

METODY ANALÝZY POLITIK

**„NEKONCEPČNÍ A NEKOORDINOVANÁ SUBURBANIZACE
STŘEDOČESKÉHO KRAJE“**

Jana Huberová, Vendula Majerová, Ondřej Holčák

Letní semestr 2007

AUTORSKÝ PODÍL

Holčák Ondřej	Analýza aktérů Případová studie obce Hovorčovice Metodologie a použité metody (společně s J.H.) Hypotézy a závěr (společně s V.M.)
Huberová Jana	Úvod Terminologický základ Shrnutí dosavadních poznatků o tématu Metodologie a použité metody (společně s O.H.) Suburbanizace a územní plánování Případová studie obce Vysoký Újezd
Majerová Vendula	Shrnutí Historický vývoj suburbanizace... Důsledky suburbanizace Případová studie obce Světice Případová studie města Říčany u Prahy Hypotézy a závěr (společně s O.H.)

SHRNUTÍ

Vendula Majerová

Tato práce se zabývá problémem suburbanizace Středočeského kraje. Analyzuje jeho nekonceptnost a nekoordinovanost a z toho plynoucí důsledky pro společnost. Zabývá se zejména důsledky environmentálními a ekonomickými, přičemž hlavním paradigmatem je udržitelný rozvoj.

V práci jsou použity zejména metody: sekundární analýza, rozhovory a případové studie. Kombinace těchto metod zajišťuje dostatečnou reprezentativitu zjištěných výsledků.

Studie obsahuje vysvětlení nejdůležitější terminologie používané v souvislosti se suburbanizací, analýzu událostí týkajících se vývoje suburbanizace ve středočeském regionu i Čechách obecně, analýzu aktérů ovlivňujících tento jev, vysvětlení procesu územního plánování a 4 případové studie, z nichž tři jsou původní a jedna vznikla na základě použití metody sekundární analýzy. V závěru práce autoři předkládají hypotézy, ke kterým došli výzkumným šetřením.

Na základě studia literatury a rozhovorů byly definovány problémové oblasti (důsledky nekoordinované suburbanizace) a následně pomocí případových studií bylo ověřováno, zda jsou tyto problémy reálné. Jako nejvýznamnější důsledky byla shledána rostoucí automobilová doprava v obcích (což vede ke zhoršení stavu životního prostředí) a nedostatečné kapacity institucí občanské vybavenosti. V jednotlivých případech byly identifikovány i další problémy, například stav a údržba inženýrských sítí, náklady na provoz obce ad.

Na základě výzkumu byly jako hlavní aktér definovány obce, které mohou ovlivňovat proces suburbanizace lokálně, a to prostřednictvím územního plánování a strategických plánů. Na druhou stranu však ne všechny problémy lze řešit na nejnižší lokální úrovni. Východiskem mohou být mikroregiony nebo vyšší územní samosprávné celky.

Klíčovým poznatkem je, že pokud suburbanizace nemá znamenat pro společnost zátěž a má splňovala svoji pozitivní funkci, musí být vždy preferován veřejný zájem nad zájmy jednotlivců.

Tato analýza problému je východiskem pro další část, ve které budou autoři navrhnout řešení a postupy, jak se s procesem nekoordinované a nekonceptní suburbanizace vypořádat.

OBSAH

SHRNUTÍ.....	2
OBSAH	4
ÚVOD	5
TERMINOLOGICKÝ ZÁKLAD	6
SHRNUTÍ DOSAVADNÍCH POZNATKŮ O TÉMATU, V ŠIRŠÍM KONTEXTU.....	11
METODOLOGIE A POUŽITÉ METODY	13
HISTORICKÝ VÝVOJ SUBURBANIZACE V ČESKÉ REPUBLICE SE ZAMĚŘENÍM NA STŘEDOČESKÝ KRAJ	16
DŮSLEDKY SUBURBANIZACE	22
SUBURBANIZACE A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.....	25
ANALÝZA AKTÉRŮ	29
PŘÍPADOVÁ STUDIE OBCE VYSOKÝ ÚJEZD	38
PŘÍPADOVÁ STUDIE OBCE SVĚTICE.....	46
PŘÍPADOVÁ STUDIE MĚSTA ŘÍČANY U PRAHY.....	51
PŘÍPADOVÁ STUDIE OBCE HOVORČOVICE	56
HYPOTÉZY A ZÁVĚR.....	59
POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE.....	61
SEZNAM AKTIVIT	64
PŘÍLOHY.....	65

ÚVOD

Jana Huberová

V zahraničí je neuspořádaný a neregulovaný růst městských aglomerací běžnou záležitostí, zejména v USA, Kanadě, Německu. Suburbanizace v České republice je problém v počátku, není mu věnována výraznější pozornost úřadů a politiků.

Cílem této práce je shrnout základní rysy suburbanizace, její historii, současný stav, pozitiva i problémy. Dále provést analýzu procesu suburbanizace a pochopit zákonitosti a bližší souvislosti; také zpracovat případové studie a jejich výsledkem bude definování hypotéz, proč dochází k nekonceptní a nekoordinované suburbanizaci v oblasti středočeského regionu a zároveň také provést analýzu aktérů a jejich vlivu v celém procesu.

