

DLUH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ HODNOTÁM ÚZEMÍ ÚSILÍ O HODNOTY HISTORICKÉ VENKOVSKÉ ZÁSTAVBY (NEJEN) VE STŘEDOČESKÉM KRAJI

Jitka Mejsnarová

Ochrana a rozvoj hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, je veřejným zájmem, jehož uplatňování je cílem územního plánování.¹⁾ Co to může konkrétně znamenat při zpracování územního plánu? Při procesu územního plánu (ÚP) jsem se setkala s reakcí projektanta na požadavek zadání ÚP „...v plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana kulturního dědictví a ochrana hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických...“ a s jeho odpovědí: „...nejstarší venkovská ulice v obci žádné hodnoty urbanistické ani kulturního dědictví neobsahuje. Zadání je splněno.“ Prozkoumejme tento problém z pohledu urbanisty.

Téměř v každé obci středních Čech je více nebo méně patrná její stavební historie – původní náves nebo ulice, tedy veřejná prostranství, které tvoří soubory zemědělských usedlostí. Ulice i stavební čáry pocházejí většinou z 15. století, jejich vzhled z konce 18. a častěji z 19. století, kdy byly při požárech dřevěné stavby nahrazeny nespalným stavebním materiálem a fasádami se štukovou výzdobou. To vše je nezaměnitelným **historickým a kulturním dědictvím**, které existuje, i když se může stát, že o něm nic nezjistíme v územně analytických podkladech, v doplňujících průzkumech, ani nejsou zmíněny v požadavcích památkové péče na zadání územního plánu.

V posledních letech je ve Středočeském kraji (zejména na okraji Prahy) prezentována spíše dostavba obcí architekturou moderních komplexů, občanského vybavení nebo bytů. Jen ojediněle jsou publikovány zdařilé, spíše postupně prováděné rekonstrukce historické zástavby středočeských vesnic a jejich veřejných prostranství. Vyznačují se tím, že se jedná o pestrou neokázalou architekturu, vždy vyjimečnou individuálním a nezaměnitelným charakterem veřejných prostorů, které pomáhají budovat pozitivní vztah a porozumění pro tradiční výtvarné hodnoty (občan, který se takové hodnoty naučí vnímat, bude mít také obvykle zájem je chránit a rozvíjet). Ty pro nás objevují jednoduchost, funkčnost a pokoru venkovských staveb a dále srozumitelnou historií pro obyvatele, která tak tvoří část života (chodím tudy každý den).



