

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta aplikovaných věd

Katedra matematiky
Oddělení geomatiky



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Urbanistické hodnocení vývoje a stavu zvoleného území a návrh změn

Studijní program: Stavební inženýrství
Studijní obor: Územní plánování

Zadání

Prohlášení

Tímto předkládám k posouzení a následné obhajobě bakalářskou práci vypracovanou na závěr bakalářského studia na Fakultě aplikovaných věd Západočeské univerzity v Plzni. Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně pod odborným vedením vedoucího bakalářské práce a výhradně s využitím uvedených zdrojů.

V Plzni dne 4. června 2014

.....

podpis

Poděkování

Mé poděkování patří Ing. Radku Fialovi, Ph.D. za pomoc při vedení bakalářské práce a cenné rady. Také bych ráda poděkovala za odborné konzultace a ochotu Ing., aut. Arch. Pavlu Valtrovi.

Abstrakt

Cílem práce bylo navrhnout změny koncepčního využití území pro zpracování nového územního plánu obce Štěnovický Borek. Tomu předcházelo studium podkladů a analýza vývoje a současného stavu území obce. Během toho byly zjištěny potřeby obce, které jsou vyhodnoceny a řešeny právě návrhem změn ve využití území. Navržené změny ve využití území jsou v souladu se skutečným stavem území a podporují udržitelný rozvoj obce.

Klíčová slova

Územní plán, průzkum území, problémy obce, Štěnovický Borek

Abstract

The target of my bachelor's thesis was to propose changes of conceptual land use for the processing of the new land use plan for Štěnovický Borek. This was preceded by a study of documents and analysis of the development and present condition of the municipality. During that process needs of the municipality have been identified. The needs are evaluated and solved by the proposal of changes of the land use plan. The proposed changes in the land use are in accordance with the current condition of the land and support the sustainable municipality development.

Keywords

Land use plan, exploration of the territory, problems of the municipality, Štěnovický Borek

Obsah

Seznam tabulek a obrázků.....	7
Úvod.....	8
1. Zásady a legislativní požadavky na tvorbu územního plánu.....	9
1.1 Co je to územní plánování?	9
1.2 Územní plánování v legislativě	10
1.3 Podklady a jejich závaznost	14
2. Průzkumy a analýza možností využití území obce Štěnovický Borek	15
2.1 Historie obce.....	16
2.2 Geomorfologický a geologický popis území.....	20
2.3 Životní prostředí	23
2.4 Doprava	25
2.5 Krajina a její osídlení	27
2.6 Ekonomická charakteristika	31
2.7 Kulturní a sportovní vyžití	32
2.8 Školská a zdravotnická zařízení	33
3. Problémy a nesoulady týkající se obce Štěnovický Borek	34
3.1 Chyby a nesoulady v mapách a evidencích.....	34
3.2 Stav inženýrských sítí a komunikací.....	37
3.3 Aktuální problémy řešené obcí.....	38
4. Hodnocení územního plánu obce Štěnovický Borek a návrh změn	41
4.1 Plány obce a občanů	41
4.2 Analýza starého územního plánu obce ve vazbě na návrh změn ve funkčním využití území obce.....	41
4.3 Návrh změn ve využití území.....	43
Závěr.....	47
Použitá literatura a zdroje	49
Obsah příloženého CD	51
Obrazová příloha.....	52

Seznam tabulek a obrázků

Tab. 1.1: Základní informace o zvoleném území	15
Obr. 1.1: Ukázka změny č. 1 územního plánu obce Štěnovický Borek z roku 2006	13
Obr. 2.1: Lokalizace obce Štěnovický Borek	16
Obr. 2.2: III. vojenské mapování	16
Obr. 2.3: Müllerova mapa Čech	16
Obr. 2.4: Kaple sv. Vojtěcha	17
Obr. 2.5: Kaplička na návsi v Nebílovském Borku	18
Obr. 2.6: Kaplička na návsi ve Štěnovickém Borku	18
Obr. 2.7: Barokní brána statku na návsi Štěnovického Borku	19
Obr. 2.8: Budova zemědělského družstva	19
Obr. 2.9: Popis kotliny, kde se obec nachází	20
Obr. 2.10: Geologická mapa	22
Obr. 2.11: Nadregionální biokoridor ÚSES	23
Obr. 2.12: Ochranné pásmo vodních zdrojů	24
Obr. 2.13: Klimatické oblasti v širších vztazích	25
Obr. 2.14: Klimatické oblasti obce Štěnovický Borek	25
Obr. 2.15: Historické cesty	26
Obr. 2.16: Pohledová závada – jízďárna	28
Obr. 2.17: Pohledová závada – prášková lakovna	30
Obr. 2.18: Pohledová závada – nový dům v Hájku	30
Obr. 3.1: Hranice katastrálního území obce Štěnovický Borek	34
Obr. 3.2: Nesoulady s platným územním plánem obce	36
Obr. 3.3: Protihlukový plot hájovny	40
Obr. 4.1: Ukázka úzkého prostoru hlavní silnice v obci	42
Obr. 4.2: Možná místa pro vznik nového hřiště	45

Úvod

Územní plánování je pro udržitelný rozvoj našich sídel důležité, protože jej podporuje a zároveň hájí veřejný zájem. Soukromé zájmy si každý hájí sám, ale veřejný zájem je často opomíjený například v plánech některých developerů. Územní plán proto určuje vývoj území po dobu několika let dopředu. Zohledňuje přitom mnoho faktorů. V obci musí být dobré podmínky pro bydlení, dostatek občanské vybavenosti, dbá se na životní prostředí, reguluje průmysl atd.

Aby bylo možné vytvořit kvalitní územní plán, je nutná dobrá znalost místních poměrů ve zpracovávaném území. Díky členství ve sboru dobrovolných hasičů Štěnovického Borku zná autorka poměry nejen v obci, ale i v jejím okolí. Právě proto bylo zvoleno území obce Štěnovický Borek.

V březnu 2014 byl oznámen veřejnou vyhláškou návrh zadání nového územního plánu obce Štěnovický Borek. Územní plán obce zpracovává Ing., aut. Arch. Pavel Valtr, který poskytl důležité konzultace pro zpracování této bakalářské práce. Pokud budou v práci zjištěny některé problémy nebo potřeby, o kterých zpracovatel zatím nemá informace, využije je při tvorbě nového územního plánu obce.

Bakalářská práce nemá být kritikou navrhovaného územního plánu, protože míra zkušeností, jako nezbytného předpokladu ke zpracování územního plánu, autorky je nesrovnatelně menší než zpracovatele nového územního plánu. Cílem bakalářské práce je analýza území obce, při níž může být využito dobré znalosti místních poměrů. Analýza hodnotí současný stav a zjišťuje problémy v různých oblastech týkajících se územního plánování. Dalším úkolem je kontrola stavu různých podkladů pro územní plánování, jako jsou například údaje v katastru nemovitostí. Výsledkem práce bude zjištění některých potřeb obce a návrh změn ve využití území, které doplňují nové potřeby funkčního využití.

1. Zásady a legislativní požadavky na tvorbu územního plánu

1.1 Co je to územní plánování?

Územní plánování podporuje udržitelný rozvoj území a veřejný zájem. Výsledkem je plán, který určuje, jakým způsobem se bude obec dále vyvíjet. Vždy dbá na jeho udržitelnost, aby za pár let nebylo nutné územní plán nechat přepracovat, ale dal se stále využít ten původní. Proto je potřeba odvést kvalitní a odbornou práci. Vytváření územního plánu obvykle trvá v řádu let, většinou 2-3 roky.

Územní plán je dokument obce, který má mapovou a textovou část. V mapové části jsou barevně rozlišeny funkční plochy podle způsobu využití. Dále se rozlišuje současný stav a návrh. A v textové části jsou právně ošetřeny možnosti, k čemu lze danou plochu využít. Uvádí mimo jiné například kde je a není možné stavět nebo za jakých podmínek. Podmínky ale upravuje i pro již existující stavby a určuje možné využití jednotlivých pozemků. S tím úzce souvisí i ochrana přírody v tzv. územním systému ekologické stability (ÚSES) a Evropsky významné lokality a ptačí oblasti (Natura 2000) [24].

Během vytváření územního plánu se jedná s obyvateli obce, pro kterou se plán tvoří. Oni sami nejlépe znají místo, kde žijí a vědí, co by se tam mohlo zlepšit nebo nově vybudovat. Není to samozřejmě to jediné, podle čeho se plán vytváří. Projektant pracuje s mnoha dalšími podklady, zejména pak s těmi, které jsou specifikovány v legislativě například územně plánovací dokumentace. Podrobněji o nich pojednává následující kapitola.

1.2 Územní plánování v legislativě

Územní plánování je zakotveno v zákoně o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Je mu věnována celá třetí část, ačkoli pojem územní plánování stavební zákon vůbec nedefinuje.

Pojem si lze vysvětlit takto: Jedná se o trvalou, soustavnou a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů zaměřenou na naplňování cílů a úkolů územního plánování za použití nástrojů územního plánování, kterými jsou územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí [5].

Územní plánování usměrňuje nakládání s pozemky a zajišťuje udržitelný rozvoj, který spočívá ve vyváženosti ochrany životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel [3].

1.2.1 Cíle a úkoly územního plánování

Cíle územního plánování definuje §18 stavebního zákona a úkoly územního plánování §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj, koordinovat veřejné a soukromé zájmy, navrhnout a chránit využití nezastavěných ploch, chránit nezastavitelné území a významné hodnoty v území atd.

Mezi úkoly územního plánování patří zejména analyzovat území, určit koncepci změn, prověřit vliv na životní prostředí, určit požadavky na využívání a prostorové uspořádání a pořadí prováděných změn. Dále odstraňovat následky a minimalizovat rizika katastrof (např. záplav nebo sesuvů půdy), dbát na ekologicky vhodné využívání území, zajišťovat podmínky pro případ náhlých hospodářských změn, pro civilní obranu a pro hospodárné nakládání s veřejnými prostředky. V neposlední řadě je úkolem územního plánování posuzovat vliv politiky územního rozvoje ČR a zásad územního rozvoje kraje a dalších dokumentů na udržitelnost rozvoje území. Přesné znění úkolů územního plánování obsahuje § 19 stavebního zákona.

1.2.2 Rozdělení nástrojů územního plánování

Nástroje územního plánování upravuje hlava III. třetí části stavebního zákona (§ 25 – § 102) a dělí se na:

- územně plánovací podklady
 - územně analytické podklady
 - územní studie
- politika územního rozvoje ČR
- územně plánovací dokumentace
 - zásady územního rozvoje
 - územní plán
 - regulační plán
- územní rozhodnutí
 - umístění stavby
 - změna využití území
 - změna vlivu užívání stavby na území
 - dělení nebo scelování pozemků
 - ochranné pásmo
- územní řízení
 - územní rozhodnutí
 - územní souhlas
- územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území
- úprava vztahů v území
 - předkupní právo
 - náhrada za změnu v území

1.2.3 Podklady pro tvorbu územního plánu

Pro tvorbu územního plánu je potřeba využít z výše uvedeného územně plánovací podklady, politiku územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci kraje a obce. Čili územně analytické podklady, územní studii, zásady územního rozvoje, původní územní plán (pokud existuje) a regulační plán.

Územně analytické podklady vyhodnocují stav a vývoj území. Pořizuje je úřad územního plánování pro svůj správní obvod a kraj v rozsahu nezbytném pro vypracování zásad územního rozvoje. Územní studie ověřují možnosti a podmínky změn v území. Na základě územně plánovacích podkladů se vytváří politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace.

Politika územního rozvoje stanovuje priority a připravuje koncepci rozvoje území. Tuto činnost zajišťuje v rámci území ČR a v příhraničních oblastech se stará o to, aby byla v návaznosti s politikou územního rozvoje příhraničí sousedících států. Ministerstvo pro místní rozvoj pořizuje Politiku územního rozvoje pro území celého státu a schvaluje ji vláda ČR. Je nadřazená veškeré územně plánovací dokumentaci. K aktualizaci dochází jednou za čtyři roky.

Zásady územního rozvoje řeší základní požadavky na využití území. Stanovují plochy nebo koridory nadregionálního významu (např. pro technickou a dopravní infrastrukturu krajského významu). Vydává je kraj pro území kraje formou opatření obecné povahy. Pořizovatelem zásad územního rozvoje je krajský úřad v přenesené působnosti.

1.2.4 Územní a regulační plán

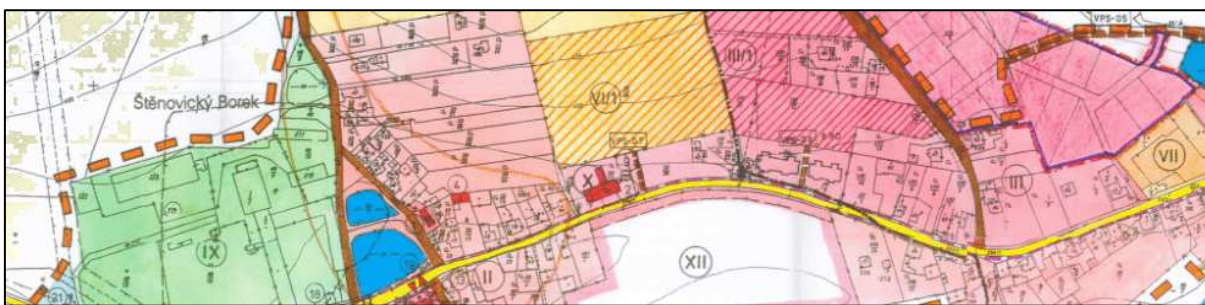
Územní plán stanovuje urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Řeší usměrňování územního vývoje obce. Je vydáván formou opatření obecné povahy. Jeho pořizovatelem je obec s rozšířenou působností, ale schvaluje jej zastupitelstvo obce, pro jejíž území je pořizován. Územní plán vyhotovuje projektant na základě zadání taktéž schváleného zastupitelstvem obce.

