budou v této části práce vysvětleny i pojmy úzce související a ovlivňující klíčová slova. Mezi nimi například stavební čára, uliční čára, podlažnost, oplocení apod. V neposlední řadě se první část bude věnovat faktorům, které charakter, strukturu a hodnoty zástavby nejvíce ovlivňují a s nimi související problémy v návaznosti s regulativy, které budou výše zmíněné pojmy v území zachovávat.

Druhá, analytická, část je zaměřena na aplikování zjištěných poznatků z první části v řešeném území. Nejprve se práce zaměří na teoretickou část ohledně stavebně historického vývoje spolu s vývojem obyvatelstva a s ním i se souvisejícím vývojem počtu a druhu zástavby. Dále bude proveden terénní průzkum, který bude fotograficky zdokumentován. Průzkum bude zaměřen zejména na typy zástavby, druhy domů a jejich podlažnost, typ fasády, oplocení, hranice pozemků apod. Na závěr budou popsány problémy, které se v sídle nacházejí, společně s návrhem na jejich odstranění a zásady pro ochranu hodnot.

Výkresová část je sestavena z výkresu č. 1 – Funkční využití území, výkresu č.2 – Charakter zástavby, výkresu č.3 – Struktura zástavby, výkresu č. 4 – Hodnoty, problémy a závady zástavby a výkresu č. 5 – Uliční čáry.

## 2. Teoretická východiska

### 2.1 Charakter, struktura a hodnoty zástavby v územně plánovacím kontextu

Charakter, struktura a hodnoty zástavby jsou nejednoznačně vymezené pojmy, a to nejen v územně plánovacích dokumentech a podkladech, ale i mezi samotnými autory územních plánů, urbanisty.

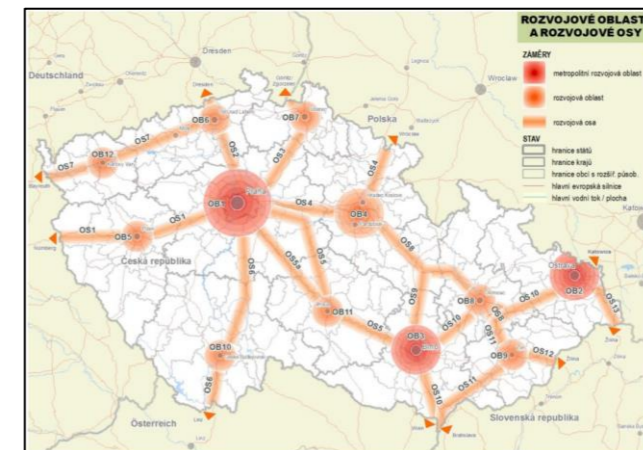
### 2.1.1 Základní vyhodnocení nástrojů územního plánování

Nástroje územního plánování dělíme do dvou skupin. **Územně plánovacích dokumentací** (ÚPD) a územně plánovacích podkladů (ÚPP), Mimo ÚPD i ÚPP je politika územního rozvoje, která koordinuje tvorbu a aktualizace ZÚR.

První z nich představuje jeden z nejdůležitějších nástrojů pro usměrňování hospodářského rozvoje od největších územních celků až po ty nejmenší tak, aby byly v souladu s veřejnými zájmy, mezi které mimo jiné patří i ochrana kulturních hodnot a ochrana životního prostředí, vymezuje například i veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Závazně stanovuje, jakým způsobem se bude určité území rozvíjet, čímž i do značné míry ovlivňuje možnosti nové výstavby a využití té stávající. Z tohoto důvodu je ÚPD veřejně projednávána a vlastníci dotčených pozemků a nemovitostí, včetně občanů, kterých se to týká, mohou při projednávání uplatňovat námítky a připomínky. Do ÚPD řadíme na základě míry podrobnosti, měřítka a velikosti území, pro které se zpracovávají, celkem čtyři dokumenty. Územní rozvojový plán (ČR), zásady územního rozvoje (kraj), územní plán (obec) a regulační plán (jednotlivé pozemky). [1]

Do územně plánovacích podkladů patří územně analytické podklady (ÚAPk – kraj, ÚAPo – obec) a územní studie, které nejsou pro rozhodování v území závazné (nepotřebují projednání). Slouží jako podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, ÚPD, k jejich změně a pro rozhodování v území (územní rozhodnutí atd.). Dokumentem, který se zabývá a upřesňuje územně analytické podklady, územně plánovací dokumentaci a způsob evidence územně plánovací činnosti, je vyhláška č. 500/2006 Sb. Hlavní nástroje územního plánování jsou následující.

Celostátním nástrojem územního plánování je **Politika územního rozvoje ČR**. Ta slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na úrovni celostátní a je zdrojem argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje EU. Současně slouží jako koordinátor územně plánovací činnosti na úrovni krajů. Stanovuje zejména priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a rovněž vymezuje oblasti, které mají zvýšené požadavky na změny v území anebo se jedná o významné oblasti se specifickými hodnotami a problémy, které svým rozsahem přesahují velikost kraje. Jedná se především o koridory dopravní a technické infrastruktury. Pořizuje ji Ministerstvo pro místní rozvoj a schvaluje ji vláda ČR. Je závazná pro pořizování a vydávání ZÚR, ÚP, RP a pro rozhodování v území. [2]



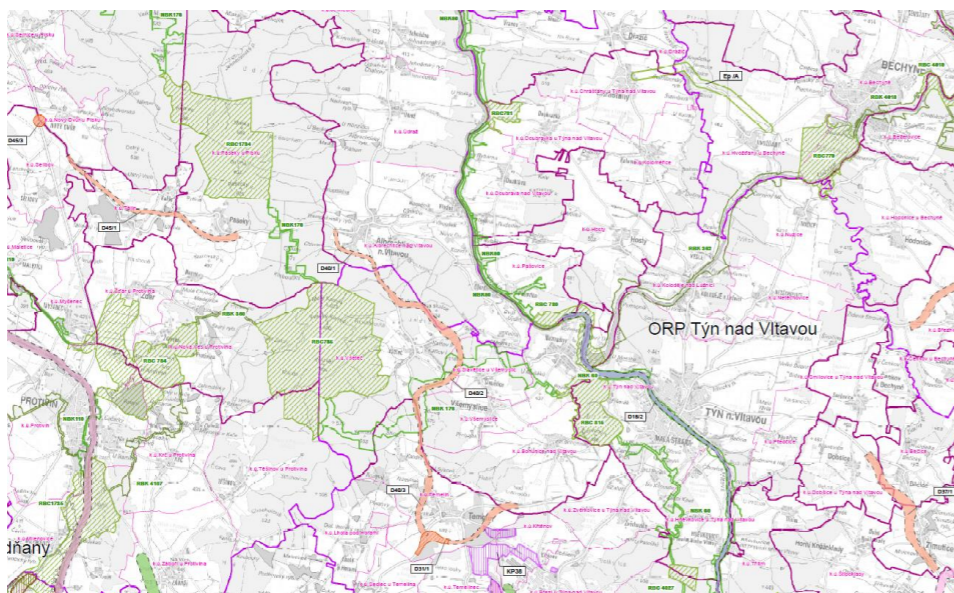
Obrázek 1 – výřez PÚR, Rozvojové oblasti a rozvojové osy, úz PÚR ČR po aktualizaci č.5 (účinnost od 11.9.2020) [2]





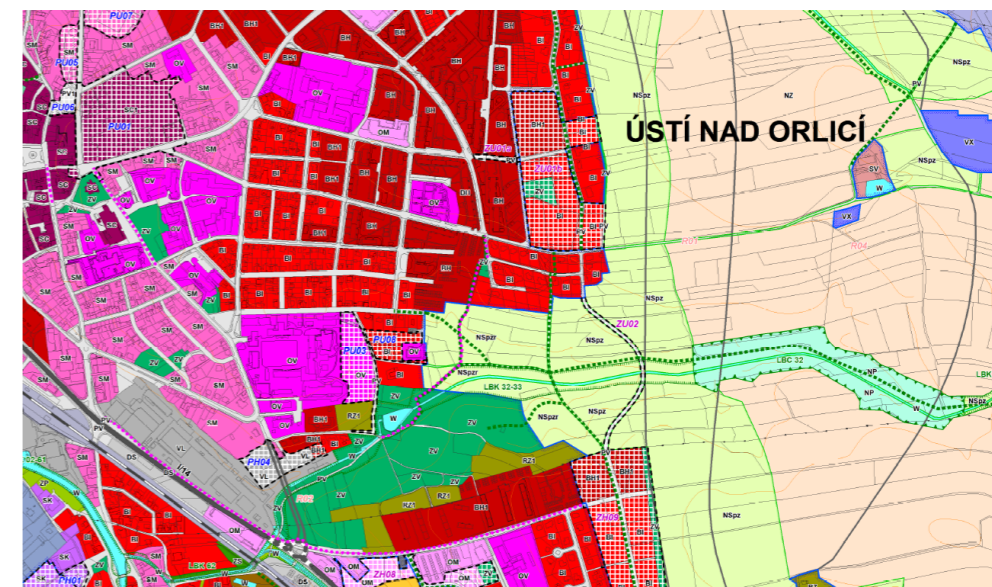
Nově vychází v platnost od 1.1.2021 dle zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, **Územní rozvojový plán**. Ten je závazný pro pořizování a vydávání ZÚR, ÚP, RP a pro rozhodování v území. Vydává se pro území celé ČR, avšak nesmí obsahovat podrobnosti náležející územním plánům, regulačním plánům a navazujícím rozhodnutím. Výkresy se vydávají v měřítku 1:100 000. Vymezují plochy a koridory, a řeší strategické a koncepční otázky ÚR. Vzhledem k nedávnému vydání, nebyl dosud žádný rozvojový plán zpracován. [2]

Na úrovni krajů ČR jsou nástrojem územního plánování **Zásady územního rozvoje**, které jsou nadřazeny ÚPP a samotným územním plánům obcí, jsou ve své podstatě strategickým plánem jednotlivých krajů. Vychází z výše zmíněné politiky územního rozvoje ČR a jejich podkladem pro zpracování jsou územně analytické podklady. Měřítko zpracování je 1:100 000, až na odůvodněné případy, kdy může být měřítko 1:50 000 a 1:200 000. Výkres širších vztahů je v měřítku 1:500 000.



Obrázek 2 – výřez ZÚR Jihočeského kraje, výkres ploch a koridorů včetně ÚSES, úz po změně 1.,2.,3.,5. a 6. s účinností od 9.4.2021 [5]

Pro území obcí se vydává **územní plán**, který je součástí územně plánovací dokumentace. ÚP musí být v souladu se ZÚR příslušného kraje, které jsou jeho nadřazenou územně plánovací dokumentací. Jeho obsah je pro rozhodování v území závazný. Obsahuje základní koncepci rozvoje území obce, plošné a prostorové uspořádání, čímž vymezuje především zastavěné a nezastavěné území. Na jejich plochách pak určuje podmínky pro využití území, které mohou být přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné. Textová část je tvořena částí výrokovou a odůvodněním, které musí být v souladu. Výkresy jsou v měřítku 1:5 000, 1: 10 000, případně v měřítku katastrální mapy obce. Výkres širších vztahů se udává v měřítku výkresu ploch a koridorů ZÚR.



Obrázek 3 – výřez hlavního výkresu ÚP, Ústí nad Orlicí úplné znění po změně č.1, nabytí účinnosti dne 8.10.2020 [11]

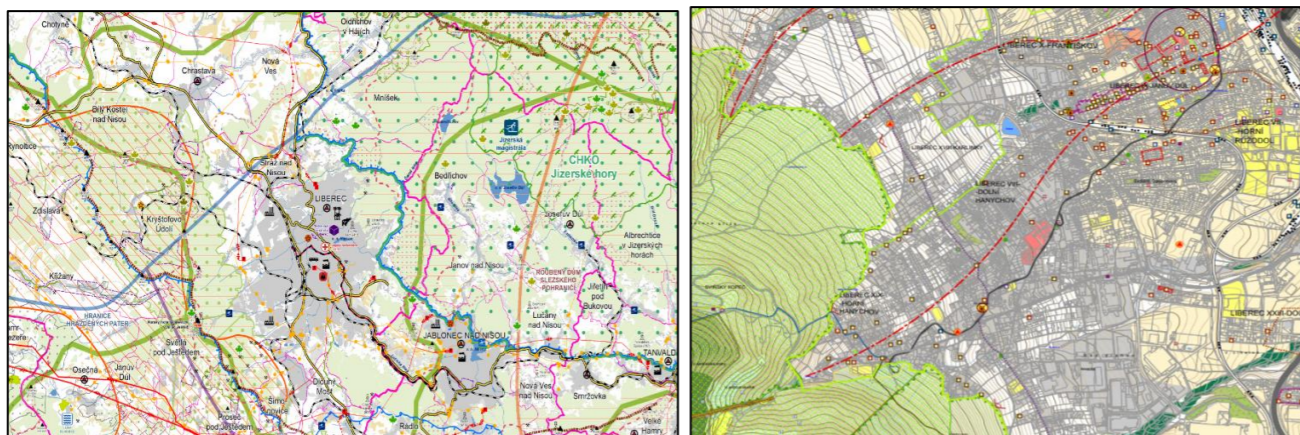
**Regulační plán** obcí, je nejpodrobnějším ze všech ostatních plánů, s nimiž musí být v souladu. Řeší vybranou část obce, ve které stanoví podrobné podmínky, např. využití a prostorové uspořádání staveb, ale například i vznik veřejných prostranství atd. V řešeném území nahrazuje ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je pro rozhodování v území závazný. Měřítkem výkresů je 1:1 000, případně 1:500. [2]



Obrázek 4 – výřez hlavního výkresu RP Buk v Aleji, účinný ode dne 11.11.2020 [14]

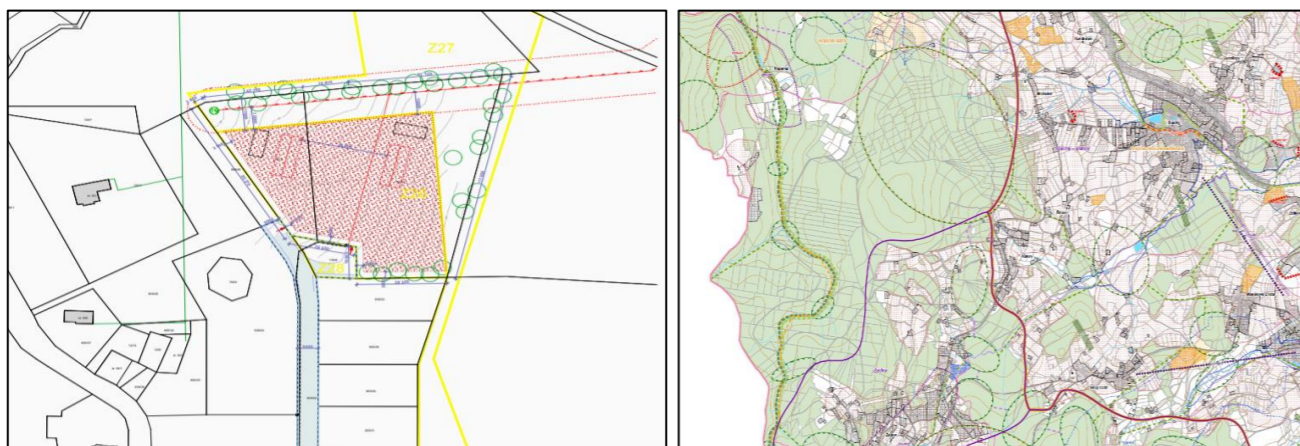


**Územně analytické podklady** jsou pořizovány úřady územního plánování (ÚÚP) pro správní obvody úřadů ÚP obcí, či krajským úřadem. Zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, jeho hodnot a limit, záměru na provedení změn, vyhodnocení udržitelného rozvoje a analyzování problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. ÚAP krajů svým měřítkem odpovídají ZÚR (1:100 000, odůvodněně 1: 50 000). Pro ÚAP obcí s rozšířenou působností se měřítko v závislosti na velikosti území ORP liší. Slouží jako podklad pro pořizování zejména ÚP obcí, jejich změn a pro rozhodování v území.



Obrázek 5 a 6 – porovnání výkresů hodnot ÚAP Libereckého kraje [28] (vlevo – úplná aktualizace k 30.6.2017, verze 02) a ÚAP ORP Liberec [29] (vpravo – zpracováno v dubnu 2017)

**Územní studie** patří do kategorie územně plánovacích podkladů a prověřuje zejména podmínky změn v území. Zpravidla bývá pořizována pro ověření možnosti využití určitého území. Jejím pořizovatel je úřad územního plánování, a to i pro obce ve svém správním obvodu, dále například krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj v závislosti na pořizování ZÚR a PÚR či újezdni úřad pro území vojenských újezdů. Má své zadání, v němž si pořizovatel stanovuje rozsah a cíle ÚS. Měřítko výkresů je různé v závislosti na velikosti řešeného území. Veřejné projednání studie není legislativně stanoveno, a to ani s dotčenými orgány či vlastníky pozemků. Schválí-li se po dokončení možnost využití studie, stává se územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území, není ale závazná. [2]



Obrázek 7 a 8 – porovnání hlavních výkresů ÚS v ORP Vimperk (vlevo – ÚS Nové Hutě, prověření změny využití území – schváleno dne 15.10.2018 [30]; vpravo ÚS krajiny správního obvodu ORP Vimperk, schváleno dne 7.8.2019) [31]

## 2.1.2 Výskyt pojmů

### Zákon 183/2006 Sb. a vyhláška č.500/2006 Sb.

Ve stavebním zákoně se setkáváme s ochranou přírodních, kulturních, civilizačních, urbanistických a architektonických hodnot území v rámci cílů územního plánování. Pojmy charakter a struktura se v hledané formě nevyskytují. [2]

Jediná zmínka o pojmech charakter, struktura a hodnoty zástavby ve vyhlášce o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti s poslední aktualizací 29.1.2018 je v části týkající se náležitostí obsahu územního plánu, konkrétně u obsahu textové části, uvádějící mimo jiné stanovování podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, mezi nimiž i podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovením prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití. [3]

### Politika územního rozvoje – PÚR

Ani v úplném znění PÚR ČR po poslední aktualizaci č.5 (nabytí účinnosti dne 11.9.2020), nenalezneme význam těchto slov. Pouze v úkolech pro územní plánování je uvedeno, že z důvodu umožňování intenzivního využívání území je cílem vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. [4]

### Zásady územního rozvoje – ZÚR

Přejde-li se na úroveň krajů, už se výrazy charakter, struktura a hodnoty zástavby objevují s větší četností a definicí.