Foto: archiv autorky

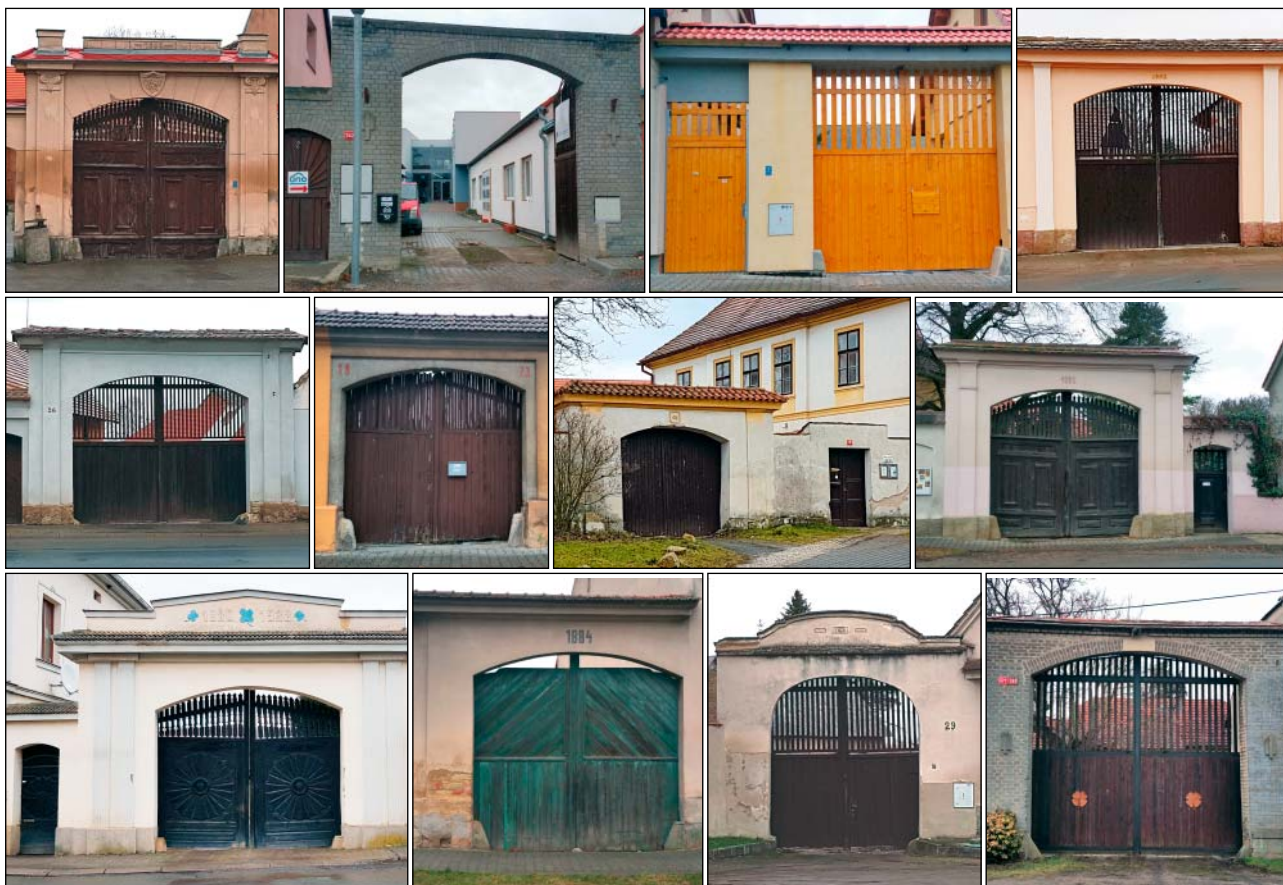
Nové náměstí v Dolních Břežanech u Prahy je vzorem pro mnoho starostů, jak investovat do veřejné infrastruktury. Tato obec ale neměla před třiceti lety žádný vyvinutý historický prostor kromě zámeckého komplexu na jiném místě. Na místě tohoto náměstí byl v 19. století les a dva velké rybníky – vzorem přestavby pro vodohospodáře a ochránce přírody to tedy není.



Foto: archiv autorky

Často v médiích zmiňovaný příklad z Libeznice severně od Prahy. Mediálně propagovaný příklad přestavby centra. Jedná se ale o přestavbu domů a dostavbu sportoviště a školy, nikoliv o urbanistický počin. Vlevo původní stavba, vpravo rekonstrukce.

1) Viz stavební zákon, ustanovení § 18, odst. 1.



Fota © autorka

Běžný příklad z regionu středních Čech: Obec Úhonice má zachováno více než 12 vjezdových bran do statků, řadu původních chalup s jádry černých kuchyní i stavební čáru veřejného prostoru z doby založení obce – tedy z 15. století. Všechny historické části jsou navrženy v poměrně starém ÚP v ploše „Smíšené území s drobnou výrobou a službami“. Pro území doporučuje ÚP zpracování upřesňujících urbanistických nebo územně technických podkladů, které zpřesní prostorové a funkční regulativy pro využití centrální zóny. Ke zhotovení takového podkladu však nikdy nedošlo.

Zanedbání historických center

To, jak veřejnost i zastupitelstva obcí vnímají a hodnotí původní historickou zástavbu, ovlivňuje momentální stav i vzhled jednotlivých staveb i to, jak se s nimi dříve nakládalo. Ilustrují to např. tyto příčiny:

- Stavby se špatnou údržbou – vlhké zdivo, břízlitové špinavé omítky, „moderní“ okna, plechová vrata nebo zbourané brány do dvorů obvykle z doby svépomocné přestavby domů z 70. a 80. let minulého století. Často se jedná o již zdevastované statky vrácené v restituci s kterými si majitel neví rady.
- Devastace selských statků, např. v Polabí, jako výsledek kolektivizace zemědělství. Napravit rozsáhlé škody často nepomohlo ani navrácení původním majitelům.