Většinou se územní plán pořizuje z vlastního podnětu obce nebo na návrh občana obce. Návrh musí splňovat parametry uvedené v § 46 stavebního zákona. Pořizovatel návrh posoudí a se stanoviskem předá pořízení územního plánu zastupitelstvu obce ke schválení. Náležitosti zadání stanovuje prováděcí předpis, tj. vyhláška č. 500/2006 Sb. Návrh zadání schvaluje obec, pro kterou se územní plán pořizuje. Dotčeným orgánům veřejné správy, krajskému úřadu a sousedním obcím se oznamuje veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů od zveřejnění může každý uplatnit připomínky. Do 30 dnů od zveřejnění vydává krajský úřad stanovisko, zda má být návrh zadání územního plánu posuzován pro vliv na životní prostředí. Ve stejné lhůtě mohou uplatnit sousední obce podněty. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný

orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Na základě výsledků projednání upraví pořizovatel návrh zadání územního plánu a předá jej ke schválení zastupitelstvu obce.

Územní plán navrhne zpracovatel (projektant), kterého vybere obec. Jeho návrh se pak projednává. Projednání oznamuje pořizovatel minimálně 15 dní předem dotčeným orgánům veřejné správy, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán zpracováván a sousedním obcím. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek do uplynutí 30 od data jednání. Obce uplatňují připomínky ve stejné lhůtě. Poté pořizovatel doručí návrh formou veřejné vyhlášky. Do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit své připomínky. Do 30 dnů od uplatnění všech připomínek a stanovisek posoudí krajský úřad, jestli je návrh územního plánu v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje.

Pokud je v tomto ohledu vše v pořádku (nebo po případných úpravách) doručí pořizovatel návrh vyhláškou a oznámením o konání veřejného projednání. K veřejnému projednání opět pozve stejné účastníky jako v předchozích jednáních nejméně 30 dnů předem. Proti návrhu mohou být podány námitky do 7 dnů od projednání. Pořizovatel následně předloží návrh ke schválení zastupitelstvu obce. Nový územní plán se schvaluje usnesením zastupitelstva obce a vydává se formou opatření obecné povahy.



Obr. 1.1: Ukázka změny č. 1 územního plánu obce Štěnovický Borek z roku 2006

[převzato z: geoportal.plzensky-kraj.cz]

Územní plán (obr. 1) je tvořen vždy na úrovni celé obce. Může tedy ovlivňovat více katastrálních území najednou. Regulační plán udává podrobné podmínky pro využití pozemků, umístění staveb apod. pro vybranou lokalitu. Například se zabývá odstupy staveb od sebe a od komunikace, příjezdové cesty a podobně. Není jednoznačně dáno pro jak velké či malé území se regulační plán vydává. Obvykle je však pro menší území než územní plán.

V případě absence schváleného územního plánu určuje regulační plán hranici zastavitelného území. Vydává se formou opatření obecné povahy.

1.3 Podklady a jejich závaznost

Územní plán je pro obec závazný dokument. Její obyvatele má chránit před nežádoucími přílivy developerů nebo třeba výstavbou průmyslové zóny, ale také usměrňovat rozvoj obce [2]. Veškeré nově budované stavby a reálné využití pozemků musí být v souladu s platným územním plánem. Pokud nové záměry nejsou v souladu s územním plánem, je nutné nejprve požádat o změnu územního plánu. Až po vydání změny územního plánu lze požádat například o územní rozhodnutí o umístění stavby v nově vymezeném zastavitelném území.

Veškeré územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace včetně politiky územního rozvoje jsou pro tvorbu územního plánu závazné. Je nutné je dle stavebního zákona dodržet. Během procesu schvalování územního plánu je opakovaně posuzováno, zda s nimi navrhovaný územní plán není v rozporu.

1.3.1 Udržitelný rozvoj území

Jedná se o základní požadavek na území, který musí územní plán splnit. Udržitelný rozvoj území je komplexní rozvojová strategie, která zahrnuje jak společnost a ekonomiku, tak kvalitu přírodního bohatství. Rozvojovou strategii schválila evropská komise. Má uspokojit lidské potřeby s ohledem na prostředí, ve kterém žijeme a následky, které si ponесou i budoucí generace. Životní prostředí má vliv na společnost i ekonomiku. Tato tři odvětví jsou na sobě závislá a pro lidstvo velmi důležitá [1].

2. Průzkumy a analýza možností využití území obce Štěnovický Borek

Před jakýmkoliv hodnocením nebo návrhem změn v územním plánu je nutné nejprve analyzovat území. Během analýzy zpracovatel zjistí co nejvíce informací o obci ve všech směrech. Bez znalosti jejích problémů a charakteristických rysů nelze vytvořit kvalitní územní plán, který bude sloužit obci a ne naopak.

Obce různých velikostí mají různé typické problémy. V bakalářské práci je zpracovávána malá obec Štěnovický Borek s řádově 500 obyvateli. Zvolená obec není příliš velká, aby bylo možné v rámci bakalářské práce zpracovat co největší množství údajů o ní pro následné vytvoření návrhu změn ve využití území. Mnoho informací o obci bylo získáno již členstvím autorky práce ve sboru dobrovolných hasičů Štěnovického Borku, další byly zjištěny během analýzy.

NUTS II	Západní Čechy
Kraj	Plzeňský
Okres	Plzeň-město
Obec s rozšířenou působností	Plzeň
Obec	Štěnovický Borek
Počet částí obce	2
Katastrální výměra [ha]	1 163

Tab. 1.1: Základní informace o zvoleném území.

Obec Štěnovický Borek se nachází asi 11 km na jih od Plzně (obr. 2.1), patří však ještě pod Plzeň-město. Rozkládá se v mírně zvlněné a zemědělsky využívané krajině. Má dvě místní části: Štěnovický Borek a Nebílovský Borek. Každá část je zároveň jedním katastrálním územím - č. 624055 a 624047. Ke Štěnovickému Borku také patří chatová oblast V Lipí rozkládající se na jihozápad od obce kolem Čížického potoka a Velkého a Dolního rybníka [9].



Obr. 2.1: Lokalizace obce Štěnovický Borek. [převzato z: www.mapy.cz]

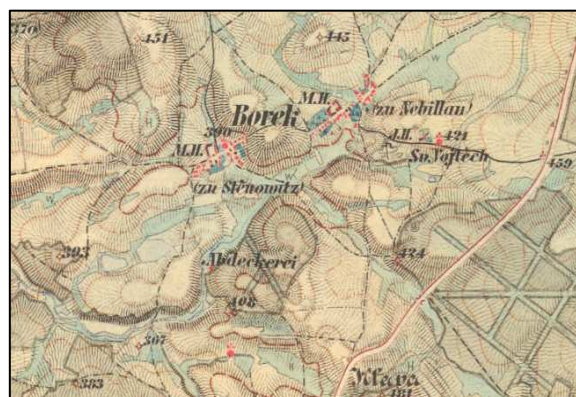
Obě místní části byly původně dvě samostatné obce Štěnovický a Nebílovský Borek. Původní obce patřily ke statku v přilehlých Štěnovicích a Nebílovech, podle nichž nesou i názvy. Vzdušnou čarou je sice Štěnovický Borek blíže Nebílovům a Nebílovský Borek Štěnovicím, ale příslušnost ke statkům byla určena podle vzdálenosti po cestě [17]. Všechny tyto obce spadaly až do roku 1850 pod Štáhlavské panství [18].

2.1 Historie obce

„Obec Štěnovický a Nebílovský Borek má raně feudální původ a je oficiálně připomínána již od roku 1379. Od roku 1700 byla rozdělena na dva díly, z nichž jeden patřil ke statku v Nebílovech a druhý ke statku ve Štěnovicích. Z toho také vychází názvy obou dílů. Poslední název Štěnovický Borek pochází z roku 1916 a Nebílovský Borek z roku 1923.“ [17]



Obr. 2.3: Müllerova mapa Čech. [převzato z: oldmaps.geolab.cz]



Obr. 2.2: III. vojenské mapování. [převzato z: oldmaps.geolab.cz]

Dřívější názvy byly například Stienowitzer Borek a Nebilauer Borek z dob tvorby Müllerovy mapy Čech, tj. z první poloviny 18. století (obr. 2.2) nebo v době III. vojenského mapování (druhá polovina 19. století) Borek zu Schtenowitz a Borek zu Nebillau (obr. 2.3) [19].

2.1.1 Kaple sv. Vojtěcha

Významnou dominantou obce je právě kaple sv. Vojtěcha na Planinech. Každoročně se tu začátkem května koná pouť, které se účastní i lidé z okolí.

Kaple je z jedné strany obklopena lípami, které utváří pěkné, i když velmi malé, parkové prostředí. Za nimi je pole. Z druhé strany mírně vybočuje do silnice III. třídy, jak je vidět na obrázku 2.4. Na druhé straně silnice se rozkládá louka, kde se konají poutě, a za ní les. Toto místo se nazývá Planiny.



Obr. 2.4: Kaple sv. Vojtěcha.

„Oficiální historie obce začíná rokem 1379 první doloženou písemnou zmínkou o obci. Je však velice pravděpodobné, že osídlení sahá ještě mnohem dále. O tom by mohly svědčit nalezené, ale asi málo prozkoumané zbytky starého osídlení v lese asi 1 km východně od obce při cestě směrem na Nebílovy. Jako další indicie dřívějšího osídlení oblasti poslouží i pověst o postavení původní kaple sv. Vojtěcha na Planinech. Podle této pověsti tudy v roce 992 procházel kněz Vojtěch při své cestě do Bavor v době velkého sucha. Pověst říká, že se zde zastavil a vymodlil blahodárny déšť. Na památku toho byla na místě, kde se kněz modlil, postavena kaple. Uvnitř kaple je kámen se symbolem vytlačených kolen modlícího se kněze. Na místě původní kaple dal pak v roce 1685 tehdejší majitel nebílovského panství Arnold Alois Engl, svobodný pán z Englflusu, postavit novou zděnou osmibokou barokní kapli s přístavkem pro oratoř, zasvěcenou sv. Vojtěchu. Uvnitř kaple je již zmíněný kámen se symbolem vytlačených kolen. Kaple je dnes chráněnou kulturní památkou. ... “ [22]

2.1.2 Další významná místa v obci

Z historie Nebílovského Borku se lze dozvědět o kapličce na návsi (obr. 2.5), pomníku padlých z obou světových válek a dalších pomnících.

„...Historickou památkou je i kaplička, nebo také zvonička, postavená v roce 1809 na návsi. V meziválečném období byly ve vsi postaveny 3 pomníky. Asi první byl pomník na památku padlých v 1. světové válce, po 2. světové válce doplněný o desku na památku Karla Vlka popraveného fašisty v Drážďanech v roce 1944. Dále byl na návsi postaven pomník Mistra Jana Husa a na konci obce, směrem na Chválenice, pomník Gustava Habrmana, prvorepublikového sociálně demokratického politika a ministra.



Obr. 2.5: Kaplička na návsi v Nebílovském Borku.

Za zmínku z historie stojí i sdělení Dr. Škrábka z Okresního muzea v Blovicích o tom, že se na tvrzi v Borku měl kolem roku 1415 zdržovat i Jan Žižka, kterého jako výbojného a neposlušného jeho rodiče vyhnali z rodinného panství.“ [22]

Zajímavé místo v Nebílovském Borku, o kterém se již historici nezmiňují, je poutní kříž. Nachází se v Hájku – v kopci nad Nebílovským Borkem.

Místní část Štěnovický Borek má také několik takových památek. O jejich historii se toho ale už moc neví. Při výjezdu z obce směrem na Čížice stojí pomník padlým z obou světových válek a asi o 200 metrů dále se nachází místní hřbitov, na návsi je kaplička podobná té v Nebílovském Borku (obr. 2.6). Tato kaplička je však vtěsnaná mezi autobusovou zastávku a sloup elektrického vedení. I když by to mohla být



Obr. 2.6: Kaplička na návsi ve Štěnovickém Borku.

výrazná dominanta návsi, „zastiňuje“ ji právě její blízké okolí, kde se mimo jiné nachází i místní obchod s potravinami. Za kapličkou je soustava dvou vodních nádrží pro sportovní rybaření. Kapličky na obou návších byly postaveny z nařízení Marie Terezie. Jejich zvoničky sloužily pro signalizaci požáru.

Dále je v této místní části před zemědělským družstvem socha sv. Jana Nepomuckého. U odbočky z hlavní silnice směrem k chatové oblasti stojí křížek, podle něj se říká odbočce „u křížku“. Za zmínku také stojí barokní štítý hospodářských budov na návsi. Barokní štít je na zvenčí neudržované budově zemědělského družstva (obr. 2.7) a zdobí také bránu statku vedle obchodu (obr. 2.8).