Například v zásadách územního rozvoje pro Jihočeský kraj (ÚZ po změně 1.,2.,3.,5. a 6. s účinností od 9.4.2021), jehož autorem je Ing. arch. Ludmila Šnejdová, je charakter zástavby definován jako spolupůsobení formy zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch, přičemž jednou z mnoha zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách je respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny. Podobně je prioritou ve smyslu struktury sídel vytvářet podmínky pro zachování a doplnění vhodného výrazu sídel, avšak definice tohoto slova chybí, stejně jako pojem hodnota zástavby. [5]

Pro srovnání byl vybrán geograficky jiný a vzdálený kraj, kraj Moravskoslezský (ÚZ po vydání aktualizace č.1 s účinností od 21.11.2018) za jehož vypracováním stojí pražský Atelier T-plan. Zde je v podmínkách pro zachování a dosažení cílových kvalit uvedena nutnost zachovat dosavadní strukturu osídlení s převahou sídel venkovského, případně příměstského charakteru ve specifické oblasti například krajiny Nížkého Jeseníku, avšak význam pojmu charakter taktéž chybí. Struktura zástavby se zde objevuje taktéž v částech ZÚR věnovaných podmínkám zachování kvalit s cílem omezení nárůstu nové zástavby pro zachování dosavadní struktury osídlení. [6]





### Územně analytické podklady – ÚAP

Pro porovnání byly vybrány ÚAP podobně jako v předcházející části ZÚR. První z nich jsou podklady ORP Vimperk (4. úplná aktualizace prosinec 2016), kam spadá i následně řešené území Šumavských Hoštic, stejně jako do ZÚR Jihočeského kraje. Zde se už setkáváme s výrazy jako charakteristická sídla návesního typu, shlukový charakter či zástavba typická pro CHKO, tkz. dřevěná architektura neboli šumavský dům. Dále pak například i výrazy jako zachovalá urbanistická struktura, hodnotné okrouhlé struktury návsi apod. Avšak přímou definici těchto slov nenalezneme. [7]

Jako druhý příklad byla vybrána ORP Jilemnice (4. úplná aktualizace ÚAP 2016), která je centrem Podkrkonoší a je tak nazýváno „brána do Krkonoš“, stejně jako je to v případě ORP Vimperk, který je přirozenou „branou“ Šumavy. Podobně jako v předchozím ÚAP se i zde vyskytují různé možnosti charakteru a struktury zástavby. Mezi nimi například: volný charakter nízkopodlažní zástavby venkovského charakteru, charakter zástavby šachovnicovým způsobem, charakter venkovského a příměstského osídlení, rozptýlený charakter zástavby apod. S pojmem struktura zástavby se zde setkáváme se spojeními jako: volnější způsob struktury zástavby, hodnotná městská struktura, charakteristické struktury sídel typu údolní lánové vsi, rozptýlené až solitérní formy zástavby a dále pak urbanistické hodnoty. [8]

Avšak přímou definici těchto slov ani v jednom z ÚAP nenalezneme.

### Územní plány – ÚP

Jako první je vybrán územní plán obce Strážný (změna č.3, účinnost od 31.3.2017), ležící v ORP Vimperk, jehož autorem je Ing. arch. Radek Boček. Zde už se setkáváme s definicí slova charakter, která je chápána takto: *„charakter zástavby – je dán prostorovými parametry jednotlivých staveb či souborů staveb a sekundárně jejich funkčním využitím, zde v územním plánu je charakter zástavby omezen především prostorovými regulativy „výška budovy“ a „výška budovy do hřebene v metrech“, sekundárně pak též regulativy „celková zastavěnost“ a „zastavěnost budovami“ v kap. f), kdy zároveň musí být zajištěno v navazujících správních řízeních, aby byly respektovány další méně podrobné podmínky zachování stávajícího charakteru zástavby, jako jsou dochované uliční čáry, základní výškové dělení staveb na jednotlivá podlaží, základní objemové parametry sousedních staveb, tvary střech, velikost, hustota, počet otvorů v průčelních fasádách, apod., které ale již svojí podrobností nepatří do závazných regulativů územního plánu, ale až do podrobnějších nástrojů územního plánování.“* [9]

Stejně tak, je zde i vysvětlen pojem struktura. *„struktura zástavby – je daná vnitřním uspořádáním a vzájemnými vztahy jednotlivých funkčních složek sídel, které vytvářejí jednotlivá sídla ve správním území obce Strážný jako svébytné, polyfunkční, pomalu a dlouhodobě se vyvíjející subsystémy společenského systému; struktura zástavby je tvořena především funkčními a stavebními soubory a jejich vzájemnými vztahy v různých územně organizovaných formách společenského života a je jednou z nejvýznamnějších charakteristik území, spolu s charakterem zástavby (viz dále); v tomto ÚP musí respektovat ustanovení kap. f), tj. zejména stanovené podmínky hlavního, přípustného, nepřípustného a podmíněného využití území a dále prostorové regulativy „celková zastavěnost“, „zastavěnost budovami“, kdy vzájemné vazby mezi různými typy funkčního využití a hustota zástavby determinují strukturu zástavby jednotlivých sídel; a kdy zároveň musí být v navazujících správních řízeních (zejména v územním a stavebním) zajištěno, aby nově navržená zástavba, zejména svým umístěním jednotlivých staveb, navazovala na dochovaný charakter zástavby.“* [9]

A v neposlední řadě jsou zmíněny i hodnoty urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační. *„Jedná se zejména o původní zástavbu. Tato architektonicky nejhodnotnější území se vyznačující typickou*

*venkovskou šumavskou zástavbou (převážně obdélníkový půdorys, delší přesahy střech, použití přírodních materiálů). Na ně většinou navazuje zástavba původních hospodářských objektů.“* U hodnot přírodních, kulturních a civilizačních zmiňuje především ochranu přírody (památných stromů, NP Šumava), kulturně významné zříceniny, kostel, kapli, hráz přehrady, a u civilizačních silnice I a III. třídy, vodovody a kanalizace.“ [9]

Jako další byla náhodně vybrána obec Trhová Kamenice v okrese Chrudim (změna č.2, účinnost od 13.3.2017). Autorem ÚP je projekční kancelář A-PROJEKT Pardubice, s.r.o. Zde už se však definice charakteru, struktury ani hodnot zástavby neobjevuje. Jsou zde pouze zmíněny ve spojení s charakterem územím a jeho stavbami městského a venkovského typu, podobně pak s respektováním historické a urbanistické struktury obce. [10]

V územním plánu obce Ústí nad Orlicí (změna č.1, účinnost od 21.9.2020) od Ing. Arch. Vlasty Poláčkové jsou charakter a struktura zástavby definované takto: *Charakter zástavby – je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.* [11]

*Struktura zástavby - je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.* Mimo jiné autorka dělí charakter a strukturu zástavby například na vysoko a středněpodlažní výstavbu sídlišť, zástavbu s orientací k veřejnému prostranství, rostlou nízkopodlažní zástavbu, areály se solitérními stavbami zejména veřejné vybavenosti městského charakteru, zahrádkové osady atd., které pak následně zobrazuje i ve schématu charakteru a struktury zástavby řešeného sídla. [11]

Další známou projekční kancelář zabývající se tvorbou územně plánovací dokumentace je projektový ateliér REGIO. Z jejich tvorby byl vybrán územní plán obce Chyjice (návrh k veřejnému projednání, květen 2020). I v této dokumentaci se setkáváme s mnoha slovními spojeními s charakterem či se strukturou zástavby. Je zde například vysvětlen pojem venkovský charakter zástavby, který představuje převážně jednopodlažní obytné chalupy a statky, s obdélníkovým půdorysem a symetrickou sedlovou střechou. Dále například pojem rozvolněný charakter, urbanistická a půdorysná struktura zástavby, kulturně-civilizační, urbanistické a přírodní hodnoty. [12]

Architektem, který se řešenými pojmy zabývá, je mimo jiné Ing. arch. Pospíšil. Například v územním plánu (ÚP s účinností od 15.3.2019) městyse Frymburk na jihu Čech se dozvídáme o struktuře rozvolněné, uzavřené, rozptýlené či soustředěné a charakteru například venkovské a městské zástavby. [13]



### Regulační plány – RP

Stejným způsobem jako při výběru v předchozích sekcích byly vybrány i regulační plány různých obcí opět nezávisle na sobě.

Tím prvním je regulační plán obce Buk (účinnost od 11.11.2020), v okrese Prachatice, jehož autorem je Architektonický ateliér ARSPRO se sídlem v Českém Krumlově. Plán se v souvislosti s charakterem zmiňuje jen jednou, a to v kapitole podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, kdy se nesmí narušovat charakter a měřítko obce a vnější vzhled objektů přizpůsobit místní tradiční šumavské venkovské zástavbě. Pojem struktura se nevyskytuje vůbec a pojem hodnota, pouze ve spojení s kulturní a urbanistickou hodnotou sídla. [14]

Dalším je regulační plán obce Moravská Třebová (účinnost od listopadu 2001) s autorem Ing. arch. Tadeášem Matouškem, který se charakteru, struktuře a hodnotách zástavby věnuje v souvislosti s opatřeními nutných k dodržování k návaznosti staveb na charakter a strukturu hodnotné stávající zástavby, kterou je nutno respektovat a rozvíjet kulturní a stavební dědictví i hodnoty krajiny. Dále pak klade za cíl zachovat a podpořit charakter a strukturu městského osídlení. [15]

Avšak význam těchto samotných pojmů chybí v obou případech regulačních plánů.

### Územní studie – ÚS

Posledním a zároveň nejmenším možným řešením území jsou územní studie. Pro porovnání byla vybrána studie v obci Svatá Máří v ORP Vimperk a územní studie Křižanova.

Autorem první zmiňované je Ing. arch. Radek Boček. Ten spojuje charakter přímo se zástavbou, kde popisuje typ domů, jeho podlažnost, či tvar střechy. Strukturu a hodnoty už nikoliv. (účinnost od 12.11.2019). [16]

Druhou je územní studie městyse Křižanov s autorem Ing. arch. Janem Psotou a Studiem P. Zde se pojmy objevují opět ve spojení formami zástavby. (Schváleno 18.8.2020). [17]

### 2.1.3 Přehledné vyhodnocení

Závěrem můžeme říci, že se pojmy charakter, struktura a hodnoty zástavby v územně plánovacím kontextu vyskytují v odlišném chápání i mezi samotnými urbanisty a mohou být definovány různě. Ve většině případech se však neobjevují vůbec nebo minimálně v různých spojeních, avšak bez přímého vysvětlení. Následující tabulka vychází z poznatků získaných z různých zdrojů a proto nemůžou být výsledky zcela stejné a přesné v každém územně plánovacím podkladu či dokumentu.

Tabulka 1 – Schéma výskytu pojmů charakter, struktura a hodnoty zástavby v územně plánovacím kontextu

	Charakter zástavby	Struktura zástavby	Hodnoty zástavby	Definice
PÚR	-	-	-	nedefinováno
ZÚR	spolupůsobení formy zástavby a architektonického výrazu staveb; venkovský a městský charakter zástavby	-	-	charakter, struktura
ÚAP	shlukový charakter sídla, podlažnost, venkovský charakter zástavby, rozptýlený charakter zástavby	urbanistická struktura, okrouhlé návsi, formy zástavby	urbanistické hodnoty	nedefinováno
ÚP	dán prostorovými parametry staveb, uliční čára, podlažnost, zastavěnost, objemové parametry, typ zastřešení, měřítko stavby, městský a venkovský charakter zástavby	dána vnitřním uspořádáním funkčních složek sídel a jejich vztahy	urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní, civilizační	charakter, struktura
RP	venkovská a městská zástavba	-	kulturní, urbanistická	nedefinováno
ÚS	typ domů, podlažnost, tvar střechy, forma zástavby	-	-	nedefinováno





## 2.2 Definice pojmů charakter, struktura a hodnoty zástavby

Obecně lze říct, že vyjádřením charakter a struktura zástavby jsou prostorové a plošné parametry zástavby, které jsou dány svým půdorysným uspořádáním, umístěním na vlastních pozemcích, ale i umístěním v rámci přilehlých veřejných prostranstvích (daných uliční a stavební čarou), hustotou zástavby, ale i například hmotovým řešením a měřítkem samotné zástavby. Následující definice v podkapitolách 2.2.1 *Charakter zástavby* a 2.2.2 *Struktura zástavby*, vycházejí z metodiky MMR zabývající se charakterem a strukturou zástavby venkovských sídel v územních plánech.

### 2.2.1 Charakter zástavby

Charakter zástavby je chápán jako souhrn dílčích znaků ve společném působení struktury zástavby a architektonického výrazu staveb, jejich souborů, ale i nezastavěných ploch (např. zahrady, sady, parky apod.). Měl by tedy odpovídat nejen okolní zástavbě, ale i charakteru zástaveb typických pro určité území. Například na Šumavě se budou očekávat stavby podobné dřevěným roubenkám, zatímco ve městech půjde především o vysoké panelové domy, případně domy zděné. Zjednodušeně je charakterem zástavby její samotný vzhled. Ten je charakterizován již zmíněným tkz. architektonickým výrazem zástavby, na němž se podílí především typy domů (městské, příměstské, venkovské), jejich měřítko, členění, tvary, barvy, sklony a materiálová struktura prvků (střechy, okna,). Dále pak například orientace hřebene vůči ulici (štitová, okapová) a využití přilehlých ploch včetně oplocení, úroveň a orientace vjezdů a vchodů nebo podlažnost. [18]

Za poznámku stojí publikace od RNDr. Radima Perlína, Ph.D., který rozlišuje z tohoto hlediska charakter zástavby na dvě hlavní větve. Venkovskou a městskou.

- **Venkovský charakter zástavby**

Pro venkovskou zástavbu je typické velké sepětí s krajinou, která svým jednotným působením celku vypadá naprosto přirozeně. Tento charakter má i své tradiční opodstatnění. Mnohdy se podoba prvků na vesnických zástavbách osvědčila natolik, že je po mnoha staletí využívána dodnes. Zejména například typické sedlové střechy se sklonem 45°, chránící dokonale proti větru. Mezi dalšími znaky například můžeme hledat i typický obdélníkový půdorys jednopodlažních domů či statků, po většinou štitovou orientaci k veřejnému prostranství nebo i menší předzahrádky doplňující veřejný prostor. [19]



Obrázek 9 - venkovská zástavba, Dachov (jižní Čechy) [32]

- **Městský charakter zástavby**

Naopak vyšší hustota zalidnění a kompaktnější osídlení charakterizuje až na výjimky zástavbu městskou. Na rozdíl od venkovské zástavby je podoba charakteru daleko rozmanitější. Na jedné straně se setkáváme se samostatně stojícími domy, různých půdorysů, typů střech (ploché, šikmé) atd., až po velké shluky více podlažních obytných budov, za účelem plošné úspory na straně druhé. [19]



Obrázek 10 - městská zástavba, Prachatice (jižní Čechy) [32]

### 2.2.2 Struktura zástavby

Struktura (forma) zástavby je tvořena různými typy. Typem zástavby jsou tedy podobným stylem zastavěné plochy v území, mezi něž můžeme zařadit například zástavbu soustředěnou, rozvolněnou, rozptýlenou atd. Strukturu ovlivňuje vzájemné uspořádání a spolupůsobení stavebních, ale i nestavebních prvků v sídle. Mezi nimi například: samotné stavby, motorové a pěší komunikace, náměstí, návsi, parkové plochy, plochy veřejné a soukromé zeleně, plochy pro rekreaci, výrobu, plochy občanské vybavenosti, plochy technické infrastruktury atd. Dále je dána především umístěním zástavby v území. Což je dáno například formou založení sídla, hustotou zastavění nebo přírodními podmínkami. [18]

Struktura zástavby sestává ze dvou hlavních složek:

- **Půdorysné uspořádání zástavby**

Jedná se o plošné uspořádání zástavby například vůči přilehlým veřejným prostranstvím, kde má svůj původ především forma založení sídla. [18] *Více v kap. 2.3.1. Formy založení sídla.*

- **Prostorové uspořádání zástavby**

Prostorové uspořádání je tvořeno například intenzitou zastavění pozemků, dále pak samotné stavby a jejich hmotové řešení, podlažnost, tvary střech (např. sedlové, valbové či ploché střechy) nebo orientace hřebene vůči veřejným prostranstvím (štitová, okapová) atd. [18]

Podrobněji se struktuře věnuje kapitola 2.4.1 *Forma založení sídla (typ půdorysu)* a 2.4.2 *Typ zástavby*





### 2.2.3 Hodnoty zástavby

Pojem hodnota zástavby je velmi obtížně definovatelný, jelikož jsou hodnoty velmi rozmanité a velmi specifické pro různé regiony, nelze tedy přesně definovat seznam hodnot v území.

Územní plánování si za jeden z mnoha cílů klade chránit a rozvíjet kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, společně s architektonickým a urbanistickým dědictvím, které je třeba strukturovat individuálně dle charakteru území. Avšak podobně jako je nereálné definovat, co bude v území hodnotou a co už nikoli, je i velmi obtížné definovat přesný význam výše zmíněných hodnot. Vznikají tak limity na využití území, různé regulace zástavby apod.

Mezi nejčastěji uváděné civilizační hodnoty patří například vedení technické infrastruktury, trasy dopravní infrastruktury, vodní nádrže a zařízení protipovodňové ochrany, ložiska nerostných surovin, vyhlídky, lázeňská místa atd.