Ukázky dostaveb venkovské ulice pro drobnou výrobu, bydlení nebo obchod z ČR

Fota © autorka

- (Nemohu nezmínit) řízené plánované asanace podporované státem v 70. letech 20. století, které měly za cíl ušetřit zemědělskou půdu. Jsou spíše známé ze Sudet, kde vlastnické právo bylo narušeno a nikdo nebránil bourání, zasahujícímu do společenství a vztahů. Ale existují i příklady bourání center ve Středočeském kraji.
- Užívání prostorů center změněným způsobem. Venkovské historické lokality se znehodnoceným prostředím – např. **silným motorovým provozem v ulici** (příklady ani nebudu uvádět, protože silný provoz znehodnocuje historická jádra obcí v regionu poblíž Prahy téměř všude, kde vede silnice).²⁾ Silný provoz na silnicích ponechaný v historické části devastuje prostředí, které není ani k bydlení, ani k podnikání. Silnice výrazně posílily v sídlech svoji nadměrní tranzitní funkci a nejsou nahrazeny obchvaty. Stejně devastuje historický prostor všudypřítomné **parkování**, kterému staré návsi a ulice musejí sloužit.

Domnělá „bezpečnost“ historické, původně venkovské zástavby může být důvodem i obhajobou módního a politicky laciného hesla „zahušťování zástavby“ kvůli deklarované ochraně zemědělské půdy. Obecně je to jistě chválný cíl, ne vždy ale odůvodněný v konkrétní situaci. Jeho schematické a nepromyšlené uplatnění v koncepci územního plánu může mít negativní důsledky pro stávající zástavbu. Na zahušťování (které probíhá pozvolna a nenápadně) totiž nemá obec většinou dostatečnou stávající veřejnou infrastrukturu – počínaje fyzickými parametry ulic a technické infrastruktury ve staré zástavbě až po nedostatečné kapacity základního občanského vybavení, zejména školství. Také okolní zástavba (sousedé) není na zahušťování připravena (např. odstupy již existujících staveb, typologie ve vztahu k sousedním stavbám, ztráta soukromí na zahradě nebo i nízká odolnost starých venkovských staveb vůči nepřiměřeným otřesům vozidel a slané vlhkosti z vozovek). Zhoršuje trvale prostředí stávajícího místa, které často zahušťováním mění charakter.



Foto © autorka

Ukázka konce historického vývoje okna z 19. století, kde tvar okna odpovídá nadokennímu klenutí a vícetabulovému členění. Vedlejší ukázka jednotabulového okna s překladem, které již nevyužívá okenní klenutí a kvalitnější prosvětlení místnosti vyšším okenním otvorem. Fotografie je ze stejné fasády jednoho statku.



Foto: archiv autorky

Za všechny grunty příklad ze vsi Blinka, místní části městyse Plaňany na Kolínsku, kde byly v restituci předány zcela zdevastované budovy bez střech – a takové jsou doposud.



Foto: archiv autorky

Běžná ukázka urbanismu 70. let: Sudety – přestavba náměstí obce Dvorce. Nahoře původní stav, dole přestavba. Protože se dostavby v centrech ukázaly jako finančně nákladné, po dotovaném bourání čekaly prostory na dostavbu i 30 let, nebo jsou nedostavěné do současnosti.

2) Středočeským krajem prochází 25 radiál z Prahy s provozem větším než 5000 vozidel/den (konkrétně 5 až více než 60 tisíc) oproti např. Jihočeskému kraji, kde vychází z Č. Budějovic 9 radiál s intenzitou 5–25 tisíc vozidel/den.

Zahušťování podporují investoři, nemusí totiž budovat žádné vyvolané investice; jejich realizace se v současné zástavbě dobře prosazuje a „schovává“ bez rozboru širších dopadů do území poukazem na „pouhé“ malé „nepodstatné“ navýšení kapacity infrastruktury.

Zahušťování podporují i zastupitelé a úřady, zejména z důvodu nedostatečné znalosti dopadů na urbanismus okolí. V zastupitelstvu obce jsou často soupeřící hodnotové orientace volebních programů a názor, že ochrana malé historické části obce je užitečná, je jen jeden z mnoha. Vítězí spíše

- tržně měřitelný užitek investora, často podpořený ochránci zemědělské půdy;
- neznalost samosprávy, pokud jde o možné negativní důsledky takové zahuštění přinese;
- podpora dalších iniciátorů tohoto trendu v obecné, metodické i akademické rovině.

