Pleš – ochrana dochovaných plužin a rozvoj zástavby

Pleš – protection of preserved plowlands and development of buildings

Tereza Kubištová

Abstract:

According to the certified methodology Typology of Historical Cultural Landscapes (Ehrlich et al., 2020), ploughlands are classified as structurally distinctive landscapes. In terms of legibility, they are among the most distinctive types of historical landscape structures in the Czech Republic. However, their potential for heritage and natural landscape protection has so far been neglected. (Kuča et al., 2025). Due to the historical connection of these areas to settlements, their preservation is often threatened by the development of new buildings.

The article analyzes the village of Pleš in the Český les Protected Landscape Area (hereinafter PLA). Located in the former Sudetenland, it is a large enclave with a uniquely preserved structure of historical ploughland and a solemn, even spiritual significance (cemetery, abandoned churches, memorial sites of displacement). The site is currently being restored through new construction, which is taking place in several stages. Spatial studies have been prepared for the area, and the scope of the planned development has been reduced based on nature and landscape conservation requirements. However, the development of the village was approved by the spatial plan even before the PLA was declared.

The current goal is to regulate further development with a view to preserving as much as possible the phenomenal landscape structure of the preserved ploughlands, stone foundations of defunct buildings, and open space of the historic village green. The article analyzes the development of the area in terms of key historical stages (the establishment of the village, its heyday, decline, the situation before the declaration of the protected landscape area, and the present) and evaluates the preserved landscape and urban elements. It also discusses the circumstances that led to the current situation (the zoning plan approved before the declaration of the protected landscape area, the role of expert documents of the protected landscape area – management plan, landscape character assessment). Based on the analyses, a proposal for an approach to regulating the development of Pleš is evaluated and a generalizable model for similar types of areas is formulated.

Keywords:

structurally distinct ploughlands, protection of historical cultural landscape, archaeologized urban values, specially protected areas

KUBIŠTOVÁ, Tereza, (2026). Pleš - ochrana dochovaných plužin a rozvoj zástavby. In: KUGL, Jiří, ed. Člověk, stavba a územní plánování 19. ČVUT v Praze, Fakulta stavební. pp. 284–311. ISBN 978-80-01-07579-1. ISSN 2336-7687.

Článek je licencován pod licencí Creative Commons BY-NC-ND 4.0 (Uveďte autora-Neužívejte komerčně-Nezpracovávejte 4.0 Mezinárodní). Licenční podmínky: *http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.cs*

1 Úvod a rešerše

Typologie a charakteristika historických plužin jako cenných krajinných struktur kulturní krajiny je předmětem zájmu v českém odborném prostředí již od 70. let 20. století. V posledním desetiletí však toto téma získává na nové naléhavosti, neboť ochrana plužin začíná být prioritizována jako ochrana nenahraditelných strukturálních hodnot krajinného rázu (Kuča, 2014). V rámci Typologie historické kulturní krajiny ČR jsou tyto struktury řazeny mezi organicky vyvinuté reliktní krajiny (tedy takové, jejichž vývoj byl ukončen, ale charakter zůstal dochován). Specificky se jedná o historickou kulturní krajinu (HiKK) - Typ 8: krajiny strukturálně výrazné plužiny. Tento typ krajiny se dominantně propisuje do vizuálního obrazu území a vykazuje mimořádný potenciál památkové ochrany národního významu (Ehrlich, 2020).

Identifikací a hodnocením těchto struktur se v celorepublikovém měřítku zabývají výzkumné projekty předních pracovišť. Mezi klíčové patří rozsáhlé výzkumné projekty projekty Českého vysokého učení technického v Praze (ČVUT) „Historická kulturní krajina v ohrožení a její vize v kontextu soudobých proměn" zaměřený na „Památkově hodnotné strukturálně výrazné typy historické kulturní krajiny České republiky". Spolu s projektem České zemědělské univerzity v Praze (ČZU) „Identifikace a ochrana dochovaných pozůstatků plužin". Oba projekty identifikovaly na celorepublikové úrovni lokality dochovaných plužin. Vlivem odlišných metodik se ve výsledcích liší. Projekt ČVUT se zaměřil na vymezení krajin strukturálně výrazných, které mají památkový potenciál a jsou vymezitelné na národní úrovni. (Kuča et al., 2025). Lokalita Pleše byla zařazena mezi 172 lokalit České republiky s tímto významem. Jedná se o lokality představujících cca 4,96 % území státu s nejvyšší mírou dochovanosti. V rámci zpracované interaktivní mapy byla plužina na Pleši vymezena na 451 ha, včetně ploch osad Rabov a Václav (Kuča et al., 2025). Projekt ČZU byl zaměřen na vyhodnocení míry ohrožení lokalit s pozůstatky historických plužin. Celková dochovanost plužiny je součtem tří atributů (vlivů) – zachovanosti, celistvosti a srůstání mezí. Projekt dále vyhodnocuje míru ohrožení plužin. Výsledek má sloužit jako podklad pro ochranu a obnovu těchto struktur na úrovni krajů a obcí s rozšířenou působností. Tak byla Pleš vyhodnocena s celkem 5 647 lokalitami historických plužin jako středně dochovaná (7 na škále 1 – 15) s nejnižším stupněm ohrožení z důvodu výskytu ve zvláště chráněném území (Beneš et al., 2022). Přesnou rozlohu lokality Pleše projekt nestanovuje.

Jak dokládají i výsledky obou projektů, lokality dochovaných plužin se nacházejí v různorodých režimech ochrany – od zvláště chráněných území (ZCHÚ) a krajinných památkových zón až po území zcela bez zákonné ochrany.

Navzdory pokroku ve výzkumu a identifikaci hodnot na třech územně správních úrovních však v platné legislativě doposud absentuje speciální ustanovení, které by plužiny, příp. navazující relikty urbanistické struktury výslovně a efektivně chránilo. Jejich význam je sice možné deklarovat v Územně plánovacích podkladech (ÚAP) jako „hodnota území" či sledovaný „jev". V praxi územního plánování (ZÚR, ÚP) však tato evidence nezajišťuje jejich faktickou ochranu. Tyto struktury jsou fragmentárně chráněny pomocí nástrojů ochrany přírody a krajiny a památkové péče, např. v rámci prvků územních systémů ekologické stability (ÚSES), významných krajinných prvků (VKP), maloplošných zvláště chráněných území nebo krajinných památkových zón. Jedná se převážně o ochranu nepřímou, která neřeší ochranu plužin jako takových. A co více, detailní metodické postupy pro stanovení podmínek zachování plužin, příp. usměrnění možného rozvoje doposud nebyly širší praxí zavedeny.

Proto se případová studie věnuje specifickému příkladu obce Pleš. Lokalita je ojedinělá svou dochovaností a zároveň probíhající i plánovanou novou zástavbou přímo v ploše zaniklého sídla a navazujících plužin. To je dáno tím, že rozvojový potenciál obce byl definován ještě před vyhlášením zvláště chráněného území v roce 2005. Navíc v rámci přeshraniční spolupráce na obnově regionu byla tato obec vybrána jako jedna z mála,

ve které k opětovnému rozvoji dojde (Plzeňský kraj, 2020). Lokalita je tak praktickým příkladem možného přístupu k rozvoji takových území za současného zachování znaků strukturálně výrazných plužin a dalších kulturně historických hodnot na území chráněné krajinné oblasti (CHKO).

Studie si klade za cíl identifikovat dochované znaky historické kulturní krajiny Pleše. A dále v režimu chráněné krajinné oblasti identifikovat účinné nástroje jejich ochrany, které bude možné aplikovat v obdobných případech v rámci režimu ochrany přírody a krajiny či v rámci památkové péče. V neposlední řadě bude vyhodnocena lokalita z hlediska plošného vlivu stávajícího rozvoje na dochované hodnoty.

2 Cíle a metodika

Metodika zpracování případové studie

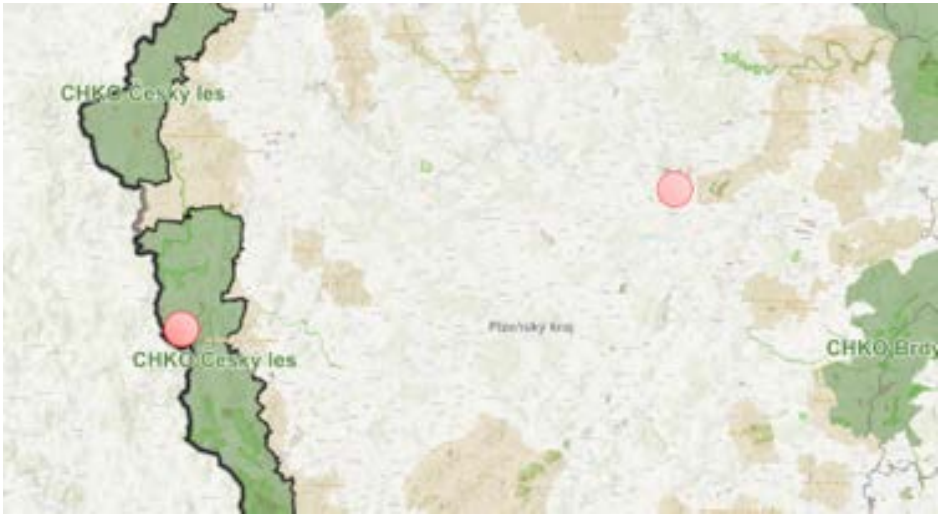
Metodický postup sledovaný v této práci je založen na multikriteriální analýze území zaniklého sídla a jeho krajinného zázemí. Proces je rozdělen do tří hlavních analytických bloků, které směřují od identifikace hodnot k návrhu jejich ochrany.

