

## **URBANISTICKÁ A KRAJINÁŘSKÁ STUDIE obce ZUBRNICE**

*Celkové urbanistické, památkové a krajinné vyhodnocení vesnického sídla,  
posouzení možnosti umístění nové zástavby v k. ú. Zubrnice a k. ú. Týniště  
u Zubrnic, okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj*



NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV,  
Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem  
Podmokelská 1/15  
400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno



NÁRODNÍ  
PAMÁTKOVÝ  
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ PRACOVISŤE  
V ÚSTÍ NAD LABEM

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY  
ČESKÉ REPUBLIKY  
Regionální pracoviště  
Správa CHKO České Středohoří  
Michalská 260/14  
412 01 Litoměřice



AGENTURA OCHRANY  
PŘÍRODY A KRAJINY  
ČESKÉ REPUBLIKY



Muzeum v přírodě Zubrnice  
Zubrnice č.p. 74  
400 02 Ústí nad Labem



Národní  
muzeum  
v přírodě

Muzeum  
v přírodě  
Zubrnice

## URBANISTICKÁ A KRAJINÁŘSKÁ STUDIE OBCE ZUBRNICE

*Celkové urbanistické, památkové a krajinné vyhodnocení vesnického sídla, posouzení možnosti umístění nové zástavby v k. ú. Zubrnice a k. ú. Týniště u Zubrnic.*

### **Chráněné území v posuzované oblasti:**

- *Vesnická památková rezervace Zubrnice (rejst. č. ÚSKP 1097), prohlášená Nařízením vlády č. 127/1995 Sb. ze dne 24. 5. 1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace. Datum nabytí právní moci/účinnosti 25. 7. 1995;*
- *Ochranné pásmo v obci Zubrnice (rejst. č. ÚSKP 3001), určené Vyhláškou ONV v Ústí nad Labem č. 1978, o zřízení památkového ochranného pásma ze dne 17. 4. 1978;*
- *Chráněná krajinná oblast České středohoří, zřízená na základě výnosu ministerstva kultury ČSR ze dne 19. března 1976, č. j. 6883/76.*

Urbanistická a krajinářská studie obce Zubrnice je společným materiálem AOPK ČR, regionálního pracoviště Správa CHKO České středohoří, NPÚ, územního odborného pracoviště v Ústí nad Labem a Muzea v přírodě Zubrnice. Dokument byl vytvořen na základě smlouvy o spolupráci mezi AOPK ČR a NPÚ ze dne 14. 6. 2011. Ke spolupráci bylo přizváno Muzeum v přírodě Zubrnice. Studie byla vytvořena jako podklad pro posuzování stavební činnosti v obci, zpracování územního plánu obce Zubrnice, pozemkové úpravy a návrhy péče o krajinu.

### **Zpracovali:**

Mgr. Alena Sellnerová, NPÚ, ÚOP Ústí nad Labem

Mgr. Jan Kyselka, AOPK ČR

Ing. Šárka Kopecká, AOPK ČR

Jitka Ledvinková, MPZ

Mgr. Hana Veselá, NPÚ, ÚOP Ústí nad Labem

Ing. Kamila Budilová Mlejnková, NPÚ, ÚOP Ústí nad Labem

Ing. Dana Šestáková Hladíková, NPÚ, ÚOP Ústí nad Labem

Ing. Libuše Krausová, AOPK ČR

Ing. Eliška Pavelčíková, AOPK ČR

LEDEN 2024

## Obsah

1. Historický a urbanistický vývoj zájmového území	4
1.1 Historie Zubrnice	4
1.2 Urbanismus	4
1.3 Stavební historie	5
2. Urbanistické a památkové vyhodnocení	9
2.1 Urbanistické, architektonické a památkové hodnoty obce	9
2.2 Členění území	12
2.2.1 Území A:	13
2.2.2 Území B:	15
2.2.3 Území C:	17
2.3 Posouzení možnosti umístění nové zástavby v zájmovém území	19
2.4 Posouzení možné výstavby na změnových plochách platného územního plánu	20
2.5 Obecné doporučení pro nový územní plán (regulační plán, územní studii)	23
3. Zeleň intravilánu obce	26
3.1 Obecně	26
3.2 Vesnické typy zahrádek a předzahrádek	32
3.3 Hřbitovy bývalé i současné	34
3.4 Aleje a stromořadí	35
3.6 Obecné zásady a doporučení ve vztahu k veřejnému prostoru a zeleni intravilánu sídla	37
4. Přírodní hodnoty	47
5. Krajinný ráz	54
6. Krajina Mlýnského údolí v areálu MPZ	65
7. Metodické podklady, literatura a ikonografie:	72
8. Přílohy:	73

## 1. Historický a urbanistický vývoj zájmového území

### 1.1 Historie Zubrnice

Zubrnice jsou vesnicí vrcholně středověkého původu, vzniklou při kolonizaci těžko prostupné krajiny Českého středohoří. Doba vzniku je zjevná z údolní (lineární) lánové struktury, ke které později přibyla mírně zalomená, přibližně obdélná náves orientovaná ve směru sever — jih, jež svou nepravidelností respektuje místní přírodní podmínky.

První písemný doklad o existenci vsi, resp. zdejšího kostela (patřícího do litoměřického děkanátu), pochází z r. 1352. Z počátku náležela zřejmě pánům z Kamýku a Pokratic a krátce na to (před rokem 1368) litoměřickému probošství. Během husitských válek se Zubrnice dostaly pod světskou vrchnost, do rukou Vartenberků a byly drženy k Býčkovcům. Do majetku probošství, resp. biskupství se pak navrátily v roce 1513 a náleží mu (jako součást velkostatku Třeboutice — Křešice) až do konce patrimoniálního zřízení.

Roku 1654 bylo ve vsi celkem 29 usedlostí (z toho 9 selských) a 1 pustá, kromě toho zde stál ještě jeden domek na obecní půdě. Ke Křešicím, resp. k panství Třeboutice — Křešice, pak vesnice patřila až do poloviny 19. století. Pouze v letech 1681-84 byla dočasně připojena k panství Stvolínky. Roku 1729 povodeň zničila dolní část vsi při potoce.

### 1.2 Urbanismus

Jednotlivé usedlosti byly v Zubrnici řazeny po stranách bočního údolí přítoku Lučního potoka, pouze na dolním konci zástavba potok opouštěla a pokryla temeno nevysokého, ale příkrého návrší nad soutokem obou vodotečí. Zde byl rovněž situován kostel. Na jednotlivé usedlosti navazovaly rovnoběžně parcelované lány záhumencové plužiny — na severozápadní (pravidelněji parcelované) straně jich bylo původně asi 10, na jihovýchodní straně přibližně 8. Druhotným vývojem v blíže neznámé době došlo k částečné změně této půdorysné struktury. Lánová zástavba v horní (severovýchodní) části vesnice byla opuštěna ve prospěch dolního konce, kde se před kostelem vytvořilo kompaktní návsní prostranství. Po obvodu návsi byly celkem pravidelně rozmístěny největší statky (č. p. 27, 28, 311, 34, 35, 38, 57, 58, 61 a 62). Uvedený počet větších statků téměř odpovídá počtu sedláků v berní rule (1654) — 10 sedláků, 8 chalupníků a 13 zahradníků. Ještě v 18. století vznikla nad Lučním potokem řádka domů a rozvíjela se i drobná chalupnická a domkářská zástavba v okolí návsi i v předpokládané



zaniklé horní části vesnice. V těchto lokalitách pak rozvoj vsi pokračoval i v průběhu 19. a první třetiny 20. století.

Díky členitému terénu se v Zubrniciích do poloviny 20. století dochovala záhumenicová plužina, na okraji katastru kombinovaná s plužinou traťovou. Proto především u statků na západní straně návsi začínal pás jejich polností přímo za humny. Rozvržené pruhy lánů o průměrné šířce 75 m byly ve svazích upravovány do terasovité podoby, přičemž terasy (vzniklé jak oráním, tak vynášením kamenů z polí) se stále v krajinném obrazu výrazně uplatňují. Zvláště na severní straně katastru je dosud dobře patrná přímá vazba lánů na parcely základního systému půdní držby jednotlivých usedlostí.

### 1.3 Stavební historie

Nejstarším objektem ve vesnici je pochopitelně kostel sv. Maří Magdaleny, stojící na pahorku v západní části návsi, v centrální části obce. Je jednolodní gotickou barokizovanou stavbou s pětibokým presbytářem s opěráky a věží u severozápadního nároží. Středověké zdivo je dochované v presbytáři a v části lodi blíže ke kněžišti. Většinu středověké hmoty pohltila barokní přestavba z let 1723—1732 a po přestávce 1738—1739, kdy byl stavitelem litoměřický Octavio Broggio. Kostel byl původně filiální, patřící do obvodu fary ve Verneřicích. V roce 1723 byla v Zubrniciích zřízena vlastní farnost a ve vsi jmenován samostatný administrátor. Při svém nástupu zahájil barokizaci kostela, investorem, bylo litoměřické biskupství. Loď byla zvýšena a dvojnásobně prodloužena, celý objekt získal barokní výraz. V letech 1913—1914 došlo ke snesení dřevěné zvonice a nahrazení zděnou hranolovou věží. V roce 1974 byl kostel určen k demolici, ke které nedošlo. Toto však znamenalo impuls ke vzniku pozdějšího muzea lidové architektury. Při rekonstrukci kostela v 80. letech 20. století byl dočasně odhalen profilovaný gotický portál s výše položeným okénkem, na jižní stěně lodi. V interiéru byly analyticky odkryty fragmenty původní gotické výmalby, gotické okno s kružbou v ose presbytáře a nika sanktuária. Mimo kostel a sochy sv. Jana Nepomuckého z roku 1721 (chronogram) na návsi je pravděpodobně nejstarším objektem malý hrázděný patrový dům č. p. 15, zřejmě postavený krátce po velké povodni z roku 1729. Stavební aktivitu z tohoto období dokládá i letopočet 1739 na kameni druhotně osazeném ve zdivu domu č. p. 28.

V 18. a 19. století se Zubrnice rozrostly na bohatou vesnici se dvěma výročními trhy. Obyvatelstvo se živilo zemědělstvím — převážně ovocnářstvím a později i chmelařstvím a na konci století i z otevření železniční tratě. O intenzifikaci ovocnářství svědčí množství teplovzdušných sušáren dochovaných do současnosti či v reliktech. Některé později stavěné domy měly teplovzdušné sušárny zabudované přímo ve své zadní hospodářské části (č. p. 74). Bohatství vesnice plynulo i z pěstování chmele (do Zubrnice zasahoval okraj ústěcké chmelařské oblasti), do 30. let 20. století velmi prosperující. S tím souvisela i velikost zdejších domů s dostatkem komor pro uskladnění žoků se sušeným chmelem a samozřejmě velké půdy pro přirozené sušení na lískách (proto i dlouhé střešní štěrbinové větráky ve dvou řadách nad sebou). V některých objektech se dochovaly i pozůstatky později stavěných teplovzdušných sušáren chmele (např. č. p. 61).

Počátek 19. století je v Zubrnici charakterizován velkým stavebním rozvojem, nejdříve se staví tradiční dřevohlinité stavby (č. p. 2, 29, 47, 49, 61 a hrázděný špýchar). Ty byly postupně přezdívány. Počínalo se od chlévů v přízemí domů přes síně (portálek č. p. 61 datovaný 1808) až po světnici v přízemí, případně zadní část patra domu. Jako poslední dřevěná část obvykle zůstal zachován přední díl v patře. Od konce 30. let se objevují velké zděné klasicistní domy (stále je základním stavebním materiálem kámen, ale prudce roste i podíl cihel, cihelné jsou např. plackové klenby). Cihly byly z místních cihelen patřících bohatým usedlostem č. p. 31 a 35. U velkých staveb se často používaly keramické výzdobné prefabrikáty (terakota), pravděpodobně z produkce levínských hrnčírů. Fasády se často omítaly až s velkým časovým odstupem, proto byly především podokapní římsy z cihelných tvarovek, které částečně snížily provizornost tohoto řešení. Dům č. p. 28 zůstal v režném zdivu dodnes. Některé fasády byly dodatečně architektonicky dozdobeny, mj. i s využitím terakotových článků (např. č. p. 62). Specifickým urbanistickým jevem bylo 12 chalup hustě řazených při potoce na severozápadním okraji obce.

Ve 2. polovině 19. století vznikají téměř všechny hospodářské stavby — zvláště stodoly. Náves byla ve svém středu, v relativně členitém terénu, doplněna menšími chudšími stavbami a kovárnou (č. p. 24, 29, 36 a 49). Náves tak byla v podstatě rozdělena na dvě.

Územím tzv. Mlýnského údolí protéká Luční potok, na kterém byla unikátní, neobvykle vysoká koncentrace mlýnů (v polovině 19. století jich bylo 27, později však jejich počet klesá).

Podmínky na Lučním potoce, podobně jako v celé oblasti Verneického středohoří, umožnily využít vodní kola na horní vodu. Centrální část údolí se nachází na styku katastrálních území Zubrnice (na pravém břehu potoka), Týniště u Zubrnice a Touchořiny (na levém břehu potoka) Luční potok tvoří hranici mezi katastry obcí, ale dříve byl i hranicí mezi panstvími.

Obec Týniště patřila pod Ploskovické panství, ale část pozemků i s mlýny patřila k Touchořinům. Ty náležely litoměřickým dominikánům u sv. Michala s velkostatkem Velký Újezd. Knínice byly součástí panství Starý Týn děkana litoměřické kapituly. Zubrnice patřily pod biskupské panství Třeboutice a Křešice. Velká hustota mlýnů vzešla i z potřeby příslušných panství mít pro své poddané na svém území vlastní mlýny. K některým mlýnům byly připojeny pily, nebo byla přidružena drobná domácí výroba dřevěného zboží či knoflíků. Vzhledem k počtu vodních staveb hrály v půdorysu vesnice i celé krajiny nezastupitelnou roli náhony, nezřídka spojené pro několik mlýnů. V Mlýnském údolí jsou dosud zachovány vodní stavby (jezy, náhony, rybníčky, regulace toků, mostky a propustky) a systém nepevněných komunikací.



*Náhony pro využívání vodní energie. Foto archiv NPÚ*

Velký význam pro rozvoj vesnice na přelomu 19. a 20. století mělo otevření horské železniční tratě z Velkého Března do Úštěku, s odbočkou z Lovečkovice do Vernevic roku 1890. Stavba dráhy však narušila dvory mlýnů, přes které vedla, bylo nutno zasahovat i do vodních děl. Nyní jsou zde dva historické mlýny (č. p. 27 a č. p. 28) a zboženiště dalších tří mlýnů a jedné samoty.

Železnice, postavená v soukromé režii převážně podnikatelů z Vernevic, za dobu jednoho roku zpřístupnila odlehlé oblasti středohoří. V roce 1978 byl provoz na trati zrušen. Areál železničního nádraží je situován na svahu naproti jádru vesnice, již na katastru sousední vsi Týniště.