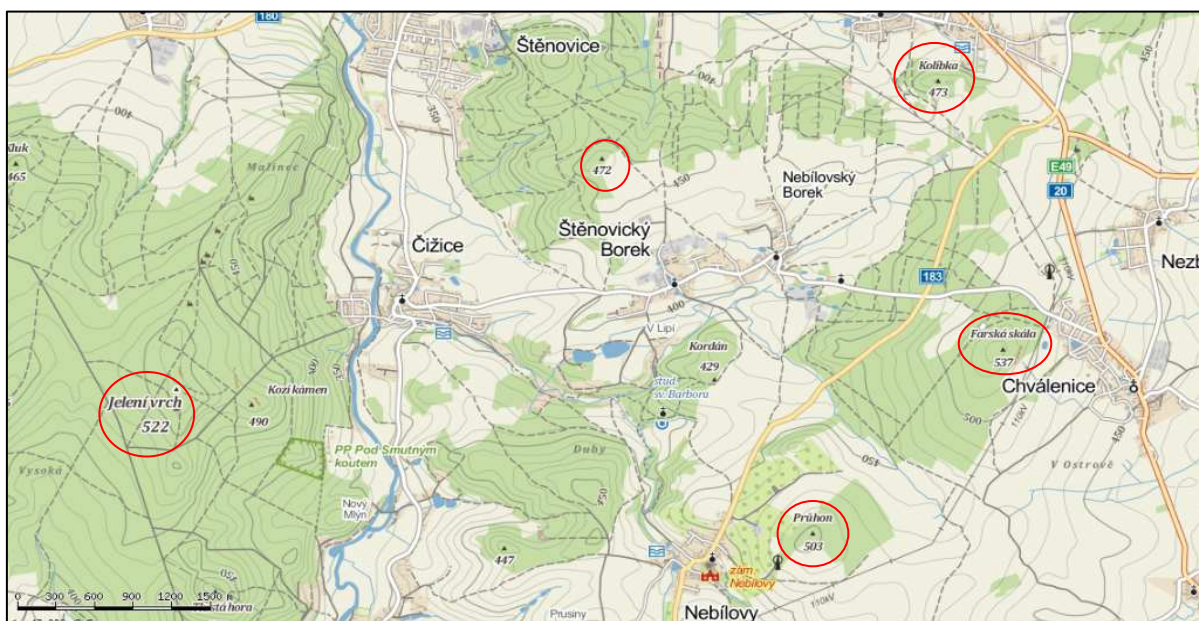
Obr. 2.7: Budova zemědělského družstva.



Obr. 2.8: Barokní brána statku na návsi Štěnovického Borku.

2.2 Geomorfologický a geologický popis území

Obec se rozkládá v mírné kotlině v nadmořské výšce od 400 do 440 m n. m. Kotlina je tvořena okolními kopci (obr. 2.9): 542 m n. m. vysokou Farskou skálou u Chválenic, 470 m n. m. vysokou Kolíbkou u Losiné, 472 m n. m. vysokým Štěnovickým vrchem, 522 m n. m. nejvyšším bodem Jelení vrch nad Čížicemi a 503 m n. m. vysokým kopcem Průhon u Nebílov [15].



Obr. 2.7: Obec Štěnovický Borek leží spolu s Čížicemi v kotlině tvořené okolními vrchy Farská skála, Kolíbka, Štěnovický vrch (v mapě pouze kóta 472), Jelení vrch a Průhon. [mapový podklad převzat z: www.mapy.cz]

2.2.1 Geomorfologické zařazení

Štěnovický Borek se nachází v Radyňské vrchovině v okrsku Štěnovická vrchovina. Radyňská vrchovina je členitá pahorkatina v západních Čechách. Nejvyšším bodem je Radyně (569 m n. m.).

Přesné geomorfologické zařazení území Štěnovického Borku [23]:

- provincie:** Česká vysočina
- subprovincie:** Poberounská soustava
- oblast:** Plzeňská pahorkatina
- celek:** Švihovská vrchovina
- podcelek:** Radyňská vrchovina
- okrsek:** Štěnovická vrchovina

2.2.2 Vodní toky a plochy

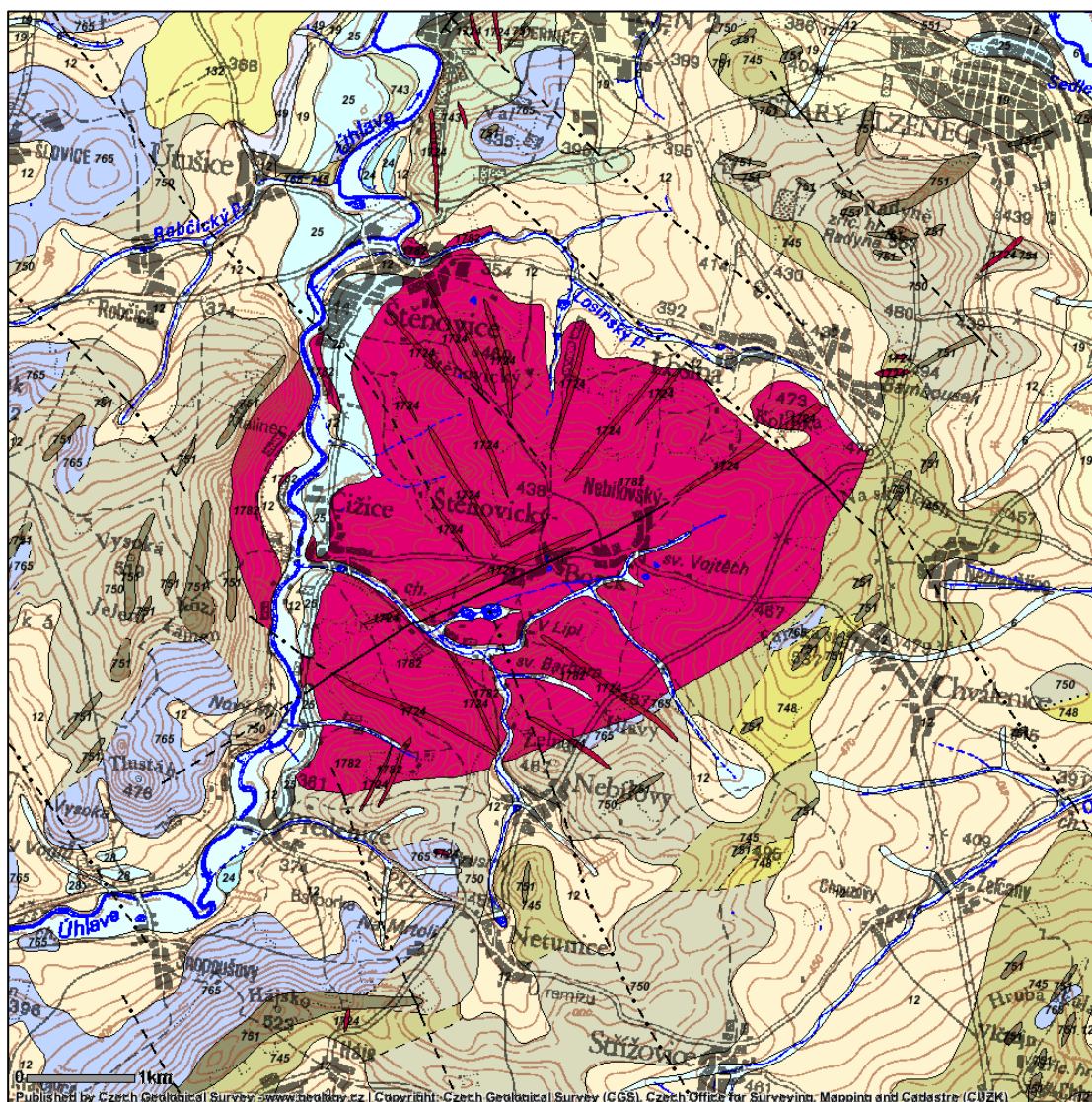
Čižický potok protéká Nebílovským Borkem a dále pokračuje pod Štěnovickým Borkem do chatové oblasti. Asi 1 km odtud se v Čižicích vlévá do Úhlavy. V obci má jeden levý přítok, a to Nebílovský potok, který se do něj vlévá v chatové oblasti.

Do katastrálního území Štěnovického Borku patří dva rybníky: Velký a Dolní. Tyto dvě největší vodní plochy v obci jsou dobře vidět i na obrázku 2.9. Jde o rybníky obtočné, které vodou zásobuje Čižický potok [9]. Patří Českému rybářskému svazu - místní organizaci Štěnovice [7]. Další vodní plochy ve Štěnovickém Borku tvoří soustava vodních nádrží kolem návsi. Dvě nádrže pro sportovní rybolov jsou přímo na návsi (Nový a Starý rybník), jedna menší nad ní (bez názvu) a jedna pod ní (Chobota) [9].

V Nebílovském Borku je několik vodních ploch kolem silnice směrem na Chválenice ještě před kaplí sv. Vojtěcha. Tyto vodní plochy vznikly po těžbě žuly. Dvě jsou mimo oplocený areál a lze se k nim volně dostat. Zbytek je na druhé straně silnice v areálu těžební firmy, kam je přístup zakázán.

2.2.3 Geologické podloží

Povrchová těžba žuly v Nebílovském Borku dle doložených zpráv začala už v 18. století. Těžit zde začali tehdejší majitelé Šťáhlavského panství Černínové [20]. Celá obec má geologické podloží z granodioritu (obr. 2.10), což je hlubinná vyvřelá metamorfovaná hornina žulového typu. A v malé míře se zde nachází i hornina pofyr, která je také vyvřelá metamorfovaná, nikoliv však hlubinná, ale žilní [12]. V současné době se těží na lomový kámen, haklíky, žulové kostky a krajníky [20].



Obr. 2.8: Geologická mapa. Tmavě růžová značí granodiorit, tmavě růžová poúřv a kolem vodních toků je tzv. nivní segment (hlína, písek, šterk). [převzato z: www.geology.cz]

Na celém území obce je vysoké radonové riziko (radonový index 3). Způsobuje to podloží. Obecně je nejvyšší koncentrace radonu ve vyvřelých horninách. Jejich typickým příkladem jsou horniny žulového typu. V praxi to znamená, že veškeré stavby na takovém podloží musí být proti radonu dobře odizolovány. V opačném případě se radon v uzavřených místnostech kumuluje, rozpadá se na další radionuklidy se stabilnějším jádrem. To všechno člověk vdechuje, čímž u něj významně vzrůstá riziko rakoviny plic. Ve volném prostoru (venku) toto nehrozí [12].

2.3 Životní prostředí

2.3.1 Ochrana přírody a krajiny

Jedním z úkolů územního plánování je ochrana životního prostředí. K tomu slouží databáze chráněných oblastí:

- Územní systém ekologické stability (ÚSES)
- Evropsky významné lokality a Ptačí oblasti (Natura 2000)
- Ramsarské mokřady
- Biosférická rezervace
- Geopark

Kromě ÚSES se na území obce neuplatňuje z výše uvedených žádná ochrana životního prostředí. Z lokálních ÚSES vede kolem obce biokoridor, ve kterém sice živočichové nežijí, ale slouží jim k migraci mezi biocentry [6]. V obou katastrálních územích se nachází celkem pět menších biocenter. Z neregionálního hlediska ÚSES je chráněna také část z území obce. Vede tudy nadregionální biokoridor (viz obr. 2.11). V zájmové oblasti se nenachází chráněná krajinná oblast ani národní park [16].



Obr. 2.9: Nadregionální biokoridor ÚSES (zelená šrafa). [převzato z: geoportal.gov.cz]

2.3.2 Vodní zdroje

Pitnou vodu získávají obyvatelé ze skupinového vodovodu, který je zaveden v celé obci. I přesto, že lidé nevyužívají pitnou vodu přímo ze studní, je nutné chránit vodní zdroje a zabránit případnému znečištění.

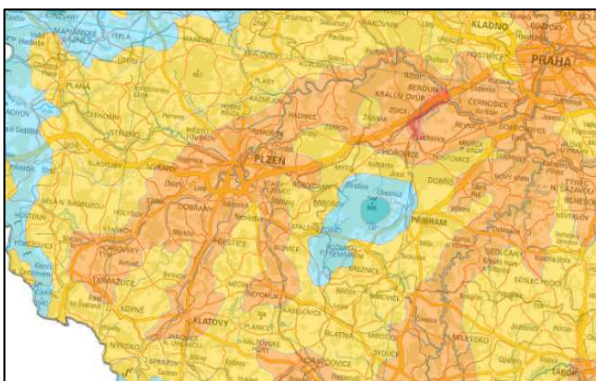
Skupinový vodovod města Plzně a blízkého okolí zásobuje vodou řeka Úhlava. Do té se vlévá Čížický potok, který protéká Štěnovickým Borkem. Z toho důvodu se silnice v povodí Úhlavy v zimě nesolí, ale pouze sypou šterkem, který pitnou vodu neznečistí. Přesto je ochranné pásmo vodních zdrojů pouze na západní části katastrálního území Š. Borku (obr. 2.12) [16].