Význam kulturních hodnot je těžké uchopit, neboť jsou kulturní hodnoty podmnožinou civilizačních a bývají mnohdy spojovány. Přesto mezi ně můžeme zařadit například památkové rezervace a památkové zóny, historická jádra sídel, archeologická naleziště apod.

Mezi přírodní hodnoty jsou nejčastěji uváděny Významné plochy zeleně, přírodní parky, památkově chráněné stromy, vodní plochy, lesy, místa krajinného rázu, kvalitní zemědělská půda či území s ložiskovou ochranou.

Mezi vybrané hodnoty, které se jsou sledovanými jevy v ÚAP, patří [20]:

- **Památkové rezervace a památkové zóny a jejich ochranná pásma**

**Rezervace** = soubor nemovitých památek na určitém území, které tvoří jeho charakter a prostředí, případně je tvoří archeologické památky. Památkové rezervace vyhláší vláda ČR, která dále stanovuje jejich podmínky pro ochranu. Dělit je můžeme na městské, vesnické a archeologické.

**Památková zóna** = území (v sídelním útvaru) s menším podílem kulturních památek, historické jádro, případně část krajinného celku vykazující kulturní hodnoty. Jsou prohlašovány Ministerstvem kultury, které dále určí podmínky pro jejich ochranu. Zóny dělíme na městské, vesnické a krajinné.

Ochranná pásma vydávají ORP.

- **Nemovité národní kulturní památky a nemovité kulturní památky a jejich ochranná pásma**

Za kulturní památky jsou Ministerstvem kultury prohlašovány movité a nemovité věci či jejich soubory, u kterých je významný historický vývoj, prostředí společnosti a životního způsobu od nejstarších dob po současnost jako výsledky práce člověka v nejrůznějších oborech lidské činnosti. Ať už jsou to hodnoty umělecké, historické, vědecké a technické, případně k nim mají přímý vztah.

Kulturní památky vyhláší vláda ČR, která pak stanovuje jejich ochranu.

Ochranná pásma vydávají ORP.

- **Statky zapsané na Seznamu světového dědictví a jejich nárazníkové zóny**

Nárazníkovou zónou se rozumí oblast vně statku světového dědictví, která má jasně dané hranice a které přiléhá k jeho území a tím přispívá k ochraně, zachování a celistvosti světové hodnoty.

- **Urbanistické a krajinné hodnoty**

**Region lidové architektury** = větší území, ve kterém se nachází větší výskyt objektů lidové architektury ve svém původním umístění a urbanistické skladbě

**Historická kulturní krajina a historické krajinné struktury** = uspořádání sídel, komplexy lesních porostů a vodních útvarů vycházejících z přírodních podmínek a historického vývoje a komponovaná krajina, která představuje záměrné propojení přírodních a kulturních hodnot

**Významné krajinné dominanty** = takové znaky, které mají v dané lokalitě takový význam, že zcela určují její charakter a její hodnotu a u kterých by jakákoliv změna naprosto změnila celý krajinný ráz.

**Urbanistické a přírodní osy, kompoziční osy v krajině** = urbanistickou osu formuje zástavba, přírodní osu naopak přírodní prvky jako například řeka, údolí apod. a kompoziční je dána nejčastěji stromořadím

**Významná stavební dominanty** = taková stavba či jejich soubor, které svou podobou do značné míry ovlivňují vizuální charakter sídla i krajiny

**Pohledově exponovaná místa** = místa častých pohledů, která jsou dobře viditelná, jsou to místa v pohledové ose, která mohou být zdůrazněna stavební dominantou

**Významný vyhlídkový bod** = veřejně přístupné místo, jehož obvykle vyvýšené umístění (kopec, vrchol, rozhledna) umožňuje atraktivní výhled do území

**Horizonty** = přirozená osa v krajině, která vizuálně uzavírá určité území vůči vzdálenějším částem sídla či krajiny (návaznost horských hřebenů)

**Pohledové osy** = účelně vedené pohledy na územní dominanty a na pohledově exponovaná místa.

**Průhledy** = pohledy vedené skrze urbanistické nebo přírodní osy na různé cíle

- **Architektonicky nebo urbanisticky cenné stavby nebo soubory staveb, historicky významné stavby, místa nebo soubory staveb**

**Architektonicky cenné stavby/soubory** = mimořádné stavby či jejich soubor neevidovaných v ÚSKP ČR (nemovitá kulturní památka, památková rezervace či zóna)

**Historicky významné stavby/soubory** = budova či soubor staveb významné pro svou minulost (narození, pobyt významné osobnosti, dějiště historické události, vojenské hřbitovy)

**Urbanisticky či architektonicky zvláště cenné soubory** = urbanistické celky, pro které je charakteristická jednotná urbanistická či architektonická koncepce a které nepodléhají památkové ochraně

- **území s archeologickými nálezy** = území, na kterém se vyskytují, nebo se mohou vyskytovat archeologické nálezy. Vydává kraj po dohodě s Ministerstvem kultury



## 2.3 Související pojmy a jejich definice

S termíny charakter, struktura a hodnoty zástavby bývá spojováno spousta pojmů, které jsou s nimi zaměňovány, anebo jsou přímo jejich součástí. Následující definice vycházejí z metodik UUR a urbanistického slovníku. Pojmy jako stavební a uliční čára jsou ve svých definicích ustálené pojmy.

**Urbanistická struktura sídla** je pojem pojící se se strukturou zástavby, jedná se o způsob, jakým se v historii měnilo půdorysné a prostorové uspořádání sídel, které bylo prolínáno plochami vysoké zeleně, jež postupem času přešly do krajinné zeleně v plochách nezastavěného území. Tvoří ji: plošná struktura sídla (zastavěné plochy), struktura ploch vysoké zeleně (parky) a struktura ploch nezastavěného území. Zatímco plošná struktura sídla je pouze jednou z částí urbanistické struktury a představuje soustavu zastavěných ploch dle určitých hledisek (vymezení historického centra, komunikace, typy zástavby a ploch s rozdílným způsobem využití), samotná struktura sídla je tvořena pouze různými typy zástavby (rozvolněná, řadová, rozptýlená) a charakter je dán strukturou a architektonickým výrazem staveb, jejich souborů a nezastavěnými plochami. [18]

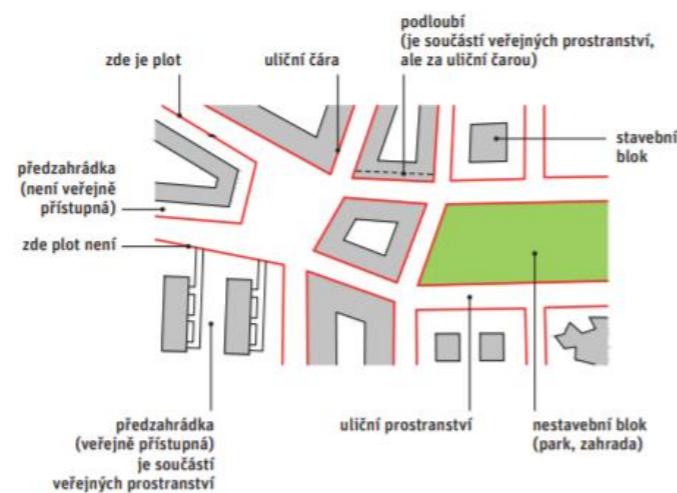
**Historická urbanistická struktura sídel** je důležitým znakem především pro památkový urbanismus a skládá se z půdorysné struktury sídla a zástavby, hmotové struktury zástavby a parcelace. [18]

**Půdorysná struktura zástavby** charakterizuje způsob umísťování staveb na parcele a jejich míra zastavěnosti je poté dána mírou koncentrovanosti zástavby. [18]

**Hmotovou strukturou zástavby** je její trojrozměrný průmět, který zdůrazní výškovou hladiny stavby a její jednotnost, především pak ale i výskyt výškových dominant sídel. [18]

Dalším pojmem je **tradiční obraz sídla**. Ten se může zaměřovat s charakterem zástavby, jelikož se jedná o soubor specifických rysů měřítka stavby, podílu soukromé zeleně a návaznosti na okolní prostranství. Například tradičním obrazem vesnic je velký podíl vysoké zeleně, který v posledních letech mizí na úkor zástavby na rozdíl od měst, kde bývá naopak vyšší zezeň potlačována. Ve své podstatě může být tradiční obraz chápán mezi lidmi různě, jelikož každý může vidět tradici sídel jinak. [18]

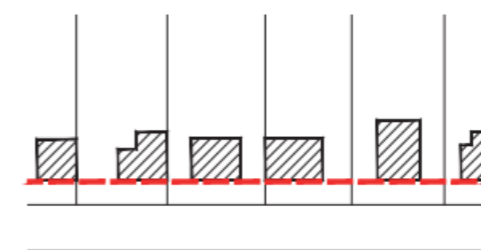
**Uliční čára** je hranicí mezi veřejným prostranstvím a soukromým pozemkem. Pokud je čára uzavřená vymezuje blok. Ty dělíme na stavební, které jsou určené zejména k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou vymezené k nestavebním účelům.



Obrázek 11 – Uliční čára [31]

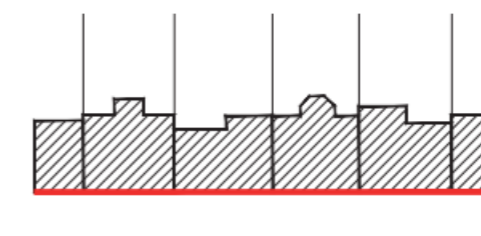
**Stavební čára** je hranice mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemků, je závazná a určuje polohu hrany stavby v terénu, tedy vymezuje nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění a ve většině případech není shodná s hranicí pozemku.

- O **otevřené** stavební čáře mluvíme tehdy, jsou-li mezi sousedními domy nezastavěné proluky.



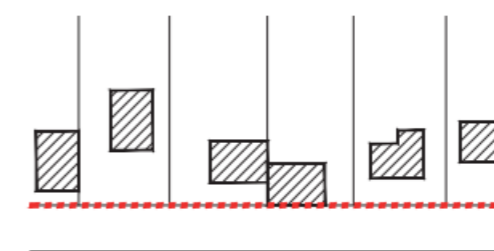
Obrázek 12 – Stavební čára otevřená [31]

- V případě čáry **uzavřené**, je situace opačná, zástavba musí být v celé délce souvisle zastavěná.



Obrázek 13 – Stavební čára uzavřená [31]

- U stavební čáry **volné** se jedná zpravidla o území, kde je zástavba na pozemcích rozmístěna libovolně. Neexistuje tak jednotný přístup k veřejnému prostranství.



Obrázek 14 – Stavební čára volná [31]

- Dále můžeme čáru dělit na **vnější a vnitřní**. První z nich vymezuje zastavěné území od veřejného prostranství nebo směrem do komunikačního prostoru (ven z bloku). Druhá z nich vymezuje zastavění na pozemcích směrem dovnitř bloku, bývá z pravidla nepřekročitelná.
- **Nepřekročitelná** stavební čára nesmí být překročena směrem ven z pozemku zpravidla do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostranství.



- Zástavba na pozemcích se **závaznou** stavební čarou musí být dodržena v celém svém průběhu. (nesmí ustupovat, ani přesahovat)

**Podlažnost** zjednodušeně představuje počet podlaží nad sebou až po hlavní římsu staveb. Lze ji mimo jiné definovat i ve formě indexu, jako podíl hrubé podlažní plochy ku ploše zastavěné. V Územním plánování je pouze informativním prvkem a sama o sobě nepředstavuje závazný regulativ. [21]

## 2.4. Hlavní faktory ovlivňující charakter, strukturu a hodnoty zástavby

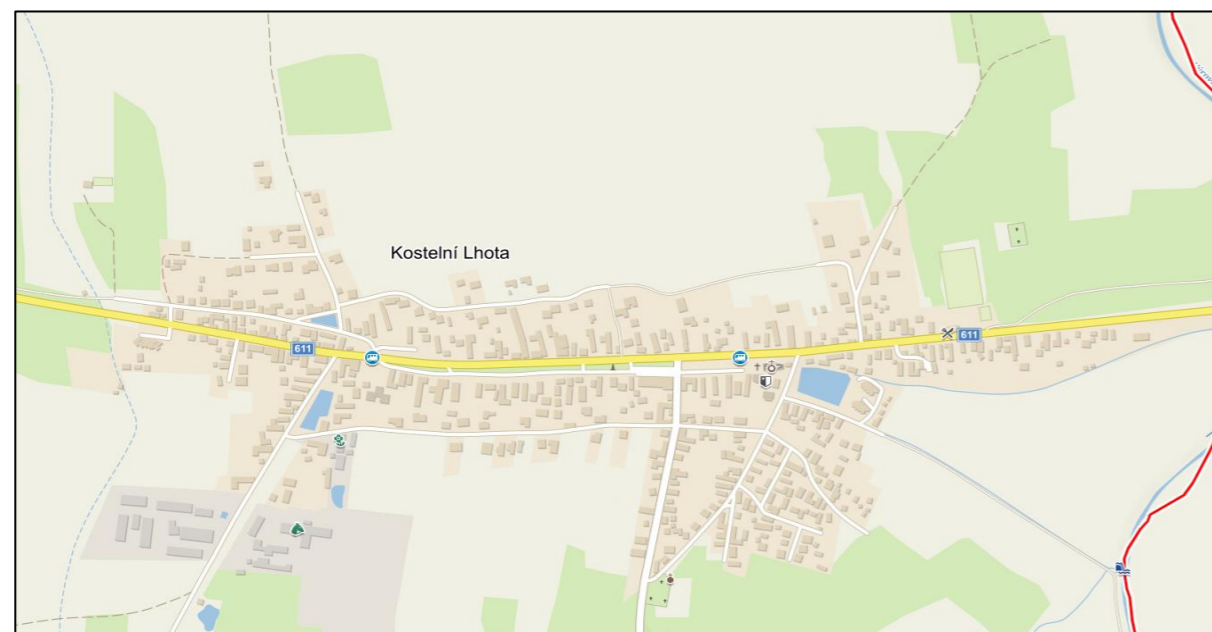
Následující podkapitoly vychází z metodiky UUR z principů a pravidel územního plánování a charakteru a struktury zástavby venkovských sídel v územních plánech.

### 2.4.1 Forma založení sídla (typ půdorysu)

#### Vesnice

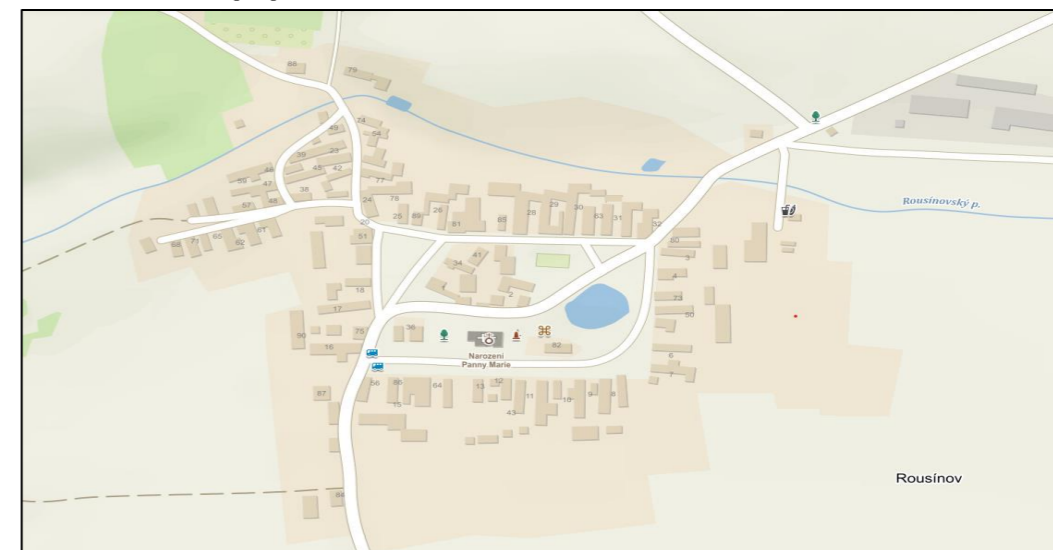
##### Pravidelné formy (geometrické)

- Lánové  
Pro tuto formu jsou typické úzké a dlouhé parcely (lány). Střecha je na základě těchto pozemků orientovaná zpravidla kolmo k veřejnému prostranství. Tento typ se vyskytuje v rovinném, ale i horském terénu, kde je osou vsi například potok. Domy mají obvykle jedno až dvě obytná patra, pozemky jsou častokrát bez oplocení, avšak na rozdíl od rostlých forem zástavby, viz níže, zachovává se zde uliční i stavební čára. [18]



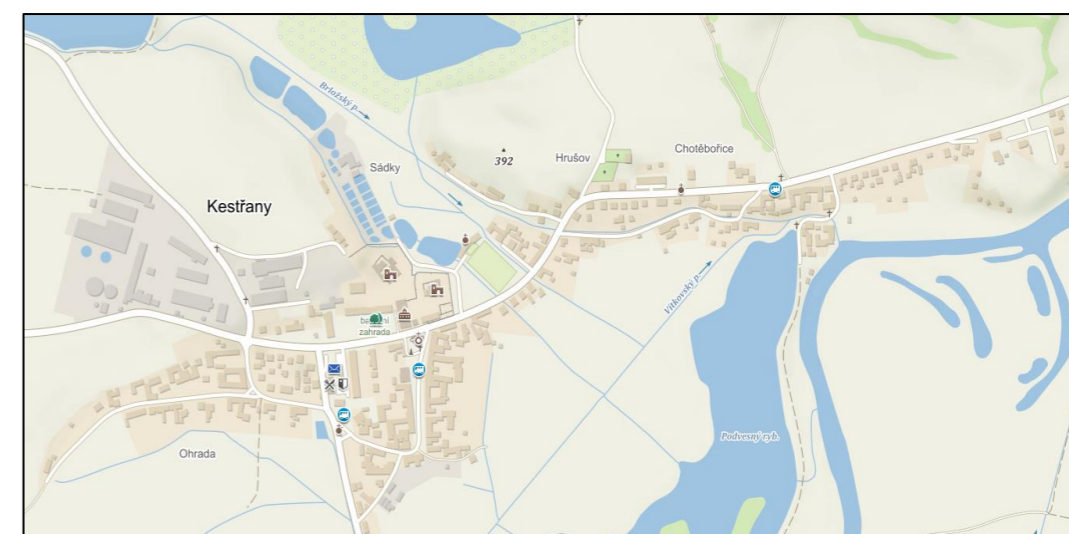
Obrázek 15 – Kostelní Lhota, př. lánové vesnice [32]