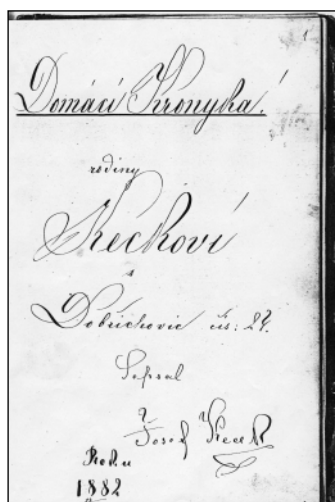
Historická centra v návrhu územního plánu

Jednou důležitou možností k poznání a obnově urbanistických hodnot původní historické zástavby a jejich veřejných prostorů je územní plán.³⁾ Je jím možné ovlivnit zejména budoucí využití historické části a zklidnění tohoto veřejného prostoru (což není málo) za předpokladu, že jsou v procesu územního plánu s tímto cílem provedeny tyto kroky:

- Příprava pro zadání ÚP (kompetentní rozbor hodnot území)
- Zadání územního plánu
- Návrh územního plánu

- Příprava pro zadání ÚP (kompetentní rozbor hodnot území)** s přihlédnutím k vlastnickým vztahům a na základě toho požadavek v zadání územním plánu na podrobné prověření a návrh ochrany a obnovy. Pokud rozbor hodnot nebyl před zadáním proveden, je možné v zadání takový požadavek vznést a tento rozbor následně využít v odůvodnění ÚP.

Při rozboru hodnot lze nezdědka nalézt i kontinuitu rodiny, která obývá grunt 400 let (!), lze vymezit problémy k řešení a požadavky na ochranu a obnovu historické části. Podklady jsou poměrně dostupné: např. berní rula, mapa stabilního katastru, 1. vojenské mapování a kronika obce nebo jiná historiografie. Kromě těchto podkladů je nutný vlastní průzkum, který pomůže určit nejcenější části staveb, získat historická foto, atd.



Ukázka rodinné kroniky s cennými popisy budování statku

Rolníci:													
Jan Rezníček [1]	45,-				4	5	6		1	4	23	. 2, 3 vh. df. k 1. kontr. kvart. 1665	
it. Rezníčkovskaj též drží	30,-		33,-	17,-	2		6					— místo ²	
Martin Kolář [4]	30,-		9,-	6,-	2	2	3		3	5	7		
Jan Hrdina [5]	45,-		14,-	9,-	3		6		1		10	— os. 1652 ²	
Matěj Benák [6]	65,-		20,-	16,-	4	2	12				7	— ²	
Pavel Vaváč [8]	45,-		5,-	7,-	2		4		2		7	— os. 1653 ²	
Ondřej Kozel [9]	40,-		7,-	6,-	4		6				3		
Jan Palát [10]	30,-		11,-	6,-	2		3		1		5	— os. 1651	
Jan Bachor [12]	30,-		11,-	10,-	3	2	4	4	3		7	— vyhořel df. k 1. kontr. kv. 1665 ²	
Adam Hájek [15]	30,-		13,-	6,-	2	2	6	3	1		13		
Matouš Holcát [16]	30,-		15,-	5,2	2	2	5		1		9		
Havel Kundrat [17]	40,-		20,-	16,-	4	2	6	6	2		9		
Jakub Cipra [18]	56,-		18,-	4,-	4	2	8		1		5	— vh. df. k 1. kv. 1665 ²	
Celkem	516,-		176,-	108,2	88	12	75	13	16	9	105		
Chalupníci:													
Havel Mareš [2]												handluje po vodě Be-rounce v dříví ²	
it. Hryzovskou ⁴ též drží	5,-		4,-			1	2	2	2	18	4		
Nykodým Rybář [3]	16,-		7,-	2,-			4		2		8	— ²	
Šimon Horák [7]	18,-		9,-	5,-		1	4	1	2		8	— vyhořel def. k 1. k.	

Ukázka z Berní ruly – zápis jednotlivých hospodářů

Z těchto podkladů lze analýzou stanovit území pro podrobnější průzkum a z něho určit:

- ✓ původní stavební a uliční čáru a odlišnost od současné. Veřejný prostor tvoří stavební čára původní (dřevěné roubené) zástavby, která

již zmizela z našich vesnic, ale byla nahrazena na původním půdorysu zděnou stavbou – většinou po četných požárech. Stavební čára je tak **nejstarší doklad původní zástavby**, většinou ze 14. století;

- ✓ **podobu původní parcelace**, kde lze často identifikovat prostorové parametry středověké zástavby;
- ✓ území se **zachovalými stavbami ve svém objemu a tvaru** (nikoliv vzhledu);
- ✓ vzhled ulice (uličních fasád) v 19. století (výška a tvar štítů, poloha sousedních budov, vjezdy). **Historická podoba ulice** – rekonstrukce, je založena na podkladech z obecních historických zdrojů, ale i z obecných poznatků o vesnici vrcholného středověku a počátku novověku o stavbách tohoto období. Pomocníkem jsou i dobové fotografie, které mohou být 100 let staré;
- ✓ datum stavby nám často napoví zapsaný požár v kronice. Nespalné formy objektů v regionu byly často zdobeny **štukovou výzdobou** i na stodolách (lizény, římsy, slepé arkády a pilastry);
- ✓ **stavby s původní stavební strukturou** (fragmenty původních dřevě-

nic, černé kuchyně – srdce obytného stavení, původní komíny nebo zaklenuté sklepy); hodnotné jsou také klenby a klenuté pasy maštálí, jejich úsporná statika a funkčnost.