V době po druhé světové válce a odsunu většinového německy mluvícího obyvatelstva vesnici postihly negativní jevy, provázející historickou sídelní strukturu odlehlých oblastí Českého středohoří. Řada staveb nebyla dostatečně udržována, nebo byla ponechána osudu a zanikla (zbořena byla např. část východní strany návsi, řada chalup zejména v dolní části vesnice i většina mlýnů). Vzhled prolukami prořídlé východní strany návsi byl navíc poškozen vedením silničního průtahu. V 60. letech 20. století byly např. demolovány tři drobné budovy na návsi kvůli výstavbě typové prodejny. Velký roubený statek č. p. 58, stojící na místě dnešní silnice, byl z důvodu jejího napřímení také snesen. Hrozící pokračování demolic (kostel, č. p. 61 atd.) bylo důvodem ke vzniku muzea lidové architektury v polovině 70. let 20. století. Muzeum vzniklé roku 1988 je ojedinělé svým situováním v „živé“ obci, která je navíc památkovou rezervací. Jeho součástí jsou původní domy, které zde zůstaly stát (usedlost roubeného domu č. p. 61 z roku 1808, klasicistní statky č. p. 27 nebo č. p. 62 s domem č. p. 74, vesnická škola č. p. 26 z roku 1863), ale i transfery unikátních ohrožených či zanikajících staveb z oblasti Českého středohoří i z pánevních oblastí severozápadních Čech. Objekty jsou zasazeny v přirozeném prostředí vesnice, která je po architektonické i urbanistické stránce vhodně doplněna a obohacena přenesenými stavbami. První byla v roce 1977 přenesena dřevěná barokní studna ze Střížovic z roku 1695. Cenným prvkem obce je i kaple Nejsvětější Trojice z roku 1719 (respektive 1753), přenesená roku 1990 ze Žichlic. Došlo také k transferu roubeného špýcharu z obce Ostré, který je nyní v areálu s transferem podstávkového domu č. p. 46 z Loubí. Protože obec je nyní v podstatě již stavebně doplněná, skanzen využívá pro umístění zachráněných staveb i území jižně od obce, kde stávalo pět mlýnů s dodnes zachovanými náhony.



*Příklady transferů: Dřevěná barokní studna převezená ze Střížovic. Kaple Nejsvětější Trojice převezená z Žichlic. Patrový roubený dům přemístěný z obce Loubí. Foto archiv NPÚ*

## 2. Urbanistické a památkové vyhodnocení

### 2.1 Urbanistické, architektonické a památkové hodnoty obce

Zubrnice (německy Saubernitz) leží v dramaticky modelované krajině Českého středohoří. Vesnice je rozložena na svazích hluboko zaříznutého údolí Lučního potoka (dříve Goldenbach), ústícího v Malém Březně do Labe a jeho pravostranného přítoku – Zubrnického potoka. Severovýchodní svahy údolí tvoří okrajové stráně, vysoko položené náhorní planiny Verneřicka, převyšované plochým návrším Matrelík (667,9 m n. m. – severovýchodně od Zubrnice) a především pak Bukovou horou (683,3 m n. m. – severně nad Zubrnici), jejíž vrchol se nachází o celých 410 m výše, než nejnižší položená část vesnice. Krajina na jihozápadní straně je neméně členitá, svahy údolí zde tvoří lesnatý hřeben s nejvyšším vrcholem Kamenná hora (601 m n. m. – západně od Zubrnice).

Přes všechny rušivé zásahy provedené v historii, si vesnice uchovala jedinečné památkové a estetické hodnoty, určované nejen roubenou a zděnou zástavbou, ale i celkovou terénní konfigurací. Zcela jedinečné jsou vnější panoramatické výhledy z okolí vesnice, zasazené ve strhující krajině Středohoří, které vynikají především od silnice z Úštěka, z prostoru bývalého železničního nádraží a z okolních kopců. Jižní část návsi s dominantou kostela a kompaktní zástavbou velmi cenných staveb lidové architektury, vhodně a citlivě doplněných transfery ohrožených památek z bližšího i vzdálenějšího okolí, si uchovala mimořádně malebný vzhled, jako časová sonda do 19. století.

V Zubrnici je stále patrná údolní (lineární) lánová struktura založení. K tomuto půdorysu později přibyla mírně zalomená náves, která svou nepravidelností respektuje místní přírodní podmínky. Mezi památkové hodnoty vesnické památkové rezervace Zubrnice patří zástavba obce podstávkovými i zděnými budovami, které jsou usazeny v nepravidelných rozestupech a štítovou nebo podélnou stranou jsou orientovány ke komunikacím. Urbanistická struktura z doby vzniku obce, přes úbytek jednotlivých stavení po roce 1945, je tak dosud zachována. S předchozími hodnotami se neoddělitelně pojí i podoba historických usedlostí, hmota jednotlivých domů, vzhled střešní krajiny, použité tradiční materiály i řemeslné postupy a výrazná krajinotvornost celé vesnice v dálkových pohledech.

Kontext místní lidové architektury utváří podoba veškerých volných pozemků (veřejných soukromých, jejichž výraznou součástí je také sídelní zeleň) a dále okolní krajina obklopující vlastní sídlo, jehož podobu nejvýrazněji ovlivňuje charakter obhospodařování (způsob a intenzita využití).

Základním principem péče o vesnickou památkovou rezervaci Zubrnice, je zachování všech dochovaných prvků historické urbanistické struktury, tedy půdorysu, parcelace, hmotové struktury i architektonických prvků historické zástavby. V takto památkově a krajinářsky cenném území, by mělo mít zachování a rozvíjení jeho dochovaných hodnot pro budoucí generace, přednost před krátkozrakými ekonomickými zájmy konkrétního investora, aby zde mohly vznikat nové urbanistické a architektonické kvality, avšak nikoli na úkor těch stávajících, ale vedle nich a v souladu s nimi.

Předně vesnice Zubrnice představuje mimořádně hodnotný celek lidové architektury Českého středohoří. Zastoupeny zde jsou jak starší stavby roubené a hrázděné, tak především mladší, mimořádně výstavné objekty zděné z průběhu 19. a počátku 20. století. Zdejší zděná lidová architektura, klasicistní, postklasicistní i mladší eklektická, vyniká především mimořádně bohatě a náročně dekorovanými průčelími a charakteristickou úpravou střešních plášťů.

Rovněž Týniště představuje hodnotné historické venkovské sídlo, ovšem v tomto případě bez



plošné památkové ochrany. Specifickým urbanistickým typem je lokalita tzv. Mlýnského údolí, které se rozkládá na pomezí katastrů a mimo historickou vesnici představuje těžiště zájmu MVP. Zde jsou koncentrovány stavby historických vodních děl a zařízení na vodní pohon (především mlýny a náhony), které jsou často chráněny přímo formou prohlášení za nemovité kulturní památky. Nemovitou kulturní památkou je prohlášena také historická železnice s nádražím Zubrnice (ležící na k. ú. Týniště u Zubrnice).

Nejvýraznější rušivé zásahy do vzhledu vesnice Zubrnice, představuje v současnosti jednak areál bývalého JZD a dále na návsi umístěný jednopodlažní objekt bývalé prodejny. Pro oba případy je příznačné, že se jedná o zásahy vzniklé přibližně ve stejném období, které přineslo významné potlačení jedinečného výrazu venkovských sídel, bezohledným vnášením tehdy moderních typizovaných účelových objektů, nezohledňujících charakter konkrétního místa.



*Panoramatický pohled na návsi. Objekt bývalé prodejny potravin vpravo. Ukázkový příklad bezohledného přístupu k historickému prostředí. Foto NPÚ 2023*

Další negativní jev představuje velmi problematická silnice II/260, která rozděluje obec na dvě části. Její trasa vykazuje celou řadu dopravních závad, koliduje s pohybem pěších a při průtahu obcí se bezprostředně dotýká jednotlivých kulturních památek. Nevhodný je i jednotný asfaltový povrch návsi, kde není průjezdní komunikace jednoznačně definována. Je zde velký potenciál pro rehabilitaci veřejného prostoru v jeho původním rozsahu.

Obecně je nutno konstatovat, že památkové a architektonické hodnoty vesnice a jednotlivých staveb jsou bohužel i v průběhu posledních desetiletí poměrně často neopodstatněně degradovány. Na stávajících objektech jsou prováděny neodborné stavební zásahy, které vedou ke znehodnocení autenticity staveb. Ve velké míře jsou osazovány výplně okenních otvorů nevhodných formátů, členění, barvy a materiálů. Dále pak byly mnohé ze starších staveb zbaveny původního členění fasád. U některých objektů byla zvolena zcela nevhodná

barevnost, nebo užity keramické fasádní obklady, nerespektující okolní zástavbu. Současná výstavba v České republice vytváří architekturu, vznikající téměř výhradně na podkladu požadavků vlastníků, která nemá v historii obdoby. Architekti tak mají jen velmi málo možností tuto výstavbu ovlivnit. Při použití velkého množství materiálů a výrobků, tak často vznikají stavby, které se k sobě nehodí, navzájem si konkurují a společně působí disharmonicky, v některých případech až rušivě. Cílem této studie je proto mimo jiné, pomoci snaze o ustálení důležitých pravidel jak pro úpravu stávajících objektů, tak i pro výstavbu nových. Jsme přesvědčeni, že při jejich důsledném uplatňování, bude možné dosáhnout vyznění jednotlivých staveb v sídle, jako vzájemně souvisejícího souboru venkovské architektury, který se tím pádem bude projevovat jako harmonicky působící celek.

## 2.2 Členění území

Návrh regulace vychází z předpokladu, že území obce lze rozdělit (z hlediska historického vývoje půdorysné struktury a současného stavu zástavby), na tři části s různými regulačními podmínkami:

- A. Památková rezervace – centrální část s převahou tradiční hodnotné zástavby, území rozhodující pro charakter obce. Obsahuje hlavní kompoziční celky zástavby a hlavní prostory obce. Stavební fond tvoří barokní kostel a soubor lidových staveb převážně z 19. století. Jedná se o roubené, hrázděné i zděné domy a hospodářské stavby, vč. přemístěných. **Do této plochy dále patří i pozemky p. č. 189/2 a 189/3 v k. ú. Zubrnice** (plocha č. 1 v platném ÚP Zubrnice).
- B. Ochranné pásmo obce – jde o území, ve kterém již není vesnická památková rezervace, ale je zde ochranné pásmo obce Zubrnice. Území vyžaduje zvýšenou ochranu vzhledem k zachování kulturních památek – podstávkových i zděných domů.
- C. Ostatní zastavěné území mimo předchozí části v katastrálním území Zubrnice a Týniště u Zubrnice. Předpokládá se zde nová zástavba, která bude respektovat starší půdorysnou osnovu a hodnotné solitéry.

Z charakteristik jednotlivých území vyplývají požadavky na stavební úpravy stávajících objektů a současně provádění novostaveb, pro které studie navrhuje následující závazné regulativy. Kulturní památky budou vždy posuzovány jednotlivě a v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb.,

o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. **Na kulturní památky se níže uvedené podmínky nevztahují.** Při návrhu stavebních prací je rozhodující, na kterém území obce se objekt nachází a v případě stávajících objektů jeho historická hodnota.

Význam ochrany z hlediska umístění v CHKO České středohoří pro posouzení záměru v konkrétní části území – kategorie A, B, C nemá podstatný vliv, protože všechny zastavěné a zastavitelné partie ve studií řešeném území jsou situovány ve druhé zóně odstupňované ochrany přírody v CHKO České středohoří. Proto se v tomto území naprosto všechny stavební záměry hodnotí z pohledu zájmu ochrany přírody a krajiny (v režimu podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění). Z tohoto pohledu je nutné při posuzování záměru také reflektovat na podklad, kterým jsou výstupy zpracovaných Preventivních hodnocení krajinného rázu CHKO České středohoří.

**2.2.1 Území A:**

Stávající objekty:

Jsou tvořeny různorodým souborem od nejstarších z části roubených a hrázděných staveb, přes početnou skupinu zděné výstavby z 19. století, až po objekty novodobé.

Část objektů vyžaduje rehabilitaci hmotového řešení a výrazu průčelí. Obecně lze uvést tyto zásady pro odstranění novodobých nevhodných úprav:

- Obnova původní hmoty objektu;
- Odstranění nevhodných přístavků, popřípadě jejich úprava do podoby, která není v rozporu s historicky a architektonicky hodnotnými stavbami v okolí;
- Minimální sklon střech 38° pro hlavní stavby, bez nových vikýřů a štítových lodžii;
- Obnova staršího členění průčelí, formátu oken a dveří (členění, profilace rámců a křídel, osazení) a dveří, obnova původního materiálového složení;
- Vhodnými typy střešních krytin jsou pálená taška bobrovka (režné provedení bez glazury), přírodní břidlice, vláknocementové šablony (černošedý nebo černý odstín, čtvercový tvar, skladba na koso), dřevěný štípaný šindel (pouze regionálně obvyklý typ), na drobnější doplňkové stavby, přístavky s nižším sklonem střechy jsou vhodné tyto krytiny: falcované tabule pozinkovaného nebo titan-zinkového plechu ve stejném odstínu jako střecha hlavní budovy, šedočerné asfaltové pásy. Vyloučená je krytina z tašek a plechu černé barvy;
- Omítka fasády vápenná štuková, nátěr bez titanové běloby, v odstínu okru, béžové, světle šedé či smetanové barvy. Zvážit jejich možné členění architektonickými prvky – pásovými šambránami oken, předsazeným soklem, mezipatrovou římsou a římsou korunní.
- Neosazovat střešní okna na stávající střechy;
- Umísťování FVE panelů na stávající střechy a pozemky se bude řídit metodickým pokynem NPÚ<sup>1</sup>;
- Zachovat stávající vjezdy na pozemky a nerozšiřovat parkovací stání a zpevněné plochy na úkor zeleně (předzahrádky);
- Objekt bývalé prodejny potravin na návsi Zubrnice doporučujeme ve stávající podobě odstranit.



*Ukázka nevhodných tvarů, členění a materiálů oken a dveří ve VPR Zubrnice. Foto NPÚ 2023*

---

<sup>1</sup> V problematice obnovitelných zdrojů energie je třeba dbát doporučení z metodického vyjádření k posuzování záměrů na osazování fotovoltaických a jiných solárních zařízení na kulturních památkách, v památkově chráněných územích a v ochranných pásmech kulturních památek a památkově chráněných území, vydaného NPÚ v roce 2022. K dispozici na internetových stránkách: <https://www.npu.cz/portal/o-nas/npu-a-pamatkova-pece/npu-jako-institute/hlavni-temata-sezony/2022/fotovoltaika/fotovoltaika-v-pp---upraveno-23.pdf>

## Nová zástavba:

- Nová výstavba je možná na místě zaniklého historického objektu na pozemku p. č. 574 v k. ú. Zubrnice ve shodném půdorysném i výškovém rozsahu.  
Pro doplnění urbanistické uliční struktury by po zvážení navrhovaného záměru a při striktním dodržení podmínek níže, byla akceptovatelná výstavba i na pozemcích p. č. 15, 150, 557/2, 189/2 a 189/3 v k. ú. Zubrnice.
- **Nové stavby na tomto území, musí mít velmi vysokou architektonickou úroveň.**
- Stavby by měly být výrazně podélně obdélné s minimálním poměrem stran 2:1. Ve volbě štítové nebo okapové orientace objektů, při respektování okolní zástavby.
- Nový objekt musí velikostí a tvarem půdorysu i hmotovým řešením (počet podlaží), vyplývat z historicky dané architektonické a urbanistické situace okolní zástavby.
- Tradiční materiálové a barevné řešení, okna a dveře dřevěná (na výšku obdélného formátu);
- Omítka fasády vápenná štuková, nátěr bez titanové běloby, v odstínu okru, béžové, světle šedé či smetanové barvy;
- Dřevěné obložení fasády uplatňovat pouze u střešních štítů a částí fasády (aby nevznikl dojem stodoly);
- Střechy sedlové se sklonem min. 38° pro hlavní stavby, bez vikýřů, bez štítových lodží, bez střešních oken;
- Umisťování FVE panelů na nové střechy a pozemky se bude řídit metodickým pokynem NPÚ;
- Vhodnými typy střešních krytin jsou pálená taška bobrovka (režné provedení bez glazury), přírodní břidlice, vláknocementové šablony (černošedý nebo černý odstín, čtvercový tvar, skladba na koso), popř. dřevěný štípaný šindel (pouze regionálně obvyklý typ). Vyloučená je krytina z tašek a plechu černé barvy;
- Na tomto území by měla být vyloučena stavba samostatných drobných staveb (kolny, zahradní domky, garáže, přístřešky pro auta).
- Zásahy do terénu musí být minimální, v nezbytné míře pro založení stavby;
- Stavby by neměly mít vyvýšené přízemí;



- Situovat objekty u uliční čáry s možností předzahrádky - v návaznosti na umístění okolních staveb;
- Parkování řešit v zadní části pozemků.