- Návesní  
Základním znakem je střed sídla, náves, ke které vyúsťují všechny komunikace. Náves má různé tvary, od oválných, pravoúhlých a trojúhelníkových až po nepravidelné tvary. Tento typ je typický pro staré sídelní oblasti (jižní Čechy, Morava), které vznikaly mnohdy jednorázově a s přesně daným rozsahem. Charakteristické jsou předzahrádky (oplocené i neoplocené). Taktéž je nutno dodržovat stavební a uliční čáry a orientaci střech. Domy jsou jedno až dvoupodlažní se sedlovou, případně polovalbovou střechou. [18]



Obrázek 16 – Rousínov, př. návesní vesnice [32]

- Lineární  
Lineární struktury sídel mohou být uliční, silniční, potoční, či řádkové v závislosti na tom, co je jejich lineární osou. Tou může být nejen technický prvek jako komunikace nebo ulice, ale například i prvek přírodní, jako jsou hrany svahu, řeky a potoky. Půdorys sídla se tedy může s ohledem na geometrii prvků lišit. Předzahrádky bývají zpravidla bez oplocení a s okapovou orientací sedlových a polovalbových střech. Domy mají, až na výjimky, jedno až dvě nadzemní podlaží a dodržují stavební a uliční čáru. [18]



Obrázek 17 – Kestřany, př. lineární vesnice [32]

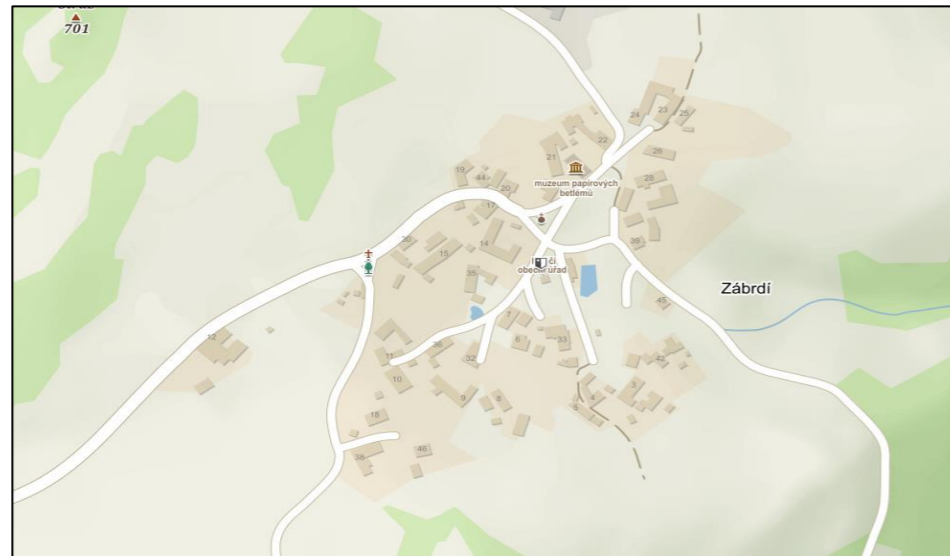




### Rostlé formy (nepravidelná, přírodní)

- Hromadné

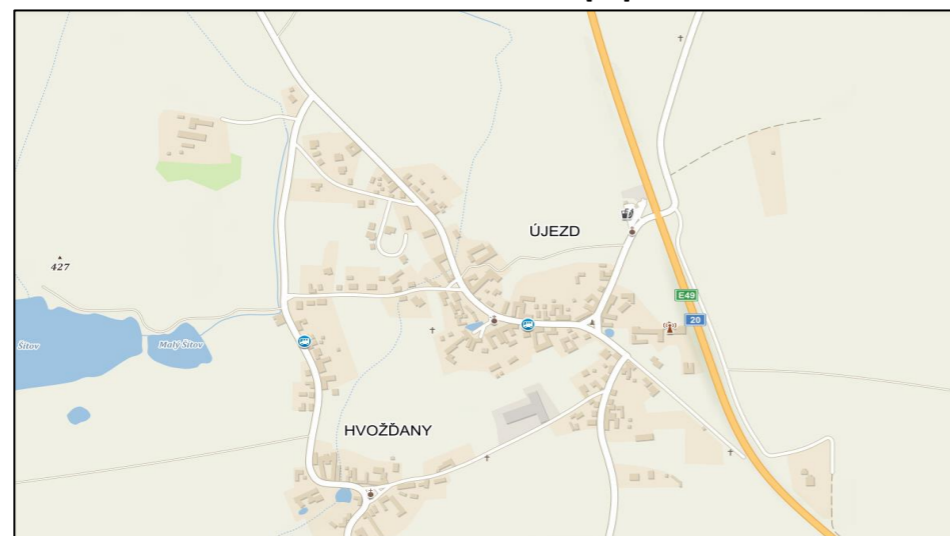
Charakteristickou zástavbou tohoto typu jsou nepravidelně uspořádané domy. Vyskytují se hlavně v horských oblastech a podobně členitých terénech. Pozemky jsou zpravidla neoplocené a bez pravidelné uliční či stavební čáry. Domy mají sedlové střechy s různou orientací vůči veřejnému prostranství a bývají jednopodlažní, maximálně dvoupodlažní s využitím podkrovní. Zástavba se zhušťuje ve shlucích. [18]



Obrázek 18 – Zábrdí, př. hromadné vesnice [32]

- Lineární

Lineární vesnice můžeme ještě dělit na silniční, uliční, řádkové či potoční. Ve všech případech se však jedná o podélný tvar, který kopíruje výše zmíněné liniové prvky v krajině. Podobně jako vesnice hromadné, se vyskytují v horských a členitých oblastech a mají i podobný charakter zástavby. Jedno až dvoupodlažní domy s obytným podkrovím, sedlovou střechou s různou orientací, s nepravidelnou stavební a uliční čarou a nakonec se zástavbou ve shlucích. [18]

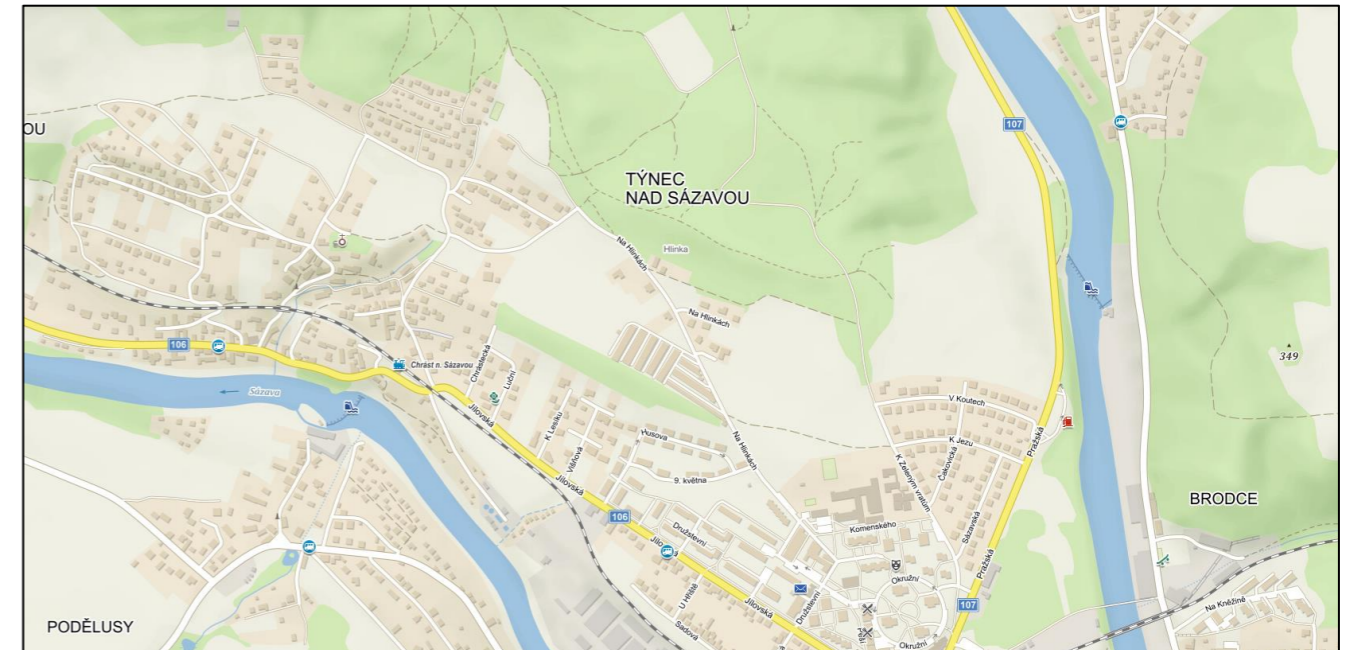


Obrázek 19 – Újezd, př. lineární vesnice [32]

### Města

- S nepravidelným půdorysem

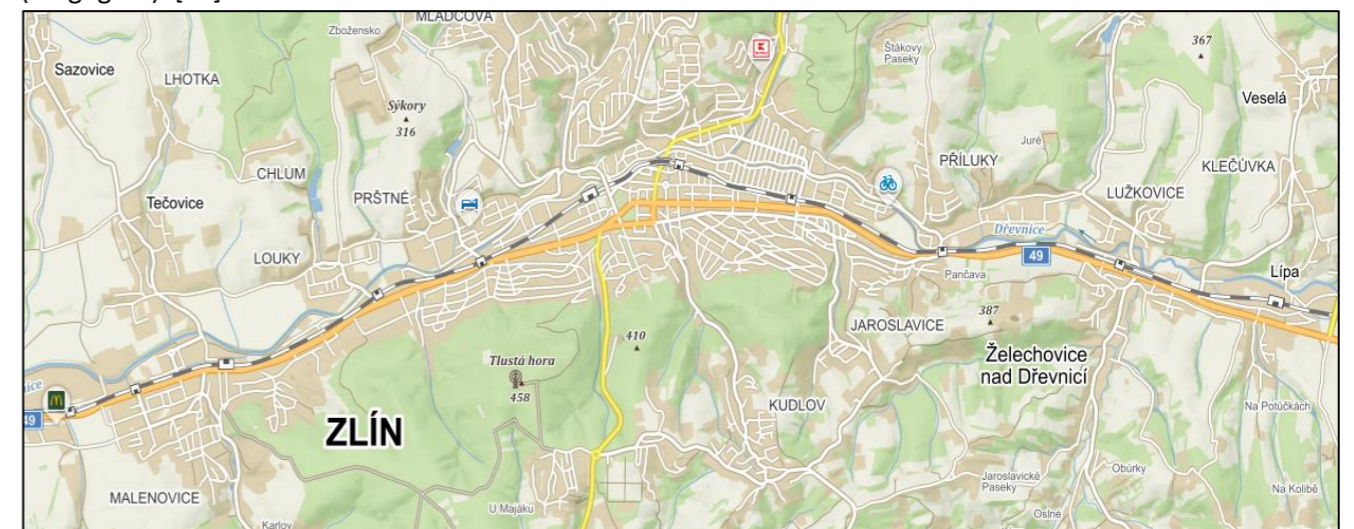
Města s nepravidelným půdorysem, vznikaly dlouhodobým rozrůstáním, mnohdy kolem středověkého centra nebo v krajině se složitým terénem. Charakteristické je pro ně síť nepravidelných ulic, silnic a veřejných prostranství. V souvislosti s dlouhodobým rozrůstáním se mění i různé typy domů a s tím spojené tvary střech, jejich orientace, podlažnost apod. [22]



Obrázek 20 – Týnec nad Sázavou, př. města s nepravidelným půdorysem [32]

- Lineární

Města s lineárním půdorysem vznikají obdobným způsobem jako lineární vesnice, kde osu sídla tvoří ulice (tkz. ulicovky), silnice, řeky, nebo jsou takto tvarované kvůli úzkému údolí, ve kterém se nachází. Podél této osy je budována zástavba s centrální komunikací vedoucí napříč sídlem. (Volgograd). [22]



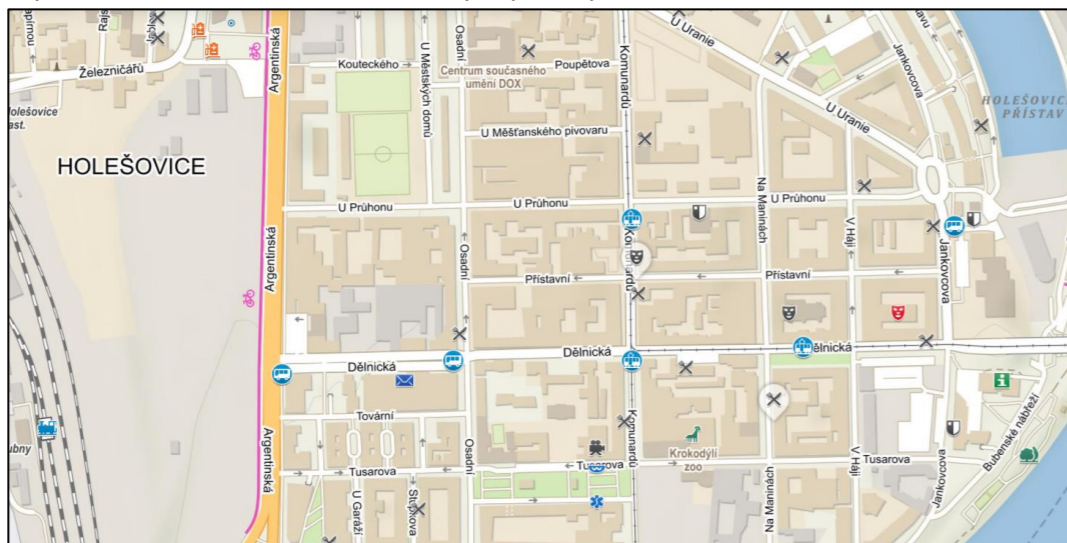
Obrázek 21 – Zlín, př. města s lineárním půdorysem [32]





- Se šachovnicovým půdorysem

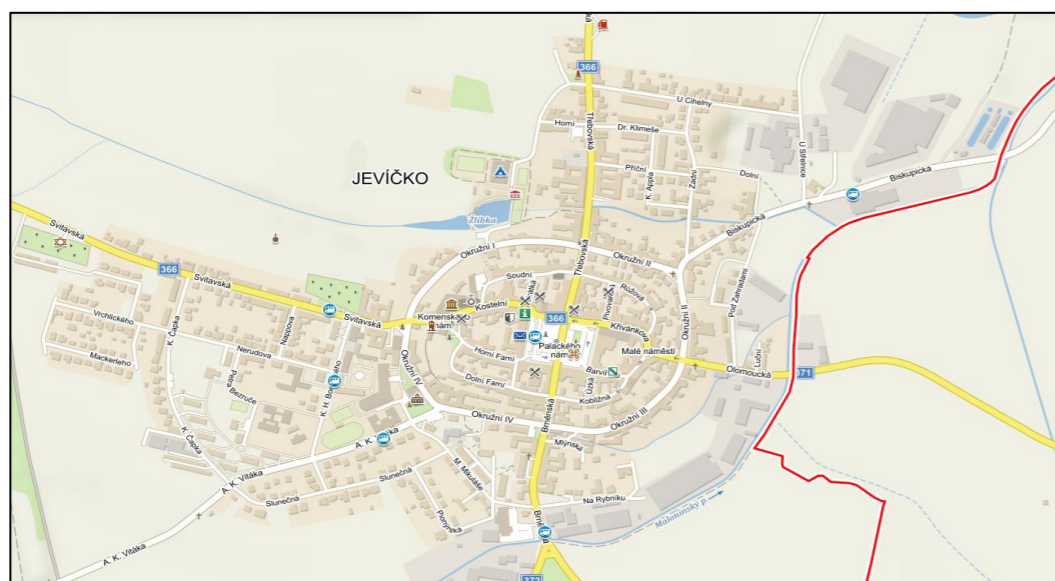
Motiv šachovnice je výrazný zejména u nově vznikajících měst, pro které tento tvar umožňuje nejvýhodnější řešení dopravy, neboť jsou sítě pravouhlé a rovné. Základem ale pro ně jsou mnohdy i římské tábory. Celý půdorys města je tak dělen na obdélníkové až čtvercové bloky. Z evropských měst je typický Turín, či Madrid, ze severoamerických pak např. New York.



Obrázek 22 – Holešovice, př. městské čtvrti v Praze se šachovnicovým půdorysem [32]

- S radiálně-koncentrickým půdorysem

Na rozdíl od půdorysu šachovnicového, který je pravouhlý, je tento tvořen tkz. radiály a koncentry. Poslední zmíněné jsou spojnice ulic, jež se od centrální části města (radiály) rozbíhají na všechny strany. Tento půdorys je typický hlavně pro evropská města (Moskva). [22]



Obrázek 23 – Jevíčko, př. města s radiálně-koncentrickým půdorysem [32]

## 2.4.2 Typ zástavby

### Obytné

- **Kompaktní**

Kompaktní zástavba představuje souvisle zastavěné plochy, které vytvářejí uzavřené bloky a tím i souvislou uliční frontu. Domy a přiléhající pozemky na sebe přímo navazují a jsou odděleny od veřejných prostranství jasnou hranicí, kterou tvoří buď ploty, nebo přímo fasády domů. Tím jsou jasně vymezená uliční a veřejně přístupná místa od těch soukromých.