3) Role urbanisty – zpracovatele ÚP je však samozřejmě strukturovanější; jde mj. i o komunikaci se samosprávou.



Vytipování nejstarší části obce a zákres v aktuální katastrální mapě, kde se ukazuje stále zachovalá parcelace i poloha původních později přestavovaných staveb gruntů



Ukázka dobových fotografií z rodinných archivů s dochovanými stavbami. Kromě toho lze nalézt i pamětníky nebo soukromé kroniky.

Urbanistický rozbor a vytipování problémů. Pro přípravu zadání a návrh ÚP je významné popsat původní urbanistickou koncepci historického jádra a rozbor funkcí v něm. Urbanista si takový popis ani nemusí písemně dokladovat protože si jej uvědomuje, pro zastupitele je ale takový rozbor důležitý a měl by být součástí doplňujících průzkumů a rozborů.

b) Zadání územního plánu s požadavkem návrhu ochrany urbanistickými nástroji ÚP, který u zpracovatele zadání ÚP musí v zadání prosazovat obecní samospráva (všichni si uvědomujeme, že změny ÚP i tzv. zkrácený postup pořízení změny znesnadňují uplatnění požadavků na urbanistické řešení ochrany nejen hodnot, ale na urbanistickou koncepci vůbec).

c) Návrh územního plánu

ÚP nabízí velkou škálu **nástrojů** pro ochranu a obnovu hodnot historických jader, např.:

1. Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot⁴⁾ – koncepce veřejné

infrastruktury (zejména doprava, veř. prostranství a občanské vybavení) pro historickou část, která je odlišná od ostatní zástavby především tím, že se zachovává stávající historická urbanistická kompozice⁵⁾ určená mj. stavební a uliční čarou a výškou zástavby. Odůvodnění koncepce ochrany hodnot, kde se využije především rozbor doplňujících průzkumů a rozborů.

2. Urbanistická koncepce – územní plán může ovlivňovat potlačení jakékoli dominantní funkce např. silného silničního provozu návrhem obchvatu nebo návrhem jiné organizace dopravy (často se uvádí únosná hranice šesti tisíc vozidel v obou směrech /den). Také může ovlivnit vymístění zemědělské výroby z bývalého velkého statku (formou dožití pomocí stavební uzávěry nebo změny regulativu).

3. Rozdílný způsob využití ploch – kromě zachovalé formy veřejného prostoru a zástavby byla hodnotou vždy vyváženost promíšených funkcí na jednotlivých gruntech. Takové využití lze v ÚP podpořit: **bydlení, sklady** (drobné sklady, dílny a odstavování vozidel), **dvůr**

s dopravním provozem, **obchody** ale také **zelinářské oddělení dvora a sady**. Dále zachování drobného občanského vybavení, míst pro setkávání chodců, nevýnosných ale centrotvorných funkcí (např. pošta, knihovna, kavárna, info-centrum). Historická náves nebo ulice plnila, kromě společného prostanství také funkci dopravní pro povozy a chodce, reprezentační, ale i např. obecní pastviny. Grafické vymezení plochy s rozdílným způsobem využití zároveň mimoděk **vymezuje „stavební čaru“** (výše je popsáno, že se jedná o nejstarší dochovaný prvek původní zástavby), protože plocha je vymezena zpravidla vedle veřejného prostranství nebo komunikace. Návrh stavební a uliční čáry je vymezován v územní studii, regulačním plánu nebo také v ÚP s podrobnostmi RP.