1. **Fáze identifikace a analýzy znaků (Krajinně-historický průzkum)**
   V této části je aplikována metoda retrospektivní analýzy a komparace časových řad:
   Analýza historické geneze: Studium vývoje obce Pleš jako východiska pro pochopení současné podoby krajinné struktury.
   Komparativní mapová analýza: Metoda komparace archivních map (Stabilní katastr, vojenská mapování) se současnými podklady (ortofotomapy, Lidarová data). Cílem je exaktní identifikace dochovaných liniových a plošných prvků (plužin).
   Terénní dokumentace: Vizuální verifikace identifikovaných znaků v terénu a pořízení fotodokumentace pro doložení aktuální míry autenticity prvků.
   Typologická klasifikace: Definování specifických znaků strukturálně výrazných plužin a identifikace archeologizovaných urbanistických hodnot sídla.
2. **Fáze analýzy nástrojů ochrany (Legislativně-správní prověření)**
   Tento krok se zaměřuje na procesní stránku ochrany území prostřednictvím analýzy odborných a plánovacích dokumentů:
   Prověření odborných podkladů: Analýza dokumentace CHKO Český les (Plány péče, Preventivní hodnocení krajinného rázu) z hlediska definice limitů pro ochranu identifikovaných struktur.
   Vyhodnocení požadavků AOPK ČR: Kritická analýza požadavků státní ochrany přírody uplatňovaných v procesu pořizování územně plánovacích dokumentací (ÚPD).
3. **Fáze vyhodnocení a syntézy (Regulační a doporučující model)**
   Závěrečná část metodiky směřuje k interpretaci výsledků a jejich zobecnění:
   Analýza grafických výstupů ÚPD: Vyhodnocení výkresové části územních plánů a studií jako nástrojů pro prostorovou ochranu znaků krajiny.
   Formulace obecného modelu (Generalizace): Na základě získaných poznatků jsou definována doporučení pro ochranu a management obdobných typů historických kulturních krajin v ČR.
   Vyhodnocení míry plošného vlivu (zásahu) plánované zástavby do dochovaných struktur predikuje míru vlivu rozvoje na dochované hodnoty historické kulturní krajiny plužin.

3 Identifikace znaků dochované krajinné struktury řešeného území na základě analýzy historického vývoje a současného stavu území

Historický vývoj obce Pleš – dochovaná krajinná struktura

Lokalita se nachází na západním okraji Plzeňského kraje při hranici s Bavorskem na území Českého lesa. Území zaniklé obce Pleš, resp. katastrální území Pleš (751189) je částí města Bělá nad Radbuzou.



Obr.1 - Obec Pleš se nachází na hranicích s Bavorskem, 60 km JZ od Plzně, v jižní části CHKO Český les

Území obce Pleš v Chráněné krajinné oblasti Český les představuje poměrně unikátní palimpsest krajiny, ve které se vrství relikty historického osídlení, zájmy ochrany zvláště chráněného území a současné snahy o obnovu, resp. opětovný rozvoj sídla. Klíčovou hodnotou lokality je fenomenálně zachovaná struktura historické plužiny, která se díky specifickému vývoji v pohraničním pásmu podstatně dochovala do současnosti. Vývoj území lze rozdělit do několika zásadních etap, které přímo determinovaly dnešní podobu a dochovanost krajinných struktur.

Počátky osídlení v lokalitě Pleš sahají hluboko do minulosti, což dokládají nálezy z období halštatu. První písemné zmínky se objevují až počátkem 17. století (1609, resp. 1654). Zásadním milníkem pro krajinnou strukturu bylo plánovité založení osady kolem dlouhé obdélné návsi (novověké parcelační vsi), jež dosahovala délky kolem 400 m a šířky 60 m. Kolem ní stály štítově orientovány dvory s poměrně rozlehlými budovami. Na ně navazovaly dlouhé parcely záhumenic. Krátké strany návsi, kterou protékal potůček, svedený do rybníčka, uzavíraly menší chalupy. Nad vsí stál kostelík se hřbitovem. Během 18. a 19. století zažila Pleš rozkvět spojený s rozvojem sklářství a postupným rozšiřováním zástavby na terasovitě upravené svahy pod hřbitovním kostelem a chalupy situované při cestě do Železné. Postupně byla zastavěna i velká pravidelná náves. Vrcholu prosperity obec dosáhla ve 30. letech 20. století, kdy byla nejlidnatějším příhraničním sídlem na Domažlicku s více než 100 domy, dvěma kostely – hřbitovní kostel sv. Jana Křtitele a návesní Panny Marie, farou, školou, hostincem a dvěma hájovnami. Dramatický zlom nastal po roce 1945 s odsunem německého obyvatelstva, částečným dosídlením a následným zřízením zakázaného hraničního pásma. V 50. letech došlo k plošným

demolicím téměř všech objektů, po nichž v centru obce zůstala stát pouze jediná budova. V 70. letech pak byly hraniční zátarasy posunuty dále do vnitrozemí a prostor Pleše se tím ocitl za dráty. Po několik desítek let to skutečně vypadalo tak, jako by zde žádná vesnice nikdy ani nestála. Do 90. let se dochoval pouze objekt bývalé hájovny, dnes penzion Pleš. Právě existence „železné opony" však paradoxně přispěla k ochraně plužiny, neboť území uniklo socialistické kolektivizaci a rozorávání mezí. Historické hranice pozemků tak zůstaly zakonzervovány v podobě kamenných zídek a snosů postupně zarůstajících nálety dřevin. Právě struktura záhumenic, tvořená dlouhými úzkými pásy polí fixovanými kamennými snosy (kamenicemi) a liniovou zelení (bučiny, javory, břízy apod.) je dodnes nejhodnotnějším znakem tamního krajinného rázu. Po roce 1990 byl hřbitov pietně upraven a přitom upraveny také kamenné základy vyznačující půdorys kostela sv. Jana Křtitele (vlevo od vchodu). Kostel P. Marie zanikl beze stop (Procházka, 2007). Již v roce 2005 patří Pleš se zachovalými pozůstatky původního hřbitova mezi nejnavštěvovanější zaniklá sídla Českého lesa (Atelier V, 2007).

Novodobý vývoj lze považovat za konsensus ochrany přírody na území CHKO, rozvojových zájmů obce Bělá nad Radbuzou, zájmu vlastníků a přeshraniční spolupráce. Územní plán z roku 2003 schválil rozsáhlou zástavbu (cca 75 objektů) ještě před vyhlášením CHKO Český les v roce 2005. Současný stav je výsledkem kompromisu, kdy byla zástavba redukována na cca 1/3 a podřízena přísným regulativům územních studií vyplývajících z podmínek správy CHKO. Zásadním cílem ochrany přírody a krajiny je, aby nedošlo k degradaci a zániku dochovaných pietních hodnot a dochovaných krajinných struktur.

Na základě rozboru historických událostí byly identifikované hlavní milníky, které ovlivnily vznik krajinných struktur a jejich zachování do současnosti. Období vzniku je i dokladem cennosti znaků dochovaných krajinných struktur. Uvádí tabulka níže.

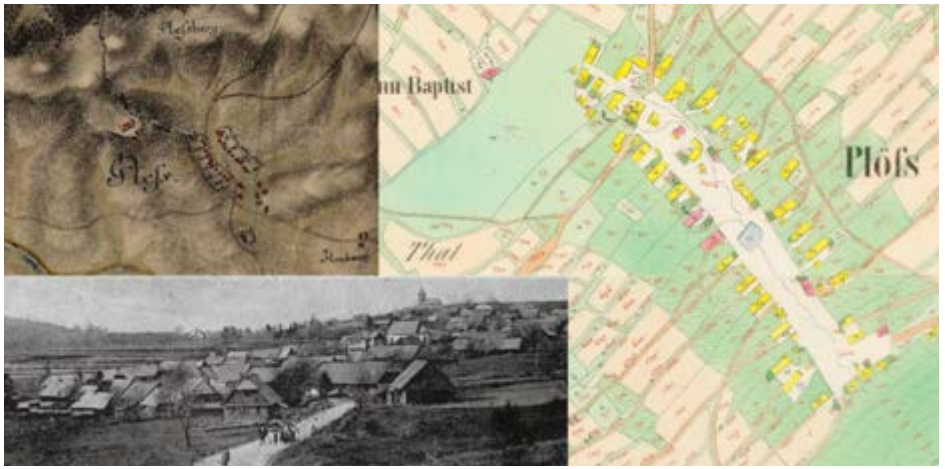
Období/letopočet	*Událost/milník*	*Vznik a vývoj znaků krajinných struktur*
Novověk/17. st.	plánovité založení osady	vytvoření základní záhumenicové struktury krajiny; fixace mezí a kamenic, které určují ráz území dodnes
18. a 19. století	sklářství – rozkvět	zástavba terasovitě upravených svahů pod hřbitovem (kostel sv. Jana Křtitele), postupné zastavění návsi a cesty do Železné
1838	mapování stabilního katastru	detailní zachycení urbanistické struktury obce a parcelace katastru v období předindustrializace
30. léta 20. st.	vrchol sídelního rozvoje	maximální hustota zástavby (až 124 domů, 2 kostely, fara, 2 hájovny, škola); krajina je intenzivně, ale tradičně obhospodařována
1945 – 1946	odsun obyvatelstva	zemědělství – tratě plužin, počátek degradace obce a celého katastru
1950 - 1990	zřízení hraničního pásma	demolice objektů (zachována hájovna a základy objektů v ploše pod hřbitovem a u Železné), téměř úplný zánik urbanistické struktury obce (zůstává patrná půdorysná osnova sídla, parcelace, hřbitov s dominantou kostela, relikty základů staveb), částečně zachována cestní síť, území využíváno JZD pro sezónní pastvu dobytka (JZD), částečně ponecháno přírodním procesům
po roce 1990	obnova hospodaření, změny vlastnických poměrů	pasení skotu – extenzivní forma zemědělství (pastviny), ochrana plužin proti zarůstání, zachování kamenných snosů, náletových dřevin;