### **2.2.2 Území B:**

Stávající objekty:

Jde o jednotlivé stavby roubené, nebo zděné výstavby z 19. a 20. století. Jsou zde zastoupeny hodnotné kulturní památky, situované podél Lučního potoka (tzv. Mlýnské údolí ve správě Muzea v přírodě Zubrnice).

- Rehabilitace historické podoby areálu usedlosti č. p. 1. Odstranění nevhodných přístavků, popřípadě jejich úprava do podoby, která bude korespondovat s historickým charakterem daného místa;
- Stávající zástavbu Mlýnského údolí s objekty v Týništi č. p. 28 a 27, chalupou z Řehlovic a stodolou z Rašovic lze dále zahustit o další záchranné transfery ze širšího okolí při využití uprázdněných parcel po zaniklých objektech. Součástí doplňovaných objektů mohou být i doprovodné hospodářské objekty i např. typické prvky lidové zbožnosti (boží muka apod.);
- Obnova původních formátů oken (členění, profilace rámců a křídel, osazení), doporučujeme obnovu původního materiálového složení;
- Střechy s minimálním sklonem 38° pro hlavní stavby. Vhodnými typy střešních krytin jsou pálená taška bobrovka (režné provedení bez glazury), přírodní břidlice, vláknocementové šablony (černošedý, nebo černý odstín, čtvercový tvar, skladba na koso), na drobnější doplňkové stavby, přístavky s nižším sklonem střechy jsou vhodné tyto krytiny: falcované tabule pozinkovaného nebo titanzinkového plechu, ve stejném odstínu, jako střecha hlavní budovy, šedočerné asfaltové pásy;
- Omítka fasády vápenná štuková, nátěr bez titanové běloby, v odstínu okru, béžové, světle šedé či smetanové barvy;
- Umísťování FVE panelů na stávající střechy a pozemky se bude řídit metodickým pokynem NPÚ;
- Zachovat stávající vjezdy na pozemky a nerozšiřovat parkovací stání a zpevněné plochy na úkor zeleně (předzahrádky).

Nová zástavba:

Na tomto území není nová zástavba vhodná, z důvodu možného narušení stávající urbanistické struktury.

### 2.2.3 Území C:

Jde o území mimo památkovou rezervaci (studii ozn. území A) a památkové ochranné pásmo Zubrnice (studii ozn. území B), ale navazující na tato památkově chráněná území. Jejich urbanistická a architektonická struktura by měla vycházet ze struktury stávající zástavby v území A a B. Například v Týništi se zachovalo velké množství původních stavení, které však byly v nedávné minulosti nevhodně upraveny.

Stávající objekty:

- Doporučena je rehabilitace hmotového řešení a výrazu průčelí objektů, které byly poškozeny mladšími zásahy;
- Při stavebních úpravách doporučujeme osazovat okna a dveře v klasickém členění na výšku obdélného formátu;
- Barevnost objektů v odstínech okru, béžové, světle šedé nebo smetanové barvy;
- Z důvodu návaznosti na území A a B jsou vhodnými typy střešních krytin pálená taška bobrovka (režné provedení bez glazury), přírodní břidlice, vláknocementové šablony (černošedého nebo černého odstínu, čtvercový tvar, skladba na koso), na drobnější doplňkové stavby, přístavky s nižším sklonem střechy jsou vhodné tyto krytiny: falcované tabule pozinkovaného nebo titanzinkového plechu, ve stejném odstínu, jako střecha hlavní budovy, šedočerné asfaltové pásy.
- Sklon střech minimálně 38°.
- Bývalý areál JZD doporučujeme rehabilitovat s ohledem na pokračování ve způsobu zemědělského využívání. Stavební úpravy stávajících objektů s ohledem na tradiční vesnickou architekturu.



*Příklady provedených rekonstrukcí v Týništi: obrázek vlevo je nezdařilá oprava domu postaveného v 1. pol. 20. století. Nevhodný materiál a členění oken, příliš kontrastní barva fasády. Snímek vpravo je příklad velmi citlivé obnovy, dřevěná okna s klasickým členěním, zachování původních šambrán a říms, vhodný (nerušivý) světle šedý odstín fasády. Foto NPÚ 2023*

#### Nová zástavba:

- Obdélný půdorys o poměru stran min. 2:1, bez balkónů a lodžií, bez vyvýšeného přízemí;
- Sedlová střecha se sklonem min. 38°, bez vikýřů nebo štitové lodžie;
- Barevnost objektů v odstínech okru, béžové, světle šedé nebo smetanové barvy;
- Doporučujeme dřevěná okna a dveře v klasickém členění, na výšku obdélného formátu;
- Vhodnými typy střešních krytin jsou pálená taška bobrovka (režné provedení bez glazury), přírodní břidlice, vláknocementové šablony (černošedého nebo černého odstínu, čtvercový tvar, skladba na koso), na drobnější doplňkové stavby, přístavky s nižším sklonem střechy jsou vhodné tyto krytiny: falcované tabule pozinkovaného nebo titanzinkového plechu, ve stejném odstínu, jako střecha hlavní budovy, šedočerné asfaltové pásy.



*Ukázky nové výstavby v Týništi. Obrázek vlevo: stavba působí už ve fázi rozestavěnosti velmi rušivě. Nesmyslně umístěný komín na fasádě, plastové výplně okenních a dveřních otvorů v nevhodném formátu a členění. Snímek vpravo je typickou ukázkou snahy o kvalitní architekturu, ovšem bez vhodného osazení stavby do terénu a akceptace okolní tradiční vesnické výstavby. Foto NPÚ 2023*

### 2.3 Posouzení možnosti umístění nové zástavby v zájmovém území

Pozornost věnovaná ochraně historických staveb a struktur je důležitá zvláště při zásazích do historických jader. Územně plánovací dokumentace by měla stanovit podmínky dostaveb do historického jádra, založené na zachování tvarové příbuznosti staré a nové výstavby. Při zamýšlených úpravách objektů by měly být respektovány základní vztahy k prostoru a k sousedním objektům, tj. stavební čára, způsob zastavění a typ zástavby (např. řadová sevřená zástavba). Podmínkou zachování kulturních a estetických hodnot je mimo jiné přiměřené využití objektů tak, aby odpovídalo prostorovým a provozním možnostem. Na historické centrum vesnice navazují další prostorové celky, o něž se vesnice postupně rozrůstala. Úkolem územního plánu je tyto prostorové celky identifikovat a přiřadit jim potřebné regulace. Na architektonickém výrazu **zástavby** se podílí zejména typ domů (půdorysné a výškové uspořádání), orientace hřebene vůči ulici nebo návsi (štíťová, okapová) a využití přilehlých volných ploch. Na architektonickém výrazu **stavby** se podílí její osazení do terénu, umístění na pozemku, měřítko stavby a její členění, tvary prvků zejména střechy, užití materiálů, barevnost, struktura povrchů atd. Na tradičním obrazu vesnice se pak podílí půdorys vesnice (forma založení a její následný vývoj), typ zástavby (urbanismus) a typ obytného domu (architektura).



*Areál usedlosti č. p. 61. Foto archiv NPÚ*

## **2.4 Posouzení možné výstavby na změnových plochách platného územního plánu**

Platný územní plán obce Zubrnice pochází z roku 1997. Je tedy již čtvrt století závazným dokumentem pro rozhodování v území v souladu se stavebním zákonem. První změna ÚP z roku 2008 vymezila funkční plochy venkovského bydlení Z1, Z2, Z3 (v Týništi) a Z7 (v Zubrnicích). Změna č. 2, která nabyla účinnosti v roce 2013, vymezila nové zastavitelné plochy venkovského bydlení Z4 v Týništi a Z8 a Z10 v Zubrnicích.

Plocha č. 1 se nachází na pozemcích p. č. 189/2, 189/3, 190/1, 191, 193 a z části na pozemcích p. č. 192 a 189/1 v k. ú. Zubrnice, ve vesnické památkové rezervaci (VPR) a v památkovém ochranném pásmu (OP). Současně se z větší části nachází mimo zastavěné území obce. Je zde navržen 1 rodinný dům. Při nekompromisním splnění podmínek území A a vhodném umístění, navazujícím na okolní stavení, by byla výstavba možná, na ploše se v minulosti nacházel dům. Plocha č. 2 je umístěna na pozemcích p. č. 573 a 574 v k. ú. Zubrnice na území A. Výstavba je zde možná, na ploše se v minulosti nacházel spalný dům. O vhodnosti této plochy k zastavění se dále zmiňujeme v oddíle 2.5 Obecné doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii).



Plochy č. 3 (pozemek 150 k. ú. Zubrnice) a 4 (pozemek p. č. 15 v k. ú. Zubrnice) se nachází v území A. Je zde navrženo umístění dvou RD. Při nekompromisním splnění podmínek území A a vhodném umístění, navazujícím na okolní stavení, by byla výstavba možná. O vhodnosti zastavění se dále zmiňujeme v oddíle 2.5 Obecné doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii).

Lokalita č. 5 se nachází ve svažité a pohledově exponované poloze při vjezdu do obce ze severozápadní strany, přičemž dílčí měrou zasahuje do prostoru VPR a OP a nachází se zde tedy z části území A a B. Je zde navržena výstavba až deseti rodinných domů. Jedním z cílů památkové péče, které jsou sledované ve vztahu k PR Zubrnice, je rovněž ochrana charakteru a vzhledu okolní krajiny. V praxi to znamená nevytvářet nežádoucí pohledové a plošné dominanty a novostavby vhodně začleňovat do stávající sídelní struktury nebo ve vazbě na tuto strukturu. Případné změny nemají ve svém důsledku působit rušivě v dálkových pohledech na sídlo a ze sídla, stejně tak nemají negativně ovlivnit celkový vzhled veřejných prostranství, ať již se jedná o prostory návesní, uliční nebo záhumení. Výstavba rodinných domů mimo zastavěné území obce, na takto pohledově exponovaném místě, je z hlediska zájmů památkové péče velmi nevhodná.

Plocha č. 6 je situována na pozemcích p. č. 344/3, 344/1 a z části na pozemcích p. č. 484/4 a 484/3 v k. ú. Zubrnice. Nenachází se zde památkově chráněné území. Výstavba až tří rodinných domů je akceptovatelná za splnění podmínek, určených pro území C. Předmětná plocha bezprostředně navazuje na vesnickou památkovou rezervaci, proto je důležité, aby nově vzniklé objekty nepůsobily dominantně a disharmonicky.

Plocha Z1 (území C), která se nachází na pozemku p. č. 45/2 v k. ú. Týniště u Zubrnice je v současné době již zastavěna nevhodným rodinným domem srubového typu, který by byl vhodný spíše na americký než na český venkov.

Na ploše Z2 (pozemky p. č. 319/3, 328/9, 328/4, 328/8, 328/10, 328/7 v k. ú. Týniště u Zubrnice), která je v území C se již nachází 2 obdélné rodinné domy s nepříliš kvalitní architekturou (viz fotografie níže).





Plocha Z3 je umístěna na pozemcích p. č. 324/1 a st. p. č. 324/3 v k. ú. Týniště u Zubrnice. Je zde již umístěn rodinný dům (viz fotografie „Ukázky nové výstavby v Týništi“ – obrázek vpravo).

Plocha Z4 se nachází na pozemku p. č. 326 v k. ú. Týniště u Zubrnice. Navazuje na plochu Z3, kde již stojí okapově orientovaný rodinný dům. Nový objekt na ploše Z4 by měl být v podobné vzdálenosti od komunikace, jako sousední stavba, se stejnou okapovou orientací, o obdobné hmotě. Další podmínky viz regulace pro území C.

Plocha Z7 (pozemky p. č. 545/1, 545/6, 545/7, 545/8, 523/1, 523/3 v k. ú. Zubrnice) a Z8 (pozemek p. č. 545/5 v k. ú. Zubrnice). Pozemky jsou situovány na okraji Zubrnice, při příjezdu z Malého Března. Pozemky jsou vhodné pro výstavbu max. 4 rodinných domů, pokud budou umístěné v podobné vzdálenosti od komunikace, jako stávající sousedící stavby rodinných domů tak, aby bylo docíleno plynulého prodloužení ulice. Podmínky regulace viz oblast C. Doporučujeme rozhodování v území podmínit vytvořením územní studie.

Zastavitelná plocha Z10 na pozemku p. č. 200 v k. ú. Zubrnice se nachází v památkovém ochranném pásmu Zubrnice. Tato plocha bezprostředně navazuje na vesnickou památkovou rezervaci. Výstavbou rodinného domu by došlo k nevhodnému rozšíření stávajícího zastavěného území podél cesty směrem k areálu památkově chráněného mlýna Týniště (Mlýnské údolí).

## **2.5 Obecné doporučení pro nový územní plán (regulační plán, územní studii)**

S ohledem na vysoké urbanistické a krajinářské hodnoty obce Zubrnice, doporučujeme zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu podle § 43 odst. 3 stavebního zákona.

- Na území určit plochu historického jádra obce na základě porovnání současné podoby sídla a podoby zachycené historickými mapami, nejjednodušeji mapou stabilního katastru (dostupné na <http://archivnimapy.cuzk.cz>),
- rozlišit typ půdorysu vesnice – formu založení, zachovat plochy domů a jejich pozemků, které vymezují typ půdorysu vesnice (včetně záhumenních cest a doprovodné zeleně),
- respektovat typ půdorysu vesnice při případné přestavbě jádra obce nebo při doplnění nových ploch určených pro zástavbu,
- respektovat charakter zástavby, novou výstavbu ohleduplně začleňovat do okolní starší zástavby,
- přednostně využívat zastavěné území, jeho proluky, rekonstruovat stávající objekty, včetně bývalých selských usedlostí,
- podřídit výraz staveb místnímu charakteru zástavby, využít typických místních materiálů, zvláště u novostaveb, respektovat vhodné tradiční výrazové prvky, zejména objemové řešení domu, členění průčelí, úroveň vstupu do domu, výšku římsy a hřebene střechy, tvar a spád střechy a další (například velikost a členění oken, tvar a zpracování vstupních zvláště dvoukřídlových dveří, inspirovat se tradičními vraty, bránami, zídkami, ploty, komíny apod.),
- vypěstovat povědomí, že zásah na soukromém pozemku může pozitivně i negativně ovlivnit prostředí vesnice.

K umístění nové zástavby byly vybrány jak pozemky s prokazatelně doloženou historickou zástavbou (p. č. 574 v k. ú. Zubrnice), tak i pozemky s neprokázanou zástavbou, které jsou v platném územním plánu obce Zubrnice určené k výstavbě rodinných domů. Ve VPR jde o pozemky p. č. 15 a 150 v k. ú. Zubrnice, v OP pozemky p.č. 189/2 a 189/3 a mimo památkovou ochranu pozemky p. č. 55 a p. č. 326 v k. ú. Týniště u Zubrnice. Umístění nových objektů, při striktním dodržení výše uvedených zásad (dle umístění v zóně A, B nebo C), by nemělo vést k dalšímu nežádoucímu narušení urbanistické a architektonické struktury vesnice.