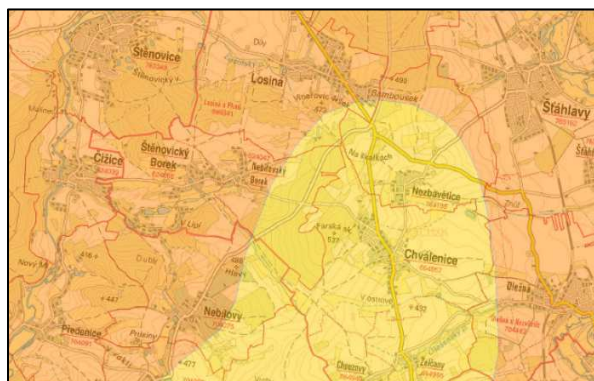
Obr. 2.10: Ochranné pásmo vodních zdrojů (žlutá šrafa) kolem řeky Úhlavy, která zásobuje pitnou vodou Plzeň a blízké okolí. [převzato z: geoportál.gov.cz]

2.3.3 Klimatické podmínky

Celá Česká republika se nachází v mírném pásu, kde se víceméně střídají všechna roční období. Z lokálního hlediska se zájmové území nachází v teplé a východní část Nebílovského Borku pak v mírně teplé oblasti (obr. 2.13 a 2.14) [16]. Je to způsobeno blízkostí řek, kde se drží vyšší teploty. Dalším důvodem je více lesních ploch nacházejících se v teplejší oblasti. Prostranství bez lesů není kryté před větrem zvláště z jihu z chladnější Šumavy.



Obr. 2.11: Klimatické oblasti v širších vztazích.
[převzato z: geoportal.gov.cz]



Obr. 2.12: Klimatické oblasti obce Štěnovický Borek.
[převzato z: geoportal.gov.cz]

2.4 Doprava

Dopravní dostupnost je velmi důležitá, aby se v obci dalo žít nebo podnikat. Do Štěnovického Borku se lze dostat jak autem, tak veřejnou hromadnou dopravou, na kole nebo pěšky.

2.4.1 Komunikace a dopravní dostupnost

Hlavní průtah obce tvoří silnice III. třídy, která vede přes Čižice do Štěnovic, za Štěnovicemi se napojuje na silnici II/180 a pokračuje do Plzně. Z druhé strany se napojuje na silnici II/187 a dále na silnici I/20 před Losinou a pokračuje až do Plzně. Hned za Losinou lze najet také na přivaděč na dálnici D5. V relativně krátkém čase se tedy lze dostat i do hlavního města.

Ostatní silnice v obci jsou jen komunikace místního významu. Veškerá zástavba v obci spíše lemuje průběh hlavní silnice, místo aby se rozprostírala do šířky.

Obec je z krajského města velice dobře dostupná a má více příjezdových cest, což lze považovat za výhodu v případě překážky na jedné z nich. Další plus je blízkost dálnice. Co by možná šlo považovat za nevýhodu, je dostupnost pouze po silnici. Do Štěnovického Borku ani do okolních obcí nevede železnice. Nejbližší vlaková zastávka je ve Štářhlavech nebo v Nezvěsticích. Celá dopravní situace je velmi dobře patrná z obrázku 2.1, který ukazuje také lokalizaci obce.

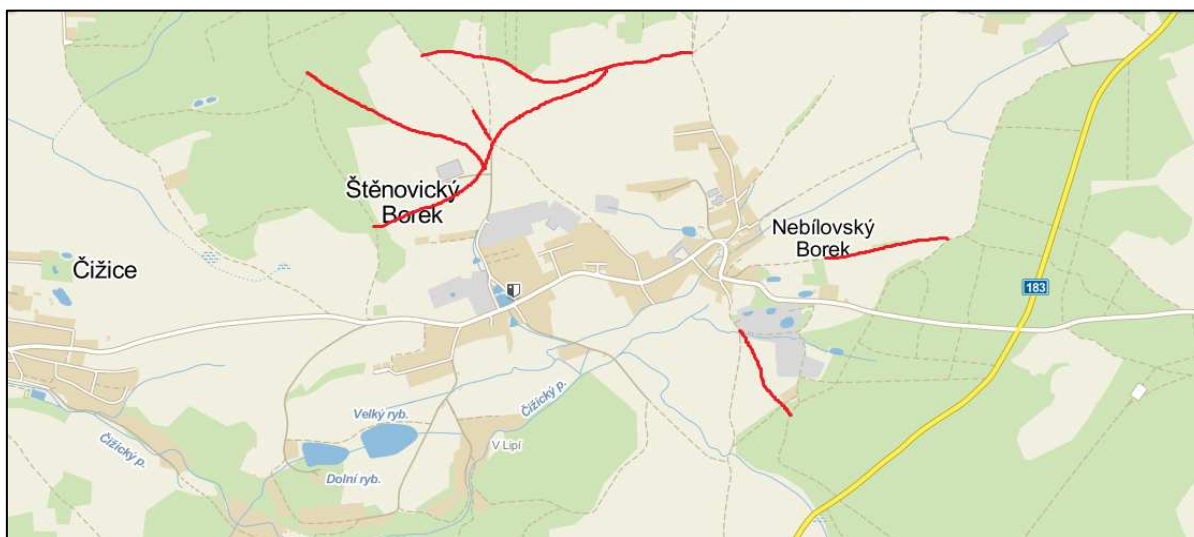
2.4.2 Veřejná hromadná doprava

Veřejnou hromadnou dopravu zde zastupují pouze autobusy ČSAD [14]. Jak je uvedeno výše, železnice do obce ani blízkého okolí nevede. Autobusy jezdí do Plzně a zpátky hlavně ve špičkách. V málo frekventovaných časech jezdí autobusy i ve dvou nebo tříhodinovém intervalu. Třikrát za den se lze tak dostat autobusem do Přeštic a zpět [10].

2.4.3 Historické cesty

Tehdejší hlavní cesty vedly podobně jako ty dnešní. Do Štěnovic se jezdilo přes Čížice a do Nebílov přes křižovatku na Chválenice. Cesta do Nebílov je zmiňovaná kvůli původní samostatné obci Nebílovský Borek a také kvůli tehdejšímu sídlu šlechty na zámku v Nebílovech.

Zaniklé cesty vedly do lesa, jak je vidět na obrázku 2.15. Tyto cesty byly naposledy zobrazeny na mapě z II. vojenského mapování, které probíhalo v první polovině 19. století. Na mapách III. vojenského mapování z druhé poloviny 19. století se již nevyskytují [19].



Obr. 2.13: V mapě jsou červenou čarou vyznačené historické cesty, které již v současnosti neexistují.

[mapový podklad převzat z: www.mapy.cz, historické údaje: oldmaps.geolab.cz]

2.5 Krajina a její osídlení

Při vzniku obce v druhé polovině 14. století byly dnešní místní části samostatnými obcemi. Tehdy samostatná obec Nebílovský Borek měla stavby rozmístěné kolem silnice. Štěnovický Borek měl ze začátku osídlení rozdělené do dvou částí. Další osadou byly v době I. vojenského mapování Planiny (Planina sv. Adalberta), které měly dvě stavby [19].

K 1. lednu 2013 byla celková zastavěná plocha 11 ha. Většina zástavby je soustředěna k hlavní silnici a silnici vedoucí z návsi Nebílovského Borku spíše než do okolí. Jednu výjimku tvoří asi 20 domů nebo spíše chat v Hájku. Ty jsou soustředěné kolem ulice, která je od ostatní zástavby vzdálenější. Druhou výjimku tvoří řada tří rodinných domů nad návsi Štěnovického Borku naproti práškové lakovně.

2.5.1 Obyvatelstvo

Štěnovický Borek patří k menším historickým obcím v pěkné krajině, které se stávají součástí suburbanizace. K 1. 1. 2013 zde žije 514 obyvatel na celkové rozloze 1 163 ha. V minulém desetiletí se nejvíce zvýšil počet obyvatel v roce 2008, kdy byl meziroční nárůst o 48 obyvatel. Do té doby běžně přibývalo kolem 10 obyvatel ročně. Další velký nárůst byl zaznamenán v roce 2011, a to o 72 obyvatel. Od té doby počet obyvatel stále pomalu narůstá. S výjimkou roku 2012, kdy se počet snížil o jednoho obyvatele [8].

2.5.2 Stavby pro bydlení

Většinu budov v obci tvoří rodinná zástavba se dvěma maximálně se třemi nadzemními podlažími. Výjimkou jsou dva bytové domy s celkovým počtem 18 bytových jednotek a dva řadové trojdomky [9].

Veškeré stavby pro bydlení do krajiny zapadají a neruší ji až na výjimku. Tu tvoří zatím rozestavěný velký rodinný dům na kopci v Nebílovském Borku (viz kapitola 2.5.5). Většina staveb pro bydlení se výrazně neodlišuje od ostatních. Architektonicky jsou domy voleny vhodně s ohledem na celek. Bytové domy jsou nenásilně zasazeny do ostatní zástavby. Mají šikmé střechy stejně jako okolní domy. Při pohledu na panorama nijak nevyčnívají ani svou výškou. Mezi rodinnými domy východně od hostince Polanka trochu „vybočuje z řady“ vila.

Upoutá závorou na příjezdové cestě, která vede mezi okolními zahradami i přesto, že je vila velmi dobře přístupná po vybudované silnici z jiné strany.

2.5.3 Ostatní stavby

Kromě staveb pro bydlení jsou v obci stavby pro občanskou vybavenost, zemědělství, průmysl a také infrastrukturu. Občanskou vybavenost tu zastupuje budova obecního úřadu, dva obchody s potravinami, hostinec a dětské hřiště. Neméně důležitá je infrastruktura, jejíž stavby jsou rozmístěny po celé obci v podobě sloupů elektrického vedení. Dále k ní patří čistička odpadních vod, která se nachází asi 350 metrů po cestě za obchodem, a autobusové zastávky (na každé návsi jedna v obou směrech).

Zastávka vedle kapličky ve Štěnovickém Borku je řešena trochu nešťastně. Vhodnější by bylo zvolit jiný vzhled nebo konstrukci zastávky, aby se lépe hodila ke kapličce.

Zemědělci využívají areály bývalého JZD v obou místních částech. Stavby pro lehký průmysl jsou v kamenolomu a v práškové lakovně. Místní podnikatelé mají své provozovny většinou jako součást rodinných domů.

Panorama obce ruší velká hala jízdárny (viz obr. 2.16), která navíc křičí do krajiny svým velmi výrazným odstínem střechy. Ostatní zemědělské stavby jsou umístěny mnohem lépe a neruší panorama. Za úvahu by ale stála rekonstrukce nebo alespoň zkulturnění zemědělského družstva ve Štěnovickém Borku. Vzhledem k tomu, že je na návsi, mohl by areál vypadat mnohem lépe, aby nekazil celkový dojem.



Obr. 2.14: Pohled na obec ze Štěnovického vrchu ruší velká hala jízdárny z areálu Jirákův quarter horses. Když už hala existuje, byla by vhodnější aspoň méně křiklavá barva střechy, která spíše „splyne“ s okolní zástavbou.

2.5.4 Rozmístění staveb

Základ pro vznik budoucí obce tvořily jen statky. Jeden byl nedaleko návsi Štěnovického Borku, druhý větší v místě návsi Nebílovského Borku a třetí na Planinách. Postupným rozvojem kolem hlavních cest se stavení spojila v obec. Současná podoba obce nemá ideálně rozmístěnou zástavbu. Pro občanskou vybavenost je nepraktická roztahaná zástavba do délky podél silnice. Mnohem praktičtější by byla zástavba seskupená k sobě.

I tak je nutné brát ohled na historický vývoj obce. Zástavbu však nerozšiřovat dál podél silnice, ale seskupovat. Vzhledem k současné podobě obce je dobré snažit se trochu přiblížit kompaktní zástavbě, ale nedocílit jí a ponechat ulicový typ obce [4]. Ideální by bylo zaplnit „mezery“ v zastavitelném území, aby nové plochy zástavby tvořily celek se současnými.

Nešťastně je řešeno území nad hostincem Polanka. Stavby pro bydlení tam přímo sousedí s areálem práškové lakovny. Nejen že to není dobré ze zdravotních důvodů, brání to i prostupnosti území (více v kapitole 4.2.4). Areál práškové lakovny je celkově nevhodně umístěný. S rozšířením zástavby obce se v těchto místech dalo počítat. Takže ani pokud tam dříve byl oddělovací pruh zeleně, neměl být průmyslový areál povolen tak blízko bydlení.

Zástavba v okolí kamenolomu je umístěna lépe. Lom je obklopen stromy kvůli prašnosti a zástavba na něj přímo nenavazuje. Je mezi nimi ponecháno volné zelené prostranství, kde se nachází také protihlukový val.

2.5.5 Krajina

Štěnovický Borek se rozkládá v příjemné a klidné krajině. Jeho katastrální území z větší části tvoří pole a lesy. Zastavitelná plocha obou místních částí je dohromady 4 ha podle rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) z roku 2012 [25]. Okolní krajina je čistě venkovského rázu a není rušena ani místním lehkým průmyslem.