Období/letopočet	*Událost/milník*	*Vznik a vývoj znaků krajinných struktur*
	rekonstrukce objektu hájovny – Penzion Pleš čp. 209	
	přeshraniční spolupráce starousedlíků z Bavorska a Českého lesa na pietní úpravě obce	úprava základů kostela sv. Jana Křtitele a prostoru hřbitova, kaple postavená 2016 na místě původního kostela Panny Marie, částečná obnova cestní sítě, instalace poesiomatu, odpočívky a rozcestníků
2005	vyhlášení CHKO Český les	zákonná ochrana přírodních a krajinných hodnot, ochrana hodnot krajinného rázu a snaha o usměrnění schváleného rozvoje AOPK ČR v ÚPD Bělá nad Radbuzou 2003 a dalších

Tab.1 - Shrnutí identifikovaných milníků historického vývoje, které dokládají vznik a cennost dochovaných krajinných struktur v obci Pleš (zachování traťových a záhumenicových plužin s liniovou zelení, ale i dochování reliktů urbanistické struktury – prostor hřbitova se základy kostela, obrys návsi, terasovité úpravy prostoru pod kostelem se stopami zaniklých objektů, dochované trasy cest)

Porovnání archivních map a současného stavu území - identifikace dochovaných znaků historické kulturní krajiny

Cennost znaků dochované struktury historické kulturní krajiny Pleše potvrzuje následná analýza archivních map stabilního katastru z roku 1838, ortofotosnímku a státní mapy odvozené z 50. let, aktuálních ortofotosnímků a stav členění a vlastnictví pozemků dle katastru nemovitostí.



Obr. 2 – výřez mapy druhého vojenského mapování a stabilního katastru z r. 1838 dokládá plánovité založení široké dvouřadé vsi, dominantu kostela sv. Jana Křtitele nad obcí, štítové uspořádání objektů, sedlové střechy, záhumenice. (zdroj: maps.arcanum, cuzk.cz, web obce)



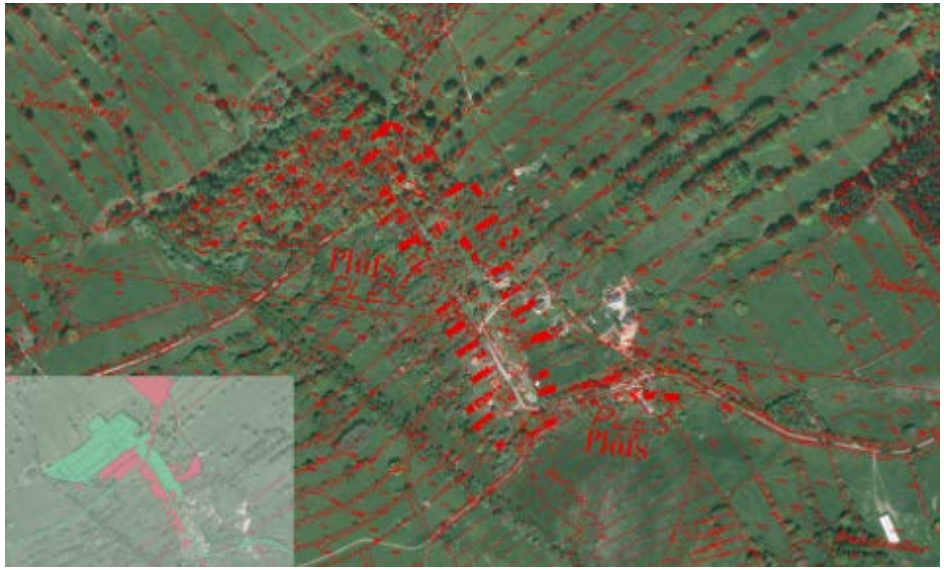
Obr. 3 – Výřez originální mapy stabilního katastru (1840) dokládá strukturu sídla v době vrcholného rozkvětu (dvouřadá ves s plužinou záhumenicovou a traťovou (zdroj: cuzk.cz)



Obr. 4 - Ortofoto z přelomu 40. a 50. let dokládá úplnou urbanistickou strukturu obce návesní lánovité vsi, rozsah zástavby a uspořádání zástavby, cestní síť i charakter členění zemědělských pozemků (polí, luk a pastvin). Vlivem zem. hospodaření kamenice ještě nezarůstají. Stav těsně před plošnými demolicemi a začátkem sukcesních procesů je dokladem cenných znaků, které je žádoucí chránit



Obr. 5 - Ortofotosnímek z roku 1996 dokládá porevoluční stav území zaniklé obce Pleš s neobvykle dochovanou krajinnou strukturou a patrnými stopami urbanistické struktury - historické trasy cest (1), výrazná struktura plužin (2), plocha návsi a zaniklé zástavby (3), vč. plochy pod kostelem Sv. Jana Křtitele, dnes suťový les (zdroj: cuzk.cz)



Obr. 6 Rastr pozemkového katastru na výřezu aktuálního ortofotosnímku dokládá historické členění pozemků. Zachování parcelace je předpokladem efektivní ochrany hodnotných znaků. V území se členění pozemků nedochovalo, zachování cenných znaků je tak ohroženo (zdroj: cuzk.cz)

Současný stav lokality z hlediska dochovaných stop historické kulturní krajiny – terénní průzkum

Terénní průzkum provedený v roce 2025 při zpracování Studie hodnocení krajinného rázu CHKO Český les (Vondráčková et al., 2025) byl zaměřen na aktuální stav identifikovaných znaků historicky dochované krajinné struktury a to i v rozvojové části území.



Obr. 7 - Výrazně dochované plužiny v krajinářsky cenné enklávě luk a pastvin (zdroj: autor)



Obr. 8 - Výrazně dochované plužiny v těsné blízkosti prostoru zaniklé návsi (zdroj: autor)



Obr. 9 - Pohled do poloh staletí kultivované krajiny z pietně upraveného Plešského hřbitova



Obr. 10 - Způsob začlenění nových objektů do dochovaných struktur zeleně a kamenic - minimalizace terénních prací, mlatové cesty bez městských prvků, objekty rovnoběžně s plužinami, obdélný půdorys, sedlové střechy, štítová dispozice, 1 NP + obytné podkroví, využití přírodních materiálů, pozemky bez oplocení, bez doprovodné výsadby (řešení nepotlačující estetické působení plužin)



Obr. 11 - Zachování přírodních prvků, charakteristických struktur zeleně, volného prostoru původní návsi, prostupnost až otevřenost lokality daná velikostí pozemků a absencí oplocení, zatravněnými pozemky, absenci doprovodných staveb a dosadeb keřové zeleně (zdroj: autor)



Obr. 12 - Zachování nezastavěného prostoru historické návsi, rozvolnění zástavby, zachování kamenných snosů a doprovodné zeleně, pocit otevřenosti a propojení s krajinou (zdroj: autor)

Identifikace dochovaných znaků historické kulturní krajiny a urbanistické struktury zaniklého sídla Pleš

Terénním průzkumem byly zjištěny dochované znaky historické kulturní krajiny tzv. strukturálně výrazných plužin (Ehrlich et al., 2020), jejichž pozůstatky se dochovaly v recentně zaniklém sídle Pleše v různé míře. Jejich výčet uvádí následující tabulka.

Znak HiKK – Typ 8	*Popis*
strukturálně výrazné lineární plužiny v otevřené krajině	traťové plužiny v plochách historicky zemědělsky obhospodařovaných pozemků navazujících na zástavbu kolem obdélné návsi
strukturálně výrazné lineární plužiny v recentně zalesněné krajině	původně traťové plužiny zemědělských pozemků v plochách postupného rozšíření lesních porostů
mezní pásy tvořené kamennými snosy, doprovodnou keřovou i stromovou vegetací	pozn. kamenné snosy se dochovaly pouze v části rozlohy plužin
historické cesty	částečně dochované trasy historických cest

Tab.2 – Identifikace znaků historické kulturní krajiny strukturálně výrazných plužin, mezi které byla lokalita Pleše zařazena (zdroj Ehrlich, 2020)

Zkoumaná lokalita zahrnuje i polohu zaniklého sídla, ve kterém byly identifikovány dochované znaky území s archeologizovanými urbanistickými hodnotami (Kuča et al., 2015).