Pro obě katastrální území je důležitá rehabilitace stávající rušivé zástavby, její vymezení viz výkresová část (výkres architektonické vyhodnocení sídla). V případě areálu bývalého JZD je nevhodné objekty dále rozšiřovat a hmotově navyšovat, naopak je potřeba areál rehabilitovat, rekultivovat a přirozeně začlenit do urbanismu Zubrnice. Objekty vymezené ve výkrese jako stavby, kde je doporučeno vylepšit vzhled, prošly v minulosti nevhodnými stavebními úpravami, jako jsou výměna výplní okenních a dveřních otvorů, rušivá barva fasády, nebo provedená přístavba, neladící s architekturou původní stavby. Bohužel je v obci Zubrnice takto neprofesionálně provedených úprav většina. Z těchto poznatků vyplývá vysoká potřeba edukace vlastníků objektů, umístěných nejen v památkové rezervaci a ochranném pásmu, ale také v částech navazujících na tato památkově chráněná území. Architektura je komplexním oborem spojujícím estetické, technické a kulturní znalosti a dovednosti. Je nedílnou součástí našeho životního prostředí, odráží hodnoty jednotlivců i společnosti a ovlivňuje kvalitu života, naše chování a postoje. I přesto že trávíme většinu našeho života v architektuře, věnujeme jí velmi málo svého času a energie, abychom z ní vytvořili kvalitní součást našeho prostředí, ve kterém žijeme.

Výčet pozemků vhodných k případnému umístění nové zástavby se zdůvodněním:

- Pozemky p. č. 189/2 a 189/3 v k. ú. Zubrnice při nekompromisním splnění podmínek v oblasti A. Nachází se v památkovém ochranném pásmu, ale jsou ze tří stran obklopeny vesnickou památkovou rezervací, proto byly zařazeny do oblasti A.

- Pozemek p. č. 574 v k. ú. Zubrnice, jihovýchodní okraj zástavby, umístění štítově orientovaného rodinného domu je možné při prodloužené stavební čáře se sousedním domem na pozemku st. p. č. 571. Na místě je v mapách stabilního katastru umístěn štítově orientovaný spalný dům. Regulační podmínky viz oblast A.
- Pozemek p. č. 15 k. ú. Zubrnice se nachází mezi stávajícími rodinnými domy na pozemcích st. p. č. 16/3 a st. p. č. 12, je proto vhodný k zástavbě a dotvoření kompaktního uličního interiéru. Vzhledem k šířce pozemku se nabízí okapová orientace s umístěním stavby při uliční a stavební čáře, která bude pokračovat od stavby na pozemku st. p. č. 12, jež zachovává tradiční umístění budov při hraně pozemku. Pokud by zde došlo k výstavbě, je nutné striktně dodržovat podmínky viz oblast A.
- Pozemek 150 v k. ú. Zubrnice se nachází naproti pozemku p. č. 15. Protože jsou již na konci ulice dříve volné plochy zastaveny, je možné předmětné pozemky zastavět rodinnými domy, spíše štítové orientace s jednotnou stavební čarou, umístěnou vzhledem k terénní konfiguraci ve vzdálenosti cca 3m od komunikace na pozemku p. č. 1127. Pokud by zde došlo k výstavbě, je nutné striktně dodržovat podmínky viz oblast A.
- Pozemek p. č. 55 v k. ú. Týniště u Zubrnic je vhodný k umístění dvou rodinných domů, buď štítové, nebo okapové orientace. V minulosti se zde nacházelo více pozemků, proto se domníváme, že rozdělení na dvě parcely pro umístění samostatných objektů v blízkosti uliční čáry by bylo akceptovatelné. Regulační podmínky viz oblast C.
- Pozemek p. č. 326 v k. ú. Týniště se nachází na konci Týniště. Je zde možné postavit rodinný dům s okapovou orientací, s umístěním u hrany komunikace. Regulační podmínky viz oblast C.
- Pozemky p. č. 545/1, 545/6, 545/7, 545/8, 523/1, 523/3 a p. č. 545/5 v k. ú. Zubrnice) jsou situovány na okraji Zubrnic, při příjezdu z Lovečkovic. Pozemky jsou vhodné pro výstavbu max. 4 rodinných domů, pokud budou umístěny v podobné vzdálenosti od komunikace, jako stávající sousedící stavby rodinných domů tak, aby na sebe plynule navazovaly. Podmínky regulace viz oblast C.

### 3. Zeleň intravilánu obce

#### 3.1 Obecně

Specifický terénní reliéf centrální části obce Zubrnice podporuje výraznou dominanci pahorku s kostelem a bývalým hřbitovem, na nějž navazuje prostor původní návsi. Ostatní zástavba pak navazovala na místní komunikace zejména silnici č. 260 Úštěk – Malé Březno a dále pak k místní části na jih Týniště – Touchořiny a severní větev komunikace do místní části dříve zvané „na Kopaném – Auf der Kopane“ a dále do zaniklých osad pod Bukovou Horou Workerdolen, samota Mauerschine a Velké Stínky. Svažitý terén byl typicky upravován za pomoci nasucho skládaných, později zděných kamenných podezdívek oplocení pozemků a opěrných zdí, které vynášely samotné stavby. Nejvyšší koncentrace zástavby bývala právě kolem návsního prostoru, přičemž dále od jádra obce byla jednotlivá stavení více samostatná, obehnaná prostory zahrad a záhumenků.



Indikační skica stabilního katastru 1843. Zobrazuje prostorovou strukturu sídla s vysokým podílem zahrad a sadů v intravilánu obce. Zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=skicic&idrastru=LIT474018430>

Do dnešních dnů tvoří zeleň v obci podstatnou část její rozlohy. Přestože se jedná o plochy zeleně převážně v soukromém vlastnictví, podílí se na celkovém obrazu a tvoří samostatnou estetickou hodnotu sídla. Veřejná i soukromá zeleň propojuje intravilán sídla s okolní krajinou, případně systémy původní cestní sítě, lemované často alejemi či stromořadími a dotváří tak celkovou siluetu sídla.

Podobně jako ve většině českých vesnických sídel i v Zubrnici lze členit plochy venkovního prostoru a zeleně na:

- veřejné prostory: běžně přístupné bez omezení, prostory podléhající veřejné správě a údržbě
  - náves
  - hlavní komunikace
  - proluky a zbořeniště ve vlastnictví obce (zejména „parčík“ na p. p. č. 111)
  - prostor u kaple Nejsvětější Trojice
- poloveřejné prostory: většinou ve vymezeném prostoru například ohradní zdí, či plotem, přístup veřejnosti časově omezen, prostory podléhající veřejné správě a údržbě,
  - bývalý hřbitov u kostela
  - hřbitov stávající
  - zahrada obecního úřadu
- polosoukromé prostory: prostory bezprostředně související s veřejným prostorem návsi či komunikace, jsou vizuálně propojené a tvoří celkový charakter místa, podléhají soukromému vlastnictví a údržbě, popřípadě souvisí se soukromým provozem služby
  - předzahrádky
  - zahrádky pohostinství a služeb turismu
- soukromé prostory: ostatní nezastavěné prostory intravilánu obce, někdy vizuálně oddělené od veřejných prostor, běžně navazují na okolní krajinu, podléhají soukromému vlastnictví a údržbě
  - dvory a provozní zázemí staveb
  - produkční, okrasné zahrady a sady



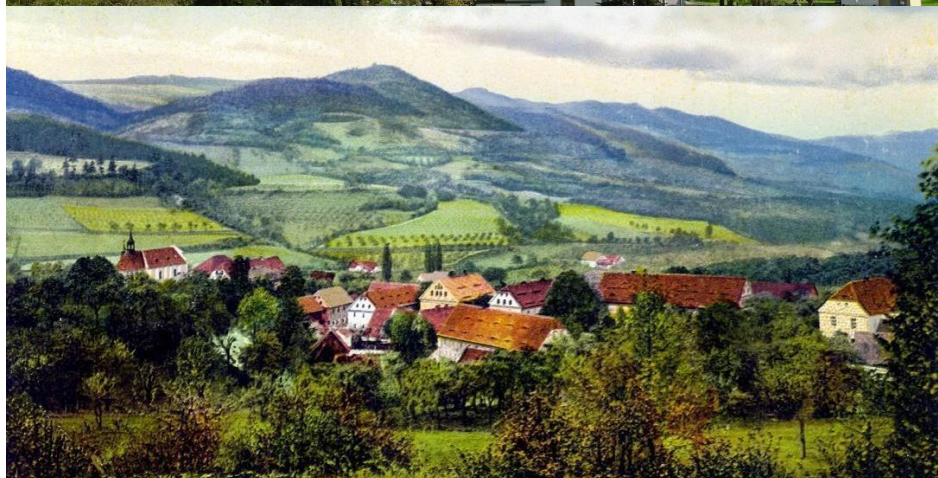
- specifické prostory: plochy a pozemky ve specifickém přístupovém režimu návštěvníků, ale zároveň i plochy volně přístupné veřejnosti, podléhají režimu a údržbě dané veřejné instituce (muzeum apod.)
  - prostor železniční stanice Zubrnice – Týniště/Zubrnická muzeální železnice
  - prostory Muzea v přírodě Zubrnice



*Historická pohlednice  
panoramatu Zubrnice od  
jihu (nedatováno)  
zdroj: Muzeum v přírodě  
Zubrnice*

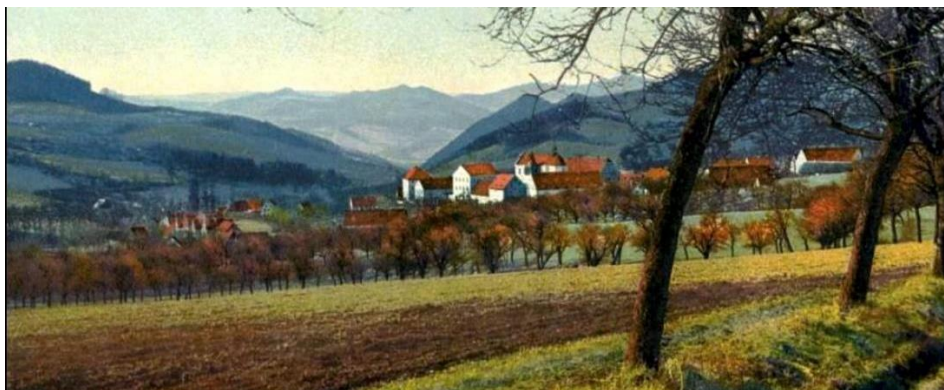


*Fotografie  
panoramatu obce z jihu  
dnes, zdroj: foto autor  
2023*



*Historická pohlednice  
panoramatu Zubrnice  
od severu (nedatováno),  
zdroj: Muzeum v přírodě  
Zubrnice*



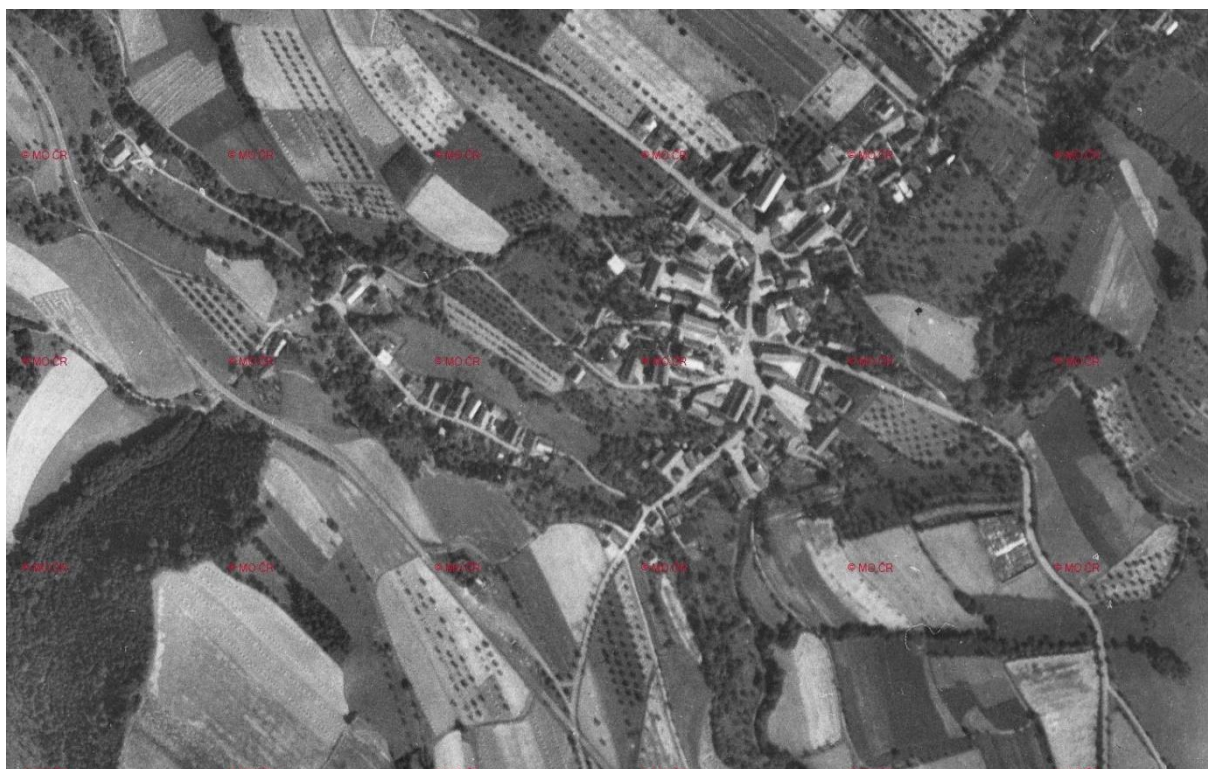


*Historická pohlednice  
panoramatu Zubrnice od  
jihovýchodu od Týniště  
(nedatováno), zdroj:  
Muzeum v přírodě  
Zubrnice*



*Historická  
fotografie  
panoramatu  
Zubrnice od  
západu  
(1935)*

*zdroj: <https://www.deutschefotothek.de/> . Fotografie zachycuje stav, kdy soukromé zahrady a sady byly nedílnou součástí  
jak obce, tak okolní tradičně využívané krajiny.*



Letecký měřický snímek z roku 1938 zobrazuje ještě kompaktní zástavbu kolem celé návsi a prolínající soustavu zahrad a ovocných sadů navazujících na jednotlivé statky. Zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=lms&idrastru=WMSA08.1938.DECI99.05295&bz=-748377.33,-979197.14>

Z hlediska zeleně jsou ve vesnických sídlech výraznými dominantami **velké stromy**, které spolu s ovocnými dřevinami na obvodu zahrad a humen tvoří přirozenou siluetu obce v návaznosti na výrazné prvky architektury, jako jsou například věže kostelů, či zámků apod. Velké vzrostlé stromy, nejčastěji domácí druhy listnáčů – tedy lípy, javory, jírovce, zdůrazňovaly významné budovy obce např. kostely, rychty, hostince a podobně. Vyrůstání stromy byly vysazovány i z funkčního hlediska zastínění hospodářských a provozních dvorů statků, kde sloužily mimo jiné i jako hromosvody. V tomto kontextu jsou součástí dvorů často i ořešáky. V širším kontextu sídla a krajiny pak vyrůstání stromy doprovázely drobnou sakrální architekturu – křížky, studánky apod.