4. Stanovení podmínek prostorového uspořádání – ÚP navrhuje např. výšku hladiny zástavby a další prostorové regulace, které umožňují
- výškovou regulaci zástavby,
 - stanovit charakter a strukturu zástavby,
 - stanovit i jiné způsoby regulace prostorového uspořádání zástavby, přitom je však vyloučeno určovat podmínky prostorového řešení jednotlivých staveb (např. kompoziční, materiálové nebo barevné řešení staveb), které lze určit pouze regulačním plánem nebo územní studií, územním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím o změnách v území.
- V řadě případů může být účelné doplnit text podmínek prostorového uspořádání v odůvodnění územního plánu potřebným schématem.
5. Vymezení plochy pro podrobnější zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

V souhrnu lze návrhem územního plánu ovlivnit v úvodu zmíněné zahušťování zástavby.

4) Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č.7 ad b).

5) Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č.7 ad c).

Závěr

Tradiční venkovský prostor ulice pro bydlení tvoří jednoduché a prosté stavby bez dominant a bez snahy se odlišit, s původními stavebními vzory a materiály. Urbanismus historických jader středočeských obcí je zčásti ještě zachován díky tradičnímu konzervatismu venkovské stavební kultury, kde se představovalo s co nejmenšími finančními prostředky a na původních základech.

Nejen ve středních Čechách charakterizuje řadu obcí jedinečná struktura zástavby a veřejných prostranství, díky kterým je dokážeme odlišit a zapamatovat si je. Úkolem územního plánování je zjišťovat, zda se jedná o nezaměnitelnou hodnotu, **historické dědictví**, které je třeba chránit a rozvíjet.

Tato hodnota často není na první pohled patrná ani není předmětem zákonné památkové ochrany. Historická zástavba obcí představuje urbanistickou hodnotu, která není v zorném úhlu pohledu památkářů,⁶⁾ ale je to přesto **bohatství každé obce**. Problém může být, že si je nedokážeme na první pohled uvědomit. Není neobvyklé, že zdánlivě skryté hodnoty nemají žádného obhájce v zastupitelstvu obce a snadno mohou „propadnout mezi prsty“ pořizovateli i projektantovi územního plánu. **Důležitá je profesionalita a kompetentnost projektanta** územního plánu, který by měl hodnoty zjišťovat, i když nejsou konkrétně označeny v zadání územního plánu, někdy o nich dokonce přesvědčovat zastupitelstvo obce, a navrhnout možnosti jejich ochrany a rozvoje. Vhodným „úložištěm“ pro výsledky rozboru jsou ÚAP – č. jevu 13 a



Foto © autorka

Malé náměstí v Mnišku pod Brdy, ukázka zachovalého historického prostoru, kterému se vyhýbá tranzitní silniční provoz. Tento příklad původní návsi ale leží v památkové zóně a požívá památkovou ochranu.



Foto: archiv autorky

Ukázky zachovalých prostranství s historickou zástavbou: Lety, návěs – obec v rozvojové oblasti Prahy, „stará“ Hostivař v Praze

Je snadné vyjmenovat celou řadu důvodů, proč jsou opomíjeny urbanistické hodnoty stávající zástavby a její historická stopa. Pořizovatel při zpracování **zadání územního plánu** nemá čas nebo vzdělání, aby tyto hodnoty zjistil a konkrétně označil, obecnost zadání nenutí projektanta hodnoty zástavby vyhledávat, ověřovat je a zabývat se jimi v návrhu územního plánu, vysoutěžená cena to neumožňuje...

Někdy je jednodušší nabídnout „autorskou“ vizi nové výstavby, která může být lákavá pro investory (nejen míst-

ní) a pro získání dotací. Odstranění nevzhledné zástavby poskytne nové stavební pozemky, navíc bez potřeby vymezovat zastavitelné plochy...

Využití možnosti územního plánu (není jich zas tak málo) pro zjištění, ochranu, obnovu, ale i adaptaci historické stavební struktury a její zachování je náročnou odbornou činností. Stojí to ale za to, i když se s tím výběrová řízení na zpracovatele vyhrávají těžko.

Ing. arch. Jitka Mejsnarová

ENGLISH ABSTRACT

A debt owed by spatial planning to territorial values: Efforts to preserve values of historic rural buildings in Central Bohemia and other locations, by Jitka Mejsnarová

This article highlights the importance and irreplaceability of historic buildings as values in rural settings. Identifying various reasons why the preservation of these values is neglected despite being a principle of spatial planning, the article enumerates several options of improvement provided by spatial plans such as professional analysis of values in territories, specific assignments as part of spatial plans and proper elaboration of these plans. These possibilities are not always well used for the public benefit of preservation, restoration and adaptation of historic buildings.

6) Finančně podporované jsou pouze kulturní památky nebo drobná architektura; obec může získat prostředky na úpravu veřejného prostranství.