Znak historické urbanistické struktury	*Popis*
půdorysná osnova sídla	prostor zaniklé obdélné návsi a navazující zástavby se záhumenními zahradami vymezená náletovou zelení; se stopami základů zaniklé zástavby (kolem návsi, terasovitý svah pod kostelem)
významná stavební dominanta	hřbitov se základy kostela sv. Jana Křtitele nad obcí (dominanta místního významu)
parcelace pozemků	čitelné členění pozemků plužin, příp. zahrad dle historické parcelace (v katastru nemovitostí již pozemky sceleny)
historické cesty	částečně dochované trasy historických cest

Tab. 3 – Identifikace znaků urbanistické struktury zaniklého sídla Pleš – území s tzv. archeologizovanými urbanistickými hodnotami (Kuča et. al, 2015)

Analýza historického vývoje a mapových podkladů potvrdila cennost dochovaných krajinných struktur. Z urbanistických hodnot půdorysné struktury sídla se do současnosti dochovala, resp. je čitelná pouze urbanistická osnova – prostor návsi a zastavěného území vymezené náletovou zelení. Půdorysná skladba zástavby se vlivem zboření v 50. letech nedochovala. Relikty základů původních objektů se dochovaly minimálně. Původní parcelace je v terénu částečně čitelná, avšak nedochovala se v katastru nemovitostí. Dále se jako hodnotný znak archeologizovaného území s urbanistickými hodnotami dochovala plocha historického hřbitova se základy kostela sv. Jana Křtitele (Kuča et al., 2015).

V rámci terénního průzkumu byla zjištěna podoba nové zástavby. Fotodokumentace dokládá, jak nová zástavba zachovává čitelnost dochovaných znaků krajinné struktury. Stav by měl korespondovat, resp. vycházet z podmínek odborných dokumentů správy CHKO, resp. AOPK a z územně plánovacích dokumentací a podkladů.

4 Ochrana znaků dochovaných krajinných struktur identifikovaných na území obce Pleš v odborných dokumentech CHKO Český les

Jelikož se předmětná lokalita, ve které dochází v současnosti k opětovnému rozvoji, nachází na území chráněné krajinné oblasti, zabývá se další část výzkumu analýzou odborných dokumentů, dle kterých správa CHKO postupovala a v rámci územně správní a rozhodovací praxe. Předmětem průzkumu je ověření obsahu dokumentů z hlediska účinnosti stanovených podmínek na ochranu identifikovaných znaků strukturálně výrazných plužin a archeologizovaných urbanistických hodnot.

Dokumentace	*Ochrana dochovaných krajinných struktur Pleše v rámci jednotlivých dokumentací, stanovená ochranná opatření*
Preventivní hodnocení krajinného rázu, (Atelier V, 2005)	Hodnocení směřovalo ke striktní ochraně dochovaných hodnot na území Pleše.
	Ochranné podmínky: • respektování pozůstatků zaniklých obcí bez možnosti nové výstavby v těchto lokalitách; • ochrana stavu krajiny na Pleši s možností zvýraznění kulturní funkce lokality; • nová výstavba je nepřípustná ve volné krajině, v lokalitách zaniklé obce Pleš; • zachování příznivého stavu vizuálního znečištění krajiny; vyloučení záměrů vybočujících z harmonického měřítka krajiny.
Plán péče o CHKO (2007 – 2016)	Opatření PP se nevztahovala výslovně k ochraně plužin ani přímo k území Pleše, přesto měla potenciál ochranu identifikovaných znaků v dané lokalitě zajistit. V lokalitě se po vyhlášení CHKO nacházel objekt hájovny a slunečných lázní a to striktní ochranu území negativně ovlivnilo (viz opatření vztahující se k rekonstrukci stávajících a nevyužívaných objektů). Pozn. Dodržení formy a měřítka historické zástavby i umisťování prvků technického charakteru pod zem jsou opatření, která zásadně mohou ovlivnit charakter lokality.
	Ochranná opatření: • zachovat přírodě blízké segmenty krajiny a partie krajiny, nenarušená krajinná panoramata; • zachovat existující charakter a identitu opuštěné kulturní krajiny s relikty zaniklých sídel (rozvaliny, hřbitovy), nerušit polní cesty • nepodporovat výstavbu ve volné krajině; • podporovat údržbu a obnovu stávající zeleně rostoucí mimo les; • usměrňovat budování rekreačních zařízení umožněním rekonstrukcí nevyužívaných objektů v zastavěném nebo zastavitelném území obcí; • zachovat měřítka a formy zástavby vybraných sídel, umožnit novodobý charakter při dodržení formy vycházející z historické zástavby; • omezovat výstavbu bodových a liniových prvků technického charakteru, při stavbě prosazovat jejich umístění pod zem.

Dokumentace	*Ochrana dochovaných krajinných struktur Pleše v rámci jednotlivých dokumentací, stanovená ochranná opatření*
Preventivní hodnocení krajinného rázu - aktualizace, (Klouda, 2014)	Hodnocení stanovuje podmínky pro Pleš a dále pro pásmo nejpřísnější ochrany KR, do kterého bylo místo krajinného rázu Pleš zařazeno. Podmínky ochrany směřují k ochraně a údržbě plužin a ochraně jedinečného vizuálního projevu zaniklých osídlení. Striktní ochrana území již není navrhována. Za zásadní opatření pro omezení plošného rozvoje výstavby lze považovat požadavek na realizaci výstavby v historicky konstituovaném plošném rozsahu sídel. Pozn. V době vydání studie byl však v provozu penzion Pleš a realizovány 4 nové rekreační objekty v ploše rozestavěných slunečních lázní.
	Ochranná opatření: • udržovat krajinnou strukturu odlesněných enkláv s plošným zastoupením travních porostů a hojnou nelesní zelení s vysokou krajinotvornou funkcí, udržovat hodnotnou krajinotvornou nelesní zeleň Pleše; • nenarušovat jedinečný vizuální projev specifických částí území v místech někdejšího osídlení; zachovat specifický (až pietní) charakter pozůstatků bývalého osídlení; • novou výstavbu realizovat v historicky konstituovaném plošném rozsahu sídel, vyloučit novou výstavbu mimo jejich zastavěná území; • zabránit vzniku nových (umělých) krajinných dominant; nesnižovat pozici stávajících dominant především kulturně-historického významu; • nezahušťovat stávající zástavbu Pleše ryze rekreačního charakteru; nerozšiřovat zástavbu objektů individuální rekreace; bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb Pleše (přístavby narušující hmotu a půdorys); zachovat působivý pietní charakter starého německého hřbitova sv. Jana Křtitele.
Plán péče o CHKO (2017 – 2026)	PP stanovuje podmínky pro umísťování a charakter zástavby, zároveň zdůrazňuje ochranu stop zaniklých sídel. U lokality Pleše již předpokládá rozvoj turistiky (šetrné formy) s interpretací dochovaných hodnot. Ochrana dochovaných plužin není explicitně ukotvena, je však opatřeními podchycena. Dokument již zdůrazňuje přírodní a kulturní význam historických výsadeb a roztroušené zeleně na Pleši.
	Ochranná opatření: • udržovat krajinnou strukturu odlesněných enkláv s plošným zastoupením travních porostů a hojnou nelesní zelení s vysokou krajinotvornou funkcí; • podporovat prostupnost krajiny (nerušit polní cesty, umožnit průchod po cestách přes pastevní areály); • zachovat specifický charakter pozůstatků bývalého osídlení; neobnovovat zaniklé obce nebo jednotlivé domy, kde v minulosti zastavěné plochy již splynuly s přírodními plochami; • vyloučit novou výstavbu mimo zastavěná území; • navrhovat stavby, které nejsou svým charakterem v rozporu se zachováním harmonického měřítka a harmonických vztahů v krajině, umožnit novodobý charakter výstavby za předpokladu dodržení obvyklé formy vycházející z historické zástavby a směřovat ji do sídel; • z důvodu ochrany krajinného rázu upřednostňovat použití tradičních barev fasády a střešních krytin, nepoužívat výrazné barvy fasády, preferovat tmavé barvy krytin; • umisťovat rozvodná energetická a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí pod zem, eliminovat novou výstavbu nadzemních vedení v CHKO; • vytvořit síť atraktivně interpretovaných zajímavostí z přírody a historie (např. vybrané lokality Pleš apod. v území za účelem podpory rozvoje turistiky.

Dokumentace	*Ochrana dochovaných krajinných struktur Pleše v rámci jednotlivých dokumentací, stanovená ochranná opatření*
Přeshraniční územní Koncepce pro ochranu přírody, rekreaci a turistiku v Českém a Hornofalckém lese 2020	Koncepce přinesla shodu všech aktérů na striktní ochraně zaniklých sídel a současně na rozvoji sídel, která nezanikla zcela. Tím lze změny (rozvoj) v území cenné lokality Pleše „ospravedlnit". Pozn. Potenciál památkové ochrany lokality Pleše je výzkumem ČVUT potvrzen až v roce 2025.
	Dohodnutá opatření: • společná dohoda - chránit ojedinělý charakter krajiny zaniklých sídel; • stanovení zásad rozvoje zástavby území: ochrana 70 lokalit zaniklých sídel Českého lesa bez možného dalšího rozvoje; • schválen rozvoj v obci Pleš a jednotkách dalších obcí.
ÚS Český les – stanovení podmínek pro rozvoj turistiky a rekreace, Atelier Cihlář – Svoboda, s.r.o., 10/2023	Přínosem studie jsou požadavky uplatnitelné pro ÚPD. Studie respektuje plánovaný rozvoj, další neakceptuje. ÚS respektuje stávající a plánovanou výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci na území zaniklého sídla Pleš. Pozn. S ohledem na turistické využití lokality bude v budoucnu třeba řešit parkování, příp. tábořiště a to s důrazem na zachování historických kulturních krajinných hodnot.
	Doporučené požadavky pro ÚPD na ochranu území: • redukce dochované kulturní krajiny je akceptována max. v rozsahu zastavitelných ploch dle ÚP (2022); • vyloučeno je další rozšiřování zastavitelnosti na úkor dochované kulturní krajiny; • zachovat dosavadní rozsah zastavitelných ploch a nenavyšovat jej ani v případě využití těchto ploch; • nová infrastruktura na Pleši možná pouze: odpočívky, vyhlídkové místo, turistické trasy; • vytvořit podmínky pro rozšíření vybavenosti nástupního místa (parkování); • prověřit možnost umístění nouzového tábořiště.