V Zubrnici jsou nejvýraznějšími dominantami vzrostlé lípy. Na vyvýšeném pahorku Zubrnické návsi se nachází kostel sv. Máří Magdaleny. Lípy srdčité (*Tilia cordata*) byly vysazeny symetricky vedle schodiště při vstupní kované bráně. Na historické fotografii označeny červenými šipkami. Lípy jsou odhadované věkové kategorie 120-180 let. Další vzrůstná lípa srdčitá (*Tilia cordata*) se nachází v předzahrádce statku čp. 35. Všechny tři stromy jsou



prohlášeny za Památné stromy. Do roku 2019 se v Zubrnici nacházela ještě jedna vzrostlá lípa (byla taktéž chráněna jako Památný strom) při vjezdové bráně k čp. 33, avšak v nedávné minulosti byla pro zhoršený zdravotní stav pokácena, bohužel bez náhradní výsadby. Další vzrostlou lípu srdčitou významného vzrůstu pak najdeme i u budovy Zubrnické železnice a další při vjezdu do již neexistujícího stavení (býv. č. p. 57) na dnešní parcele č. 111 při hlavní silnici na Lovečkovice.

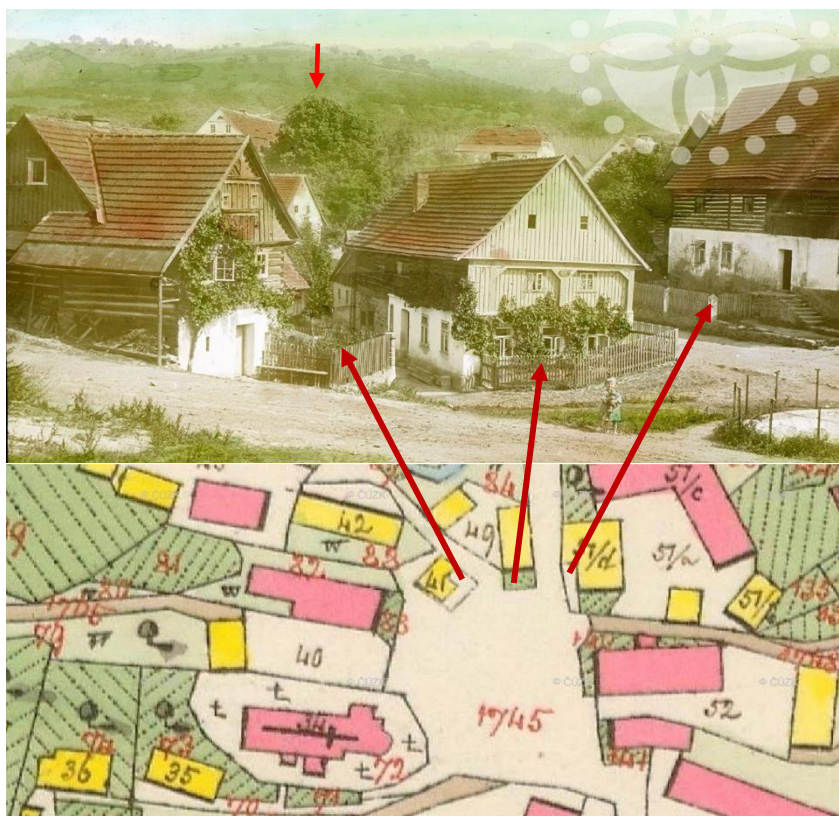


Historická fotografie zubrnické návsi ještě s památníkem první světové války. Zdroj: Muzeum v přírodě Zubrnice  
Fotografie lípy u zubrnického nádraží. Zdroj: foto autor 2023

### 3.2 Vesnické typy zahrádek a předzahrádek

Předzahrádky jsou často charakteristickým prvkem tvořících charakteristickou atmosféru místa. V Zubrnicih jsou doložitelné velmi drobné plochy zeleně, které byly typicky navázány na štítovou stranu stavby, ohraničené jednoduchým oplocením, pro ochranu před domácími zvířaty byly předzahrádky často vymezeny i v rámci větší produkční zahrady či sadu.

Je nutné konstatovat, že právě tyto drobné charakteristické prostory v současnosti ustupují stále většímu tlaku na provoz automobilů a často se předzahrádky stávají zpevněnými plochami pro parkování vozů.



Historická fotografie dnes již neexistujících staveb na návsi, kde jsou vidět typické malé prostory předzahrádek. V pozadí je vidět i lípa srdčitá v předzahrádce statku čp. 35. Zdroj: Muzeum v přírodě Zubrnice

Stav na fotografii odpovídá mapě Císařského povinného otisku stabilního katastru 1843.

Zdroj: [https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=cioc&idrastru=B2\\_a\\_6C\\_9297-1\\_4](https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=cioc&idrastru=B2_a_6C_9297-1_4)





*Fotografie dnešního stavu zachycují již jen ojediněle dochované drobné předzahrádky, které ač nedoceněny, jsou zásadním momentem lokální malebnosti místa. Zdroj: foto autor*



### 3.3 Hřbitovy bývalé i současné

Hřbitovy jsou odjakživa součástí zeleně a veřejného prostoru obcí. Od 8. století byly hřbitovy umístěny u kostelů v centru obcí, teprve od 90. let. 18. století byly zřizovány mimo území obce, čímž se staly součástí krajinného rámce sídla. Přístupová cesta často lemována alejí stromů, dominantou byly i stavby hřbitovních kostelů a kaplí. I v Zubrnicih je situace obdobná a prostor bývalého hřbitova kolem kostela sv. Máří Magdaleny je dnes nahrazen obecním hřbitovem s kaplí Nejsvětější Trojice, který je situován na návrší východně od centra obce.



*Současná úprava pietního místa bývalého hřbitova u kostela je poloveřejným prostorem s omezeným časovým režimem vstupu. Vpravo nahoře fotografie Památných stromů – Lípy Vincence zahradníka. Zdroj: foto NPÚ, 2023.*





*Prostor dnešního hřbitova, působí bez vzrůstných stromů neutěšeně.*



*Pohled od kaple Nejsvětější Trojice směrem na jižní část obce, kde se nachází Muzeum v přírodě Zubrnice. Zdroj: foto NPÚ, 2023*

### 3.4 Aleje a stromořadí

Aleje a stromořadí jsou nedílnou součástí obrazu české krajiny. Propojují intravilán sídla s okolní krajinou, zdůrazňují významná místa v krajině ve spojení s architekturou a vytváří krajinný ráz. I v Zubrnici jsou stromořadí a aleje, a to zejména v území údolí Lučního potoka, tradičním prvkem. Stromořadí lemující přístupové komunikace, druhové složení je



proměnlivé, mimo domácích listnatých dřevin – jasany ztepilé a javory kleny, jsou stromořadí tvořena i ovocnými stromy. Specifickým prvkem jsou pak doprovodné výsadby vrb nejen podél vodotečí, které jsou udržovány pravidelným hlavovým řezem.



*Pohledy na údolí Lučního potoka, větší část pozemků je pod správou Muzea v přírodě Zubrnice, přesto jsou přístupné. Aleje ovocných stromů a linie na hlavu řezaných vrb ilustrují původní historickou situaci přechodu intravilánu sídla do volné krajiny. Zdroj: foto NPÚ, 2023*



### 3.5 Typická druhová skladba

Typická druhová skladba týkající se hlavně stromového patra se odvíjí od domácích listnatých dřevin, přičemž tradičně jsou využívány i ovocné dřeviny.<sup>2</sup>

Od druhé poloviny 20. století a dodnes se projevuje snaha o výsadby netypických druhů zejména zahradnických kultivarů rostlin, jejichž nejvíce problematickou skupinou jsou jehličnany – zeravy, smrky pichlavé, cypřišky, borovice a další.



*Stálezelené jehličnany jako vzrůstné stromy působí kontrastně v celkovém panoramatu sídla. Smrky a zeravy využívané jako živé ploty pak výrazně člení jindy vizuálně propojené prostory zahrad a sadů a působí jako neprostupné stěny. Zdroj: foto NPÚ 2023*

### 3.6 Obecné zásady a doporučení ve vztahu k veřejnému prostoru a zeleni intravilánu sídla

- oplocení jako součást veřejného prostoru komunikací: doporučujeme striktní dodržování kamenných podezdívek oplocení a opěrných zdí v kombinaci s výplněmi z dřevěných laťových dílů s vertikálním umístěním latí, které jsou alespoň částečně průhledné. Zcela nepřípustné jsou ohradní zdi či podezdívky z betonových prefabrikátů všech tvarů a rozměrů včetně obkladů imitujících přírodní kámen a gabionových zdí.

<sup>2</sup> Podrobněji je problematika vhodných výsadeb v prostředí venkovských sídel zpracována v: Baroš. A. a kol., Dřeviny a byliny vhodné pro venkovská sídla na vybraném území MAS České Středohoří, certifikovaná metodika VÚKOZ, v.v.i., Průhonice 2014

- Oplocení zahrad a záhumenků směřujících do okolní krajiny v co největší míře v průhledném provedení, které nebude tvořit vizuální bariéry a clony. Doporučené jsou dřevěné plotové dílce s vertikálním úzkým laťováním, v omezené míře lze využít i oplocení z pletiva.
- zpevněné plochy: jsou přípustné pouze na příjezdových plochách a chodnících k obytným domům, dochované historické dlažby je nutno zachovat a obnovit, dlažby: přírodní kámen – čedič, skladba na divoko, štěrkový, nebo mlatový povrch.
- Zabránit zániku drobných ploch předzahrádek na úkor zpevněných ploch a parkovacích stání.
- Formou osvěty komunikovat s vlastníky pozemků nevhodnost výsadby stálezelených exotických, ale i domácích druhů jehličnanů, a to především formou živých plotů a stěn (zeravy, smrky apod.) ale i vzrůstných solitér.
- Zvážit prostorové uspořádání a formu veřejného prostoru na p. p. č. 111 k. ú. Zubrnice. Současný stav parkové úpravy je prakticky nefunkční a uprostřed obce se nachází neartikulovaný prostor, jehož funkce není na první pohled zcela zřejmá.



Příklady tradičních a naopak nevhodných řešení, které přispívají k unifikaci a potlačení lokálního typického zpracování detailů veřejného a poloveřejného prostoru intravilánu obce.



*Prvky tradičních kamenných sloupků s řemeslnými detaily opracování, typické podezdívky z opracovaného (pískovec) či lomového kamene (čedič) bývaly doplněny korunami z profilovaných ostře pálených cihel. Zdroj: Foto NPÚ, 2023*





*Kontrast oplocení v tradičním pojetí kamenné podezdívky, kamenných sloupků a dřevěného laťového plotu s novodobým provedením s podezdívkou z betonových prefabrikátů. Foto NPÚ 2023*







*Tradiční a pro Zubrnice typické provedení oplocení a vjezdové brány z laťových plotových dílců, které umožňují přehlednost prostoru. Foto NPÚ 2023*



*Novodobé oplocení, které respektuje místní specifika. Foto NPÚ 2023*





*Povrch vjezdu na pozemek provedený z žulové dlažby. Foto NPÚ 2023*



*Opravená opěrná zeď koresponduje s místním způsobem zpracování terénních nerovností a zlomů. Foto NPÚ 2023*



*Novodobé oplocení, sice využívá původního materiálu dřeva, ale vytvoření neprůhledné stěny nebo horizontální členění působí v prostoru rušivě a nepůvodně. Podobně, pokud je oplocení nahrazeno stěnou ze stálezelených zeravů, vznikne vizuálně neprostupná bariéra, která omezuje vnímání celkového harmonického panoramatu sídla. Foto NPÚ, 2023*





*Nevhodné ukázky  
novodobých realizací  
oplocení a  
podezdívek s  
oplocením. Odklon od  
tradičního pojetí  
například umístěním  
horizontálních prken  
či náhrada lomového  
kamene betonovým  
prefabrikátem  
znamená ztrátu  
identity místa. Foto  
NPÚ, 2023*





*Provedení vstupních bran obdobně jako oplocení úzce souvisí s celkovým charakterem veřejného prostoru komunikací. Foto autor 2023*



*Typické drobné prostory předzahrádek ustupují parkovacím místům, takový přístup přispívá k zániku charakteru a atmosféry místa. Foto NPÚ 2023*



*Nové ztvárnění předzahrádek za pomoci podezdívek z KB bloku působí unifikovaně a neautenticky. Foto NPÚ 2023*





*Ukázka provedení nevhodného oplocení z betonových prefabrikátů. Foto NPÚ 2023*



*Charakter místa, kvalitu a kulturu veřejného prostoru formuje mnoho detailů. Zde je významná role obce samotné, jaký příklad dává soukromým vlastníkům. Foto NPÚ 2023*

#### 4. Přírodní hodnoty

Zájmové území je v celém svém rozsahu součástí Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Naprostá většina zájmového území leží ve druhé zóně odstupňované ochrany CHKO, pouze JV část k. ú. Týniště u Zubrnice (cíp vymezený na Z silnicí směr Doubravice a na S pozemkem polní cesty směřující do Mlýnského údolí) leží ve třetí zóně. Části k. ú. Touchořiny a k. ú. Knínice u Touchořin, které jsou také zahrnuty do studie jako lokalita Mlýnské údolí, se také nacházejí ve třetí zóně CHKO. Lesní porosty nad železniční stanicí Zubrnice svým okrajem zabíhají do evropsky významné lokality CZ0424141 Porta Bohemica. Součástí území nejsou maloplošná zvláště chráněná území (NPR, NPP, PR a PP), příp. jejich ochranná pásma.

Území je geologicky pestré. V základě lze říci, že je budováno pískovci merboltického souvrství, které na několika místech vytváří drobné skalky. Přímo v obci Zubrnice byl v provozu pískovcový lom. Na několika místech se setkáváme s průniky olivinických čedičových hornin (drobnější tělesa přímo v Zubrnici, např. návrší s kostelem sv. Máří Magdalény). Na levé straně údolí Lučního potoka nad dráhou jsou pak polohy mikrosyenitů, na několika místech v minulosti těžené v drobných stěnojámových lůmcích. V řešeném území jsou evidovány svahové nestability. Dvě menší v lesních komplexech nad tratí v k. ú. Týniště u Zubrnice a jedna rozsáhlejší, která se rozpíná na obou svazích Zubrnického potoka s přesahem do samotného sídla Zubrnice. Jedná se o nestability přírodního původu, které jsou uklidněny.





*Pohled na Zubrnice ze svahu pod Plání. Zdroj AOPK.*

Svahy údolí Lučního potoka jsou tvořeny loukami s mezemi, které dle členitosti terénu přecházejí v lesní komplexy s přírodními biotopy lesních společenstev - květnaté bučiny a hercynské dubohabřiny. Uvnitř lesních porostů se ostrůvkovitě objevují zbytky suchých trávníků, které nestihla pohltit stromová vegetace v rámci ukončení zemědělského hospodaření v těžko přístupných částech území. Celistvost lesních porostů je tak narušována již jen v rámci údržby ochranných pásem nadzemního vedení a v rámci vytváření mysliveckých políček. Myslivecká políčka jsou v současné době jedinými většími plochami orné půdy v území, jejichž účelem je však přikrmování lesní zvěře s nežádoucím efektem šíření expanzních druhů rostlin a přezvěření lokality. Myslivecká políčka nebyla orgánem ochrany přírody povolena, přičemž lze konstatovat, že svým charakterem jsou v rozporu s ochranným režimem II. zóny CHKO. Omezení škod na lesních porostech zajistí primárně snížení stavů zvěře na únosnou úroveň.





*Pohled na zájmové území ze svahu pod Bukovou horou. Zdroj AOPK.*

Travní porosty v území jsou dlouhodobě obhospodařovány jako louky a pastviny. Na travních porostech, které bezprostředně navazují na zemědělský areál v Zubrnici, lze najít vlivem dlouhodobé extenzivní pastvy skotu přírodní biotop poháňková pastvina. Poháňkové pastviny se na území CHKO České středohoří vyskytují pouze roztroušeně, neboť jsou velmi citlivé na způsob hospodaření. V travních porostech, které bývají v území primárně koseny, převažuje přírodní biotop mezofilní ovsíková louka. V blízkosti nivy Lučního potoka jsou travní porosty obohacené o podmáčenější části se zastoupením přírodního biotopu vlhká tužebníková lada. Přírodní biotop vlhká pcháčková louka, který je evidován na části pozemků p. č. 522/9 a p. č. 522/3 v k. ú. Zubrnice, je v podstatě indikačním prvkem původního druhového zastoupení travního porostu před provedením meliorací v roce 1963. Lze tedy říci, že vlivem zanášení meliorační soustavy zde dochází k postupné obnově původního travního společenstva. Plocha je však dle platného územního plánu obce dotčena návrhem zastavitelné

plochy pro rodinné bydlení. Při výstavbě rodinných domů v meliorovaném prostoru lze tedy předpokládat změnu aktuálního vodního režimu nejen louky, ale i ploch dotčených výstavbou.