Klademe si otázky: „Co se skrývá pod pojmem suburbanizace a je výhradně negativním jevem, který je potřeba koordinovat a regulovat?“; „Jaké regulativní nástroje je možno použít?“ „Kterí aktéři figurují v celém procesu suburbanizace a kdo je klíčovým aktérem / jsou klíčoví aktéři?“; „Jaké jsou důsledky celého procesu na společnost a životní prostředí?“; „Kde jsou příčiny negativního vlivu suburbanizace?“

Touto prací chceme upozornit na negativní vlivy plynoucí z živelné, neregulované suburbanizace pro tuto i budoucí generace (z hlediska udržitelného rozvoje).

Proces suburbanizace byl zatím analyzován zejména z pohledu sociálních věd (např. kvalita života v suburbánních oblastech) a přírodních věd, nikoliv však z pohledu veřejné politiky. Proto tato práce může přinést odborníkům i laikům nový pohled na celou problematiku.

TERMINOLOGICKÝ ZÁKLAD

Jana Huberová

Urbanizace: je doslova tvorba měst, v nynějším smyslu obecně promyšlené a šetrné plánování sídla s ohledem na sociální a životní prostředí. Urbanizace je historicky chápána jako přesun dosud venkovského obyvatelstva do měst. Stupeň urbanizace, tj. podíl obyvatel, žijících ve městech, určoval stupeň ekonomického rozvoje jednotlivých zemí. (Cílek & Baše, 2005)

Podle Musila můžeme urbanizaci členit na:

- sociální a strukturální

Sociální urbanizace (tzv. městská socializace) je interpretována jako proces, při němž si jak jednotlivci, tak i skupiny osvojují – v rámci vzájemné spolupráce, ale i konfliktu – městský způsob života.

Strukturální urbanizace je proces, kdy dochází ke změnám měst a celého osídlení způsobené změnami v organizaci společnosti. (Musil, 2002)

Hall rozlišil významy pojmu urbanizace na:

- hmotný, funkční a politický

Hmotné pojetí urbanizace poukazuje pouze na fyzikální stránku věci. To, co je urbánní, vypadá jako město. Je tam velký počet budov, které jsou blízko sebe a slouží různým účelům: bydlení, výrobě, obchodu, rekreaci aj. *Funkční* pohled na město si všímá hospodářských, politických, sociálních a jiných funkcí města. Lidé zapojení ekonomicky a sociálně do městských funkcí jsou „měštští“, proto i území, které obývají a v němž pracují, je městské. *Politické* pojetí města vychází z myšlenky, že urbánní je to, co je spravováno ve smyslu právním radnicí města. (Musil, 2002)

Urbanizace jako změna prostorové organizace společnosti není pouze proměnou osídlení. Je to také proces, v jehož průběhu se změnila i vnitřní struktura jednotlivých měst. V dosavadních procesech evropské urbanizace lze z tohoto hlediska rozlišit čtyři fáze:

1. V první z nich, obvykle označované jako *klasická urbanizace*, dochází ke koncentraci pracovních příležitostí i obyvatel především v samotných městech. Okolí města zůstává stále venkovské jak v hmotném, tak funkčním slova smyslu.

2. V druhé fázi – *suburbanizační* – se v důsledku změn ve zdrojích energie, v dopravních technologiích a v důsledku změn hodnotových orientací lidí začala část obyvatel stěhovat z vnitřních částí měst na jejich okraje a často i za ně. V této fázi se začíná snižovat počet obyvatel centrálních zón měst.
3. Třetí fáze – *desurbanizační* – v této fázi, kdy se výrazně a rychle zmenšuje počet obyvatel už nejen v centrálních zónách měst, nýbrž ve větší části celého města, nastává celková dekoncentrace, zvětšují se městské prostory a formují se velké městské regiony.
4. Čtvrtá fáze se projevuje v největších, mnohamilionových městských regionech. V této fázi pokročil proces dekoncentrace jak obyvatelstva, tak i pracovních příležitostí tak daleko, že v celém regionu začíná klesat počet obyvatel. To je doprovázeno rychlým přírůstkem obyvatelstva a pracovních příležitostí v kruhu menších městských regionů kolem velkého jádrového městského regionu. (Musil, 2002)

Suburbanizace: je autory a odborníky definována různě. Termín suburbanizace je odvozen z anglického slova suburb, tedy předměstí.¹ (Ouředníček M., 2002)
Český jazykový ekvivalent slova suburbanization není zaveden a proto i v této práci používáme termín suburbanizace.