Dokumentace	*Ochrana dochovaných krajinných struktur Pleše v rámci jednotlivých dokumentací, stanovená ochranná opatření*
Hodnocení krajinného rázu - aktualizace, 2025, Pleš	Hodnocení krajinného rázu 2025 ochranu plužin prioritizuje a spolu s dochovanými znaky urbanistické struktury je promítá do ochranných podmínek a doporučení přímo pro lokalitu Pleše. Stanovuje i podrobnější podmínky pro novou výstavbu. Se znalostí aktuálního stavu, se zohledněním zpracovaných ÚS a s využitím výsledků výzkumných projektů ČVUT a ČZU.
	Ochranné podmínky a doporučení: • zachovat fragmenty původních struktur plužin a základy zaniklých objektů, strukturu cestní sítě, udržovat působivý pietní charakter starého německého hřbitova; • zachovat morfologii terénu, vyloučit náspy a výrazné terénní úpravy; • zachovat a rozvíjet strukturu původní plužiny jako znaku historické kultivace krajiny; chránit volné plochy luk a pastvin s četnou nelesní zelení v okolí sídla; zachovat množství a kvalitu sídelní zeleně uvnitř i na okraji sídla; • nerozšiřovat sídlo mimo historicky zastavěné území; vyloučit proto realizaci zástavby v izolované pozici od sídla, bez návaznosti na stávající cestní síť (s výjimkou staveb pro extenzivní zemědělství); • novou zástavbu vhodně koncipovat s ohledem na dochované stávající cenné porosty, porosty plužin zachovat; • zachovat a rozvíjet přechod zeleně zástavby do otevřených ploch luk obklopujících osadu, použit stanovištně odpovídající druhy dřevin; • chránit volný centrální prostor - historickou polohu návsi; • zachovat prostupnost území, neoplocovat jednotlivé pozemky, nepovolovat doplňkové stavby ke stavbám hlavním; • při realizaci nové výstavby dbát obecných architektonických pravidel či forem venkovské zástavby – požadavek zachování tradičních hmot a architektonického výrazu, tj. obdélný půdorys, sedlová střecha, materiálové řešení, barevnost, přičemž je možná i zástavba výrazně novodobého architektonického výrazu.

Tab. 4 - Podmínky ochrany v odborných podkladech AOPK ČR, relevantní k řešenému území

Kritická analýza odborných dokumentací ukázala, že v letech 2005 až 2025 došlo ke změně přístupu k ochraně lokality, který významně ovlivnil její současný stav. Od striktní ochrany území Pleše (Atelier V, 2005), která ale nekorespondovala s požadavky v platném ÚPD, k regulaci rozvoje a pragmatickému managementu, který kombinuje ochranu dochovaných struktur (plužin a zaniklých sídel) s rozvojem šetrného turismu. Změnu přístupu lze přikládat rozvoji zástavby v území po roce 2005.

Zásadní zvýšení efektivity ochrany dochovaných hodnot umožní zpřesňování, resp. konkretizace ochranných opatření i podmínek výstavby pro lokalitu Pleše i její jednotlivé části. Studie hodnocení krajinného rázu reaguje na aktuálního stav území i výsledky výzkumných projektů v ochraně plužin. Klade důraz na přímou využitelnost formulovaných podmínek ochrany v územně plánovacím a povolovacím procesu.

Požadavky AOPK na ochranu identifikovaných znaků dochovaných krajinných struktur v územně plánovacích dokumentacích - vyhodnocení

Na základě podmínek ochrany stanovených v odborných dokumentacích postupuje správa CHKO, resp. AOPK v příslušných územně plánovacích postupech. Uplatňuje požadavky na ochranu dochovaných znaků (hodnot) území Pleše. V případě potřeby vyplývá upřesnění požadavků správy CHKO, resp. AOPK ČR z podrobné znalosti stavu území. Analýza níže formuluje požadavky uplatněné v územně plánovacích dokumentacích na ochranu dochovaných znaků a vyhodnocuje jejich efektivitu v ochraně identifikovaných hodnot.

Typ dokumentace	*Návrh změny v území/ Záměr*	*Zohledněné požadavky AOPK ČR - vyhodnocení (s využitím odborné argumentace)*
ÚPD Bělá n. Radbuzou, 2003	Vymezení rozsáhlého zastavitelného území (vč. osad Rabova a Václava)	ÚPD byl vydán před vyhlášením CHKO. Po vyhlášení CHKO Český les je navržené využití v přímém rozporu s požadavkem na respektování pozůstatků zaniklých obcí a ochranu volné krajiny. Realizace návrhu by vedla k nenávratné degradaci dochovaných struktur plužin a zániku pietních hodnot lokality. K realizaci nedošlo. Nový ÚPD rozvoj usměrňuje.
Rozvojový záměr soukromého vlastníka, 2009 - vzdušné lázně	Výstavba 4 menších objektů namísto původně rozestavěných vzdušných lázní	Požadavek na redukci záměru vzdušných lázní za účelem zachování harmonického měřítka krajiny a vyloučení objektů, které by svou hmotou vybočovaly z historického kontextu doložené zástavby. Důraz kladen na minimalizaci zpevněných ploch a absenci oplocení - zachování prostupnosti a charakteru rozptýlené zeleně.
ÚPD Bělá n. Radbuzou, 2015 - rozvoj v plochách přestavby	Rozvoj přestavbových ploch R28-SV, R29-SV a R30 – SV podmíněn zpracováním ÚS za účelem usměrnění plošného rozvoje a koef. zastavitelnosti	Požadavek na výraznou redukci rozvojových ploch i koef. zastavitelnosti směřoval k ochraně volné krajiny, identity opuštěné kulturní krajiny a zachování nenarušených panoramat. Podmínka zpracování ÚS, řešit návrh ochrany dochovaných hodnot sídla v souladu s odbornými podklady CHKO (PP, PHKR). Bylo dohodnuto vyloučení ploch zástavby Rabov a Václav.
ÚS zastavění Pleš (Studio 1, 01/2021) – záměr 8 RD	Záměr 8 RD. Dosud realizace 5 RD v jihozápadní části zaniklé návsi	Záměr úspěšně interpretuje požadavky vyplývající z odborných podkladů, na zachování volného prostoru historické návsi a ochranu kamenic a zatravněných ploch bez terénních úprav. Rozvolněná dispozice objektů s obdélným půdorysem (1-2 NP) bez doplňkových staveb a oplocení, s liniovými dosadbami, zatravněnými pozemky a přírodě blízkým povrchem vedlejších cest naplňuje cíl udržet specifický, až pietní charakter pozůstatků bývalého osídlení
ÚS zástavby Pleš (Huť architektury, 06/2022) - záměr 9 objektů	Zástavba v prostoru humen, mimo původní náves - 9 objektů trvalého bydlení	Přestože zástavba v humnech mění původní urbanistické schéma, stanovené podmínky (obdélný půdorys, 1-2 NP, štítová orientace, sedlové střechy, 20% zastavitelnost pozemku, přírodní materiály a barvy) podporují čitelnost dochovaných struktur. Objekty kopírují linie historických plužin, čímž dochází k ochraně znaků historické kultivace krajiny. Pozn. K datu 02/2026 NEREALIZOVÁNO

Typ dokumentace	*Návrh změny v území/ Záměr*	*Zohledněné požadavky AOPK ČR - vyhodnocení (s využitím odborné argumentace)*
ÚPD Bělá n. Radbuzou (09/2022)	Celková koncepce upřesňující podmínky pro každou rozvojovou plochu R28- 30SV. Redukce zastavitelných ploch (ze 70 objektů na 40).	Dokumentace integruje požadavky na zachování cenné krajinné struktury, na zpracování urbanistické koncepce a kompozice pro všechny rozvojové plochy - návrh parcelace, přísnou výškovou regulaci (1 NP + podkroví) a tradiční formy venkovské zástavby. Podkladem jsou již zpracované studie zastavitelnosti ploch R29-SV a R28-SV. Významným přínosem je ochrana suťového lesa pod hřbitovem a prvků ÚSES. Požadavek na individuální posouzení záměrů OOP dle § 12 odst. 2 ZOPK trvá.
ÚS - urbanistická koncepce a kompozice (OGIVA s.r.o., 10/2023)	Komplexní urbanistická koncepce „obnovené“ obce. Souhrn dosavadních ÚS + VP	Tato studie sjednocuje všechny dosavadní ÚS v území, integruje podmínky pro využití 12 parcel. ÚS řeší ochranu struktury původní plužiny a sídelní zeleně. Chrání vizuální projev historického osídlení. Požadavek na individuální posouzení záměrů OOP dle § 12 odst. 2 ZOPK trvá.
ÚS - restaurace Pleš (Huť architektury, 1/2024)	Novostavba restaurace mimo exponovanou polohu návsi.	Návrh respektuje požadavek na zachování tradičních hmot (obdélný půdorys, sedlová střecha, 1-2 NP) i při použití soudobého architektonického výrazu. Absence oplocení, návrh kamenných zídek a citlivý přechod do krajiny odpovídají moderním standardům ochrany krajinného rázu v CHKO. Pozn. parkové úpravy AOPK ČR neodsouhlasila. K datu 02/2026 NEREALIZOVÁNO