Nedílnou součástí území jsou liniové meze a kamenné snosy (tzv. agrární valy) porostlé liniovou vegetací. Agrární valy vznikaly jako důsledek hospodaření člověka během několika staletí. Nepotřebné kamení z pozemků bylo vršeno nebo skládáno na hranicích parcel. Vznik agrárních valů je tak úzce spjat s plužinou venkovských sídel. Stávající porosty vázané na valy a terasy jsou důsledkem dlouhodobého člověkem neovlivňovaného nebo jen částečně ovlivňovaného působení. Na většině valů převažuje mozaika křovin a stromů s ochuzeným bylinným patrem, kdy druhové složení odráží okolní stromovou a rostlinnou vegetaci. Z podrobného mapování agrárních valů nad hřbitovem víme, že jsou nejčastějšími zástupci stromového patra: javor babyka (*Acer campestre*) a jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), keřového patra: líska obecná (*Corylus avellana*), hloh obecný (*Crataegus laevigata*) a trnka obecná (*Prunus spinosa*) a bylinného patra: kmín kořený (*Carum carvi*), kopřiva dvoudomá (*Urtica dioica*), netýkavka malokvětá (*Impatiens parviflora*), srha laločnatá (*Dactylis glomerata*), bršlice kozí noha (*Aegopodium podagraria*), udatna lesní (*Aruncus vulgaris*) a svízel vonný (*Galium odoratum*). Kromě zachování a podpory biodiverzity území plní agrární valy také protierozní funkci, vypovídají o horninovém složení lokality, mají vysokou estetickou hodnotu a spoluutvářejí krajinný ráz lokality.





*Niva Lučního potoka s početnou populací bledule jarní (Leucojum vernum). Zdroj AOPK.*

Niva Lučního potoka je tvořena převážně jasanovo olšovým luhem, který je bohatý na výskyt bledule jarní (*Leucojum vernum*), která doprovází potok v celé délce zájmového území. V Mlýnském údolí ji pak doplňují jedinci lilie zlatohlavé (*Lilium martagon*). Reprezentativní ukázkou nivy je plocha biocentra územního systému ekologické stability (USES) mezi silnicí a potokem západně od Zubrnice, která je doplněna o ostrůvky trávníků vlhkých tužebníkových lad (podrobný zákres prvků USES je v příloze č. xx). Přírodní hodnotu nivy potoka dokládá i bohaté druhové zastoupení měkkýšů, kdy se právě v zájmovém území podařilo nalézt 25 druhů. Přítoky Lučního potoka mají často bystřinný charakter s možností tvorby drobných vodopádů (viz. kapitola Mlýnské údolí). Nejznámější vodopád v území nalezneme na potoce Načina (Natschin), který pramení v místech zaniklé obce Stará Homole. Hluboká rokle, kterou potok protéká, je náhle zakončena čedičovým skalním bradlem se sloupcovitě rozpukaným podložím. K téměř pět metrů vysokému vodopádu v minulosti vedla žlutá turistická značka, která byla zrušena.



Vodní plochy, které jsou součástí nivy Lučního potoka, jsou pravidelně využívány k rozmnožování obojživelníků. Evidován je pravidelný výskyt ropuchy obecné (*Bufo bufo*), skokana hnědé (*Rana temporaria*) a čolka obecného (*Lissotriton vulgaris*). Rybí společenstvo v Lučním potoce je stabilně zastoupeno pstruhem obecným (*Salmo trutta*), mřenkou mramorovanou (*Barbatula barbatula*), jelcem proudníkem (*Leuciscus leuciscus*) a hrouzkem obecným (*Gobio gobio*). V blízkosti vody je možné spatřit ledňáčka říčního (*Alcedo atthis*). Zaznamenány byly i pobytové značky vydry říční (*Lutra lutra*). Pravidelně se v území vyskytuje čáp černý (*Ciconia nigra*), luňák červený (*Milvus milvus*), žluva zelená (*Picus viridis*), strakapoud velký (*Dendrocopos major*), kukačka obecná (*Cuculus canorus*), ťuhýk obecný (*Lanius collurio*) a řada pěvců např. sedmihlásek hajní (*Hippolais icterina*), pěnice černohlavá (*Sylvia atricapilla*), skřivan polní (*Alauda arvensis*). V posledních letech zde byl opakovaně zaznamenán také výskyt vlka obecného (*Canis lupus*).



Obrázek 1: Lípa v blízkosti zaniklé usedlosti. Obrázek 2: Dub, který je součástí meze. Zdroj AOPK.

Území je bohaté na dochované mohutné jedince dřevin, zejména dubů a lip. Jedná se často o stromy v místech pozůstatků zaniklých sídel (např. lípa na p. p. č. 107 u zaniklé usedlosti ve Staré Homoli), nebo o hraniční stromy (např. dub v místě hranic pozemků a katastrálních území Týniště u Zubrnic a Zubrnice v Mlýnském údolí).

V celém území lze nalézt dožívající vysokokmenné ovocné stromy, které byly v minulosti součástí rozlehlých ovocných sadů a zahrad zaniklých sídel. V současnosti bývají často útočištěm řady druhů živočichů, zejména bezobratlých a ptáků. Nektar z květů ovocných dřevin slouží jako potrava pro mnoho druhů hmyzu. Saje na nich řada motýlů, žije se jím i četní zástupci blanokřídlých opylovačů, jako jsou včely, ale také někteří brouci. Na kořenech stromů se žijí larvy různých druhů hmyzu a to často aniž by dřevině škodily. Ve kmenech starých stromů (třešně, hrušně, jabloně), kde se vytvořily dutiny, mohou žít vzácní brouci. V rámci mapování ovocných stromů na území CHKO České středohoří se v zájmovém území podařilo v roce 2002 nalézt odrůdy: 'Anderslebenský kalvil', 'Blenheimská reneta', 'Boikovo', 'Citronové', 'Gdánský hranáč', 'Landsberská reneta', 'Londýnské', 'Vilémovo', 'Zvonkové', kdy byly mapovány zejména stromy podél komunikací, jež byly ohroženy kácením v rámci zajištění bezpečnosti provozu. Detailnější mapování ovocných stromů probíhalo dále pod patronací muzea, kdy byl kladen důraz na podrobnou evidenci zbytků sadu v Mlýnském údolí a zajištění uchování genofondu (viz kapitola Krajina Mlýnského údolí v areálu MPZ).

V sídle najdeme množství zeleně přírodního charakteru i uměle vysazených dřevin. Podrobnější popis je v kapitole Zeleň intravilánu obce. Řada domácích keřů a bylin často poskytuje potravní nabídku a mnohdy i úkryt celé řadě živočichů, zejména ptákům a bezobratlým (např. brslen evropský, hloh, líska obecná, dřín obecný, růže, ostružina). Zahrady a návesní prostory tak dostávají nový rozměr a mohou částečně zastoupit funkci historicky členěné krajiny s mnoha malými políčky, mezemi a remízky.

Kromě sídelní zeleně mohou poskytovat úkryt živočichům i jednotlivé stavební objekty sídla (např. netopýrům a ptákům). Dlouhodobě je evidována kolonie netopýra dlouhouchého (*Plecotus austriacus*) v kostele sv. Maří Magdalény. Netopýři, vlaštovky a jiřičky však využívají i historické objekty muzea (např. sušárnu, špýchar), čímž dotvářejí obraz vesnického života. Hromadění trusu pod kolonií netopýrů lze předejít umístěním plastové folie na podlahu před přiletem kolonie, kterou lze na konci sezóny snadno sbalit a odnést i s trusem. Trus

lze následně využít jako výborné hnojivo na zahrádce. V případě hnízdění vlaštovek a jiříček lze pod hnízdo umístit podložku, která eliminuje nežádoucí znečištění okolí trusem, nejlépe až 30 cm pod hnízdo (kvůli prevenci predace) a po odletu ptáků ji lze snadno vyčistit. V případě nežádoucího lepení hnízd již na trhu existují i umělá hnízda (z keramiky, dřevobetonu). Zjištěný výskyt netopýrů, vlaštovek, jiříček (případně sov) v prostorách staveb Agentura doporučuje konzultovat.

### **Obecné zásady a doporučení z hlediska přírodních hodnot:**

- travní prostory udržovat kosením nebo extenzivní pastvou, v místě výskytu chráněných druhů postupovat dle pokynů orgánu ochrany přírody
- neprovádět obnovu travních porostů
- neodstraňovat liniovou zeleň
- nerozebírat agrární valy
- v místě zrušených agrárních valů provést dosadbu dřevin
- prosazovat zrušení mysliveckých políček
- u melioračních zařízení zvážit jejich nezbytnost a provést případnou rehabilitaci území
- při výsadbách ovocných stromů vycházet z půdních a klimatických podmínek lokality, z tradičního odrůdového zastoupení v Českém středohoří a z typu výsadby, pro který se odrůda hodí (sady, stromořadí, solitéry, domácí zahrady a zahrádky).

## **5. Krajinný ráz**

Touto studií podrobně řešené území, má těžiště v sídle Zubrnice a celé je součástí většího krajinného celku Zubrnické údolí Lučního potoka (Löw, 2010), zahrnujícího obě strany údolí v rozsahu zhruba od Lovečkovic (výše, náhorní poloha mezi Úštěkem a Verneřicemi) po Leštinu (níže, svažité poloha blíže do labského údolí). Určujícím rysem krajinného rázu řešeného území je mimořádně členitý reliéf tvořený údolím postupně se zahlubujícím Lučním potokem, které je rámováno výraznými hřbety rozčleněnými bočními přítoky.

Jde o nevelké území, které je ale geologicky poměrně pestré. Budováno je třetihorními sopečnými horninami, které nasedají na vrstvu druhohorních pískovců merboltického souvrství. Erozi Lučního potoka byly pískovce ve spodní části údolí odkryty a na několika místech vytvářejí drobné skalky. Přímo v obci Zubrnice byl v provozu pískovcový lom, jehož

stěna je patrná z návsi. Na levé straně údolí Lučního potoka nad dráhou jsou pak polohy mikrosyenitů, na několika místech v minulosti těžené v drobných stěnojámových lůmcích.

Jedná se o pozdně středověkou sídelní krajinu. Vesnice zde vznikly až při kolonizaci těžko prostupné krajiny Českého středohoří v období vrcholného středověku. První písemný doklad o vsi, resp. zdejším kostele je z r. 1352. Půdorys vesnic, který je podrobněji rozpracován v kapitole Historický a urbanistický vývoj zájmového území, je nesporně výsledkem vrcholně středověké kolonizace. Charakteristický ráz území byl tak následně pochopitelně utvářen rovněž cílevědomou činností člověka za účelem obživy, zejména tedy zemědělským hospodařením, které se (kromě navazující industrializace) promítá do přirozené podoby krajiny nejvýrazněji a stopy historického obhospodařování území jsou v ní jasně patrné dodnes (např. na členění zemědělské půdy nebo úpravách vodního toku pro pohon mlýnských zařízení, která se využívala primárně pro zpracování úrody). Půdní a klimatické podmínky místa umožňovaly nejlépe zejména pěstování ovocných dřevin, dále pak chmele a chov hospodářských zvířat. Orná půda se dnes proto v území vyskytuje pouze ve velmi omezené míře. Plošně dodnes převažují travní porosty využívané jako louky a pastviny, z původních ovocných sadů se dochovaly pouze fragmenty. Přestože zemědělské bezlesí na svazích kopců místy zarostlo lesem (ukončení hospodaření související se zánikem sídel Stará Homole na území obce Zubrnice a Velké Stínky na území obce Verneřice, ležících v kopcích pod Bukovou horou), většina plužiny navazující na stávající sídlo si zachovala svoji rozlohu a často i členění. V rámci celorepublikového mapování nezemědělských plužin byla plužina Zubrnice vyhodnocena jako mimořádně zachovaná a je evidována pod čísly 600143 a 600144 (Janečková a kol., 2022). Je tvořena převážně obhospodařovanými travními porosty, místy se zbytky sadů, kdy na hranách pozemků je často velmi výrazná rozptýlená zeleň (meze, agrární valy). Rozsáhlejší převážně smíšené lesní porosty pokrývají temena a hlavně prudší svahy kopců.





*Pohled na Zubrnice od nádraží. Zdroj AOPK*

Nejdůležitějším vodním tokem v území je Luční potok se svým pravostranným přítokem od Bukové hory (Zubrnický potok). Z levé strany se napojují Týništský a Lišovský potok. Vodoteče jsou v současnosti až na malé výjimky bez zásadních novodobých úprav (př. lokální opravy nábrežních zdí) s přirozeným vegetačním doprovodem a místním rozšířením niv s pestrým bylinným patrem. Luční potok byl v minulosti využíván v rámci souboru mlýnů, jejichž pozůstatky jsou stále v nivě patrné (náhony, zbytky zdiva staveb, příp. torza zařízení). Na několika příkladech byly nebo postupně ještě jsou tyto objekty obnovovány v rámci činnosti Muzea v přírodě (dále jen „MVP“). Tímto způsobem se krajině lokálně na vybraném segmentu území vrací její někdejší historická podoba z přelomu osmnáctého a devatenáctého století (viz. kapitola Krajina Mlýnského údolí v areálu MPZ).





*Koryto potoka u zaniklého mlýna. Zdroj AOPK*

Významnou komunikací v území je silnice II/260 ve směru Malé Březno – Lovečkovice, která prochází v historické trase středem sídla Zubrnice, současný provoz je však zcela neúměrný stávajícím parametrům její kapacity. Ostatní silnice slouží převážně místní a zemědělské dopravě. Komunikace jsou lemovány zbytky stromořadí různého stáří a druhového zastoupení. Převažují jasany a ovocné stromy (zejména jabloně). Vzhledem ke členitému charakteru území zůstala část původní cestní sítě i během kolektivizace a při intenzifikaci zemědělské výroby zachována.





Nedílnou součástí území je i historická železniční trať Velké Březno – Lovečkovice (dále až do Úštěku, odbočná trať do Verneřic), která byla vybudována kolem r. 1880 a jejíž provoz měl hospodářsky pozvednout region. Výstavba dráhy silně poznamenala mlýny na Lučním potoce, neboť vedla přes jejich dvory a mnohdy zasahovala do vodních děl. Z důvodu neefektivnosti byl provoz na trati v roce 1978 zrušen. Provoz v úseku Velké Březno – Zubrnice je obnoven od roku 2010 a bývá provázán s programem MVP. Obnova provozu na trati dle stávajících legislativních požadavků však přináší výraznější zásahy do vegetace v blízkosti železničního tělesa a nese s sebou i řadu nesrovnalostí, zejména z pohledu zachování funkční cestní sítě a přítomnosti železničních přejezdů. Trať prochází prostorem Mlýnského údolí, kde jsou zvýšené nároky na zachování plůžiny, funkční cestní sítě a na bezpečnost návštěvníků.



Současně je celá trať chráněna jako technická kulturní památka (v úseku z Velkého Března do Lovečkovice).