V obci jsou dle RURÚ dvě pohledové závady. S čímž se dá naprosto souhlasit. První z nich je budova jízdárny severo-západně nad návsi Štěnovického Borku. Jízdárnu tvoří dlouhá a relativně vysoká hala, která provokuje i svou výraznou barvou střechy. Při pohledu ze Štěnovického vrchu se nelze soustředit na panorama krajiny, protože hala stahuje veškerou pozornost na sebe. Druhou pohledovou závadou je objekt práškové lakovny. V objektu se

nacházejí halové stavby obehnané vysokou betonovou zdí. Je to typický průmyslový areál. Taktéž nepůsobí lichotivě při pohledu na panorama obce. Lze však ocenit snahu aspoň trochu zapadnout do krajiny. Asi polovinu obvodu plotu areálu práškové lakovny zakrývají stromy, jak je vidět i na obrázku 2.17.



Obr. 2.15: Pohled od Štěnovického vrchu. Panorama ruší haly práškové lakovny.

Momentálně vzniká další pohledová závada. Na kopci v Nebílovském Borku (v Hájku) se rozšiřuje zástavba rodinných domů. Vše je v souladu s platným územním plánem. Nicméně tento zatím ještě rozestavěný rodinný dům svým typem mezi ostatní nezapadá a navíc je ona „bílá kostka“ převyšuje zatím o jedno patro. V místě, kde stojí, je takové převýšení oproti ostatní zástavbě hodně znát, jak je vidět i na obrázku 2.18. Dům zatím nemá svoji konečnou podobu, ale už podle současného stavu vypadá, že se mezi pohledové závady v obci zařadí.



Obr. 2.16: Mezi domy na kopci v Hájku se začíná tyčit i jeden větší a nápadnější dům. Zatím není v konečné podobě, ale již v tuhle chvíli vypadá, že se zařadí mezi pohledové závady v obci.

O vzhled krajiny nebo její údržbu se svým způsobem stará i Farma Borek, která se zabývá chovem a prodejem skotu [11]. Tyto plochy se pravidelně udržují pasením skotu. Při průjezdu mezi pastvinami je okolí pěkné na pohled. Někomu může vadit velký rozsah pastvin. I přesto, pokud je území prostupné a není ohrazené jako jeden celek, ale je rozděleno na menší celky,

mezi kterými se lze pohybovat, to není špatně. Pastviny vypadají upraveně a pro mnoho lidí jsou o dost přijatelnější než například pole řepky olejky.

2.6 Ekonomická charakteristika

Průměrná míra nezaměstnanosti v obci za roky 2008-2011 je 10,7%. Poslední známá hodnota nezaměstnanosti je 11% ke 31. 12. 2011, tj. 17 lidí bez práce. Výsledky za poslední roky nejsou pro obec známy. Obecná míra nezaměstnanosti na území celé republiky se snižuje. Při zohlednění tohoto trendu pro obec Štěnovický Borek by se nezaměstnanost pohybovala okolo 10% [8].

2.6.1 Pracovní příležitosti

Z hlediska zaměstnání má Štěnovický Borek co nabídnout. Existují tu dvě firmy podnikající v lehkém průmyslu a uživí se i spousta dalších živnostníků (viz kapitola 2.6.2). Najít pracovní místa lze také v místním obchodě s potravinami ve Štěnovickém Borku, který je součástí obchodního řetězce. Obchod s potravinami v Nebílovském Borku provozuje soukromá osoba.

Další možností je dojíždět do zaměstnání do okolních obcí. Jako největší zdroj pracovních pozic se nabízí krajské město Plzeň. Hodně lidí také dojíždí za prací, například do bližších Štěnovic.

2.6.2 Místní firmy

V obci je několik firem podnikajících v různých oborech. Za zemědělství je to Farma Borek, která se zabývá prodejem masa a skotu. Lehký průmysl zastupuje prášková lakovna AISA a kamenolom Plzeňská žula. Funguje zde několik firem v oblasti služeb například obchod s potravinami. Jeden je součástí obchodního řetězce a druhý v Nebílovském Borku je soukromý. Dále hostinec Polanka, Autoskla Miroslav Švarc. Oficiálně zde sídlí jazyková škola Mindformer (výukové centrum mají v Plzni). Podnikají tu i další živnostníci v oboru opravy motorových vozidel, nákladní dopravy, montáže a opravy elektroinstalací, kadeřnické a kosmetické služby atd.

2.7 Kulturní a sportovní vyžití

Aby obec „žila“, musí mít svůj vlastní kulturní život. Patří sem místní tradice a různé akce. Mnoho akcí se koná i v blízkém okolí obce.

2.7.1 Místní tradice

Za tradiční zvyklosti lze považovat velikonoční koledu, stavění a následné hlídání májky. Pravidelně se zde také pořádají vánoční besídky před obecním úřadem, maškarní bál na Polance nebo akce s názvem Zpívání pod lípami konané na Planinách u kaple sv. Vojtěcha. Místní slaví hromadně Mezinárodní den žen a Den matek. Pravidelně se tu také setkávají na srazu místní rodáci.

2.7.2 Místní kulturní a sportovní akce

Již pár let pravidelně pořádají dobrovolní hasiči ze Štěnovického Borku jedno kolo závodů ze soutěže Západočeská hasičská liga. Sjíždí se týmy dobrovolných hasičů z rozlehlého okolí a soutěží v hasičském sportu. Závody se konají dole na hřišti, kde je zpevněná plocha ze zámkové dlažby pro start a základnu. Na stejném hřišti se koná také fotbalový turnaj.

Na nádržích na návsi se konají rybářské závody. Účastníci se mohou utkat na rybářských závodech žen, Dětském kapru nebo se přijít podívat na každoroční zahájení rybářské sezóny či výlov. Místní schází po takovýchto akcích v hostinci Polanka, kde se jednou za čas pořádá hudební zábava se známou kapelou.

Začátkem května se na Planinách naproti kapli sv. Vojtěcha koná pravidelně pouť, na kterou se sjíždějí lidé z okolí. Navštívit je možné také jezdecké závody pořádané v místní jízdárně.

2.7.3 Kulturní akce v okolí

Na zábavu se nejčastěji chodí do Čižic, kde se pravidelně koná série pátečních koncertů v rámci ČIHULE, tedy Čižického hudebního léta. V posledním roce se hudební akce začaly konat i v Nebílovech v areálu Pod kovarnou. Mnoho kulturních akcí se koná v blízké Plzni.

2.8 Školská a zdravotnická zařízení

V Borku není škola, školka ani zdravotnické zařízení. Občanská vybavenost v tomto směru je soustředěna do blízkých Štěnovic. Ve Štěnovicích je zubař, praktický i dětský lékař a lékárna. Na ambulanci je nutné dojet do Plzně.

Děti z Borku chodí do mateřské školky a základní školy nejčastěji do Štěnovic. Rodiče je mohou posílat i do některé z plzeňských mateřských školek a základních škol. Další stupeň vzdělání už nabízí školy nejblíže v Plzni.

Štěnovická ZŠ nabízí odpolední družiny a různé volnočasové kroužky. Pro rodiče bývá méně náročné, pokud jejich dítě chodí na kroužky v místě bydliště. V Borku mohou chodit na kroužek dobrovolných hasičů nebo na fotbal.

3. Problémy a nesoulady týkající se obce Štěnovický Borek

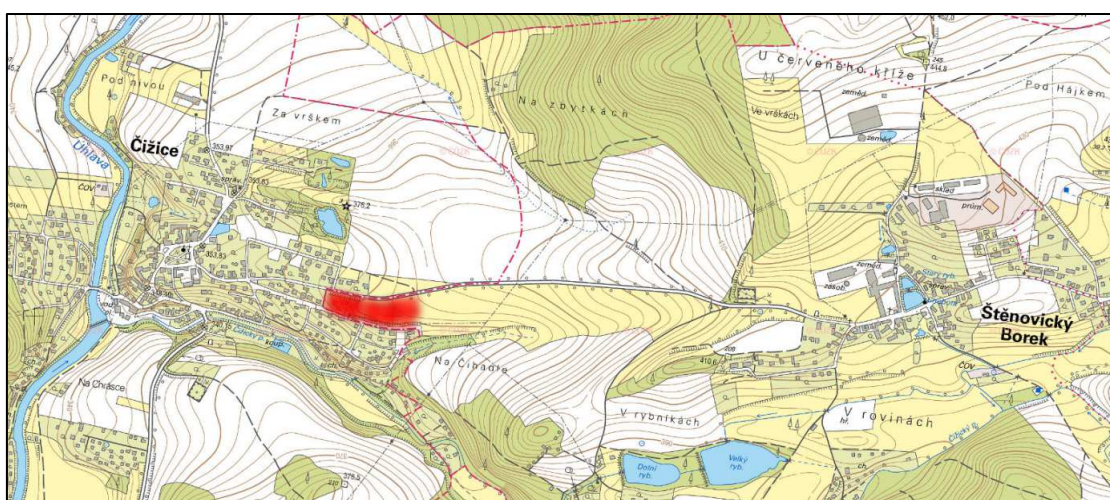
V každé evidenci se běžně vyskytuje nějaký nesoulad se skutečností. Úkolem projektanta územního plánu je takové záležitosti najít a vyřešit.

3.1 Chyby a nesoulady v mapách a evidencích

Jedná se zejména o údaje v katastru nemovitostí a dále soulad skutečnosti s platným územním plánem.

3.1.1 Katastr nemovitostí

Součástí katastru nemovitostí je textová a mapová část. Může se stát, že se vyskytnou nepřesnosti v průběhu vlastnických hranic. Jde zejména o hranici pozemkou procházející stavbou či rybníkem apod. Pak vzniká situace, kdy je stavba rozdělena vlastnickou hranicí na dvě stavební parcely, i když tomu tak původně nebylo. Tyto nepřesnosti a chyby se vyskytují kvůli různým historickým způsobům evidence. Za předchozí století zde vznikl zmatek během světových válek a následných událostí a také kvůli způsobu evidence parcel za dob předchozího režimu. Některé chyby vznikly také vinou úředníků.



Obr. 3.1: Vyznačený cíp katastrálního území Štěnovický Borek je takto zobrazen pouze na této mapě dostupné z aplikace Marushka od ČÚZK a Národního geoportálu INSPIRE. Od 31. 7. 2009 patří ke katastrálnímu území Čížice. [mapový podklad převzat z: geoportal.gov.cz]

Na obrázku 3.1 je vyznačen cíp katastrálního území Štěnovický Borek. Tato část území je vyznačena jako součást katastrálního území Štěnovický Borek pouze na Národním geoportálu INSPIRE provozovaného státní příspěvkovou organizací CENIA [16] a v aplikaci Marushka provozované na stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) [21]. Oba mapové portály čerpají mapový podklad ze stejného zdroje. Naopak dle katastrální mapy poskytnuté jako podklad k této práci katastrálním pracovištěm Plzeň-město v dubnu 2014 vyznačené území náleží do katastrálního území Čížice a ke Štěnovickému Borku má patřit jen hlavní silnice.

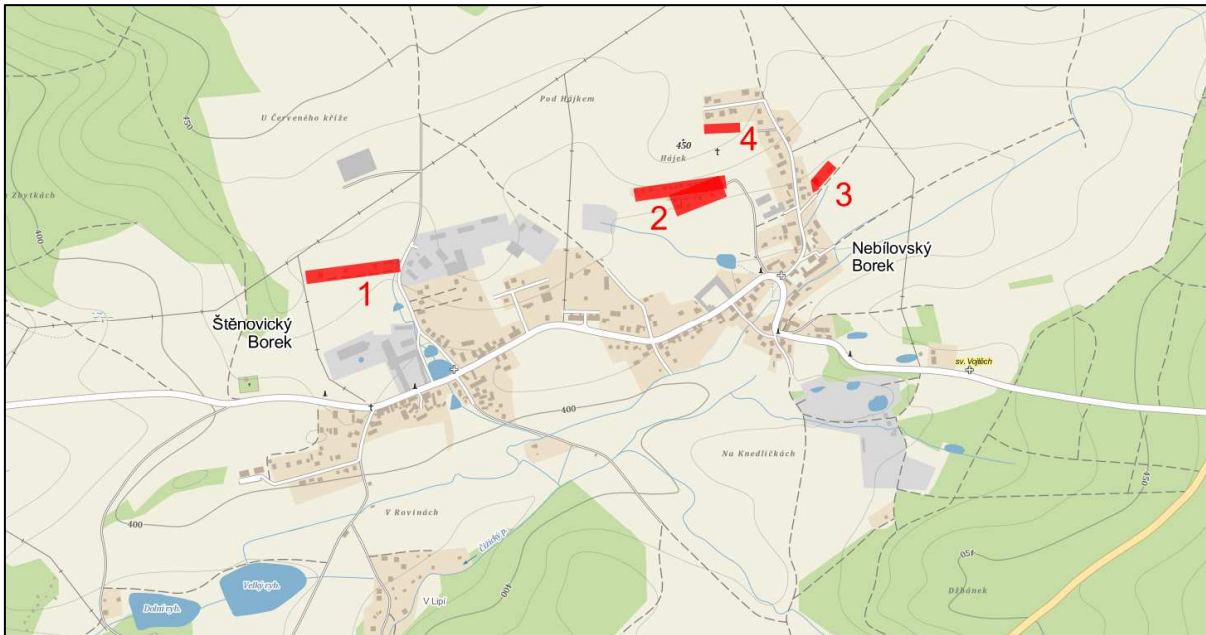
Vyznačené území skutečně náleží ke katastrálnímu území Čížice a Štěnovickému Borku patří jen hlavní silnice. Změna katastrální hranice proběhla k 31. 7. 2009 na základě řízení Z 2439/2009-435 na katastrálním pracovišti Přeštice. Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí od ČÚZK obsahuje aktuální informace o náležitosti parcel k Čížicím. Chybně je příslušnost území vyznačena pouze v mapových podkladech pro aplikaci Marushka. Tento problém se týká většího počtu parcel, například jsou to stavební parcely 440 a 439 a pozemkové parcely 564, 563, 560, 558 a další.