Tab.5 - Požadavky AOPK za účelem ochrany dochovaných hodnot lokality Pleše

Shrnutí: Pro všechny požadavky AOPK ČR ve výše uvedených územně plánovacích dokumentacích, podkladech a rozhodnutích byla klíčová ochrana plužin, které jsou zásadním znakem historické kultivace krajiny, který musí zůstat čitelný i při nové výstavbě. Dále měřítko a forma nové zástavby, která nesmí vybočovat z měřítka a formy historické zástavby, aby harmonické měřítko a vztahy v území zůstaly zachovány. Dále zachování prostupnosti lokality bez oplocování pozemků a neúčelných zpevněných, za účelem zachování čitelnosti dochovaných hodnot krajinného rázu i prostupné krajiny pro organismy i člověka. Významná pro lokalitu Pleše je nadále ochrana pietního charakteru specifického místa se silnou vazbou na zaniklou historii, což vyžaduje trvalý citlivý přístup k veřejným prostranstvím (náves, hřbitov).

Výkresy územně plánovacích dokumentací a podkladů - na ochranu identifikovaných znaků dochovaných krajinných struktur

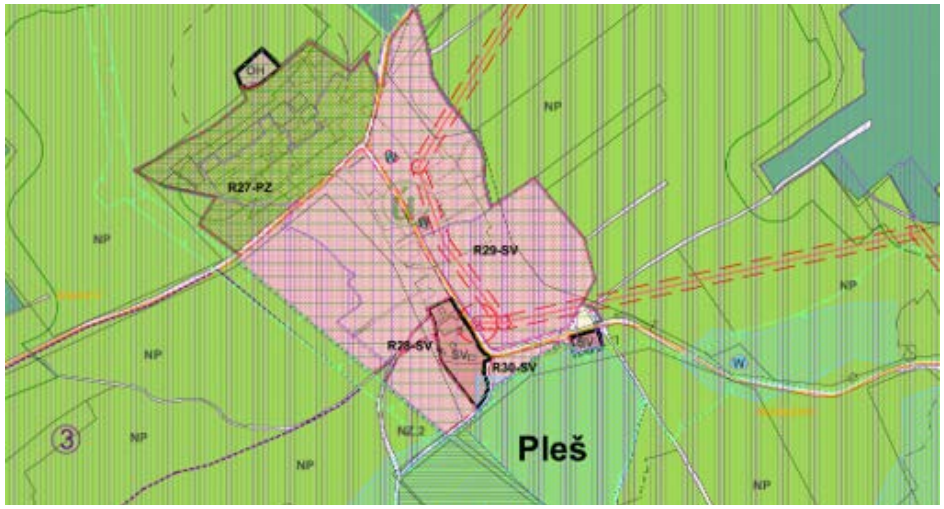
Výřezy výkresů územně plánovacích dokumentací a podkladů vydaných na území obce Bělá nad Radbuzou po roce 2000 dokládají vývoj přístupu k rozvoji a ochraně dochovaných hodnot lokality Pleše. Zároveň jsou názorným dokladem dohodnutých požadavků orgánu ochrany přírody, resp. podmínek ochrany cenného území promítnutých do návrhu urbanistických studií formulovaných v Tabulce 4.



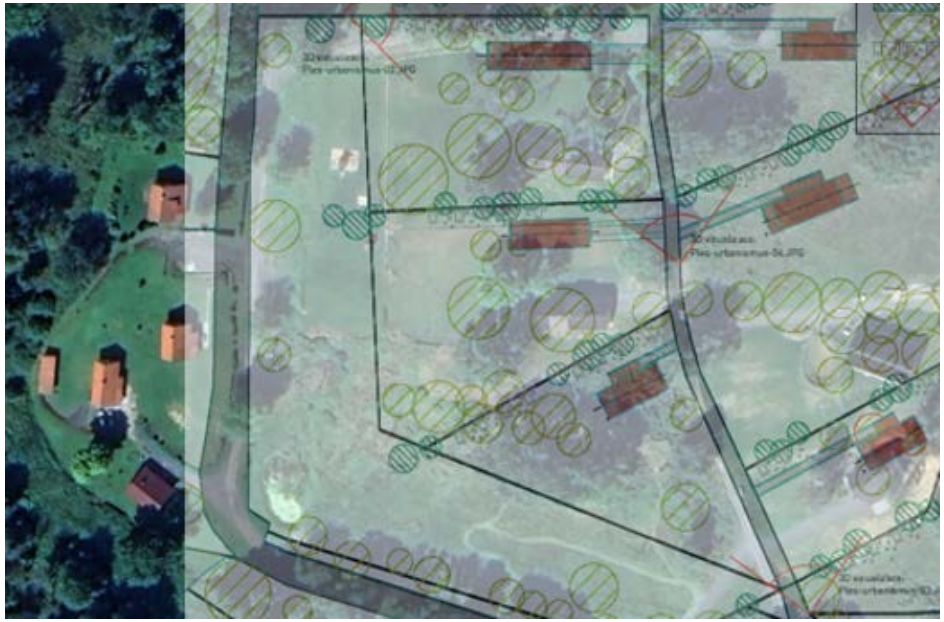
Obr. 13 - Výřez ÚPD Bělá nad Radbuzou, 2003 – rozsah vymezení zastavitelného území pro bydlení venkovské, zastavěné území vymezeno ve 3 částech – Penzion Pleš, plocha objektu bývalé roty, kostel se hřbitovem, lokalita původní zástavby ve svahu pod kostelem a Železné nezahrnuta. Rozvoj je ale navržen i v bývalém Rabově a Václavu (zdroj: ÚPD)



Obr. 14 - Výřez ÚS Huť architektury 2021 – ukazuje návrh umístění objektů zástavby v severní části nad bývalou návsí a v JZ části Pleše pod stávajícími „chatami“ až k výrazné linii zeleně podél zaniklé cesty. Předností ÚS je respekt k historickému kontextu (uspořádáním pozemků, charakterem zástavby) a požadavkům CHKO na ochranu stávajících hodnot území, ÚS byla základem pro realizaci nové zástavby (zdroj: studie)



Obr. 15 - Výřez z Návrhu územního plánu 09/2022 – viditelná redukce zastavitelných ploch území, zcela ze zástavby vyloučen Rabov, suťový les R-27, R-29 zmenšena, R-30 – J část vypuštěna s cílem realizovat rozvoj v historickém plošném rozsahu a vyloučit, resp. minimalizovat expanzi do volné krajiny (zdroj: ÚPD)



Obr. 16 - Výřez ÚS Škoda 2021 na podkladu aktuálního snímku Google Earth. V území je v současnosti realizováno 5 objektů. Při detailním zkoumání je patrná změna parcelace a umístění, dispozice některých objektů. Pozitivní je zachovaný volný prostor původní návsi, rozvolnění zástavby mezi liniemi dochovaných plužin a zeleně zahrad, zatravněné plochy, mlatové cesty a neoplocené pozemky mezi liniemi plužin, které jsou zásadními znaky k zachování. U dalších realizací je třeba dodržet navržené podmínky zástavby (zdroj: studie)



Obr. 17 - Na podkladu aktuálního snímku Google Earth je přiložena studie Restaurace, Ateliér Huť architektury, 2024 mimo exponovanou polohu kolem návsi. Zachovává výrazně obdélný půdorys, sedlovou střechu, plynulý přechod do krajiny, pozemek bez oplocení. Jedná se o 2 podlažní objekt soudobého arch. výrazu. Navržen rybníček, dosadby apod. Výřez - model objektu (zdroj: studie)



Obr. 18 - Studie Ogiva eu, s.r.o., 05/2023 - sjednocuje dosavadní ÚS a řeší urbanistickou koncepci „obnovené" obce Pleš jako celek. Dle ní je v souladu s historickým charakterem sídla a členěním pozemků volný prostor původní návsi, cestní síť, plužiny, rybníčky, doplněna liniová zeleň, povrch cest mlatový, ochrana kamenic, ochrana suťového lesa pod hřbitovem, ochrana prvků ÚSES, pozemky neoplocené, rozvolněný charakter zástavby, obdélný půdorys objektů, 1-2 podlažní, štítová dispozice koresponduje s historickým členěním pozemků, sedlové střechy, přírodní materiály a barvy. ÚS je závazným podkladem pro novou ÚPD. Výřez - pohled 3D z jižní strany návsi směrem ke hřbitovu, 19 objektů představuje finální plánovaný rozvoj a charakter celého území (zdroj: bela-nad-radbuzou.obce.gepro.cz).

5 Výsledek: Doporučení pro ochranu dochovaných znaků v obdobných typech historických/dochovaných krajinných struktur

Tabulka níže formuluje podmínky ochrany cenných znaků identifikovaných na území Pleše a to pro několik typů odborných dokumentů. Jedná se o podmínky jejichž účinnost/efektivitu potvrdily analýzy provedené v rámci případové studie.