- **Rozvolněná**

Rozvolněná struktura zástavby postrádá jasnou organizaci sídla. Chybí uliční nebo stavební čáry a domy jsou vůči veřejnému prostranství uspořádané nepravidelně, čímž se vytrácí uliční prostranství. Charakteristická je menší intenzita zastavění, kterou tvoří samostatně otevřené bloky a objekty.

- **Rozptýlená**

Rozptýlenou zástavbu tvoří zpravidla samostatně stojící objekty, převážně jedno až dvoupodlažní a s hospodářskou a sadovou úpravou okolních pozemků. Jsou tedy mnohdy doprovázeny skupinami dřevin, které mohou zastupovat funkci oplocení anebo pastvinami a loukami.

- **Plošná – Urban sprawl**

Poměrně novým pojmem mezi typem zástavby je tkz. Urban sprawl (sídelní kaše). Jedná se o plánovaně vznikající sídla, ve kterých je cílem rozčlenit velké plochy na co nejmenší pozemky a veřejné prostranství ponechat jen s nezbytnou šířkou. Charakteristické pro takovou zástavbu je absence dřevin a pravouhlé členění sídla. [23]

### Nebytové objekty

- **Areálová**

V případě areálové zástavby se jedná o zástavbu například areály občanského vybavení, rekreace, zemědělské a výrobní. Zatímco areály občanského vybavení (zámky a zámecké zahrady, kláštery, koupaliště, kempy apod.) jsou veřejně přístupná místa, areály zemědělské a výrobní bývají pro širší veřejnost uzavřené a ve většině případech i oplocené. V zásadě jde o velké pozemky zastavěné většími budovami v závislosti na způsobu využití. [18]

- **Soliterní**

Pro soliterní zástavbu jsou typické tkz. solitéry neboli samostatně stojící objekty. Může se jednat o budovy obytné, ale převážně jde například o kostely a k nim náležející fary, školy, menší obchody, pošty, restaurační zařízení, můžeme ale mezi ně zařadit i objekty zajišťující technickou infrastrukturu (rozvodny, trafostanice) apod. [18]

## 2.4.3 Typ obytného domu

Obytnou budovou je stavba určená k trvalému bydlení, kde alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají bytům. Dělí se na domy bytové a rodinné. První z nich je charakteristický převahou funkce bydlení, přičemž má stavba čtyři a více bytů, s jedním společným vchodem do budovy pro všechny byty. Naopak v rodinném domě musí být prostor určený k bydlení minimálně jedna polovina podlahové plochy místností a na rozdíl od domu bytového, může mít nanejvýš tři samostatné byty, dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví. [24]



**Bytové domy** lze dělit podle [24]:

- výšky a tvaru – bodové, věžové, řadové, deskové, ve tvaru L T Y O, strukturální a terasové
- přístupové komunikace – schodišťové, chodbové, pavlačové, kombinované
- počtu nadzemních podlaží – nízkopodlažní (do 4NP), středně vysoké (5-8 NP), výškové (9 a více NP)

Typ bytového domu	Půdorysné schéma	Způsob zástavby *	Poznámka
SCHODIŠŤOVÝ	ŘADOVÝ		DO 4 N. P. BEZ VÝTAHU SUTERÉN ČÁSTEČNĚ VYUŽITELNÝ PRO JINÉ FUNKCE (NAPŘ. GARÁŽOVÝ MÍSTO)
	S KUCHYŇOU SEKCI		DO 8 N. P. S JEDNÍM VÝTAHEM SUTERÉN PLNĚ VYUŽITELNÝ PRO OBYTNÍ VYUŽITÍ NAD 8 N. P. SE DĚLA VÝTAH (JEDEN PRO STĚHOVÁNÍ NÁBYTKU A PŘEPRAVU NA NOSITACÍCH)
BODOVÝ			ORIENTACE PODLE BYT. DISPOZICE
PAVLAČOVÝ			VYDALENOST SCHODIŠŤ MAX. 40% OMEZENÍ DISPOZICE BYTU OMEZENÁ HLUBKA OBJEKTU
CHODOVÝ	DVOJTRÁKT		ORIGINÁLNĚ JAKO U PAVLAČOVÉHO DOMU
	TRÁKT		VYDALENOST SCHODIŠŤ MAX. 40% BYTY NEJLÉPŠÍ PŘÍČNĚ PROJEKTOVAT VÝHODNĚ PRO MALÉ BYTY, ANEB PRŮZVUKOVĚ BYTY
BARÉROVÝ	I. A. S. STUPNĚ		POTŘEBA ZVLÁŠTNÍ DISPOZICE BYTU (JAK KLÍČOVOU STRANOU ORIENTOVANÝ KUCHYŇNĚ, ŽPŘÍ, ZAHŘADY A POD.)
	II. STUPNĚ		CHODOVÝ DŮM SE ZVUKOVĚ (ZDOL- NANOU) CHODOVÝ ZVLÁŠTNÍ DISPOZICE BYTU OMEZENÁ HLUBKA OBJEKTU
TERASOVÝ BYTOVÝ (S VNĚJŠÍM SCHODIŠŤEM)			PŘÍSTUPY K JEDNOTLIVÝM BYTŮM Z VNĚJŠÍHO SCHODIŠŤE POŽÁRNĚ AŽ 8 N. P. BEZ VÝTAHU A BYTY PŘÍSTUPNÉ Z JEDNÉ ÚROVNĚ VSTUPU
PAHOŘKOVÝ			VNĚJŠÍ PROSTOR VYUŽIT JAKO OB- SLUŽNÁ KOMUNIKACE A GARÁŽE SLUŽITÉ VESTRAŽNÍ KOMUNIKACE TERASY ORIENTOVANÉ K J.-V. Z.
STRUKTURNÍ			PROJEKTY PŮDORYS V JEDNOTLIVÝCH PODLAŽÍCH PROJEKČNÍ VÝŠKA OBJEKTU VYUŽITÍ VOLNÝCH PLOCH NA TERA- SÁCH A PLOCHTĚCH STŘECHÁCH

Obrázek 24 – typy bytových domů [24]

**Rodinné domy** lze dělit následně podle [24]:

- vertikálního rozložení dispozice – přízemní, přízemní s podkrovím, dvoupodlažní, dvoupodlažní s podkrovím, podle řešení suterénu (podsklepený, částečně podsklepený, nepodsklepený)
- reliéfu terénu – na rovném, na svažitém terénu
- tvaru hmoty a střechy – s plochou, s šikmou střechou
- umístění garáže – s garáží vestavěnou, přistavěnou, hromadnou, volně stojící
- uspořádání a urbanistické situace

viz. bod e)

• **Izolované (samostatné) domy**

Pro tento typ domů je charakteristická zahrada, která dům obklopuje ze všech čtyř stran, je tak ze všech ostatních ekonomicky nejnákladnějším, avšak poskytuje velmi vysokou míru izolace od okolí. V současné době se nejvíce vyskytují v předměstských čtvrtích. [24]

• **Dvojdomy**

Charakteristika dvojdому vyplývá už z jeho názvu. Jde tedy o domy, které mají společnou jednu zeď a zbývající stěny jsou volné. Náklady jsou levnější, a to zejména díky řešení oplocení, nákladů na pozemky či zateplování, kdy odpadá nutnost řešit jednu celou stěnu. [24]

• **Řadové domy**

Jsou v podstatě obdobou dvojdomků, přičemž se ale jedná o domů několik, které mají společné zdi dvě. Jsou stavěny v řadě vedle sebe, kde každý dům má svůj vlastní vstup do domu a na zahradu. Řadová zástavba je mezi nejhustší zástavbou rodinných domů, čímž se značně vytrácí izolovanost. [24]

• **Atriové domy**

Zástavba atriovými domy je jednou z nejhospodárnějších způsobů zastavění. Centrálním prostorem je atrium, do kterého jsou zároveň orientována okna obytných prostor, čímž se stává celý pozemek velmi intimním. Kromě atria už domy nemají jiné volné prostranství (zahrady apod). Zástavba těmito domy je nejhustší ze všech a vzniká tkz. kobercová zástavba, čímž se docílí největšího možného využití pozemku. [24]

• **Terasové domy**

Tato forma zástavby je dána formou umístěním staveb. Jak už název napovídá, nejsou domy stavěny po vrstevnici, ale jsou situovány po přímce největšího spádu. Podobně jako u atriových domů se jedná o zástavbu velmi intimní, avšak vzhledem k nutným zásahům do terénu podstatně ekonomicky nákladnější. [24]

• **Dvorcové, obdélné, hákové, trojstranné**

Pro tyto typy domů je typické jejich půdorysné uspořádání. Avšak mají jinak obdobné podmínky a charakter.

Na následujících obrázcích jsou názorně ukázány.



Obrázek 25 – zástavba izolovanými domy, Benešov [32]



Obrázek 26 – dvojdomy, Vyškov [32]

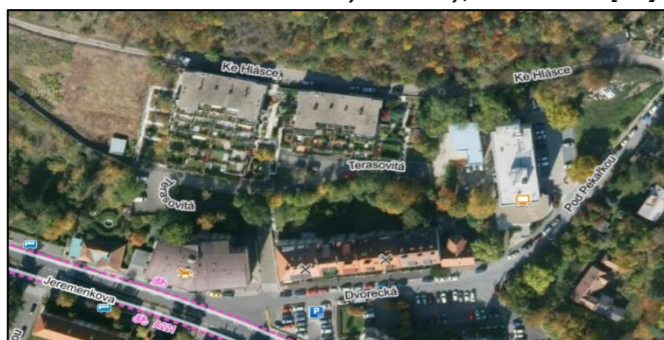




Obrázek 27 – zástavba řadovými domy, Prachatice [32]



Obrázek 28 – atriové domy, Olomouc [32]



Obrázek 29 – terasové domy, Praha [32]



Obrázek 30 - zástavba trojstr. domy, Žárová [32]



Obrázek 31 - zástavba hákovými domy, Kratušín [32]



Obrázek 32 – zástavba dvorc. domy, Pravětín [32]



Obrázek 33 – zástavba obdélnými domy, Byšičky [32]

## 2.5 Regulativy pro zachování charakteru a struktury zástavby

Nejvýraznějším zásahem do charakteru a struktury zástavby jsou rušivé elementy na zástavbě. Tím může být například nevhodný tvar střechy, výrazně barevné prvky (okna, dveře, fasáda), ale například i nevhodné měřítko staveb, či přímo jejich tvar. Takovéto zásahy pak výrazně ovlivňují okolní zástavbu a tím narušují celkový charakter a strukturu zástavby v sídle. Možným zabráněním jejich vzniku jsou pak podmínky ve formě různých regulativů v územně plánovací dokumentaci. Zejména v územních a regulačních plánech či v územních studiích, kde se s nimi setkáváme v částech zabývajících se prostorovým uspořádáním staveb, se vymezuje například výšková regulace staveb (podlažnost), koeficient zastavění a zeleně, čímž je dána půdorysná velikost staveb či vztah k uliční a stavební čáře. Zejména v regulačních plánech se setkáváme s vyšší formou regulací zástavby jako např. s orientací stavby vůči veřejnému prostranství (štitem nebo podélnou stranou do veřejného prostranství, podélnou stranou kolmo na uliční čáru do veřejného prostranství), půdorysem staveb, tvarem střech (např. u sedlových a polovalbových se sklonem mezi 35°- 45°), oplocením pozemku, maximální výškou okapní římsy, maximální výškou upravovaného terénu, umístěním garáže nebo odstavné plochy pro auta v rámci pozemku, a s mnoha dalšími.

Regulace se vymezují především na plochách určených k zastavění, neboť provádět rekonstrukce je vždy velmi složité a citlivé. Pro uchování určitého charakteru sídla je proto nezbytné ohleduplně začleňovat novou výstavbu do zástavby stávající, respektovat výškovou hladinu i tvary střech s jejich sklonem. Stejně tak jsou důležité úpravy veřejných prostranství, jakož to i péče o dřeviny a zeď, opravy a úpravy dominant sídel (kostel, škola, radnice) a zachování průhledů na sídlo.

S ohledem na urbanistickou strukturu sídla je v územních plánech nezbytné navrhovat taková řešení, která budou respektovat, zachovávat a rozvíjet hodnoty jednotlivých sídel. Je důležité si uvědomit, že v žádném sídle nebude vždy pouze jeden typ zástavby a tím pádem ani jeden typický charakter a struktura sídla. To je dáno zejména historickým vývojem zastavování území a na to navazujícími změnami ve funkčním využitím a vazbami na okolní plochy.

Územní plánování by ve své podstatě mělo respektovat místní, či regionální specifika v zástavbě, brát zřetel na přírodní podmínky a s ním i na související terén, ve kterém se sídlo nachází. Stejně tak je důležité vnímat sídlo jako společné působení zástavby, zeleně a nezastavěného území. Je proto nezbytné, zejména nezastavěné území obcí, řešit ve vazbě na území okolních obcí.

## 3. Analýza řešeného území a činitelé ovlivňující charakter, strukturu a hodnoty zástavby

### 3.1 Základní identifikační údaje o řešeném území

Obec Šumavské Hoštice se nachází v jihočeském kraji v Prachatickém okrese. Obcí s rozšířenou působností je nedaleké město Vimperk, které je i zároveň obcí s pověřeným obecním úřadem. Obec má 4 části s celkovou katastrální výměrou 836 ha. Konkrétní části jsou: Šumavské Hoštice, Škarez 2. díl, Kosmo a Vojslavice u Žárovné. K tomu připadají i jednotlivé osady, jako například Nedvídkov. K 31.12.2020 se v obci eviduje 426 obyvatel, jejichž průměrný věk je 40,8 let s mírnou převahou mužské populace. [25][26]



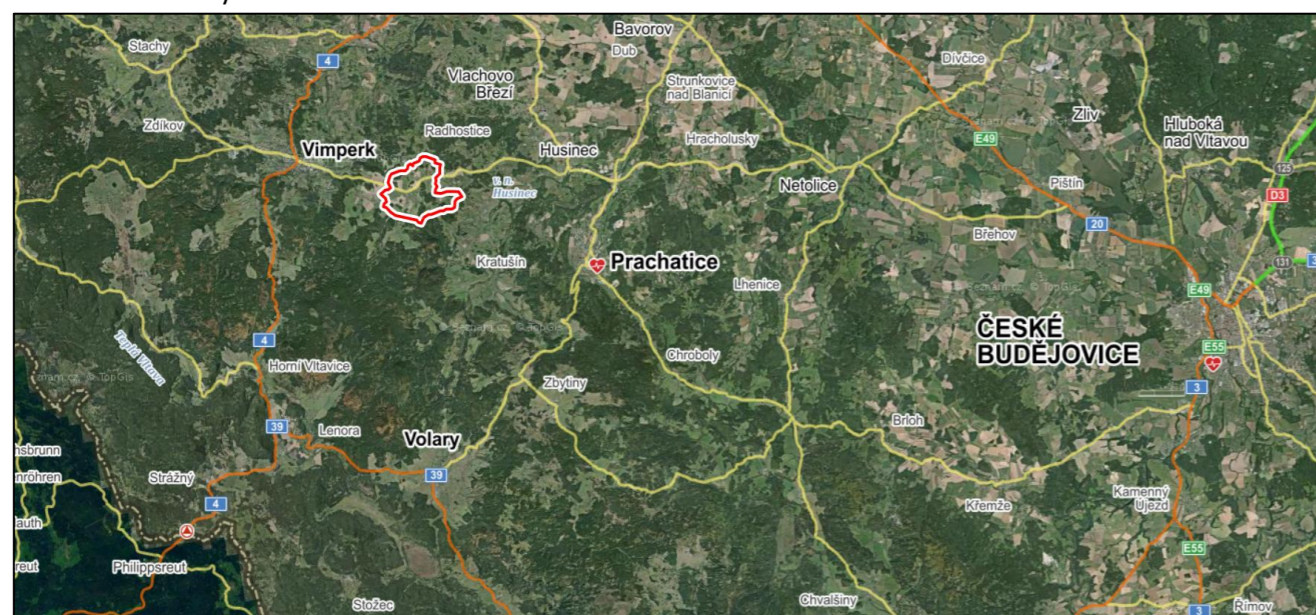


Tabulka 2 – Vývoj počtu obyvatel [26]