3.1.2 Územní plán

Obec má svůj územní plán vydaný 7. 5. 2003. Jeho poslední změna proběhla v roce 2011. Jak již bylo uvedeno na začátku v kapitole 1.2.4, územní plán je pro obec závazným dokumentem vydávaným formou opatření obecné povahy. Obec popř. stavební úřad se jím musí řídit [13].

Nedodržení platného územního plánu

Pro vydání stavebního povolení musí vždy stavební úřad ověřit, zda je stavebníkům záměr v souladu s platným územním plánem obce. Není známo z jakého důvodu, ale při stavbě některých budov ve Štěnovickém i Nebílovském Borku tomu tak nebylo. Pro příklad není nutné dlouze pátrat. Veškeré stavby postavené mimo platný územní plán jsou vyznačeny v obrázku 3.2.



Obr. 3.2: Vyznačení pozemků, které byly využity jinak, než určuje platný územní plán. Oblast 1, 2 a 3 je zastavěna, ačkoli tyto oblasti nejsou v územním plánu zahrnuty do zastavitelného území. V oblasti 4 došlo ke zvětšení zahrad k jednotlivým rodinným domům, které stojí ještě na zastavitelném území. V oblasti 4 nejsou žádné stavby. [mapový podklad převzat z: www.mapy.cz]

V obci jsou čtyři případy, kde nebyl dodržen platný územní plán. Jak už bylo uvedeno, současný územní plán je z roku 2003. Ani jedna ze dvou změn v územním plánu tuto situaci neřeší. Přičemž minimálně oblast č. 1 vyznačená na obrázku 3.2 byla zastavěná již před tvorbou tohoto územního plánu. V oblasti č. 2 je chatová oblast. Jednak s tím opět územní plán nepočítá a jednak je odtržená od ostatní souvislé zástavby. Tím mohou vznikat komplikace a zvýšené náklady na zajištění nejen vyhovující komunikace, ale také napojení na inženýrské sítě. V oblasti č. 3 je stejný problém jako v oblasti č. 1. Vznikla zde zástavba mimo zastavitelné území. V oblasti č. 4 nejsou stavby. Majitelé sousedících pozemků si jen rozšířili své zahrady.

Rozsah výkresů územního plánu

Územní plán, resp. jeho změna č. 1 z roku 2006, se nezabývá celým územím obce. V té době se to tak dělalo. Hlavní výkres územního plánu se zabývá pouze zastavěnou částí obce. Již se nezabývá okolím obce. Z východu chybí Planiny, kde stojí kaple sv. Vojtěcha, hájovna a také kamenolom. Z jihu je „useknutá“ chatová oblast V Lipí. Ze západu chybí pole a louky. Ze severní strany schází hlavně lesy.

Absencí uvedených částí obce není splněn požadavek vyplývající z § 43 odstavec 4 nového stavebního zákona. Změna č. 1 v územním plánu obce byla schválena již v roce 2006. Nový stavební zákon je účinný od 1. 1. 2007 a nemá zpětnou účinnost. Platný územní plán obce byl vytvořen na základě starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb., který toto umožňoval. V případě územního plánu, který byl vydaný před začátkem platnosti nového stavebního zákona, je nutné podle jeho § 188 odst. 1 nejdéle do 31. 12. 2020 územní plán upravit, jinak pozbude platnosti.

3.2 Stav inženýrských sítí a komunikací

Inženýrské sítě i komunikace je nutné udržovat, aby plnily správně svoji funkci. Zároveň je nutné sledovat a prověřovat jejich kapacitu, pokud se obec rozrůstá.

Z pohledu územního plánování se jedná o neméně důležitou část vybavenosti obce. Je nutné naplánovat plochy pro stavby pro infrastrukturu a zohlednit, kudy inženýrské sítě povedou. Existence a možnost využití přípojek na inženýrské sítě zvyšuje hodnotu stavebních pozemků.

3.2.1 Kanalizace

Místní si stěžují na špatný stav splaškové kanalizace. Přímo na kanalizační trubky dodavatelská firma nasypala velké kameny. Trubky pod běžnou zátěží terénu nevydrží a prorazí se. Naposledy došlo k havárii kanalizace na návsi ve Štěnovickém Borku u zastávky. Po havárii zůstala utržená krajnice.

Firma, která kanalizaci stavěla, již neexistuje. Dostala se do úpadku. Není tedy kam se obrátit s reklamací prací. V současné době probíhají průzkumy a kamerové zkoušky, díky kterým se zjistila výše uvedená příčina problémů. Předpokládá se oprava zhruba do 10 let podle finančních možností obce.

3.2.2 Vodovod

Voda z vodovodu je dostupná pro všechny obyvatele obce bez problémů. Místní doposud nezaznamenali problém s tlakem vody, který může vyvstat například v létě při napouštění bazénů. Přesto jsou z důvodu dalšího rozvoje obce v plánu kontrolní vrty kvůli rozšíření

kapacity vodovodu. Jedinou záležitostí, která se v souvislosti s pitnou vodou řeší, je nutnost přečerpávacích stanic ve svazích. Jedna přečerpávací stanice je v polovině kopce v Nebílovském Borku. A druhá přečerpávací stanice je ve Štěnovickém Borku poblíž křižovatky směrem na bytové domy. Právě stanice u bytových domů měla nedávno nepříjemnou havárii a vytopila dům pod sebou. Havárii se podařilo odstranit a nadále vše funguje bez potíží.

3.2.3 Komunikace

V obci jsou některé cesty velmi úzké. Původně byly tyto cesty dostačující, protože byly slepé nebo vedly jen k jednomu domu. Vzhledem k růstu obce začínají být takové cesty nedostačující, a proto je nutné začít hledat řešení. Rozšíření cest v některých případech nepřipadá v úvahu, protože stavby jsou umístěny velmi blízko k hranici sousedních pozemků. Tento případ se týká dostupnosti novostaveb severozápadně nad návší Nebílovského Borku. Stará prašná cesta široká na jedno auto sice vede přímo od hlavní silnice, ale pro novou zástavbu je nevyhovující. Proto došlo k rozšíření hráze vodní nádrže nad návší, po které vede nová příjezdová cesta do zatím stavební zóny.

3.3 Aktuální problémy řešené obcí

3.3.1 Ukládání bioodpadu

Na západ od používaného lomu je mimo oplocený areál jeden malý nepoužívaný lom. Právě sem vozila obec posekanou trávu z obecních pozemků a další bioodpad. Místo je z dlouhodobého hlediska nevyhovující.

Jedním z možných řešení je objednat kontejnery na bioodpad a pravidelně je nechat vyvážet. Takovým způsobem to funguje v mnoha jiných obcích. Další možností je najít nové místo, které bude vyhovovat i do budoucna. Pokud však půjde jen o posekanou trávu nebo spadané listí z obecních pozemků, je nejlepší zkusit se domluvit s místním zemědělským družstvem.

3.3.2 Možnost využívání hřiště

V jihozápadní části obce je ve změně č. 1 územního plánu vymezená plocha pro sportoviště. Plocha byla jako hřiště využívána už předtím. S majitelem měla obec uzavřenou smlouvu o pronájmu za symbolickou 1 Kč na rok. Ve smlouvě měla zároveň vyhrazené předkupní právo v případě prodeje pozemků.

Hřiště je v místech, které bylo dřív podmáčené. Obec za pomoci sboru dobrovolných hasičů a občanů půdu zhutnila, aby se dal pozemek využívat jako hřiště. Sportoviště je jediné možné využití plochy v souladu s územním plánem. Místem totiž vede plynovod s velmi vysokým tlakem (tzv. VVTL) [8]. V žádném případě nelze na těchto pozemcích stavět.

Problém vyvolala exekuce uvalená na majitele pozemku. Ten, ve snaze zachránit co jde, přepsal pozemky na dceru [9], místo aby je nabídl k odkupu obci dle platné nájemní smlouvy. Dcera pozemky obci nabídla za 50 Kč/m² [17]. Odhadce však z výše uvedených důvodů stanovil cenu na 4 Kč/m².

Do září 2014 obec s dcerou uzavřela smlouvu o využívání hřiště, protože má již nasmlouvané akce. Bude pořádát jedno kolo Západočeské hasičské ligy a fotbalový turnaj. Obě strany uzavřely smlouvu s tím, že se do konce její platnosti dohodnou. Pokud ale dcera nesleví ze svého požadavku na cenu, je možné, že se obec vydá soudní cestou. Pokud by však záležitost skončila v neprospěch obce, nebudou mít dobrovolní hasiči ani fotbalisté, kde trénovat a bude nutné najít jiný prostor.

3.3.3 Budoucnost těžby v kamenolomu

Některým občanům se přestalo líbit žít v blízkosti kamenolomu. Vznikla petice za zastavení těžby a uzavření z důvodu překročení limitů hlučnosti a velké prašnosti. Podle reakce odpovědných orgánů bude těžba probíhat dál. Valná většina podepsaných se obávala rozšíření dobývacího prostoru lomu na Planiny, kde se konají kulturní akce. Tuto informaci však obec vyvrátila. Kamenolom se dále rozšiřovat nebude. Poslední rozšíření proběhlo v lednu 2014. Těžít se bude jen v současném místě, a to do hloubky. Po vyčerpání ložiska bude těžba ukončena. Odhadem se doba do vyčerpání ložiska pohybuje kolem 20 let. Do budoucna je v plánu z uzavřeného lomu udělat rekreační areál s koupáním.

Kvůli překročeným limitům hlučnosti vybudoval kamenolom na své náklady protihlukovou stěnu místo původního plotu hájovny (obr. 3.3), která stojí naproti vjezdu do lomu. Druhé místo s vysokou hladinou hluku bylo v údolí. Vzniklo pokácením stromů. Tam obec navezla zeminu a postavila umělý protihlukový val, aby se hluk nenesl údolím do obydlené části.



Obr. 3.3: Protihlukový plot hájovny. Lidé se báli rozšíření dobývacího prostoru lomu právě na louku naproti kapli sv. Vojtěcha.

4. Hodnocení územního plánu obce Štěnovický Borek a návrh změn

Územní plán obce Štěnovický Borek byl vydán 7. 5. 2003. Od té doby byl aktualizován dvěma změnami. Změna č. 1 platí od 3. 2. 2006 a změna č. 2 platí od 30. 9. 2011. Na základě § 188 odst. 1 stavebního zákona bude mít obec nový územní plán. Schválení pořízení nového územního plánu proběhlo v lednu 2013 a 17. 3. 2014 se začalo projednávat zadání [13].

4.1 Plány obce a občanů

Na zasedání zastupitelstva obce v únoru 2014 byl schválen záměr vybudovat chodníky a dešťovou kanalizaci v celé obci. Projekt je zatím ve fázi přípravy projektové dokumentace [17].

Dojde k rozšíření budovy hasičské zbrojnice ve Štěnovickém Borku. K současné budově bude přistaven přístřešek. Záměr již schválila obec [17]. Přístřešek se bude využívat pro vozový park obce (multikára apod.).

Místní obyvatel uvažuje o stavbě domova pro seniory kousek nad hřištěm. V zamýšleném prostoru jsou v územním plánu zakreslené výhledové plochy pro bydlení venkovského typu. Více informací zatím není k dispozici.

4.2 Analýza starého územního plánu obce ve vazbě na návrh změn ve funkčním využití území obce

4.2.1 Stavby mimo zastavitelné území

Prvotnímu územnímu plánu stejně jako oběma jeho změnám by se dalo vytknout, že se nezabývaly zastavěnými plochami, které byly mimo vymezené zastavitelné území. Minimálně jedna taková stavba už stála v době tvorby prvotního územního plánu. U domů nebo chat, kterých se toto týká, pak není možné přistavět například garáž nebo zahradní domek, protože to není v souladu s platným územním plánem. Místa jsou vyznačená na obrázku 3.2.

4.2.2 Výhledová změna v územním plánu

V grafické části územního plánu se plochy rozlišují na současný stav, změny a výhled (podle nového stavebního zákona se místo výhledu používá územní rezerva). Změnové plochy jsou navržené projektantem, a pokud je plocha takto označena, lze ji pro příslušný účel také využít. Pokud je plocha označena jako výhled, je postup složitější. Musí se požádat o změnu v územním plánu, aby mohla být využita. Do doby schválení změny územního plánu je výhledová plocha blokována pro jakékoliv využití. Protože je ve výše uvedeném případě nutná změna územní plánu, vymezení výhledových ploch moc nepoužívá.