*Železniční těleso historické trati Velké Březno – Lovečkovice. Zdroj AOPK*

Centrální část sídla Zubrnice se zachovalou historickou strukturou byla vyhlášena Vesnickou památkovou rezervací vč. navazujícího památkového ochranného pásma. Památková ochrana a současně poloha ve II. zóně CHKO tak omezují přílišný stavební rozvoj sídel v území, který by byl nepřiměřený těmto hodnotám, jež jsou určeny výjimečným stupněm dochování historického stavu zástavby sídla a na něj navazujícího krajinného rámce (tj. hospodářského zázemí obce).

Součástí sídla, s přesahem do památkové rezervace, jsou prostory MVP. MVP využívá historických objektů sídla, které doplňuje o transfery objektů z regionu na půdorysech zaniklých staveb. Postupnými transfery autentických historických staveb (typologicky odpovídajících místnímu kontextu) je rekonstruováno původní rozložení sídla Zubrnice



na přelomu devatenáctého a dvacátého století, včetně souboru technických staveb podél Lučního potoka.

Soubory zbořeníšť zaniklých sídel Stará Homole a Velké Stínky jsou dnes součástí turistické stezky „Po zaniklých sídlech pod Bukovou horou“. Zbořeniště jsou již dlouhodobě (od nuceného vysídlení německého obyvatelstva v r. 1946 a nedlouho potom následovaném i dobrovolným odchodem nových dosídlenců) pohlcována zpět přírodou a v současné době mají hlavně informativní charakter.



Kulturní dominantou území je kostel sv. Máří Magdalény s okolními výraznými patrovými objekty v historickém jádru sídla Zubrnice. Do krajinného rázu území se výrazně promítá novodobá technická dominanta televizního vysílače osazeného na vrcholu Bukové hory. Významný projev má i stávající elektrické vedení, zejména změnou barevnosti sloupů a zvýšením údržby ochranného pásma vedení v celém jeho rozsahu, se kterým souvisí kácení mohutných stromů v dochované plužině. Panorama obce bylo v době komunismu zasaženo výstavbou kapacitního zemědělského areálu ve svahu severně od historické zástavby obce.

Do současnosti se zachovala stavba jednoho dosud využívaného kravína, další 4 objekty byly již zdemolovány. Oddělené sídlo Týniště ležící v kotlince při drobné vodoteči bylo v minulosti ušetřeno nevhodných velkokapacitních a výškových staveb, jež by se negativně promítaly do krajinného rázu území. O to větší je kladen důraz na zachování kompaktnosti sídla, zejména před novou výstavbou ve svahu nad sídlem při silnici na Touchořiny.



*Pohled na Týniště, Zdroj AOPK*

Studie preventivního hodnocení krajinného rázu se shodují, že při nové zástavbě je potřeba nenarušit v zásadě pravidelnou dispozici obou řešených sídel Zubrnice a Týniště (s ohledem na reliéf) a upozorňují i na další technické památky v lokalitě související s činností muzea. Požadují proto pouze tradiční řešení zástavby. Studie Kinský (2000) požaduje jakoukoliv novou zástavbu v území konzultovat se zástupci NPÚ a posuzovat předložené návrhy podle velmi přísných požadavků při respektování místních dominant a památkově



chráněných objektů. Studie Löw (2010) navrhuje nové objekty v území vůbec nestavět. Studie Komrska a spol. (2019) požaduje zachování urbanistické struktury a kompozice a nepřipouští umísťování dalších izolovaných staveb. Dále požaduje stabilizaci staveb zemědělské prvovýroby, včetně jejich začlenění do krajiny novou sídelní zelení a také požaduje prověření tras VVN elektro, které představují výrazný negativní zásah do krajiny.

Dochované urbanistické a architektonické hodnoty na území obce Zubrnice spolu s jejich zasazením do krajinného rámce údolí Lučního potoka vytvářejí jedno z krajinářsky nejhodnotnějších území v rámci CHKO České středohoří. Zejména pohledy na sídlo Zubrnice směrem od jihovýchodu (směrem k labskému údolí) lze hodnotit v podmínkách České republiky jako krajinářsky mimořádné. Pozornost si ale nesporně zaslouží i další pohledy na obec, které jsou rovněž neopakovatelné, i když méně impozantní. Ať už se jedná o pohled od jihu (v pozadí s Bukovou horou), od severozápadu (na obec s dominantou čelního průčelí kostela) nebo celkový pohled od severu, který umožňuje svah u kravína.



*Pohled na Zubrnice ze svahu nad zemědělským areálem. Zdroj AOPK*

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti bylo zástupci AOPK ČR (RP Správa CHKO České středohoří), NPÚ (ÚOP v Ústí nad Labem) a Národního muzea v přírodě (pobočka Zubrnice), ve spolupráci s představiteli Obce Zubrnice, přistoupeno k celkovému urbanistickému a památkovému vyhodnocení sídel Zubrnice a Týniště, s doplněním o prostor Mlýnského údolí, který mírně přesahuje do k. ú. Touchořiny a k. ú. Knínice u Touchořin. Komplexní posouzení zástavby sídla a prostoru MVP umožňuje vyhodnotit případné umístění nových staveb v kontextu celých sídel, což lépe umožní ochranu tohoto ve více ohledech jedinečného území.

#### **Obecné zásady a doporučení z hlediska krajinného rázu:**

- zachovat mimořádný krajinářský projev území (z hlediska státní správy a samosprávy pomocí nástrojů územního plánování a dalších povolenacích řízení, vzděláváním a informováním veřejnosti a vlastní činností MVP).
- respektovat místně typický charakter zástavby sídel Zubrnice a Týniště.
- při umísťování nových staveb (primárně doporučeném do uvolněných proluk po historické zástavbě současných sídel) postupovat podle podkladu Celkové urbanistické a památkové vyhodnocení sídel Zubrnice a Týniště.
- neobnovovat zaniklá sídla pod Bukovou horou, pozůstatky vhodně konzervovat a využít pro edukativní účely.
- při pozemkových úpravách a obhospodařování krajiny důsledně dbát na zachování členění původních plužin. Nepřipustit jejich plošně významnější zarůstání, zejména těch nejlépe zachovaných.
- v rámci stávající cestní sítě pracovat s aktuální šířkou polních a lesních cest bez jejich nadměrného rozšiřování. Při obnově cestní sítě využívat přírodní povrchy.
- chránit volnou krajinu před rozvojem zástavby, mimo zastavěné území nepovolovat žádné nadzemní stavby mimo těch, které jsou technologicky vázány na dané prvovýrobní využívání pozemků.
- neumísťovat do krajiny fotovoltaické a větrné elektrárny.
- stávající zemědělské objekty pohledově odclonit místně obvyklou zelení.

- zvýšenou pozornost věnovat záměrům v bývalém zemědělském areálu, nepřipustit zde novou plošnou výstavbu nebo umísťování objemných staveb, podporovat návrat území do zemědělského půdního fondu.
- zachovat přírodní úseky Lučního potoka a jeho přítoků s břehovými porosty.
- zachovat a obnovovat stromořadí podél cest.
- podporovat tradiční formy ovocnářství.
- lesy udržovat v současném zastoupení s podporou listnatých dřevin.



## 6. Krajina Mlýnského údolí v areálu MPZ

### DEFINICE AREÁLU MLÝNSKÉ ÚDOLÍ

Areál Mlýnského údolí Muzea v přírodě Zubrnice se rozkládá podél Lučního potoka a dále uhýbá směrem k obci Touchořiny podél levobřežního přítoku, na historických mapách označeného jako Touchořinský potok. Propojení mezi dvěma částmi zajišťuje cesta podél Touchořinského potoka, která vede poměrně zaříznutou, ač nehlubokou roklí, která je nejvýraznějším přírodním morfologickým prvkem celého území. Touchořinský potok zde v roklině překonává skalnatý práh drobným přírodním vodopádem. Celkem se rozkládá ve dvou okresech a čtyřech katastrálních územích. V okrese Ústí nad Labem se jedná o pozemky v katastrálním území Zubrnice a Týniště u Zubrnice. V okrese Litoměřice se jedná o pozemky v katastrálním území Knínice u Touchořin a Touchořiny.

Luční potok pramení u Náčkovic a ústí do řeky Labe v obci Malé Březno. Ve své délce 12,5 km překonává spád 400 m. Řadí se tak mezi další četné toky východní části Českého středohoří, který má velký spád, výhodný, ale kolísavý průtok. Tyto podmínky umožňovaly vznik mlýnů (tedy i pil a dalších drobných řemeslných provozů), kde voda na vodní kolo je vedena náhony a zadržována v retenčních nádržích. Na vodní kolo je voda přiváděna shora přes vantroky.

Na relativně krátkém úseku Lučního potoka (cca 1,5 km), který protéká areálem muzea, se dochovalo hned 5 zbořeníšť mlýnů. V území lze stále vyčíst způsob hospodaření s vodou i přesto, že si příroda začala brát zpět původně velmi intenzivně obhospodařovanou krajinu. V roce 2019 byl zaveden oficiálně název „Mlýnské údolí“ pro návštěvníky. Ti ho vnímají jako území od trafostanice k zatím jedinému zpřístupněnému mlýnu Týniště č. p. 27, Walschmühle. Druhá část areálu Mlýnského údolí se nachází až za mlýnem Týniště č. p. 27 a dosud není pohodlně zpřístupněna návštěvníkům. V této části se nachází další zaniklé a torzální stavby. Jedná se o Týniště č. p. 23, Touchořiny č. p. 38, Touchořiny č. p. 39 a Touchořiny č. p. 40.

### HISTORICKÉ SOUVISLOSTI

Luční potok tvoří hranici mezi katastry obcí a i v minulosti tvořil hranici mezi panstvími vrchnosti. Obec Týniště patřila pod ploskovické panství, ale část pozemků i s mlýny patřila Touchořinám. Touchořiny náležely litoměřickým dominikánům u sv. Michala s velkostatkem Velký Újezd. Obec Knínice byla součástí panství Starý Týn, náležejícímu děkanovi litoměřické

kapituly. Obec Zubrnice patřila pod biskupské panství Třeboutice a Křešice. Toto rozdělení území v údolí Lučního potoka vytvořilo podmínky pro vznik vysokého počtu mlýnů, jelikož příslušná panství chtěla pro své poddané vlastní mlýny na svém území. V regionu Českého středohoří začaly být vodní mlýny masově zřizovány většinou v průběhu 17. a 18. století jako vrchnostenské a církevní. V průběhu 18. století byly často propachtovávány nebo prodány poddaným.

V údolí Lučního potoka stávalo v polovině 19. století více než dvacet mlýnů. Většina mlýnů patřila k „mlýnům selským“ s převažujícím námezdním mletím, které spočívalo v semílání obilí, které si mleči přivezli sami do mlýna. S tím souvisela skutečnost, že mlynářům se za semletí neplatilo penězi (tzv. melné), ale dostávali tzv. měřičné. To znamenalo, že si ponechali domluvený podíl zrna nebo dokonce hotových produktů. U vodních mlýnů pevně spojených se zemí se obvykle jednalo o 1/16 až 1/12. Tento způsob částečně bezpeněžního hospodaření však vedl ke zpomalení modernizace, protože mlynáři neměli dostatek finančních prostředků, ať již k objednávání moderních strojů nebo ke stavebním úpravám mlýnice. Mlynáře, mimo jiné, právě tato situace vedla k nutnosti provádění doplňkové činnosti. Věnovali se tak i zemědělskému hospodaření, jako tomu bylo u mlynářů v zubrnickém údolí Lučního potoka. Zdejší mlýny byly snadno dostupné pro místní rolníky a nejdrobnější mleče, kteří až do poloviny 20. století disponovali jen zvířecími potahy a měli tedy snahu mlít v nejbližších mlýnech. Ustálený okruh mlečů, vžitá tradice a menší závislost na mlynářské živnosti provozováním doplňkové výroby (pily, pekárny, zemědělská činnost) umožnily mnohým drobným mlýnům přežít až do poloviny 20. století. Mlynáři se pokoušeli postupně modernizovat mlýnskou technologii, aby zvládali konkurovat obchodnímu mletí. U vhodných průtoků bylo postupně vodní kolo nahrazováno turbínou, staré složení mlýnské technologie uměleckým složením. Mlynáři obvykle postupně doplňovali jednotlivé stroje, díky kterým zvyšovali hodinovou produktivitu práce mlýna a snižovali podíl ruční práce. Přesto lze konstatovat, že období první republiky bylo pro mlynáře neustálým bojem s postupnou centralizací výroby mouky. Vznikaly obchodní mlýny, kdy mlynáři nakupovali zrna a prodávali mouku. Na Lučním potoce byly v provozu pouze čtyři — jeden v Klínkách, v Zubrnicih dva a jeden v Malém Březně. Po druhé světové válce je postupně ukončeno mletí i v těchto

obchodních mlýnech a v polovině padesátých let nebyl v provozu žádný mlýn na Lučním potoce.

Po odsunu místních obyvatel německé národnosti byly mlýny dosídlovány jako zemědělské usedlosti. Samoty mimo intravilán obcí zůstaly opuštěny, a buď byly zrekultivovány, nebo ponechány svému osudu jako rozvaliny. Mlýny v obci měly převážně zděnou konstrukci a do současné doby se dochovaly přestavěné na obytné nebo rekreační budovy.

## POTENCIÁL ÚZEMÍ

### Pozemková držba

V území se dochovalo původní rozložení pozemků, tedy lesů, luk či zbytky sadů, které korespondují s mapami Stablního katastru. Z tohoto důvodu je významné nepodcenit probíhající komplexní pozemkové úpravy v okrese Litoměřice pro k. ú. Knínice u Touchořin a k. ú. Touchořiny. V roce 2023 byly zahájeny v okrese Ústí nad Labem pro k. ú. Týniště u Zubrnice a k. ú. Zubrnice. Relativní celistvost území Mlýnského údolí zasáhla církevní restituce. Během ní byly vráceny lesní pozemky v majetku Lesy ČR zástupcům České dominikánské provincie podle původních hranic. V terénu také zbývají doměrky, které stále patří Lesům ČR. Při pochůzce 26. 5. 2020 se zástupci ČDP (Česká dominikánská provincie) a Lesy ČR — Lesní správy Litoměřice Ing. Filipem Bohumínským, referentem pro katastr a restituce a MPZ vznikla dohoda, jak postupovat při převodu pozemků, o které projeví zájem obě strany. Bezplatný převod pozemků do správy MPZ se do současné doby nepodařilo realizovat. Pro scelení areálu Mlýnského údolí se jedná o důležitý krok.

Pro rozvoj muzea v přírodě je významné uchovat označení a původní velikost zbořeníšť, protože jsou vhodnou plochou pro možné transfery či vědecké rekonstrukce. Unikátní je dochování původního systému náhonů a nádrží. V případě obnovy těchto vodních staveb by došlo k obnově hospodaření vody v krajině, což je z hlediska ochrany přírody vnímáno pozitivně. Je to další argument muzea pro zachování zákresů těchto děl v současných katastrálních mapách. V území se dochovaly také drobné technické stavby, jako je kamenný most přes Luční potok, dlážděný brod v Lučním potoce, propustky, mostky, opěrné zídky a zbytky malých selských lomů. Vcelku nenápadně v terénu vypadají mostky, opěrné zídky, propustky. Některé takové prvky se mohou v terénu najít až při opravách, protože je během



času schovala příroda a staly se tak součástí pozemku. Území díky odlehlosti a horší přístupnosti nebylo dosídleno, druhá část Mlýnského údolí tak získala i hodnotu přírodovědeckou, kdy lze vidět meandry Touchořinského potoka, porosty potoční nivy v kombinaci se zbytky starých lomů. Také tyto hodnoty krajiny je vhodné interpretovat.