Rok	Číslo obce	Název obce	Vznik	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě-hoví	Vystě-hoví	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Uzemní změna 1	Stav 31.12.	Uzemní změna 2	Odkud	Odkud (název obce)	Kam	Kam (název obce)
1971	550574	Šumavské Hoštice	--	677	11	14	33	38	-3	-5	-8		669					
1972	550574	Šumavské Hoštice	--	669	13	7	27	20	6	7	13		682					
1973	550574	Šumavské Hoštice	--	682	12	9	44	44	3	-	3		685					
1974	550574	Šumavské Hoštice	--	685	21	19	15	37	2	-22	-20		665					
1975	550574	Šumavské Hoštice	--	665	9	9	20	27	-	-7	-7		658					
1976	550574	Šumavské Hoštice	--	658	10	11	29	49	-1	-20	-21	128	763		42923	Žárovná		
1977	550574	Šumavské Hoštice	--	763	11	5	29	28	6	1	7		770					
1978	550574	Šumavské Hoštice	--	770	15	13	30	24	2	6	8		778					
1979	550574	Šumavské Hoštice	--	778	13	6	26	22	7	4	11		789					
1980	550574	Šumavské Hoštice	--	789	7	13	17	29	-6	-12	-18		771					
1981	550574	Šumavské Hoštice	--	755	16	9	20	24	7	-4	3		758					
1982	550574	Šumavské Hoštice	--	758	14	9	15	27	5	-12	-7		751					
1983	550574	Šumavské Hoštice	--	751	13	7	19	27	6	-8	-2		749					
1984	550574	Šumavské Hoštice	--	749	9	10	11	25	-1	-14	-15		734					
1985	550574	Šumavské Hoštice	--	734	11	8	22	18	3	4	7		741					
1986	550574	Šumavské Hoštice	--	741	8	13	38	18	-5	20	15		766					
1987	550574	Šumavské Hoštice	--	766	8	5	31	34	3	-3	-		766					
1988	550574	Šumavské Hoštice	--	766	9	8	40	40	1	-	1		767					
1989	550574	Šumavské Hoštice	--	767	6	8	38	38	-2	2	-		767					
1990	550574	Šumavské Hoštice	--	767	5	8	30	27	-3	3	-		767	-295		537519	Buk	
1991	550574	Šumavské Hoštice	--	472	3	6	15	15	-3	-	-3		469					
1992	550574	Šumavské Hoštice	--	469	5	3	14	19	2	-5	-3		466	-94		52923	Žárovná	
1993	550574	Šumavské Hoštice	--	372	6	6	16	8	2	10	12		384					
1994	550574	Šumavské Hoštice	--	384	2	8	15	8	-6	7	1		385					
1995	550574	Šumavské Hoštice	--	385	7	5	9	5	2	4	6		391					
1996	550574	Šumavské Hoštice	--	391	5	5	3	12	-1	-9	-9		382					
1997	550574	Šumavské Hoštice	--	382	4	7	4	5	-3	-1	-4		378					
1998	550574	Šumavské Hoštice	--	378	5	8	5	13	-3	-8	-11		367					
1999	550574	Šumavské Hoštice	--	367	6	6	14	7	-	7	7		374					
2000	550574	Šumavské Hoštice	--	374	3	5	12	16	-2	-4	-6		368					
2001	550574	Šumavské Hoštice	--	368	7	4	8	5	3	3	6		397					
2002	550574	Šumavské Hoštice	--	397	3	1	5	10	3	-5	-2		395					
2003	550574	Šumavské Hoštice	--	395	6	4	7	8	2	-1	1		396					
2004	550574	Šumavské Hoštice	--	396	8	5	10	11	3	-1	2		398					
2005	550574	Šumavské Hoštice	--	398	3	5	4	7	-2	-3	-5		393					
2006	550574	Šumavské Hoštice	--	393	3	4	6	3	-1	3	2		395					
2007	550574	Šumavské Hoštice	--	395	3	6	10	17	-3	-7	-10		385					
2008	550574	Šumavské Hoštice	--	385	5	6	4	2	-1	2	1		388					
2009	550574	Šumavské Hoštice	--	388	5	6	10	10	-1	-	-1		385					
2010	550574	Šumavské Hoštice	--	385	7	2	11	4	6	7	12		397					
2011	550574	Šumavské Hoštice	--	398	3	1	4	13	2	-9	-7		391					
2012	550574	Šumavské Hoštice	--	391	5	3	13	5	2	8	10		401					
2013	550574	Šumavské Hoštice	--	401	5	3	2	12	2	-10	-8		393					
2014	550574	Šumavské Hoštice	--	393	2	5	2	3	-2	-1	-4		389					
2015	550574	Šumavské Hoštice	--	389	5	7	17	5	-2	12	10		406					
2016	550574	Šumavské Hoštice	--	406	5	2	10	6	3	4	7		406					
2017	550574	Šumavské Hoštice	--	406	5	3	16	9	2	7	9		415					
2018	550574	Šumavské Hoštice	--	415	2	2	12	5	-	7	7		422					
2019	550574	Šumavské Hoštice	--	422	5	2	5	5	3	-	3		425					
2020	550574	Šumavské Hoštice	--	425	5	4	6	6	1	-	1		426					

### 3.2 Vymezení řešeného území

Obec se nachází na nejdůležitější spojnici mezi městy Vimperk, které je vzdálené cca 8 km a okresním městem Prachatice, ve vzdálenosti přibližně 15 km. Nejdůležitější a zároveň jedinou komunikací nadmístního významu je silnice II. třídy číslo 145, která prochází nad severní částí obce vedoucí z města Petrovice u Sušice až do Němčic u Českých Budějovic. Zbývající části katastrálního území jsou s obcí spojeny silnicemi III. Třídy a místními obslužnými komunikacemi.



Obrázek 34 - dostupnost obce v rámci širších vztahů [32]

V rámci kraje můžeme toto sídlo nalézt v jižní části nedaleko německých hranic. Nejbližším hraničním přechodem je Strážný, 30 km směrem na Vimperk. Krajské město České Budějovice je odtud vzdálené necelých 55 km, a proto není příliš vhodným k pracovním příležitostem. Nejvíce vyhledávaným zaměstnavatel jsou již zmíněná města Vimperk a Prachatice, kde mají své sídla i velké zahraniční koncerny. Z těch největších je to Rohde Schwarz, Vishay nebo česká firma Othern se sídlem v Husinci. Samotná obec může poskytnout pracovní příležitosti v oboru státní správy (obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola) či v soukromém sektoru u místních firem jako je například autoservis JAMRA, či autodoprava GAIER. Především je to ale původně založená zemědělská vesnice, takže své místo můžou obyvatelé najít i u Agrodružstva, dřevozpracující firmě v Buku, nebo v místních truhlářských dílnách.

Šumavskými Hošticemi probíhá hranice CHKO Šumava. Průměrná nadmořská výška se pohybuje okolo 765 m n. m. Vzhledem k okolnímu umístění obcí, jež jsou v nižších nadmořských výškách, jsou zde významné panoramatické rozhledy. A to především na horu Boubín, vzdálenou pouhých 6,5 km, která je se svou nadmořskou výškou (1362 m n. m.) čtvrtou nejvyšší v NP Šumava včetně bavorské strany. Velmi významným je i Boubínský prales, starý více jak 12 000 let. Nutno podotknout, že vzhledem k procházející hranici CHKO, je velmi znát její přechod od chráněné oblasti po nechráněnou (lesy, pastviny X zemědělsky upravené půdy). [27]

### 3.3 Stavebně historický vývoj osídlení

Oblast nebyla bohužel blíže archeologicky prozkoumána. V 60. letech minulého století I. Beneš objevil jihozápadně od Vojslavic stopy pohanského hradě a obětíště. Nález však dodnes nebyl revidován. V roce 2014 byl v rámci rozšiřování hřbitova a stavbou parkoviště prováděn záchraný archeologický výzkum. Při výkopu pod základy hřbitovní zdi byl nalezen zbytek zahloubeného objektu, který lze bezpečně datovat do 13. století. Těmito nálezy se podařilo datovat vznik obce ještě o jedno století dříve, než byla do té doby první písemná zmínka z roku 1352. [27]

Původně Hoštice vznikly společně se vsí Škarez-2.díl jako součást vimperského panství, jehož součástí bylo až do rozpadu patrimoniální správy v roce 1848. Ves Vojslavice a Kosmo a patřilo pod panství statku Lipovice. [27]

Původní zástavba byla tvořena většinou zemědělskými usedlostmi s navazujícím lánovým uspořádáním plužiny. Okolo kostela svatého Filipa a Jakuba, jenž byl poprvé zmíněn v roce 1360 [27], byly domy uspořádány do okrouhlice a v jižní části se vyvíjela postupně kolem silnice. Toto uspořádání je patrné i přes různé přestavby dodnes.

Zástavba v Kosmě je roztroušená, přičemž je téměř ve svém středu rozdělena silnicí II/145. Roztroušené jsou i Vojslavice, avšak díky dochovalé jižní části obce, která se svou zástavbou téměř nezměnila, patří do regionu lidové architektury.

Velmi významným je i dochovalý Machův mlýn, se svou památnou Lípou při Cikánském potoce. Byl zde ještě jeden, Cikánský mlýn, ten se ale do dnešní doby nedochoval.

Většina všech původních objektů je dodnes stavěna na původním půdorysu zemědělské usedlosti.





Obrázek 35 - mapa z 19. století, Šumavské Hoštice pod tehdejšími názvy Huschitz [32]



Obrázek 36 - aktuální podoba [32]

### 3.4 Prostorové a funkční uspořádání

Šumavské Hoštice si uchovali svůj venkovský charakter sídla. Okrouhlou návés lemují zemědělské usedlosti, které svou funkci plní dodnes. Směrem na západ už je to bydlení z větší části individuální, i když původní funkce byla taktéž zemědělská. Nová zástavba rodinnými domy je soustředována při východní části obce. V severní části se nacházejí 3 bytové domy dohromady se 14 samostatnými bytovými jednotkami. V centru obce se pak ještě nacházejí obecní byty v budově společně s Českou poštou.

Nejdůležitější budovy jako je obecní úřad, hasičská zbrojnice, kostel sv. Filipa a Jakuba, nebo mateřská a základní škola, jsou umístěny v těsné blízkosti u sebe a téměř ve středu obce.

Šumavské Hoštice nabízejí i poměrně značné vyžití. Od společenského domu v blízkosti centra obce, kde se konají nejrůznější společenské akce od plesů, diskoték, přes soukromé oslavy až po různá důležitá jednání, po fotbalové hřiště, sloužící nejen místním oddílům fotbalu, ale i letním kulturním akcím nebo hasičským soutěžím a k němuž přiléhá i hřiště volejbalové. V blízkosti centra je nově vybudované dětské hřiště nabízející i klidný kout pro rodiče. Kromě fotbalového hřiště, které je z důvodu častého hluku vhodně umístěno ke kraji obce, jsou výše zmíněné objekty v docházkové vzdálenosti od středu vsi.

Obec Kosmo, Vojslavice i Škarez-2.díl, jsou taktéž typickými venkovskými sídly. Necelá polovina objektů je využívána rekreačně jako chalupy či chaty a zbytek jsou ve většině zemědělské usedlosti. V těchto třech částech k. ú. nová zástavba přibývá jen výjimečně. To je dáno především nedostatkem zastavitelných ploch.

### 3.5 Charakter, struktura a hodnoty zástavby v sídle

Charakter, struktura a hodnoty jsou analyzovány přímo v obci Šumavské Hoštice.

Nejvíce zastoupenou strukturou je v Šumavských Hošticích zástavba kompaktní. Ta přechází od původní historické zástavby, kterou tvoří zejména zemědělské usedlosti plnící svou funkci dodnes, až po západní část sídla, kterou tvoří novostavby. Rozvolněná struktura zástavby, u které je jednou z mnoha výrazných aspektů nedodržení uliční čáry, se nachází nepravidelně napříč celými Šumavskými Hošticemi. Až na výjimky se jedná o domy původní zástavby z 1. pol. 20. století, jejichž stavba v tu dobu nebyla nijak regulována. S rozptýlenou zástavbou se setkáváme pouze v jednom případě, a tím je zemědělská usedlost na severovýchodě řešeného území. Zástavba areálová se vyskytuje ve dvou formách. V areálové občanské vybavenosti, kterou tvoří systém budov pro mateřskou a základní školu a areálovou výrobní a skladovou, kde na severozápadě se jedná o haly skladující a obsluhující místní podnik autodopravy Gaier, a na západě o areál uskladňovacích hal tehdejšího JZD, z nichž jedna je dnes využívána jako sklad dřeva a ostatní slouží i nadále jen pod nynějším podnikem AGRODRUŽSTVO a ZEMAGRA a.s., obojí se sídlem v Šumavských Hošticích. Se solitérní zástavbou se setkáváme v jihovýchodní části obce. Tvoří jí dominantu obce kostel s. Jakuba a Filipa, budova pošty a obecního úřadu, a tři stavby technické infrastruktury (ČEZ, ČOV), přičemž druhá budova ČOV se nachází v severozápadní části.

Definice výše zmíněných druhů zástavby se nachází v kap. 2.4.2 *Typ zástavby* a jejich znázorněním v příloze č.3 – *výkres Struktury zástavby*.

V příloze č. 2 – *výkres charakteru zástavby*, je na řešeném území znázorněna podlažnost objektů a jejich stáří. V sídle převládá zejména dvoupodlažní zástavba rodinnými domy, kde především západní část tvoří novostavby, kolem místní páteřní komunikace je to zástavba 1. pol. 20. století a historické jádro okrouhlé návsi pak domy jednopodlažní. Do nízkopodlažní zástavby občanské vybavenosti spadá budova hasičské zbrojnice,





vedle ní kovárna, obecní úřad a budova stavebnin. Ve středněpodlažní nalezneme kostel sv. Filipa a Jakuba, mateřskou a základní školu, kulturní dům a v neposlední řadě budovu pošty. V obci se v severní části nachází celkem 3 budovy středněpodlažní zástavby bytových domů. S nízkopodlažní zástavbou se setkáváme v severní a východní části řešeného území.

Mezi hodnotami urbanistickými nalezneme největší dominantu obce, již několikrát zmiňovanou kulturní památku, barokní kostel sv. Filipa a Jakuba z roku 1748, který byl postaven na základech vyhořelého farního kostela z roku 1360. Další památkově chráněným objektem je venkovská usedlost s č. p. 25 v severovýchodní části [27]. Velmi významným prostorotvorným prvkem je dochovalá struktura okrouhlé návsi, které se od dob založení sídla příliš nezměnila. V obci se taktéž nachází spousta významných objektů ve formě kaplí, kapliček, křížků a pomníků, kterých je na řešeném území celkem pět. Vzhledem k umístění Šumavských Hoštic, tedy v podhůří Šumavy, jsou velmi významná vyhlídková místa a místa průhledů jak na sídlo, tak na dominantu národního parku, Boubín. Místní komunikace lemují vzrostlé aleje, zejména Lípy srdčité, které se ale bohužel kvůli svému stáří postupně kácí. Viz příloha č. 4 – výkres hodnot, problémů a závad zástavby.



Obrázek 37– kostel sv. Filipa a Jakuba



Obrázek 38 – venkovská usedlost č.p. 25



Obrázek 39 – panoramatický pohled s dominantou horou Boubín a kostelem sv. Filipa a Jakuba



Obrázek 40 – původní zástavba okrouhlé návsi s typickými předzahrádky



Obrázek – 41 novostavby v západní části území





Obrázek 42 – zástavba obytnými domy



Obrázek 43–45 – kaplička a křížky

## 4. Návrh řešení problémů v sídle

### 4.1 Zjištěné problémy

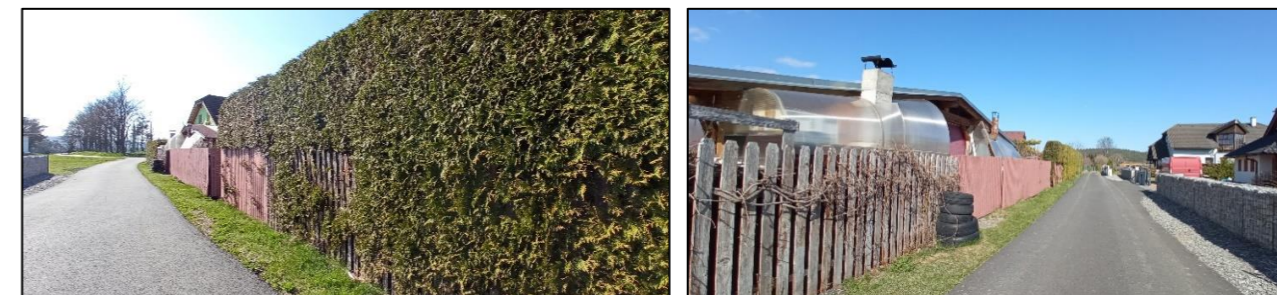
Jevů, které narušují charakter, strukturu nebo hodnoty zástavby může být mnoho. V řešeném sídle se setkáváme zejména s rušivým oplocením, nevhodným umístěním stavby na pozemku nebo v rámci okolních prostranství, nevhodným sklonem a tvarem střech, fasádou staveb a jejich doplňků, nedodržením uliční čáry a v neposlední řadě se zanedbaným veřejným prostranstvím a jejich nevyužitým potenciálem.

- **Oplocení**

V řešeném území se vyskytují nejrůznější typy možných oplocení. Od plotů živých, přes plaňkové, laťkové, kovové, pletivové, zděné, betonové, až po gabionové. Mnohdy však ploty zcela chybí, a to hlavně směrem do

veřejných prostranství, které tak není vymezené. Největším problémem a zároveň nejvíce se vyskytujícím jsou vysoké netransparentní ploty, mnohdy i různě kombinované, které tak plně odřezávají život soukromý od toho veřejného. Oplocení v sídle je znázorněno v příloze č. 5 – výkres oplocení.

Na následujících obrázcích 46 a 47 je vidět nevhodná kombinace různě barevného plaňkové plotu s prorůstajícím živým plotem z tují. Zároveň je zde i znatelné střídání transparentnosti.



Obrázek 46 a 47 – nevhodně zvolená kombinace oplocení

Na obrázku 48 a 49 se setkáváme opět s nevhodnou kombinací několika druhů plotu. Na obrázku vlevo je patrný živý plot ze smrku, následuje ho kovová brána, kovový plot s betonovou podezdívkou, pletivo a na pravém obrázku (z opačné strany domu) netransparentní vysoký betonový plot. Na obrázku č.50 je kombinace transparentního podezděného plaňkové plotu následovaného netransparentním živým plotem z tují, který je jediným netransparentním plotem na návsi, čímž značně narušuje jinak příjemně působící náves. Na obrázku vedle (51) je kombinace dřevěných vrat, ve značné míře rozpadu, s betonovou a následně zděnou zdí, a opět vrátky z planěk. Velmi rušivým je i zděný sloup a vyštěrkované prostranství před domem navazující na asfaltovou cestu.



Obrázek 48 a 49 – nevhodně zvolená kombinace oplocení



Obrázek 50 a 51 – nevhodně zvolená kombinace oplocení





Na následujících obrázcích jsou vysoké, zcela netransparentní živé ploty v nepřírodných tvarech.



Obrázek 52 a 53 – nepřírodní tvary živého plotu

Na obrázcích č.54 a č.55 je opět nevhodná kombinace oplocení v souvislosti s jeho nedokončením.



Obrázek 54 a 55 – nevhodně zvolená kombinace oplocení a jeho nedokončení

- **Nevhodné umístění stavby a narušení stavební čáry**

V hodnoceném sídle se nacházejí stavby, které svým umístěním narušují okolí. Na následujících obrázcích (56-59) jsou rodinné domy, které se jako jediné v ulici nacházejí na opačné straně od veřejného prostranství, čímž narušují jinak pravidelnou stavební čáru. Nutno podotknout, že vzhledem k vzhledu domů, který značí pravděpodobně jednu z nejstarších zástaveb v sídle, určovaly uliční čáru původně právě oni. Nová zástavba, které v této části obce vzniká, čáru dodržuje, byť je opačně orientovaná.