4.2.3 Občanská vybavenost

V každé části obce jsou zastávky autobusu v obou směrech a také jeden obchod s potravinami. Dostupnost základních potravin v těchto obchodech je dostatečná. Možnost rozvoje je v pohostinství. V obci je jen jeden hostinec, který má ve všední dny otevřeno až od pozdních odpoledních hodin. Řešením by bylo opět zprovoznit jedno z občerstvení, která dříve fungovala v obou hasičských zbrojnicích.

Školská zařízení by v obci s řádově 500 obyvateli nebyla využita. Jsou v blízkých Štěnovicích, které pokryjí celou spádovou oblast. Stejně na tom jsou i zdravotnická zařízení.

Sportoviště v obci existuje a je využíváno. V územním plánu je taktéž vymezeno. Problém tvoří probíhající spor o vlastnictví pozemků. Budoucnost fungování současného hřiště je nejistá.

Čistírna odpadních vod v obci také funguje. Celkově fungují druhy občanské vybavenosti předpokládané pro obec této velikosti. [4]



Obr. 4.1: Mezi hostincem Polanka a návsi Štěnovického Borku jsou domy kolem hlavní silnice velmi blízko sebe. Silnice je v těchto místech velmi úzká a funguje zde tzv. smíšený provoz.

4.2.4 Komunikace

Za pozitivní lze považovat navržené chodníky podél hlavní silnice. V některých místech je však místo pro silnici i chodník tak úzké, že je možné vybudovat chodník pouze po jedné straně (viz obr. 4.1). Nicméně na vesnici s relativně malým provozem to vůbec nevádí.

Špatná prostupnost je v místech mezi hlavní silnicí a areálem práškové lakovny, kde je většina ulic slepá. Vzhledem k již existující zástavbě by však bylo velice složité cestu budovat. Užitek z toho mohou mít pouze obyvatelé domů v těchto místech, protože díky neprostupnosti není v ulicích prakticky žádný provoz.

4.3 Návrh změn ve využití území

Tato kapitola obsahuje popis navrhovaných změn. Navržené změny ve využití území jsou také graficky zpracovány v příloze. Jako mapový podklad byla použita digitální katastrální mapa poskytnutá katastrálním pracovištěm Plzeň-město. Návrh vychází ze současného stavu obce a změny územního plánu obce č. 1. Změna územního plánu č. 2 není v grafické příloze zmíněna, protože obsahuje pouze změny v plochách zemědělského půdního fondu, který tato práce neřeší.

4.3.1 Plochy pro bydlení a rekreaci

Místa vyznačená na obrázku 3.2, která nejsou v souladu s platným územním plánem, jsou navržena nově jako plochy k bydlení a plocha označená na uvedeném obrázku číslem 3 pro rekreaci. Změna byla navržena, aby územní plán nebyl v rozporu s již stojícími stavbami.

Dále je navrženo rozšíření rodinné zástavby nad stávající hřiště. Tyto plochy jsou v platném územním plánu vyznačené jako výhled pro rodinné bydlení. Oblast naproti hostinci Polanka je ponechána pro skutečné stávající využití – louka (trvalý travní porost).

Není řešeno vymezení plochy pro domov důchodců. O plánech investora se mluví pouze neoficiálně mezi obyvateli. Zatím není jasné, zda vůbec je tento záměr myšlen vážně ani kdy případně bude realizován. Pokud se investor rozhodne pro realizaci, bude nutné požádat o změnu územního plánu.

4.3.2 Nové hřiště

Vzhledem ke konfliktu týkajícího se vlastnictví současného hřiště (viz kapitola 3.3.2) hrozí, že jej obec nebude moci využívat. Proto byl proveden průzkum území obce, zda je možné zřídit hřiště na jiném místě.

Požadavky na hřiště

Hřiště bude využíváno jak pro hraní fotbalu, tak jako plocha pro provozování požárního sportu, který má v obci tradici. Hřiště musí mít minimální rozměr 64 x 90 m a být blízko zdroje vody. Kromě těchto specifických požadavků je nutná relativně rovná plocha, která by se případně menší stavební úpravou vyrovnala. V obci se pořádají také turnaje a závody, se kterými přijíždí větší množství lidí, a je tedy nutno řešit kromě dopravní dostupnosti i místo pro parkování většího počtu vozidel a místo pro zázemí (občerstvení, lavičky atd.)

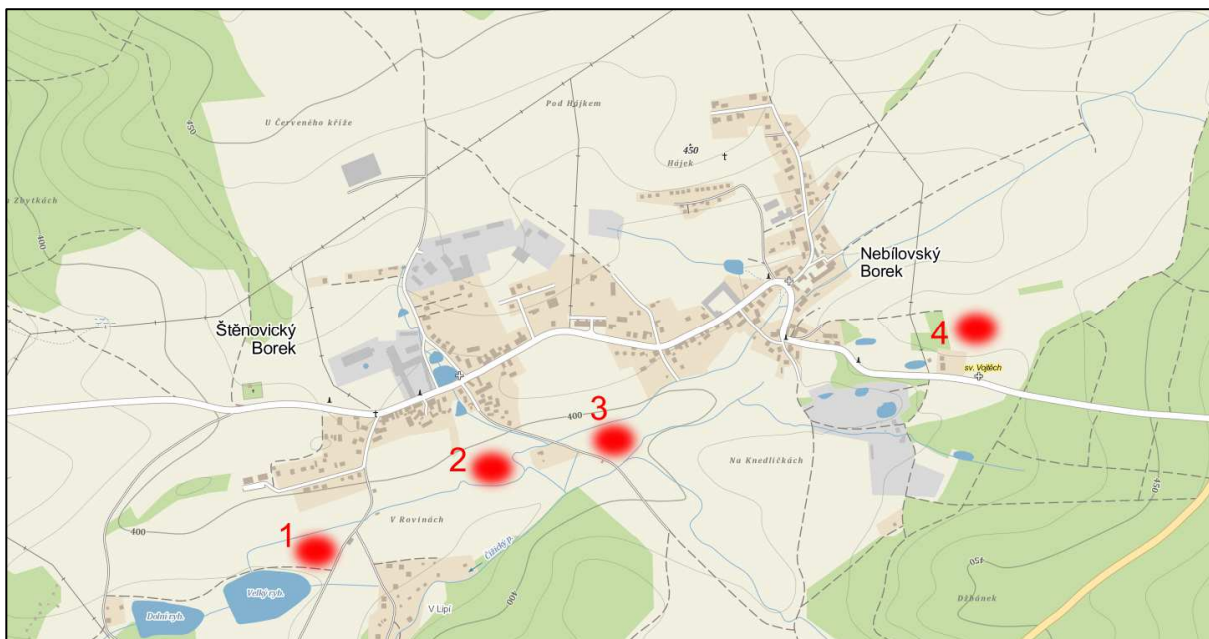
Průzkum možností území

Dostatečně velká a relativně rovná plocha se nachází v Hájku nad posledními domy na kopci nebo nad práškovou lakovnou. Obě jsou i dobře dostupné. Bohužel tato dvě místa nesplňují požadavek na blízkost vodního zdroje pro požární sport. Vodní zdroj zde představuje Čížický potok nebo některá z vodních ploch.

Na obrázku 4.2 jsou relativně rovné plochy dostatečně velké pro fotbalové hřiště a poblíž vodního zdroje. Plochy č. 1, 2 a 3 počítají se zdrojem vody z potoka. Plocha č. 4 může využít vodu ze starého lomu, který je vzdálený cca 100 m.

U plochy č. 4 není vyřešena doprava. Bylo nutné by cestu zřídit kolem kaple sv. Vojtěcha, což by nebylo zrovna estetické. Nebo je možné upravit a využívat cestu přes pole, kterou nyní využívají zemědělci. Plocha je v současné chvíli využívána jako pole.

Plocha č. 3 je louka mezi dvěma rameny vodního toku, takže má více možností odkud čerpat vodu. Je dostupná z existující cesty, kde projede i hasičské auto. Dopravní dostupnost je tedy výborná. Parkování a zázemí během soutěží může být umístěno hned u cesty a také na druhé straně cesty vedle čističky odpadních vod, kde je dostatek místa.



Obr. 4.2: Na mapě jsou vyznačené plochy, kde by bylo možné zřídit nové hřiště. První je naproti původnímu hřišti nad Velkým rybníkem. Druhá a třetí jsou u čističky odpadních vod. Čtvrtá plocha je pole nad kaplí sv. Vojtěcha. [mapový podklad převzat z: www.mapy.cz]

Plocha č. 2 je také louka kousek od čističky odpadních vod. Je jen kousek za ní po proudu potoka. Dopravní dostupnost k čističce je výborná. Musela by se však vybudovat nová cesta od čističky k hřišti. Jedná se o zhruba 100 m s nutností překonání malého vodního příkopu u stávající cesty. Parkování a zázemí by pak mohlo být u stávající a podél nové cesty a také kolem hřiště.

Plocha č. 1 je naproti stávajícímu hřišti. Vodní zdroj je velmi blízko a dopravní dostupnost je také vyřešena. Místa pro parkování by byl také dostatek. Plochu č. 1 ale využívá Farma Borek jako pastvinu pro skot.

Vyhodnocení průzkumu

Na plochu č. 1 by bylo sice nejjednodušší stěhování ze stávajícího hřiště, ale byl by problém v pronájmu pozemků. Farma Borek by tím přišla o část pastvin. U plochy č. 4 by šlo také o zásadní změnu ve využití pozemku. Místo pole by se plocha musela zatravnit. Plocha č. 4 by podstupovala nejnáročnější změny. Vzhledem k uvedenému byly plochy č. 1 a 4 vyřazeny z výběru.

Plochy č. 2 a 3 jsou obě zatravněné. Ale k ploše č. 2 by se musela budovat cesta. Nejméně nákladné řešení je vybudovat případné nové hřiště na ploše č. 3. Bude nutné uzavřít nájemní

smlouvy s vlastníky pozemků. V případě, že nedojde k dohodě mezi vlastníky a obcí je možné využít také plochy č. 2, kde je však nutné počítat s většími náklady na terénní úpravy.

Při tvorbě územního plánu je možné na vybrané pozemky vymezit předkupní právo nebo je pro obec vyvlastnit za účelem vybudování hřiště. Pokud je záměr vybudování hřiště známý ještě před vydáním nového územního plánu, je v rámci dobrých vztahů vhodné se pokusit o uzavření smlouvy na základě dohody. Když dohoda selže, nezbývá jiná možnost než právě předkupní právo nebo vyvlastnění, aby byl hájen veřejný zájem.

4.3.3 Využití opuštěných lomů

Opuštěné lomy jsou zatopené vodou a využívají se ke koupání. Není to však oficiální přírodní koupaliště. Koupání v takové vodě může být nebezpečné, protože nepodléhá kontrole kvality vody. Do vody mohl být dříve navezen odpad nebo se v ní mohou vyskytovat zdraví škodlivé látky jiného původu.

Oba opuštěné lomy mají charakter veřejného prostranství s plochou pro přírodní koupaliště, což jim zatím nebylo přiznáno. Změna funkčního využití byla navrhována, aby docházelo k pravidelným kontrolám kvality vody a zamezilo se tak případným zdravotním následkům.

Závěr

Na začátku práce byly popsány zásady a požadavky pro tvorbu územního plánu, které vycházejí ze stavebního zákona. Základním úkolem územního plánu je usměrňovat udržitelný rozvoj obce a podporovat veřejný zájem. Územní plán musí mít do konce roku 2020 každá obec. Sledovaná obec Štěnovický Borek na jaře 2014 začala projednávat návrh zadání nového územního plánu. Obec si vybrala za zpracovatele Ing., aut. Arch. Pavla Valtra.

V bakalářské práci bylo provedeno studium materiálů a průzkum území, které se zabývaly všemi aspekty a potřebami obce, například historie, životní prostředí, doprava, krajina, ekonomická charakteristika atd. V kapitole 2 je popsán a hodnocen současný stav obce. Jedním z problémů obce je umístění průmyslového areálu práškové lakovny v těsném sousedství obydlené části. Prášková lakovna představuje pro své sousedy zdravotní riziko. Dalším problémem jsou například pohledové závady v obci. Narušují panorama obce. Nová pohledová závada právě teď vzniká na kopci v Nebílovském Borku (v Hájku). Staví se tam vysoký rodinný dům, který už v rozestavěném stavu výrazně vyčnívá nad ostatními.

Dále byla sledována dokumentace územního plánování a posouzen její rozpor se skutečným stavem. S územním plánem byly zjištěny značné nesoulady. Několik existujících staveb nebylo do územního plánu zahrnuto v době jeho vyhotovení ani při žádné ze dvou změn. Také byla vydávána nová stavební povolení v území, které nebylo vymezeno jako zastavitelné, a to jak pro individuální rekreaci, tak pro rodinné bydlení. Chyba byla nalezena také v internetové aplikaci Marushka od Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. V jejím mapovém podkladu není správně znázorněn průběh katastrální hranice mezi Štěnovickým Borkem a Čižicemi. Úřad byl o tomto nesouladu v mapě informován.

Územní plán řeší i některé problémy obce. Již vyřešeným problémem je petice za zastavení těžby v místním kamenolomu. Obyvatelé se obávali jeho rozšíření, které se ale konat nebude. Odhadem za 20 let se těžba ukončí. Po té se na místě lomu uvažuje o zřízení rekreačního areálu s koupáním. Momentálně se však řeší spor v souvislosti s vlastnictvím pozemků hřiště. Pokud se obec s majitelkou nedohodne, nebude moci od konce letošní sezóny hřiště využívat. Pro případ, že by k dohodě nedošlo, je ve čtvrté kapitole navrženo území pro zřízení nového hřiště. Jinak by lidé na hřiště museli dojíždět do okolních obcí, což by je od sportu mohlo odradit.