Dochovaný znak	*Specifické podmínky ochrany (PP a PHKR)*	*Požadavky na ÚP, RP*	*Požadavky na ÚS a realizaci záměru*
lineární plužiny v otevřené krajině	Zachovat a rozvíjet strukturu původní plužiny a krajinnou strukturu odlesněných enkláv, chránit fragmenty původních struktur zeleně jako znaky historické kultivace krajiny; Chránit volné plochy luk a pastvin s četnou nelesní zelení v okolí sídla; Vyloučit další rozšiřování zástavby na úkor dochované kulturní krajiny.	Zajistit ochranu volné krajiny, rozvolněnost zástavby, striktně chránit plochy plužin před zástavbou; V případě rozvoje požadovat zachování čitelnosti plužin v krajině. zachování nenarušených panoramat;	Vyloučit rozšiřování zastavitelnosti na úkor dochované plužiny. Chránit a obnovovat liniovou zeleň plužin. Zachovávat čitelnost plužin. Neoplocovat pozemky mezi liniemi plužin; Případné objekty umisťovat v rozvolněné zástavbě mezi plužinami, rovnoběžně s liniemi plužin;
kamenné snosy (kamenice)	Chránit existující kamenné snosy a doprovodnou vegetací před likvidací nebo zarůstáním.	Striktně chránit plochy s plužinami před zástavbou jako plochy nezastavěné. Zachovat historickou parcelaci.	Chránit kamenné snosy. Chránit a obnovovat liniovou zeleň plužin; Zachovat morfologii terénu, vyloučit náspy a výrazné terénní úpravy.
půdorysná osnova sídla	Novou výstavbu realizovat pouze v historicky plošném rozsahu; Chránit historicky volný centrální prostor návsi; Vyloučit zástavbu v izolované pozici od sídla, bez návaznosti na stávající cestní síť (s výjimkou staveb pro extenzivní zemědělství); Zachovat a rozvíjet přechod zeleně zástavby do otevřených poloch luk a pastvin.	Zpracovat územní studii s důrazem na původní a dochovanou urbanisticku struktruru. Respektovat urbanistickou kompozici u všech rozvojových ploch - parcelace, uspořádání komunikací, veřejných prostorů, výšková hladina zástavby, tradiční forma zástavby.	Zachovat čitelný volný prostor původní návsi, strukturu cestní sítě, respektovat historickou hustotu zástavby, uspořádání a tvar pozemků, umístění staveb na pozemku, terénní úpravy, půdorys staveb, ne/přítomnost doplňkových staveb, štítovou dispozici, výškovou hladinu a podlažnost, charakter oplocení; Plynulý přechod zeleně do krajiny v souladu s historickým kontextem, přírodní prvky v souladu s historickým členěním pozemků.
významná stavební, kulturní dominanta	Chránit kulturní dominanty, jejich relikty, vč. navazujících ploch. Udržovat pietní charakter staveb a jejich souborů s historickým kontextem (př. Kostel sv. Jana Křtitele a starý hřbitov i suťový les pod ním).	Vyloučit vymezení zastavitelných ploch, které by narušily dochovaný charakter a vizuální uplatnění dominanty, včetně jejího kompozičního zázemí; Regulovat výškovou hladinu a hmotové řešení nové výstavby tak, aby plně respektovala historický kontext doložené původní zástavby	V řešeném území je nepřípustné umisťovat stavby a zařízení, které by narušovaly nebo zakrývaly stanovené pohledové osy (průhledy) na kulturní dominanty.

Dochovaný znak	*Specifické podmínky ochrany (PP a PHKR)*	*Požadavky na ÚP, RP*	*Požadavky na ÚS a realizaci záměru*
historická parcelace, parcelace pozemků	Zachovat soulad faktického stavu členění pozemků s historickou strukturou plužin.	Nová zástavba odpovídá, navazuje na historickou parcelaci, zachovává čitelnost členění historického pozemků	Chránit čitelné historické struktury krajiny; Minimalizovat terénní úpravy; Zákaz oplocení a doplňkové výsadby, které potlačují vnímání plužin.
historické cesty, cestní síť	Chránit i obnovovat uspořádání a charakter původní cestní sítě; Zamezit nevhodnému napřimování a zpevňování vedlejších cest.	Technickou infrastrukturu (vedení sítí) umisťovat přednostně pod zem podél cest.	Historické a vedlejší cesty realizovat jako mlatové, bez městských prvků.

Tab. 6: Zobecnitelné požadavky na ochranu identifikovaných znaků historické kulturní krajiny v obdobných typech území

Podmínky pro realizaci zástavby jako je obdélný půdorys, regulace podlažnosti (1-2 NP), orientace staveb a charakter střech, procentuální zastavitelnost pozemku, přírodní materiály a barvy podporují čitelnost dochovaných struktur. Nevycházejí z identifikovaných dochovaných znaků historické kulturní krajiny a jejich ochrany, ale z historických pramenů (viz Obr. 2). V případě realizace nové zástavby na ploše dochovaných plužin je však účelné tyto podmínky respektovat.

Z výše uvedených analýz vyplývá okruh hodnotných znaků, který lze identifikovat v krajinách strukturálně výrazných plužin, příp. reliktů urbanistické struktury zaniklých sídel. Jejich existence a čitelnost v krajině predikuje jejich zachování, resp. dochovanost. Na základě analýzy požadavků AOPK v územně plánovacích dokumentacích, územně plánovacích studiích a obsahu územních studií lze formulovat podmínky ochrany a doporučení, které napomohou ochraně strukturálně výrazných plužin či lokalit s dochovanými stopami urbanistické struktury obecně. Podrobné řešení lokality ve smyslu zachování stávajících hodnot navrhují územní studie. Výstavba je koncipována s ohledem na dochované znaky plužin. Dle návrhu ÚS Cihlář – Svoboda by však k dalšímu rozvoji lokality Pleše dojít nemělo.

6 Diskuse: Vyhodnocení míry plošného vlivu plánovaného rozvoje na dochovanost identifikovaných historických krajinných struktur Pleše

Je třeba zdůraznit, že historicky urbanizované území zaniklé obce Pleš ovlivněné současným vývojem je v rámci výzkumných projektů (Ehrlich, 2020 a Šitnerová, 2022 a VÚK, 2023) zahrnuto do plochy dochovaných strukturálně výrazných plužin. Případová studie však za účelem určení plošného vlivu rozvoje zástavby na dochované hodnoty strukturálně výrazných plužin rozlišuje plochu archeologizovaných hodnot urbanistické struktury obce.

V lokalitě byly identifikovány znaky historické kulturní krajiny stanovené Typologií historické kulturní krajiny pro krajinný typ 8 - krajiny strukturálně výrazných plužin, řazených do kategorie Organicky vyvinutých krajin (Ehrlich, 2020). Pro stanovení plochy dochované plužiny byla využito vymezení lokality v rámci projektu ČZU (Beneš et al., 2022). Jedná se o lokalitu o ploše cca 183 ha. V rámci projektu však zjevně nebyly zohledněny plochy původní zemědělské plužiny patrné na ortofotosnímcích z 50. let a patrné kamenné snosy a kupy na lidarovém snímku. Ty potvrzují existenci plužin

i v dalších plochách, recentně zalesněných.

Analýza plošných změn v krajině Pleše poukázala na to, že původní zástavba obce měla rozlohu cca 14 ha. Nová zástavba je předpokládaná celkem na ploše 15 ha. Plánovou zástavbou zanikne cca 7 ha dochovaných plužin. Z aktuálních ortofotosnímků lze dovodit, že se v lokalitě nachází 169 ha dochovaných plužin v otevřené krajině. Jelikož vliv zástavby na plochu dochovaných plužin v otevřené krajině nepřesáhne 5% jejich stávající rozlohy, lze usuzovat pouze na mírný až zanedbatelný negativní vliv zástavby na strukturálně výrazné plužiny. Upřesnění míry vlivu změn v krajině a rozvoje zástavby ve strukturách dochovaných plužin je otázkou dalšího výzkumu, například s využitím metodiky posuzování vlivů na kulturní dědictví Heritage Impact Assessment, zkráceně HIA (UNESCO et al., 2024). Aplikace této metodiky by měla umožnit exaktní a systematické vyhodnocení vlivu nově navrhovaných záměrů přímo na plochy dochovaných plužin. Výzkum by měl prokázat, jak precizně formulovat limity využití území a závazné



podmínky plošného a prostorového uspořádání území.

Obr. 19 – vyhodnocení dochovanosti lokality struktruálně výrazných plužin v porovnání s jejich s původní rozlohou. Dle projektu ČZU (Beneš et al., 2022) je dovoditelná plocha plužin o rozloze cca 183 ha (hnědě). Zachování plužin v recentně zalesněné krajině nebylo výzkumem ověřováno. Navržená zástavba se rozkládá na ploše 15 ha (černě), zdroj ÚS Ogive eu, s.r.o., 2023. Plocha původního sídla zaujímá cca 14 ha (červeně). Nová zástavba neovlivní dochovanou plochu hřbitova s kostelem, ani plochu suťového lesa se stopami základů původní zástavby. Nová zástavba ovlivní cca 8 ha původně urbanizované plochy sídla a 7 ha původních plužin. Z celkové uvažované plochy dochovaných plužin otevřené krajiny se jedná o cca o 5% celkové rozlohy plužin.