Obrázek 56 a 57 – nevhodně umístěna stavba narušující stavební čáru [32]



Obrázek 58 a 59 – nevhodně umístěna stavba narušující stavební čáru [32]

Oproti předchozí stavbě následující rodinný dům zcela narušuje okolní prostředí svým exponovaným umístěním v krajině. Mimo toho, že se nachází uprostřed veřejných prostranství, tedy mimo ostatní zástavbu a v těsné blízkosti sportovního areálu, je umístěn na místě průhledu na obec. Velmi rušivou je taktéž přistavěná garáž, která svým vzhledem a velikostí do jisté míry kopíruje samotný dům.



Obrázek 60 a 61 – nevhodně exponované umístění stavby [32]

- **Nevhodné tvary střech**

Místy se v sídle objevují nevhodné tvary střech, zejména po rekonstrukcích domů. Poměrná část domů v sídle má střechu sedlovou do úhlu 45°, přesto se však objevují nejrůznější typy střech od polovalbových, přes stanové či mansardové.



Obrázek 62 a 63 – nevhodné tvary střech





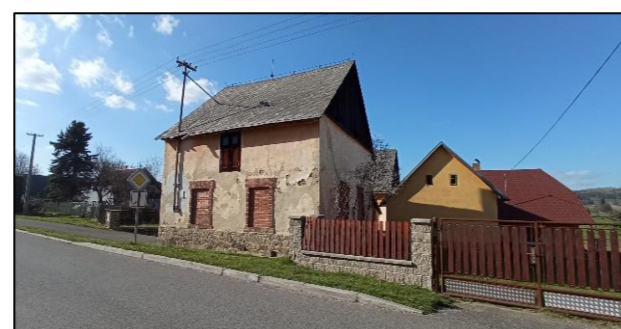
Obrázek 64 a 65 – nevhodné tvary střech

- **Rušivé fasády staveb**

Jedním z nejčastějších problémů v jakémkoliv sídle bývají rušivé fasády domů. Ve většině případech kvůli volbě barvy (obrázek 66) zanedbané fasádě (obrázek 67) či volbě materiálu obložení (obrázek 68). Přestože se v Šumavských Hošticích takových staveb vyskytuje málo, dokážou zcela ovlivnit jinak utilitární zástavbu. Na následujících obrázcích je několik příkladů.



Obrázek 66 – rušivá barva fasády



Obrázek 67 – zanedbaná fasáda stavby



Obrázek 68 – nevhodná plastová fasáda stavby

- **Veřejná prostranství**

Obec nabízí mnoho veřejných prostranství, především ty s převahou zeleně. Bohužel jsou ve většině případech zanedbané a nevyužívané. Zejména v centrální části okolo kostela jsou tyto plochy obrovské. Vzhledem k jejich nevyužívání jsou však mnohými obyvateli přiléhajících domů využívány ke zkrácení cesty k domům, případně slouží jako parkovací plochy. To je patrné zejména v přímém okolí kostela a před domy kolem návsi, kde zeletň v průběhu roku prochází různými odstíny zeleně v závislosti na tom, jak moc bývá pojížděna automobily. Svůj podíl na tomto problému má i celková absence chodníků, které jsou v celém sídle jen částečně v severní části

území, a nedodrženou minimální šířkou komunikací, což vede k častým střetům mezi právě projíždějícími auty, které jsou pak nuceni na plochy zeleně zajíždět.

Nejedná se však pouze o plochy zeleně. V centrální části se nachází i poměrně velká zpevněná plocha, která své využití v dané lokalitě nemá. Podobně je na tom i plocha východně od kulturního domu. Ta je částečně využívána jako parkoviště při konání různých akcí. Není však nijak upravená, čemuž odpovídá i její aktuální stav.



Obrázek 69 a 70 – nevyužité rozsáhlé plochy zeleně v centrální části obce [32]



Obrázek 71 a 72 – rozježděné plochy zeleně v okolí kostela



Obrázek 73 – velká zpevněná plocha veřejného prostranství





• **Ostatní rušivé elementy**

Mezi ostatní rušivé elementy jsou zařazeny prvky či stavby, které svým charakterem nezapadají do žádné z předchozích kategorií. V řešeném území se jedná o původní stavbu technické infrastruktury (obrázek 74), která svým značným stádiem rozpadu narušuje průhled na sídlo (obrázek 75) a zemědělské haly, které taktéž narušují panoramatický pohled (obrázek 75 - vlevo). Na obrázku 76, je průhled na rodinný dům, jehož celá střecha je pokryta solárními panely. Na dalších obrázcích (77 a 78) se nacházíme v severní části sídla u staveb hromadného bydlení. Jejich okolí je narušováno nevzhlednými hromadnými garážemi a železnými popelnicemi. Na posledním obrázku (79), je novostavba v západní části Šumavských Hoštic, která je doplněna mohutným betonovým schodištěm, které do zástavby, nejen okolní, nezapadá a je naopak velmi rušivým prvkem.



Obrázek 74 a 75 – rušivé stavby v průhledu na obec



Obrázek 76 – rušivé solární panely

Obrázek 77 – nevzhledné hromadné garáže



Obrázek 78 – nevzhledné prostranství u bytových domů; Obrázek 79 – rušivé mohutné schodiště domu

## 4.2 Zásady a regulativy v územním plánu

V územním plánu Šumavských Hoštic je jedním z cílů zachování charakteru venkovské zástavby, která musí vyjma funkce bydlení zajišťovat i přiléhající zahrady a drobný chov zvířat. Dále je v zastavitelných plochách uvedena podmínka respektování měřítko tradiční dochované zástavby (zástavba zemědělských usedlostí v uzavřených, či polouzavřených dvorcích), stavby smíšené obytné musí být jednoduchých obdélníkových tvarů nepřevyšující svou výškou ostatní objekty a musí mít tvar a sklon střech jako ostatní stávající zástavba. Při rekonstrukcích je nutné respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, tzn. zachovat stávající obdélníkové stavby se sedlovými střechy (sklon střech do 45 °) a jejich měřítko tak, aby nedošlo k narušení panoramatický pohledů na obec. [33]

V podmínkách plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu jsou vymezeny zejména regulativy podlažnosti, umístění staveb na pozemku a půdorysné uspořádání staveb. [33]

### Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Výšková regulace:

- pro plochy **P.01** a **P.04** – dvě nadzemní podlaží + podkroví; pro všechny ostatní plochy stávající i navržené - jedno nadzemní podlaží + podkroví.
- Prostorová regulace – platí i pro přestavby, přístavby a nástavby objektů stávajících:
  - pro všechny stavební parcely při okrajích sídel platí podmínka umísťovat stavby tak, aby směrem do volné krajiny byly orientované plochy zahrad.
  - pro vyznačenou původní zástavbu okrouhlé návsi v Šumavských Hošticích včetně navazujících ploch **P.11** a **P.13** platí podmínka, že objekty dostavovaných zadních traktů původních zemědělských usedlostí budou jednoduchých obdélníkových tvarů umístěných tak, aby podélnou stranou tvořily okraj zastavěného území.
  - pro plochu **P.12** a ostatní plochy smíšené obytné v těsné vazbě na původní okrouhlé jádro Šumavských Hoštic je nutné dodržet tradiční půdorysné uspořádání stavebního celku z výrazně obdélníkových půdorysů řazených kolmo na sebe (např. ve tvaru písmene „L“ nebo „U“ s vnitřním dvorem).
  - pro plochy smíšené obytné v zastavěném území Vojslavic včetně plochy **P.14** a pro navrženou zastavitelnou plochu **Z.06** je nutné dodržet tradiční půdorysné uspořádání stavebního celku z výrazně obdélníkových půdorysů řazených kolmo na sebe (např. ve tvaru písmene „L“ nebo „U“ s vnitřním dvorem).

Obrázek 80, výřez územní plán Šumavské Hoštice, podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch smíšených obytných. [33]

## 4.3 Navržené zásady a regulativy pro zachování charakteru, struktury a hodnoty zástavby

Některé ze zjištěných závad jsou řešeny v platném územním plánu Šumavských Hoštic (viz. kap. 4.2 Zásady a regulativy v územním plánu). Je zapotřebí navrhnout odpovídající podmínky využití a zapracovat je do ÚPD (ÚP, ÚPsPRP, RP) případně ÚS, které by tyto problémy eliminovaly. Následující tabulka znázorňuje zjištěné problémy v sídle, jejich řešení v platném územním plánu a v případě, že nejsou v ÚP ukotveny, jsou navržený jejich možné regulace do budoucna.





Tabulka 3 – Problémy a jejich možná regulace

DRUH PROBLÉMU	ZJIŠTĚNÉ PROBLÉMY	ŘEŠENÍ (PODMÍNKY VYUŽITÍ – REGULATIVY) V PLATNÉM ÚP	NÁVRH ŘEŠENÍ – REGULACE	ÚPD, ÚPP
<b>OPLOCENÍ</b>	nevhodné druhy a jejich kombinace, netransparentnost, tvar, výška	u přípustného využití uvedena možnost oplocení zahrady u domu s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou [33]	regulovat výšky plotů, zejména oplocení směrem do veřejných prostranství navrhopvat nízké a transparentní, tj. omezit vysoké neprůstupné živé a betonové ploty. U plotů živých volit i vhodné tvary (rovné, hranaté).	ÚS, ÚPsPRP
<b>ULIČNÍ ČÁRA</b>	v mnoha případech nejasná	-	v případech, kde není jasně daná, volit možnosti nápravy volbou oplocení, zvýšených obrubníků s chodníky, apod.	ÚS, ÚPsPRP
<b>STAVEBNÍ ČÁRA</b>	nedodržena	-	zvláště u novostaveb jasně vymezit stavební čáru	ÚS, RP
<b>STŘECHY</b>	nevhodné tvary, sklony	respektovat původní zástavbu se sedlovými střechami a jejím sklonem do 45° [33]	viz. řešení v platném ÚP	ÚP, RP, ÚPsPRP
<b>FASÁDY</b>	nevhodné barvy, materiál	-	zvláště u přestaveb a novostaveb regulovat určité tóny barev, stejně jako volba nejrůznějších materiálů. Preferovat barvy světlejší (bílá, žlutá atd.) a fasády omítkové, případně s obležením dřeva s ohledem na lokalitu, ve které se obec nachází. (Šumava).	ÚS, RP, ÚPsPRP
<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>	mnohdy zanedbané, nevyužitý potenciál, u místních komunikací nedodrženy minimální rozměry	-	zamezit zejména vjezdům automobilů na plochy zeleně, které by bylo vhodné oddělit např. zvýšenými obrubníky a na ně navazující chodníky. Komunikace v rámci prostoru ve veřejném prostranství rozšířit tak, aby splňovaly dané normy. Velkým zpevněným plochám dát určitou funkci a napravit jejich zanedbaný vzhled.	RP, ÚS
<b>OSTATNÍ</b>	brownfield, pohledově exponované stavby, solární panely, garáže	-	pokusit se o využití brownfieldu, nebo navrhnout jejich revitalizaci, pohledově exponované stavby rušící krajinný ráz lépe zakomponovat do krajiny, otázka solárních panelů je velmi složité téma, pokusit se o jejich lepší umístění, garáže, pokud možno jako součást stavby, případně, u již stávajících garáží zlepšit jejich vzhled	RP, ÚS

\* ÚPD a ÚPP vyznačeny v tabulce tučně, představují lepší variantu řešení.

Z uvedené tabulky vyplývá, že některé problémy jsou eliminovatelné tak, že budou zakotveny do ÚPD, případně ÚPP (ÚS). Toto by bylo možné zejména u oplocení a u regulace střech a fasád. Podrobnosti RP a ÚS by bylo vhodné využít u těch problémů, které nejsou jasně definované (uliční a stavební čáry). U veřejných prostranství a u uvedených problémů v sekci „ostatní“ by bylo dostatečné řešení pomocí ÚS.

Jako ideální by bylo pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu.



Největším zásahem do veřejného prostranství by byla územní studie možného řešení centrálního prostoru v okolí kostela sv. Filipa a Jakuba, který kumuluje nejvíce problémů. Tato problematika byla řešena v rámci Projektu 2.

Na následujícím obrázku je znázorněna možná studie.

- **Doprava**

Nejzásadnější změnou je změna povrchu pojižděných ploch. Dosud jsou v obci všechny komunikace asfaltové. Za účelem optického zklidnění dopravy zejména u školy a kolem kostela, je navržen povrch dlážděný z žulových kostek. Pro technické zklidnění byly před budovu školy umístěny i dva zpomalovací prahy. Aby byly dodrženy základní rozměry komunikací (5,5 m) bylo nutné zasáhnout do už tak nevyužívané a prorůstající zeleně, a to konkrétně severně od kostela, kde se nacházela rozježděná tráva kolem hřbitovní zdi od parkujících aut a do zeleně v návaznosti na předzahrádky domů. Dále byl vyřešen i nedostatek parkovacích stání jejich přidáním o kolmá v západní a jihovýchodní části, podélná kolem komunikace u školy a šikmá v zeleni u budovy školky.

Pro potřebnou ochranu chodců, zejména dětí v prostoru kolem školy a kostela byly navrženy chodníky. Ty mají základní šířku 2,25 m a byla pro ně vybrána též žulová dlažba, avšak z menších rozměrů kostek než v případě komunikace.

Vzhledem ke stávajícímu přístupu k pozemkům zejména severně od kostela, kdy nebyla nijak fyzicky oddělena a vymezena komunikace, bylo rozhodnuto o změně povrchu. Stávající komunikace zůstane asfaltová, zatímco oblast mimo komunikaci, kterou už jsou z větší části vjezdy na pozemky bude dlážděná stejně jako ostatní pojižděné komunikace.

- **Zeleň a mobiliář**

K největším úpravám v zeleni došlo v místech zmiňovaných nevyužitých ploch veřejných prostranství. V návaznosti na nově vzniklá kolmá parkovací stání naproti budově školy, bylo navrženo dlážděné veřejné prostranství pro účely shromažďování a jako prostor pro konání veřejných akcí. Na tomto místě pak ještě ve východní části přibyl dřevěný altán. Od náměstíčka dále vede zelení směrem na západ mlatová cesta, místy s osazenými lavičkami a přilehlými koši s cílem rekreace a odpočinku. V této části podél silnice budou navráceny Lípy srdčité, které zde původně stály. V řešeném území je navržena ještě jedna mlatová cesta od školního prostranství napříč zelení k blízkosti kostela.



Obrázek 81 – územní studie veřejného prostranství v okolí kostela sv. Filipa a Jakuba

## 5. Závěr

Cílem práce bylo zanalyzovat nejasně definované pojmy charakter, struktura a hodnoty zástavby v sídlech. Úvodní, analytická část, se věnuje analýze pojmů v územně plánovacím kontextu. Ze zjištěných poznatků je patrné, že se charakter, struktura a hodnoty zástavby v různých materiálech a mezi samotnými urbanisty liší. Mnohdy se však v materiálech vůbec nevyskytují anebo v minimální možné míře v různých spojeních, které až na výjimky nejsou vůbec definovány.

Druhá část se věnovala jejich definicím v oblasti metodik ÚÚR a MMR, které tuto problematiku řeší. Odtud už získáváme nejen jejich definici, ale i prvky, které je ovlivňují.

Charakter je chápán jako souhrn dílčích znaků ve společném působení struktury zástavby a architektonického výrazu staveb, jejich souborů, ale i nezastavěných ploch. Zjednodušeně je charakterem zástavby její samotný vzhled. Ten je charakterizován již zmíněným tkz. architektonickým výrazem zástavby na němž se podílí především typy domů (městské, příměstské, venkovské), jejich měřítkem, členěním, tvarem, barvou, sklonem a materiálovou strukturou prvků (střechy, okna,). Dále pak například orientací hřebene vůči ulici (štitová, okapová) a využitím přilehlých ploch včetně oplocení, úrovní a orientací vjezdů a vchodů nebo podlažností. Můžeme ho rozdělit na dvě hlavní větve. Venkovský charakter zástavby a městský charakter zástavby.





Strukturu zástavby ovlivňují a zároveň jí tvoří různé typy zástavby a jejich způsob zastavení ploch v území. Mezi druhy struktury můžeme tedy zařadit zástavbu soustředěnou, rozvolněnou, rozptýlenou apod. Zároveň jí velmi modifikuje forma založení sídla (lineární, lánová, radiální) a typ zástavby.

Tato část se věnuje i pojmům, které mohou být s charakterem, strukturou a hodnotami zástavby spojovány a prvkům, které je ovlivňují.

Ve třetí části byla provedena analýza řešeného sídla. Jeho stavebně historický vývoj, prostorové a funkční uspořádání a v neposlední řadě jsou aplikovány poznatky z druhé části. Tedy charakter, struktura a hodnoty zástavby v řešeném sídle. Výstupem z této části jsou přílohy č. 1 – funkční využití území, č. 2 – charakter zástavby, č. 3 – struktura zástavby, č. 4 – hodnoty, problémy a závady zástavby a č. 5 – uliční čáry. Z výkresu č. 2, na kterém je znázorněna podlažnost a stáří zástavby je patrné, že nejvíce zastoupenou je dvoupodlažní zástavba rodinnými domy z 1.pol. 20. st. Vzniká taktéž spousta novostaveb, čímž se sídlo postupně rozšiřuje zejména směrem na západ katastrálního území. Ve výkrese č. 3 je vidět naprostá převaha kompaktní zástavby nad zástavbou rozvolněnou, která se vyskytuje napříč celým územím a nad zástavbou areálovou a solitérní. Výkres č. 4, vykazuje hodnotné prvky v sídle, od těch urbanistických, architektonických až po hodnotné průhledy apod. Zároveň vyznačuje i místa závad, mezi nimiž jsou například nevhodná oplocení, nevhodné fasády a střechy staveb, nedodržené stavební čáry atd. Výkres č.5 znázorňuje jakými prvky je určená uliční čára, která se častokrát mění.