Byly navrženy změny ve funkčním využití území. Rozdíly jsou popsány ve čtvrté kapitole a také graficky vyjádřeny v příloženém výkresu. Týkají se zejména rodinného bydlení a individuální rekreace. Nové využití funkčních ploch je navrženo v místech, která původní územní plán neřešil, nebo kde probíhala výstavba mimo stávající územní plán. Došlo ke změně tzv. ploch výhledu. Místo nich byly nyní navrženy plochy změn se stejnou funkcí. Dále je navržena změna využití plochy pro případné nové hřiště pro nový územní plán. Využití lomu po skončení těžby už grafický návrh nezahrnuje, protože územní plán si obec nechává zpracovat jednou za 10 let a těžba bude ukončena odhadem za 20 let.

Cílem práce nebylo vytvořit nový územní plán, to vzhledem k rozsahu a náročnosti není možné ani během diplomové práce. Územní plán běžně vzniká 2-3 roky. Cílem práce bylo hodnocení vývoje obce a hlavně návrh změn ve funkčním využití území. V některých případech nebylo úplně snadné dostat se k potřebným podkladům nebo informacím, nicméně navzdory tomu byl cíl v rámci možností splněn. V rámci možností proto, že při tvorbě územního plánu nebo podobném sběru informací o obci mají zpracovatelé nesrovnatelně více zkušeností a také možnosti spolupracovat s odborníky na dílčí záležitosti. Zpracovatel územního plánu si nechá udělat detailní posudek třeba na přírodní prostředí, které tato práce shrnuje jen na pár řádek. Přesto všechno zde byla snaha zpracovat bakalářskou práci co nejpodrobněji. Tato práce může posloužit jako inspirace pro někoho dalšího, pokud ho zaujme jedna nebo více konkrétních oblastí, například životní prostředí a krajina ve Štěnovickém Borku. Na ty pak lze zpracovat podrobnější zpráva v rámci závěrečné práce. Výsledky bakalářské práce jsou použitelné pro tvorbu nového územního plánu a byly předány zpracovateli územního plánu.

Použitá literatura a zdroje

- [1] BITTNER, Michal. *Úvod do environmentalistiky*. Vyd. 1. V Brně: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta elektrotechniky a komunikačních technologií, 2010, 125 s. ISBN 978-80-214-4063-0.
- [2] GOLD, Radomil. *Veřejná prostranství: veřejné prostory, sídelní zeleň, krajina v územním plánování – kapitola: Územní plán očima starosty*. 1. vyd. Brno: Ústav územního rozvoje, 2008, s. 59-60. ISBN 9788090392885.
- [3] MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území*. Vyd. 1. Praha: Grada, 2012, 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.
- [4] SÝKORA, Jaroslav. *Urbanismus 2: uspořádání vesnic a krajiny*. Vyd. 3. Praha: České vysoké učení technické, 2009, 226 s. ISBN 978-80-01-04479-7.
- [5] TUNKA, Martin. *Obsah územně plánovací dokumentace*. Vyd. 1. Praha: ABF, 2003, 191 s. ISBN 80-861-6534-5.
- [6] *Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky* [online]. 2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.ochranaprirody.cz
- [7] *Český rybářský svaz místní organizace Štěnovice* [online]. 2012 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: mocrs-stenovice.webnode.cz
- [8] *Český statistický úřad* [online]. Aktualizace 7. 5. 2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.czso.cz
- [9] *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. 2013 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: cuzk.cz
- [10] *ČSAD autobusy Plzeň, a. s.* [online]. Aktualizace 6. 5. 2014 [cit. 2014-05-14]. Dostupné z: www.csadplzen.cz
- [11] *Farma Borek* [online]. 2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.farmaborek.cz
- [12] *Geologické a geovědní mapy* [online]. [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.geologicke-mapy.cz

- [13] *Geoportál Plzeňského kraje* [online]. 2008, aktualizace 12. 5. 2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: geoportal.plzensky-kraj.cz
- [14] *IDOS: jizdnirady.cz* [online]. [cit. 2014-05-14]. Dostupné z: jizdnirady.cz
- [15] *Mapy.cz* [online]. 1996-2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.mapy.cz
- [16] *Národní geoportál INSPIRE* [online]. 2010-2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: geoportal.gov.cz
- [17] *Oficiální stránky Obce Štěnovický Borek* [online]. 2014, aktualizace 7. 5. 2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.stenovickyborek.cz
- [18] *Oficiální stránky Obce Štáhlavy* [online]. 2014, aktualizace 12. 5. 2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.stahlavy.cz
- [19] *Oldmaps - Staré mapy: Laboratoř geoinformatiky* [online]. 2001-2010 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: oldmaps.geolab.cz
- [20] *Plzeňská žula, a. s.* [online]. 2014 [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.plzenskazula.cz
- [21] *Publikace dat ISKN: Mapový aplikační server Marushka* [online]. [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3
- [22] *SDH Nebílovský Borek* [online]. [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: sdhnborek.freepage.cz
- [23] *Treking: Portál o horách, trekingu a turistice* [online]. [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.treking.cz
- [24] *ÚP info: Informace o územním plánování* [online]. [cit. 2014-05-13]. Dostupné z: www.upinfo.cz
- [25] EKOTOXA s.r.o. *Rozbor udržitelného rozvoje území pro Plzeň a jednotlivé obce SO ORP Plzeň*. 2012, 194 s. [veřejný dokument]. Dostupné na Stavebně právním odboru Magistrátu města Plzně nebo z: www.plzen.eu

Obsah přiloženého CD

BP_Stenovicky_Borek.pdf

- Text bakalářské práce.

Navrhy_zmen_funkcniho_vyuziti.pdf

- Výkres návrhů změn funkčního využití území obce Štěnovický Borek.

Rozdily_v_zastavitelnem_uzemi.pdf

- Výkres rozdílů v zastavitelném území oproti původnímu územnímu plánu, resp. jeho změně č. 1.

Puvodni_UP.jpeg

- Starý (zatím platný) hlavní výkres územního plánu obce Štěnovický Borek, resp. jeho změna č. 1.

Obrazová příloha



Historickou dominantou obce je kaple sv. Vojtěcha u příjezdu do Nebílovského Borku na místě zvaném Planiny. Ke kapli se váže pověst o knězi Vojtěchovi, který tudy procházel v době velkého sucha roku 992 při své cestě do Bavor. Pověst říká, že se zde zastavil a vymodlil blahodárny déšť. Na památku toho byla na místě, kde se kněz modlil, postavena kaple.

Na louce naproti kapli se každoročně koná začátkem května tradiční pouť. Na fotografii je vidět u silnice vysoký plot. Za ním stojí hájovna. Naproti hájovně se nachází místní kamenolom.



Náves Nebílovského Borku tvoří zpevněná vyasfaltovaná plocha. Její dominantou je kaplička se zvoničkou. Opodál před osamoceným smrkem je památník Mistra Jana Husa. Na návsi je ještě zastávka autobusu ČSAD a obchod s potravinami, které už na fotografii nejsou vidět. Náves je velmi nenápadná ve srovnání s návsi ve druhé části obce.



Náves Štěnovického Borku je o poznání větší. Její dominantou je soustava dvou vodních nádrží pro sportovní rybolov. Nachází se zde obecní úřad, kaplička se zvoničkou, zastávka autobusů ČSAD a obchod s potravinami. Budovy napravo za nádrží patří k zemědělskému družstvu. Jedna z nich má barokní štít. Další památka selského baroka se nachází na opačné straně návsi - vedle obchodu je barokní brána do statku.



Pohledovou závadu přímo na návsi Štěnovického Borku tvoří areál zemědělského družstva. Stálo by za úvahu zkulturnění aspoň této části areálu, která kazí dojem celé návsi.



Prášková lakovna AISA sídlí v průmyslovém areálu obehnaném vysokou betonovou zdí. Celý areál má poměrně velkou rozlohu. Nachází se nad centrem obce a znemožňuje tak dobrou prostupnost mezi bloky domů. Jeho blízkost obydlí je nevhodná i ze zdravotních důvodů. Navíc tvoří pohledovou závadu při pohledu na panorama obce ze Štěnovického vrchu. Areál lehkého průmyslu by rozhodně neměl utvářet vesnické panorama, i když je částečně krytý zelení.



Nedaleko od kaple sv. Vojtěcha se nachází vjezd do kamenolomu firmy Plzeňská žula. Lom není v přímé blízkosti obydlené části obce. Přesto bylo nutné provést některá protihluková opatření. Hájovně, která je naproti vjezdu do kamenolomu, firma zajistila protihlukový plot. Dále byl vybudován umělý val v údolí, kde se dříve rozléhal hluk z výbuchů. Prašnost obyvatele obce nezatěžuje. Prach zachytává okolní zeleň, kterou je lom obklopen.



Povrchová těžba zde má dlouholetou tradici. Jako první tu začali těžit Černínové v 18. století. Celé území obce se nachází na jednom geologickém útvaru tvořeném hlubinnou vyvřelou metamorfovanou horninou – granodioritem (žula). Vytěžený kámen se opracovává na kostky a krajníky nebo se prodává jako lomový kámen. Řádově za dvacet let bude ložisko o současné rozloze lomu vyčerpáno. Lom se již nebude rozšiřovat do okolí. Dojde k jeho uzavření a do budoucna se zde uvažuje o zřízení rekreačního areálu s koupáním.



Opuštěné lomy jsou zatopené. Ten na fotografii má lepší přístup k vodě i příjemnější okolí. Druhý je více skrytý. Bylo by dobré ho lépe zpřístupnit. Oba lomy byly využívány ke koupání. Zatím mají charakter veřejného prostranství. Byla navržena částečná změna funkčního využití těchto ploch na veřejné prostranství s plochou pro přírodní koupaliště. Díky tomu budou probíhat pravidelné kontroly kvality vody.



K obci patří Velký rybník (na fotografii) a o něco menší Nový rybník. Oba rybníky patří rybářskému svazu Štěnovice. U lesa pod nimi začíná chatová oblast, která se dál vine podél Čížického potoka až k Čížicím.



Současné hřiště pro fotbal a požární sport se nachází kousek nad Velkým rybníkem. Je vybaveno hrací plochou pro fotbalisty a dráhou pro dobrovolné hasiče. Zároveň má vybudované zázemí – přímo u hřiště jsou lavičky pod přístřeškem, je tu také přístřešek na fotbalovou střídačku, WC a kůlna se zdrojem elektřiny. Na hřišti se každý rok koná jedno kolo soutěže Západočeská hasičská liga a fotbalový turnaj. V současné době se řeší vlastnictví pozemků a je ohrožena možnost využívání hřiště už na sezónu 2015. Kvůli této situaci bylo navrženo území pro možné zřízení nového hřiště naproti čistírně odpadních vod.



Dětské hřiště přísluší hostinci Polanka. Rodiče zde mají dobrý přehled nad svými dětmi, na hřiště je vidět z venkovního posezení. Díky oplocení si také mohou být jisti, že dítě nevběhne na silnici.



Polanka je hostinec a kulturní dům. V budově je hlavní místnost propojená se sálem. Pravidelně se tu pořádají různé bály, na které se vždy pozve známá kapela. Polanka se nachází na pomezí Štěnovického a Nebílovského Borku. Je to jediný hostinec v obci. Dříve fungovaly jako hostince obě hasičské zbrojnice dobrovolných hasičů.



Budova na konci příjezdové cesty je hasičská zbrojnice dobrovolných hasičů Štěnovického Borku. Dobrovolní hasiči pomáhají s údržbou obce například sběrem odpadu, jak je vidět na fotografii. Dále organizují závody v požárním sportu renomované soutěže Západočeská hasičská liga a také volnočasový kroužek a letní tábory pro děti. Mezi zbrojnicí a dvěma stožáry po pravé straně vyroste přístřešek, který bude sloužit pro obecní vozový park.



Hlavní tah obcí tvoří silnice III. třídy, která není v moc dobrém stavu. U hlavní silnice zcela chybí chodníky. Zastupitelstvo obce již odsouhlasilo opravu silnic. Při této příležitosti se rovnou vybudují chodníky a dešťová kanalizace, která v obci také schází.



Vrchol v Nebílovském Borku zvaný Hájek. Nahoře jsou rodinné domy. Uprostřed kopce mimo veškerou ostatní zástavbu vznikla chatová oblast, která není v souladu s platným územním plánem. Proto byla navržena změna využití těchto ploch na individuální rekreaci.



Výhled na rozlehlé pastviny skotu směrem na Čižice. Díky pasení dobytka se louky udržují. Mezi jednotlivými pastvinami se lze pohybovat.



Lesy směrem na Chválenice jsou jak jehličnaté, tak listnaté, což je dobře. Vícedruhové lesy jsou odolnější.



Na rozhraní světla a stínu si mravenci staví svá mraveniště. Ta vznikají na již existující hromádce malých větviček, kterou postupně dotvoří do stavu na fotografii. Mravenci se živí parazity, proto je jejich přítomnost v lese vítána.