7 Závěr

Území Pleše se nachází v CHKO Český les. Předmětem ochrany je uchování a obnova jejího přírodního prostředí a zachování typického charakteru krajiny za současného rozvíjení ekologicky optimálního systému využívání krajiny a jejich přírodních zdrojů. Správa CHKO, resp. AOPK ČR usiluje od roku 2005 o ochranu a správu i lokality Pleše a to nejen v intencích chráněného území ale i v rámci přeshraniční spolupráce. Na analýze odborných dokumentů je patrný vývoj odborných dokumentů jak v jejich obsahové podrobnosti, tak v přístupu k ochraně lokalit s dochovanou krajinnou strukturou. Ten koresponduje s výsledky projektů deklarující vysokou hodnotu území strukturálně výrazných plužin (ve smyslu prioritizace ochrany plužin v posledních letech).

Z analýzy uplatňovaných podmínek na ochranu plužin Pleše je patrné, že AOPK postupovala v územně plánovacích a rozhodovacích procesech s podrobnou znalostí územních podmínek. Výsledkem je postupné prosazení požadavků na usměrnění rozvoje lokality a dosažení podstatného zachování cenných znaků plužin i reliktů urbanistických hodnot. Stanovené podmínky ochrany a požadavky na usměrnění rozvoje v území mají potenciál obecného využití.

Případová studie ověřila, že pokud zástavba Pleše zůstane zachována v aktuálně plánovaném rozsahu 15 ha, lze hovořit o zachování, resp. mírném narušení hodnot historické kulturní krajiny strukturálně výrazných plužin. Potenciál sídla je v rekreačním využití, extenzivním hospodaření a ve využití dochovaných znaků k edukativním účelům.

Zároveň případová studie doložila, že pro striktní ochranu obdobných lokalit je režim chráněné krajinné oblasti nedostačující. Překryvnými režimy ochrany dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči by se měl zabývat navazující výzkum. Potenciál lze předpokládat v režimu ochrany významných krajinných prvků, prvků územního systému ekologické stability regionální a nadregionální úrovně, v ochraně zvláště chráněných druhů, ochraně památkových zón krajinných, případně vesnických.

V budoucnu je třeba se v praxi zaměřit na striktní plošnou ochranu 172 oblastí krajin strukturálně výrazných plužin, které byly na území ČR v projektu Památkově hodnotné strukturálně výrazné typy historické kulturní krajiny roku 2025 vymezeny.

Ráda bych vyjádřila poděkování za odbornou a ochotnou spolupráci při přípravě článku RNDr. Tomáši Peckertovi, Ph.D., řediteli Regionálního pracoviště SCHKO Český les, a Ing. Kamile Konášové, krajinářce a urbanistce Regionálního pracoviště SCHKO Český les.

Za odbornou podporu, cenné a laskavé rady pak vřele děkuji svému školiteli doc. Ing. arch. Ivanu Vorlovi, CSc., a prof. Ing. arch. Jiřímu Kupkovi, Ph.D., vedoucímu Katedry urbanismu a územního plánování Fakulty stavební ČVUT v Praze.

Literatura

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČR (2012). Ústřední seznam ochrany přírody (ÚSOP) [online]. [cit. 27. 10. 2022]. Dostupné z: http://drusop.nature.cz/

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČR (2014). Plán péče o CHKO Český les 2017–2026. Praha.

ATELIER CIHLÁŘ – SVOBODA, S.R.O. (2023). Územní studie Český les – podmínky pro rozvoj turistiky a rekreace.

ATELIER V (2007). Preventivní hodnocení krajinného rázu území CHKO Český les.

BENEŠ, J., JANEČKOVÁ, K., FANTA, V., eds. (2022). Plužiny. Historické polní systémy České republiky. Kritický katalog výstavy. Praha.

ARCANUM ([b. r.]). Arcanum Maps [online]. Budapest: Arcanum Adatbázis Kiadó. [cit. 2025-12-10]. Dostupné z: https://maps.arcanum.com/

ČESKO (1987). Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Praha: Státní ústav památkové péče a ochrany přírody.

ČESKO (1992). Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. In: Sbírka zákonů ČR. 1992, částka 28.

ČESKO (2021). Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. In: Sbírka zákonů ČR. 2021, částka 124.

ČESKO (2024). Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. In: Sbírka zákonů ČR. 2024, částka 157.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ ([b. r.]). Ústřední archiv zeměměřictví a katastru: Archiv-Web [online]. Praha. [cit. 2025-12-10]. Dostupné z: https://ags.cuzk.gov.cz/archiv/

EHRLICH, M., KUČA, K., KUČOVÁ, V., PACÁKOVÁ, B., PAVLÁTOVÁ, M., SALAŠOVÁ, A., ŠANTRŮČKOVÁ, M., VOREL, I., WEBER, M. (2020). Typologie historické kulturní krajiny České republiky [certifikovaná metodika]. Osvědčení č. 203 MKČR, č. j. MK 40137/2020 OVV.

FANTA, V. (2022). Software: Plužiny – pozemková držba od středověku do dnešní doby. Uživatelský manuál [online]. Praha: Česká zemědělská univerzita, Fakulta životního prostředí. [cit. 2025-12-10]. Dostupné z: https://www.fzp.czu.cz/cs/r-6899-projekty-a-spoluprace-s-praxi/r-6923-pro-jekty/r-13679-identifikace-a-ochrana-dochovanych-pozustatku-historickych-pluzin

HUŤ ARCHITEKTURY (2022). Územní studie Pleš.

HUŤ ARCHITEKTURY (2024). Studie restaurace Pleš.

KLOUDA, L. (2014). Preventivní hodnocení krajinného rázu území CHKO Český les.

KUČA, K. (2014). Oblasti dochovaných strukturálně výrazných plužin v České republice. In: Zprávy památkové péče, ročník 74, číslo 1, s. 34-49.

KUČA, K., KUČOVÁ, V. (2015). Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami.

KUČA, K., KUPKA, J., VONDRÁČKOVÁ, S. (2022). Metodika identifikace a klasifikace území s krajinnými hodnotami. Praha: České vysoké učení technické v Praze.

KUČA, K., BOUŠKOVÁ, Z., EHRLICH, M., HENDRYCH, J., JANČOVÁ, T., KUPKA, J., VONDRÁČKOVÁ, S., VOREL, I. (2025). Památkově hodnotné strukturálně výrazné typy historické kulturní krajiny České republiky.

MAPY.CZ (2026). Mapový podklad [online]. [cit. 2025-12-10]. Dostupné z: https://mapy.cz

MĚSTO BĚLÁ NAD RADBUZOU ([b. r.]). Geoportál obce Bělá nad Radbuzou: Územní plán [online]. Bělá nad Radbuzou. [cit. 2025-12-10]. Dostupné z: https://bela-nad-radbuzou.obce.gepro.cz/

OBEC BĚLÁ NAD RADBUZOU (2023). Územní plán obce Bělá nad Radbuzou.

OGIVA EU, S.R.O. (2023). Územní studie Pleš. Dostupné z: https://www.domazlice.eu/urad/uzemni-planovani/uzemni-plany/bela-nad-radbuzou-/uzemni-studie-ples/mazlice

PROCHÁZKA, Z. (2007). Putování po zaniklých místech Českého lesa. Domažlice: Nakladatelství Českého lesa.

PLZEŇSKÝ KRAJ, REGIONÁLNÍ ROZVOJOVÁ AGENTURA PK, AOPK ČR, SPRÁVA CHKO ČESKÝ LES, HSWT, REGIERUNG DER OBERPFALZ (2020). Přeshraniční územní koncepce pro ochranu přírody, rekreaci a turistiku v Českém a Hornofalckém lese. Strategická část. Plzeň.

ŠITNEROVÁ, I., BENEŠ, J., KOTTOVÁ, B., BUMERL, J., MAJEROVIČOVÁ, T. et al. (2020). Archeologický výzkum plužin a zemědělských teras jako fenoménu historické krajiny České republiky. In: Archaeologia historica, ročník 45, číslo 1, s. 141-165.

UNESCO, ICCROM, ICOMOS, IUCN, NPÚ (2024). Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context. Paris: UNESCO.

VONDRÁČKOVÁ, S., VOREL, I., KUPKA, J. KUBIŠTOVÁ, T., KRAMOLIŠOVÁ, L. (2025). Studie hodnocení krajinného rázu Českého lesa.

VÝZKUMNÝ ÚSTAV PRO KRAJINU, MENDELOVA UNIVERZITA V BRNĚ a ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE (2023). Historická kulturní krajina v ohrožení a její vize v kontextu soudobých proměn [online]. Projekt programu NAKI III, identifikační kód DH23P03OVV006. [cit. 2025-12-10]. Dostupné z: https://www.ovhikk-naki.cz/

ZANIKLEOBCE.CZ (2026). Pleš. [cit. 2025-12-10]. Dostupné z: https://www.zanikleobce.cz

Seznam zkratek:

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
CHKO	Chráněná krajinná oblast
KR	Krajinný ráz
MKR	Místo krajinného rázu
OOP	Orgán ochrany přírody
Sb.	Sbírka zákonů
SSZ	Systém sídelní zeleně
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚS	Územní studie
RP	Regulační plán
RRA PK	Regionální rozvojová agentura Plzeňského kraje
VKP	Významný krajinný prvek
ZCHÚ	Zvláště chráněné území
ZOPK	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Informace o autorce

Ing. Tereza Kubištová

Fakulta stavební ČVUT v Praze, Katedra urbanismu a územního plánování

tereza.kubistova@fsv.cvut.cz