V závěrečné, čtvrté části, jsou vybrané závady v území zdokumentovány a popsány, včetně jejich možného řešení ve formě regulativů zanesených do ÚPD a ÚPP, což zároveň může sloužit jako doporučení při tvorbě prostorotvorných podmínek staveb.

Na základě bližšího seznámení se s pojmy charakter, struktura a hodnoty zástavby sídla je hodnotím jako velmi důležité pro další tvorbu ÚPD a ÚPP a jejich možné regulace. Nicméně k tomu, aby se tak mohlo stát, je potřeba jejich definice do budoucna lépe upřesnit a zavést do praxe.





## 6. Zdroje a použitá literatura

- [1] Územně plánovací podklady (ÚPP), politika územního rozvoje (PÚR), územně plánovací dokumentace (ÚPD). *PORTÁL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ / Oficiální portál z oblasti územního plánování / portal.uur.cz* [online]. [cit. 2021-2-26]. Dostupné z: <http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upp-pur-upd.asp>
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Aktuální znění 01.01.2021 - 31.12.2021 (verze 27). *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2021-2-26]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183?fbclid=IwAR237o0LLOFV5hv6ikWIGuafse0o4BErIZQF2gtBQ6c0rON2iNuQK0Rn3o>
- [3] Vyhláška č. 500/2006 Sb. *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2021-2-26]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-500#cast2>
- [4] Politika územního rozvoje české republiky, úplné znění závazné od 11. 9. 2020. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2021-3-3]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-uzemniho-rozvoje-ceske-republiky/uplne-zneni-politiky-uzemniho-rozvoje-ceske-re-1>
- [5] Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje s nabytím účinnosti dne 9.4.2021. *Geoportál Jihočeského Kraje* [online]. [cit. 2021-3-3]. Dostupné z: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/uzemni-planovani/jihocesky-kraj/zasady-uzemniho-rozvoje-jihoceskeho-kraje/7aktualizace-zur>
- [6] Úplné znění ZÚR Moravskoslezského kraje po vydání Aktualizace č. 1. s nabytím účinnosti dne 21.11.2018. *Geoportál Moravskoslezského kraje* [online]. [cit. 2021-3-3]. Dostupné z: <https://www.msk.cz/cs/temata/uzemni-planovani/uplne-zneni-zur-msk-po-vydani-aktualizace-c-1-pravni-stav-1008/>
- [7] Územně analytické podklady ORP Vimperk 4. úplná aktualizace (2016). *Vimperk – oficiální web* [online]. [cit. 2021-3-3]. Dostupné z: <https://www.vimperk.cz/uzemne-analyticke-podklady-orp-vimperk-4-uplna-aktualizace-2016/d-19248/p1=10490>
- [8] Aktuální územně analytické podklady ORP Jilemnice, 4. Úplná aktualizace (2016). *Jilemnice – oficiální stránky města* [online]. [cit. 2021-3-3]. Dostupné z: <http://www.mestojilemnice.cz/cz/infoserver/odborny-uradu/odbor-uzemni-planovani-stavebni-urad/uzemni-planovani/uap-orp/uap-orp-aktual/>
- [9] Návrh změny č. 3 územního plánu Strážný, opatření obecné povahy č. /2016, účinnost od 31.03.2017. *Vimperk – oficiální web* [online]. [cit. 2021-3-3]. Dostupné z: <https://www.vimperk.cz/uzemni-plan-strazny/d-12346/p1=16612>
- [10] Změna č.2 Územního plánu Trhová Kamenice, nabytí účinnosti dne 29.3.2017. *Hlinsko.cz* [online]. [cit. 2021-3-15]. Dostupné z: <http://www.hlinsko.cz/mestsky-urad/uzemni-planovani/platne-dokumenty-up/trhova-kamenice>
- [11] Územní plán, Ústí nad Orlicí úplné znění po změně č.1, nabytí účinnosti dne 8.10.2020. *Město Ústí nad Orlicí oficiální stránky města* [online]. [cit. 2021-3-15]. Dostupné z: <https://www.ustinadorlici.cz/cs/mesto/strategicke-dokumenty/uzemni-plan/novy-uzemni-plan-2>
- [12] Územní plán Chyjice. *Obec Chyjice* [online]. [cit. 2021-3-15]. Dostupné z: [https://www.chyjice.cz/wp-content/uploads/2020/07/%C3%A9Azem%C3%AD\\_pl%C3%A1n\\_Chyjice\\_n%C3%A1vrh-k-VP-II.pdf](https://www.chyjice.cz/wp-content/uploads/2020/07/%C3%A9Azem%C3%AD_pl%C3%A1n_Chyjice_n%C3%A1vrh-k-VP-II.pdf)
- [13] Územní plán platný od 15.3.2019. *Městys Frymburk* [online]. [cit. 2021-3-15]. Dostupné z: <https://www.frymburk.info/radnice/uzemni-plan/?page=all>
- [14] Regulační plán Buk, Regulační plán V Aleji Účinný ode dne 11.11.2020. *Vimperk – oficiální web* [online]. [cit. 2021-3-15]. Dostupné z: [https://www.vimperk.cz/regulacni-plan-buk/d-21139/p1=18983?fbclid=IwAR1XPvgiHc\\_8WXIX3ldMi\\_Y17xT-Acl9EBI-6KA5znO3O9n\\_vGOgw7gJqPc](https://www.vimperk.cz/regulacni-plan-buk/d-21139/p1=18983?fbclid=IwAR1XPvgiHc_8WXIX3ldMi_Y17xT-Acl9EBI-6KA5znO3O9n_vGOgw7gJqPc)
- [15] Moravská Třebová – RP MPR, s nabytím účinnosti dne 21.09.2017. *Moravská Třebová* [online]. [cit. 2021-3-15]. Dostupné z: <https://www.moravskatrebova.cz/cs/urad-a-samosprava/rozvoj/archivni-slozka-projekty-mesta/moravska-trebova-rp-mpr.html>
- [16] Územní studie Svaté Máří, Územní studie 4.12 A, B Schválení možnosti využití ÚS dne 12.11.2019. *Vimperk – oficiální web* [online]. [cit. 2021-3-15]. Dostupné z: [https://www.vimperk.cz/uzemni-studie-svate-mari/d12362/p1=10491?fbclid=IwAR3dggNnsxQ70fKldwy0TRuGN\\_2uM5h8yoyeg5m6aCVsyuaFSqcG\\_vrSnc](https://www.vimperk.cz/uzemni-studie-svate-mari/d12362/p1=10491?fbclid=IwAR3dggNnsxQ70fKldwy0TRuGN_2uM5h8yoyeg5m6aCVsyuaFSqcG_vrSnc)
- [17] Územní studie Křižanov – Na Zahrádkách (Lokalita Z1, Z2, Z5, Z30), A1 – Textová část. *Velké Meziříčí* [online]. [cit. 2021-3-15]. Dostupné z: <https://www.krizanov.cz/rozvoj-a-investice/uzemni-studie-krizanov-na-zahradkach>
- [18] ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana POKORNÁ. Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech. *Ministerstvo pro místní rozvoj*. [online]. [cit. 2021-3-28]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/publikace-a-odborne-texty/charakter-a-struktura-zastavby-venkovskych-sidel-v>
- [19] PERLÍN, Radim. Venkov, typologie venkovského prostoru. [online]. 2010, 21 s. [cit. 2016-4-1]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/soubor/perlin-pdf>
- [20] Metodika sledovaných jevů pro územně analytické podklady, účinnost od 29. ledna 2018. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2021-4-19]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/3-uzemne-planovaci-podklady-a-jejich-aktualizace/metodika-sledovanych-jevu-pro-uzemne-analyticke-po?fbclid=IwAR3dggNnsxQ70fKldwy0TRuGN\\_2uM5h8yoyeg5m6aCVsyuaFSqcG\\_vrSnc](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/3-uzemne-planovaci-podklady-a-jejich-aktualizace/metodika-sledovanych-jevu-pro-uzemne-analyticke-po?fbclid=IwAR3dggNnsxQ70fKldwy0TRuGN_2uM5h8yoyeg5m6aCVsyuaFSqcG_vrSnc)
- [21] Slovník územního rozvoje. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2021-4-19]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/slovník2/default.asp?ID=4754#definice>
- [22] JOŠEK, Rostislav. Půdorysné typy sídel v dějinách. <https://theses.cz/> [online]. 2019 [cit. 2021-4-21]. Dostupné z: [https://theses.cz/id/jpyhrp/Pdorysn\\_typy\\_v\\_djinch\\_-\\_Joek\\_Rostislav.pdf?lang=cs&fbclid=IwAR0z\\_s7BfSBbmtIN3V9Yax5bmUcaxgMaAISk\\_s\\_TKjALZR3LE0h--pRPEg](https://theses.cz/id/jpyhrp/Pdorysn_typy_v_djinch_-_Joek_Rostislav.pdf?lang=cs&fbclid=IwAR0z_s7BfSBbmtIN3V9Yax5bmUcaxgMaAISk_s_TKjALZR3LE0h--pRPEg)
- [23] HNILÍČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. 2. Brno: Host, 2012. ISBN 978-80-7294-592-4.



[24] Principy a pravidla územního plánování Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení. *Ústav územního rozvoje* [online]. [cit. 2021-5-3]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571&fbclid=IwAR02g00xLr8brPMxgLGdHbpdXzxyLw6lyRv3HY082xV2TDh8gwEiyPz7A8>

[25] Šumavské Hoštice. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2021-5-7]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/%C5%A0umavsk%C3%A9\\_Ho%C5%A1tice](https://cs.wikipedia.org/wiki/%C5%A0umavsk%C3%A9_Ho%C5%A1tice)

[26] Databáze demografických údajů za obce ČR. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2021-5-7]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo\\_lide?fbclid=IwAR2Aotk3lt5jNTyzQHEu\\_5PgCUKc0HJVvtjDq3ex6s4G6X3Sy29rCLZF44U](https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo_lide?fbclid=IwAR2Aotk3lt5jNTyzQHEu_5PgCUKc0HJVvtjDq3ex6s4G6X3Sy29rCLZF44U)

[27] FENCL, Pavel. *Šumavské Hoštice: obec a její místní části: Kosmo, Škarez 2. díl, Šumavské Hoštice a Vojslavice*. Šumavské Hoštice: Obec Šumavské Hoštice ve spolupráci s Prachatickým muzeem, 2016. ISBN 978-80-87421-2-22.

[28] Územně analytické podklady Libereckého kraje. *Liberecký kraj* [online]. [cit. 2021-5-10]. Dostupné z: <https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/Uzemne-analyticke-podklady-Libereckeho-kraje>

[29] Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Liberec (ORP Liberec). 5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Liberec [online]. [cit. 2021-5-10]. Dostupné z: <https://www.liberec.cz/UAP/>

[30] ÚZEMNÍ STUDIE NOVÝCH HUTÍ, Územní studie 03 lokalita Z26 Schválení možnosti využití ÚS dne 15.10.2018. *Vimperk, oficiální web* [online]. [cit. 2021-5-10]. Dostupné z: <https://www.vimperk.cz/uzemni-studie-novych-huti/d-12363/p1=10491>

[31] Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Vimperk, 3. etapa schválena pořizovatelem 07.08.2019. *Vimperk - oficiální web* [online]. [cit. 2021-5-10]. Dostupné z: <https://www.vimperk.cz/uzemni-studie-krajiny-spravniho-obvodu-obce-s-rozsirenou-pusobnosti-vimperk/d18199/p1=10491?fbclid=IwAR2c8QKYPI5Nm6ItbR10yzz7cYbVGVdrfxDRQYmNwu2MeghLrTs5sgKQLkl>

[31] Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním (2018). *Institut plánování a rozvoje hlavního města Praha* [online]. [cit. 2021-4-19]. Dostupné z: <https://www.iprpraha.cz/psp>

[32] Mapy.cz. In: © SEZNAM.CZ, A.S. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2021-4-20]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>

[33] Územní plán Šumavské Hoštice (účinnost od 15.10.2014). *Vimperk, oficiální web* [online]. [cit. 2021-5-14]. Dostupné z: <https://www.vimperk.cz/uzemni-plan-sumavske-hostice/d-12344>

## 7. Seznam obrázků, tabulek a příloh

### Seznam obrázků

Obrázek 1 – Výřez PÚR, Rozvojové oblasti a rozvojové osy, ÚZ PÚR ČR po aktualizaci č.5 (účinnost od 11.9.2020)

Obrázek 2 – výřez ZÚR Jihočeského kraje, výkres ploch a koridorů, úz po změně 1.,2.,3.,5. a 6. s účinností od 9.4.2021

Obrázek 3 – výřez hlavního výkresu ÚP, Ústí Nad Orlicí úplné znění po změně č.1, nabytí účinnosti dne 8.10.2020

Obrázek 4 – výřez hlavního výkresu RP Buk v Aleji, účinný ode dne 11.11.2020

Obrázek 5 a 6 – porovnání výkresů hodnot ÚAP Libereckého kraje (vlevo – úplná aktualizace k 30.6.2017, verze 02) a ÚAP ORP Liberec, (vpravo – zpracováno v dubnu 2017)

Obrázek 7 a 8 – porovnání hlavních výkresů ÚS v ORP Vimperk (vlevo – ÚS Nové Hutě, prověření změny využití území – schváleno dne 15.10.2018; vpravo ÚS krajiny správního obvodu ORP Vimperk, schváleno dne 7.8.2019)

Obrázek 9 - venkovská zástavba, Dachov (jižní Čechy)

Obrázek 10 - městská zástavba, Prachatice (jižní Čechy)

Obrázek 11 – uliční čára – zdroj Pražské stavební předpisy

Obrázek 12– stavební čára otevřená – zdroj Pražské stavební předpisy

Obrázek 13 – stavební čára uzavřená– zdroj Pražské stavební předpisy

Obrázek 14 – stavební čára volná– zdroj Pražské stavební předpisy

Obrázek 15 – Kostelní Lhota, př. lánové vesnice

Obrázek 16 – Rousínov, př. návesní vesnice

Obrázek 17 – Kestřany, př. lineární vesnice

Obrázek 18 – Zábrdí, př. hromadné vesnice

Obrázek 19 – Újezd, př. lineární vesnice

Obrázek 20 – Týnec nad Sázavou, př. města s nepravidelným půdorysem

Obrázek 21 – Zlín, př. města s lineárním půdorysem

Obrázek 22 – Holešovice, př. městské čtvrti v Praze se šachovnicovým půdorysem





Obrázek 23 – Jevíčko, př. města s radiálně-koncentrickým půdorysem

Obrázek 24 – typy bytových domů

Obrázek 25 – zástavba izolovanými domy, Benešov

Obrázek 26 – dvojdomy, Vyškov

Obrázek 27 – zástavba řadovými domy, Prachatice

Obrázek 28 – atriové domy, Olomouc

Obrázek 29 – terasové domy, Praha

Obrázek 30 - zástavba trojstrannými domy, Žárovná

Obrázek 31 - zástavba hákovými domy, Kratušín

Obrázek 32 – zástavba dvorcovými domy, Pravětín

Obrázek 33 – zástavba obdélnými domy, Byšičky

Obrázek 34 - dostupnost obce v rámci širších vztahů

Obrázek 35 - mapa z 19. století, Šumavské Hoštice pod tehdejšími názvem Huschitz

Obrázek 36 - aktuální podoba

Obrázek 37– kostel sv. Filipa a Jakuba

Obrázek 38 – venkovská usedlost č.p. 25

Obrázek 39 – panoramatický pohled s dominantou horou Boubín a kostelem sv. Filipa a Jakuba

Obrázek 40 – původní zástavba okrouhlé návsi s typickými předzahrádky

Obrázek 41 novostavby v západní části území

Obrázek 42 – zástavba obytnými domy

Obrázek 43–45 – kaplička a křížky

Obrázek 46 a 47 – nevhodně zvolená kombinace oplocení

Obrázek 48 a 49 – nevhodně zvolená kombinace oplocení

Obrázek 50 a 51 – nevhodně zvolená kombinace oplocení

Obrázek 52 a 53 – nepřirozené tvary živého plotu

Obrázek 54 a 55 – nevhodně zvolená kombinace oplocení a jeho nedokončení

Obrázek 56 a 57 – nevhodně umístěna stavba narušující stavební čáru

Obrázek 58 a 59 – nevhodně umístěna stavba narušující stavební čáru

Obrázek 60 a 61 – nevhodně exponované umístění stavby

Obrázek 62 a 63 – nevhodné tvary střech

Obrázek 64 a 65 – nevhodné tvary střech

Obrázek 66 – rušivá barva fasády stavby

Obrázek 67 – zanedbaná fasáda stavby

Obrázek 68 – nevhodná fasáda stavby

Obrázek 69 č a 70 – nevyužité rozsáhlé plochy zeleně v centrální části obce

Obrázek 71 a 72 – rozježděné plochy zeleně v okolí kostela

Obrázek 73– velká zpevněná plocha veřejného prostranství

Obrázek 74 a 75 – rušivé stavby v průhledu na obec

Obrázek 76 – rušivé solární panely

Obrázek 77 – nevzhledné hromadné garáže

Obrázek 78 – nevzhledné prostranství u bytových domů

Obrázek 79 – rušivé mohutné schodiště domu

Obrázek 80 - výřez územní plán Šumavské Hoštice, podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch smíšených obytných.

Obrázek 81 – územní studie veřejného prostranství v okolí kostela sv. Filipa a Jakuba

## Seznam tabulek

Tabulka 1 – Schéma výskytu pojmů charakter, struktura a hodnoty zástavby v územně plánovacím kontextu

Tabulka 2 – Vývoj počtu obyvatel

Tabulka 3 – Problémy a jejich možná regulace

## Seznam příloh

Příloha 1 – Výkres funkčního využití území

Příloha 2 – Výkres charakteru zástavby

Příloha 3 – Výkres struktury zástavby

Příloha 4 – Výkres hodnot, problémů a závad

Příloha 5 – Výkres uličních čar