## PÉČE O POZEMKY

PhDr. Ledvinka se při rozvoji muzea držel urbanistické studie z roku 1997 a tak organizoval i aktivity ke zpřístupnění pozemků v Mlýnském údolí. Byly odstraňovány náletové dřeviny z luk, ale i ze zbořeníšť mlýnů. Např. na bývalém mlýně Touchořiny č. p. 40 proběhl archeologický průzkum. Protože zde již došlo i k masivnějšímu kácení dřevin, je vhodné toto místo udržovat a pravidelně čistit od náletů např. s dobrovolníky. Dochované louky bylo zapotřebí začít pravidelně sekat. Tohoto úkolu se ujali místní zemědělci. V současné době muzeum propachtovává většinu TTP místním farmářům. Režim péče je konzultován se správou CHKO České středohoří. Přesto zůstávají v areálu MPZ pozemky, které již nejsou loukami, ale rostou na nich vzrostlé stromy. V nejbližší době se nepředpokládá, že by došlo k obnově lučního hospodaření. Jedná se např. o p. č. 521/7 a 521/8 na k. ú. Touchořiny. K rozšíření muzea byly vybrány pozemky, které nebyly a nejsou lesní půdou. MPZ nemá zájem hospodařit s lesy. Má zájem pouze o případnou spolupráci s majiteli sousedních lesů. Velmi pěkné by bylo, pokud by v lesích probíhalo hospodaření přírodě blízké, nedocházelo ke zbytečnému poškozování pozemků či stromů při těžbě. Pěkná by byla ukázka přibližování dřeva koněm apod.

MPZ plánuje zlepšit průchodnost krajiny. V terénu se dochovala hlavní cesta označená v mapách stabilního katastru z roku 1843 jako Mühlweg, která vhodně propojuje všechny původní stavby Mlýnského údolí s historickou návší obce Zubrnice. Obnovou cest a jejich logickým provázáním lze nabídnout možnost návštěvy dochované části krajiny se zbytky původních staveb jako doklad předchozího osídlení. Mlýnské údolí lze napojit i na další turistické cíle v širší krajině, např. hospoda Konírna v Týništi, přes Touchořiny do Třebušína, do obce Knínice, odkud se lze snadno napojit na zelenou stezku po zaniklých obcích apod. Jako vhodná forma zpřístupnění Mlýnského údolí se jeví propojení naučnou stezkou. Důležité je věnovat pozornost i neovocným stromům. Z dendrologického hodnocení vyplynula nutnost intenzity péče o břehové porosty Lučního potoka, ale také u vybraných soliterních stromů a stromořadí podél cest. Pro zlepšení péče by bylo vhodné pokračovat v dendrologickém

hodnocení dalších porostů, zejména v k. ú. Touchořiny kolem st. p. č. 50 (bývalé Touchořiny č. p. 38) a podél obnovovaných cest.

## OVOCNÉ SADY

Muzeum v přírodě spravuje v současné době čtyři genofondové plochy s ovocnými stromy, které jsou evidované a veřejnosti přístupné na webových stránkách [www.stareodrudy.cz](http://www.stareodrudy.cz). V Mlýnském údolí se nachází hned tři plochy jako genofondové, na kterých se nachází nejen staré původní stromy, ale také stromy mladší, které již vysazovalo muzeum po roce 1995, většinou s tradičními odrůdami ovoce. Vytipovány jsou také tzv. volné pozice, na kterých v průběhu příštích let bude provedena výsadba nových stromů. V části za lesem dochází při vyřezávání náletů k odkrývání dalších zbytků starých stromů. Ty je třeba co nejdříve evidovat, očíslovat a nechat přeurčit odrůdu v případě zaplození. Ne všechny původní odrůdy se podařilo pomologicky určit, proto se bude postupovat tak, že se neurčené odrůdy začnou přeroubovávat a vysazovat na volné pozice v genofondových plochách. Podaří se tak co nejvíce uchovat původní rostlinný materiál. Je možné, že se ovoce z přeroubovaných stromů podaří v budoucnu určit. Intenzivně probíhá spolupráce s Ing. Lípou z EC Meluzína. Předpokládá se, že původní staré ovocné stromy postupně zmizí z genofondových ploch a nahradí je stromy mladé, dosazované s naroubovanou původní odrůdou. Bude zachováno pěstování vysokokmenných tvarů (koruna je zapěstovaná ve výšce 1,5m), které umožňovaly nějakou formu hospodaření pod stromy — pasení dobytka, luční hospodářství nebo pěstování obilí na poli. Výjimku by mohly tvořit výsadby v zahrádkách u obytných budov. Zde lze zvážit i jiný tvar (např. nízký kmen případně palmeta u zdi domu).

## LOKÁLNÍ DRÁHA

Údolí bylo rozděleno železniční tratí. Lokální trať Velké Březno – Lovečkovice – Verneřice / Úštěk byla vystavěna na přelomu let 1889/1890 akciovou společností vzniklou z místních podnikatelských kruhů s původním německým názvem Localbahn Grosspriesen-Wernstadt-Auscha (L. G. W. A.) a byla slavnostně předána do provozu 18. 8. 1890. Její trasa rozdělila záhumenky mlýnů, dvory mlýnů, zabrala kus původní cesty „Mühlweg“, rozdělila kopce. I tento fakt lze v krajině prezentovat. Provoz na trati byl ukončen 27. 5. 1978. V současné době provozuje spolek Zubrnické muzeální železnice úsek dlouhý 6km ze dna údolí ve Velkém

Břežně do o 150 m výše položených Zubrnice. Stanice Zubrnice-Týniště se nachází jihozápadně od vsi na traťovém km 6,2; ve směru na Úštěk byla zastávka až Touchořiny na traťovém km 9,2.

V roce 2015 začaly probíhat intenzivní opravy na trati v úseku ze Zubrnice do Lovečkovice, tedy skrz Mlýnské údolí, a objevila se úvaha o možném vzniku nové zastávky u bývalého mlýna Touchořiny č. p. 39. Pro MPZ by to znamenalo zlepšit prostupnost této části areálu pro návštěvníky. Spolupráce se ZMŽ (Zubrnická muzeální železnice) se nabízí i pro případ jakékoliv stavební činnosti. Lokalita je velmi nevhodná pro dopravu materiálu těžkou technikou (šířka dochovaných cest a jejich únosnost, únosnost kamenného mostu, podmáčení, svažitost). Mohlo by dojít k velmi závažnému poškození v krajině - problematika podobná těžbě dřeva, kdy dochází k poškozování původních cest, k otloukání stromů v genofondových plochách, ke strhávání travního povrchu, tvorbě hlubokých kolejí, které následně podporují odvod vody a erozi půdy.

## ROZVOJ MUZEA

Možnosti zpřístupnění a využití pozemků této části areálu muzea nabízí urbanistická studie vypracovaná v roce 1997, která se stala i součástí územního plánu obce Zubrnice. Řeší hlavně území podél Lučního potoka od trafostanice ke zbořeništi bývalého mlýna č. p. 39 na parcele p. č. 54/1 na k. ú. Touchořiny. Podle této studie začal být realizován rozvoj muzea. Začala se realizovat představa ukázky historie mlýnského vybavení. V mlýně Týniště č. p. 27 Walschmühle se nachází tzv. obyčejné složení, kdy se zrna mele mezi dvěma mlýnskými kameny. Na další dochované základy původního mlýna Schellmühle (Týniště č. p. 28) bylo instalováno mlýnské vybavení z Hamru u Hlinska tzv. umělecké složení. Cílem je představit snahu mlynářů o modernizaci technologií. Mlynář se pokoušel nainstalovat novější způsob mletí zrna do původního mlecího prostoru budovy mlýna. Obvykle se tak stroje mačkají velice zajímavě na malé ploše a plně se využívá i půda až po střechu budovy.

Začaly transfery stodoly z Rašovic. Na dochované základy zbořeniště p. č. 118, 153 v k. ú. Týniště u Zubrnice (býv. č. p. 28) byl realizován záchranný transfer mlýnské budovy z Homole. Postupně se začaly odkrývat a opravovat náhony, retenční nádrže, jalové odtoky a další vodní díla společná pro několik mlýnů (např. stavidla). Realizován byl také archeologický průzkum na



mlýně Touchořiny č. p. 40. V urbanistické studii je zakreslená i územní rezerva, která je určena pro transfer drobných hospodářství, která by vytvořila malou osadu.

Další podklad, který řeší rozvoj muzea, byl vypracován PhDr. F. Ledvinkou v roce 2000 a nese název „Návrh na rozšíření Muzea lidové architektury Zubrnice“. Podle tohoto podkladu byl areál Mlýnského údolí a tedy i MPZ zvětšeno o pozemky v k. ú. Touchořiny podél Touchořinského potoka. Hlavním měřítkem bylo získat historicky zajímavé, vhodné a ucelené území, které je možné snadno zpřístupnit po starých cestách a logicky ho lze propojit s mlýny v k. ú. Týniště u Zubrnice a následně s historickou návší obce. Vyhodnocení, jakým způsobem se podařilo naplnit tyto rozvojové materiály, nabízí analytická část Studie mlýnského údolí z roku 2022, kterou sepsal T. Ledvinka s kolektivem autorů. Dílčí odborné závěry z této studie se staly podkladem pro analytickou část Koncepce rozvoje MPZ, která byla dokončena v roce 2023. V roce 2023 vznikla Strategie rozvoje MPZ 2024 — 2033, který je propojen s materiálem tzv. „Plán lokality MPZ“, který zpřesňuje požadavky na investiční záměry MPZ v dalších deseti letech. Síly budou napnuty zejména na opravy a dostavby budov historické návsi a doladění aktuálních návštěvnických okruhů. Není prioritou zahájit realizaci obnovou torzálních mlýnů. Projekt na obnovu/opravu systému vodních děl bude vytvořen v závislosti na finančních možnostech. Do té doby bude udržován a prezentován v současném stavu plánovanou trasou údolím Lučního potoka.

Důležitá bude příprava interpretačního plánu Mlýnského údolí, který podpoří projektování a umožní pružnost pro příležitosti, ať už v získávání finančních prostředků, nebo plánování odborných dílčích prací na dobrovolnických základech.

Velkým návštěvnickým tahákem může být využití železniční trati Velké Březno — Lovečkovice a dále do Úštěka. V souvislosti s plánovaným provozem do Úštěka probíhá její rekonstrukce. Dokonce se objevila představa možného vzniku nové zastávky právě u mlýna Touchořiny č. p. 39. To by zvýšilo návštěvnost území a tedy i nároky na cesty, kterými lze údolí projít a opustit.

## 7. Metodické podklady, prameny, ikonografie a literatura:

- BARTOŠ, Adam a kol. *Dřeviny a byliny vhodné pro venkovská sídla na vybraném území MAS České Středohoří*. Certifikovaná metodika VÚKOZ, v. v. i., Průhonice 2014
- BENEŠ, Jaromír, JANEČKOVÁ, Kristina, FANTA, Václav, (eds.) *Plužiny. Historické polní systémy České republiky*. Kritický katalog výstavy. *The Plužina. The historical field systems of the Czech Republic*. Exhibition catalogue. Praha 2022
- HORÁK, Jakub. *Chráněný a ohrožený hmyz ovocných sadů*, Zahradnictví 8/2007, s. 32-33
- KOMRSKA, Ladislav a spol. *Územní studie krajiny pro správní obvod ORP Ústí nad Labem*. Ústí nad Labem 2019
- KINSKÝ, Jiří. *Krajinný ráz CHKO České středohoří*. Litoměřice 2000
- KUČA, Karel a KUČOVÁ, Věra a KIBIC, Karel. *Novostavby v památkově chráněných sídlech*. Praha 2004
- LÖV, Jiří a spol. *Preventivní hodnocení krajinného rázu na území CHKO České středohoří*. Litoměřice 2010
- LEDVINKA, František. *Návrh na rozšíření Muzea lidové architektury Zubrnice*. Památkový ústav v Ústí nad Labem-Muzeum lidové architektury Zubrnice 2002
- LEDVINKA, František. „Opomíjené hodnoty památkového fondu severních Čech, evidence, výzkum a dokumentace“ *Záchrana a dokumentace drobných venkovských technických staveb Českého středohoří- závěrečná zpráva*. Muzeum lidové architektury Zubrnice 2005
- LEDVINKA, Tomáš. *Studie rozvoje Mlýnského údolí v MPZ - analytická část*. Muzeum v přírodě Zubrnice 2022
- MACHOVÁ, Iva a kol. *Certifikovaná metodika: Význam Agrárních valů v krajině a možnosti jejich využití při hospodaření*. Ústí nad Labem 2011
- MÜLLEROVÁ, Jitka, *Dendrologické hodnocení vybraných stromů u Lučního potoka v Zubrnici*. Muzeum v přírodě Zubrnice 2022
- NĚMEC, Martin. *Původní keře ČR a jejich využití v zahradách*. Pro živou krajinu, o. s. 2014
- PEŠTA, Jan. *Encyklopedie českých vesnic: vesnické památkové rezervace, zóny a ostatní památkově hodnotná vesnická sídla v Čechách. Díl IV, Ústecký kraj - severozápadní Čechy*. Praha 2009
- PEŠTA, Jan, *Studie rozvoje Mlýnského údolí v MPZ — zhodnocení možností a potenciálu území z hlediska prezentace lidové stavební kultury*. Rožmitál pod Třemšínem 2021
- PINKROVÁ, Kristýna, PTÁČEK, Ladislav. *Koncepce muzea v přírodě Zubrnice-analytická část*. Ústav pro interpretaci místního dědictví 2023
- SEDLÁČKOVÁ, Jana. *Hodnocení flóry agrárních teras a okolních biotopů s využitím světelného režimu lokality*. Bakalářská práce 2011.
- URBÁNEK, Radim, *Studie rozvoje Mlýnského údolí v MPZ- kapitola o stavu a možnostech prezentace mlynářství a přidružených řemeslech*. Česká Třebová 2021
- VÚMOP. *Studie odtokových poměrů Zubrnice*. 2021

ZEMAN, Jan, ZÁPOTOCKÝ, Vladimír. *Urbanistická studie-Muzeum vesnice a lidové architektury Zubrnice*. Ústí nad Labem 1997

- Databáze mapování ovocných stromů na území CHKO ČS
- Fotodokumentace NPÚ, ÚOP v Ústí nad Labem
- Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech – viz [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)
- JANEČKOVÁ, MOLNÁROVÁ, Kristina a kol. *Míra a specifika ohrožení pozůstatků historických plužin jako podklad pro ochranu a obnovu těchto krajinných struktur. Specializovaná mapa s odborným obsahem*. 2022 ([fzp.czu.cz/pluziny](http://fzp.czu.cz/pluziny))
- Mapování biotopů (AOPK ČR, 2007 - 2022)
- Mapové podklady ČGS
- Nálezová databáze ochrany přírody (AOPK ČR, průběžně doplňována)
- Plán péče o CHKO České středohoří 2015 – 2024
- Plán lokality MPZ, 2023
- ÚS Zubrnice z r. 1992 – Specializovaný ústav pro rekonstrukce památkových měst

Historické letecké snímky z roku 1938, zdroj: Archivní mapy, ČÚZK, online k 2023 na: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>

Mapy stabilního katastru z roku 1843, zdroj: Archivní mapy, ČÚZK, online k 2023 na: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>

## 8. Přílohy:

- 1) *Souhrnné památkové a architektonické vyhodnocení sídla - celkové*
- 2) *Souhrnné památkové a architektonické vyhodnocení sídla - detail*
- 3) *Památková ochrana a ochrana přírody*
- 4) *Návrh rehabilitace sídla; 4a) celkový, 4b) detailní*
- 5) *Krajinné struktury a využití území + PUPFL*
- 6) *Krajinné struktury a využití území + vrstevnice*
- 7) *ÚSES + vrstevnice*