Suburbanizace je podle Ouředníčka proces, při kterém dochází k přetváření krajiny způsobenému pohybem (stěhování) obyvatelstva z měst na jeho okraj. (Kolínská, 2004)

Sýkora pojímá suburbanizaci jako komplexní proces, který je podmíněn a způsoben celou řadou vzájemně provázaných faktorů, které ovlivňují růst měst a působí ve prospěch rozvolněného rozšiřování měst do krajiny, prostorovým rozpínáním do okolní venkovské a přírodní krajiny, nízkou hustotou obytné zástavby (převážně samostatně stojícími rodinnými domky), dále neomezeným rozpínáním výstavby směrem ven z města, nesouvislou, roztroušenou, řídkou zástavbou, prostorovým odloučením různých druhů využití pozemků nástroji územního plánování. Dalším znakem suburbanizace jsou pásy komerční zástavby a

¹ Původně slovo vzniklo z latinského základu urbs znamenající město (zejména velké) a předpony sub, která označuje umístění vedle, za nebo pod něčím. V poslední době se v literatuře častěji vyskytuje i slovo suburbium, které se v Británii používá zejména pro předměstské okrajové čtvrti Londýna. V odborné literatuře je využití pojmu suburbium vynuceno odlišením od poněkud jinak chápaného předměstí (suburb). Suburbium je vnímáno jako prostorově samostatné sídlo, které vyvolává pocit prostorové identity (Ryšavý, 1994)

charakteristické jsou řadové, jedno až dvoupodlažní rodinné domky s vlastní zahradou, a také rezidenční zóny.

K suburbanizaci dochází příchodem nových lidských aktivit (bydlení, obchod, skladování, výroba) a výstavbou v lokalitách oddělených od kompaktního města rozsáhlejšími neurbanizovanými prostory.

Suburbanizace může nabývat různých forem a vést k vytváření různých typů příměstských prostorů. Významnou stránkou je prostorová struktura rozmístění nové výstavby a na ni navazujících lidských aktivit. Suburbánní výstavba se může koncentrovat do několika hlavních urbanizačních areálů nebo zón zpravidla v blízkosti existujících významných komunikačních os a současných center osídlení s koncentrací základní občanské vybavenosti. (Sýkora, 2002)

Podle Kučerové je suburbanizace proces, při kterém dochází ke kolonizaci venkova, kdy neovenkované přichází do obcí s určitým očekáváním uspokojení svých potřeb a přináší s sebou určité stereotypy chování. Proto může docházet k tenzím mezi místní komunitou a „přistěhovalci“. Tento proces má vliv jak na společnost, tak na životní prostředí. (Kučerová, 2007)

Suburbanizace je proces, který také přináší pozitiva např. v podobě kvalitnějšího bydlení: bydlení mimo ruch velkoměsta v zástavbě rodinných domků (vs. panelová zástavba ve velkoměstě); bydlení v čistějším životním a přijatelnějším sociálním prostředí (menší pravděpodobnost sociálních deviací než ve velkoměstě).

Suburbanizaci můžeme rozdělit na:

- residenční a komerční

Residenční typ suburbií se vyznačuje homogenní zástavbou převážně stejného vzezření. Jedná se o jedno až dvoupodlažní rodinné domky s vlastní zahradou a oblast může mít typ rezidenční zóny, která bývá obehnaná zdí nebo plotem. V některých případech (např. Nebušice) je oblast hlídána najímanou strážní službou. Účelem této residenční zástavby je uspokojit potřebu spokojeně a pohodlně bydlet a trávit svůj volný čas v přírodě; popř. uspokojit potřebu víkendového bydlení mimo město. Rodiny mívají minimálně jeden osobní automobil.

Komerční typ suburbií je vytvářen v průmyslových (okrajových) zónách velkých i menších měst v blízkosti klíčových komunikací (zejména silnic, dálnic, železnic). Jsou to

komerční prostory určené k podnikání. Jedná se o sídla firem, kanceláře, obchody, super/hyper markety, sklady, aj. Předpokladem je individuální dojíždka do těchto míst.

- ekonomickou, demografickou, prostorovou a sociální²

Ekonomickou (sub)urbanizací se rozumí i nadále zvětšování počtu osob pracujících mimo zemědělství, tj. v průmyslu a ve službách. Z hlediska *demografického* byla (sub)urbanizace chápána především jako proces stěhování obyvatelstva z venkova do měst. Za urbanizaci prostorovou se považuje změna hmotného a prostorového uspořádání sídel, například rostoucí podíl vícepodlažních domů, vznik a rozvoj hromadné veřejné dopravy a jiných složek technické a sociální infrastruktury. *Sociální* urbanizace je interpretována jako proces, při němž si jako jednotlivci, tak i skupiny osvojují – v rámci vzájemné spolupráce, ale i konfliktu – městský způsob života.... Tento proces také nazýváme „městskou socializací“. (Musil, 2002)

Suburbie vznikají: na okraji stávajících venkovských sídel, na zelených loukách (greenfields), na parcelách uvnitř zástavby obcí, nebo v oblasti brownfields³ na okraji města.

Reurbanizace: obnovení městských funkcí centra. Re-urbanizace je reakcí na postupnou likvidaci základních vlastností měst: koncentrace příležitostí a osob, možností volby, diverzity, variability v rámci městského života. De-koncentrace městských soustředění vede k podstatnému snížení potenciálu, který vznikl urbánní koncentrací příležitostí a lidí. Re-urbanizovat znamená vracet se k hodnotám města v evropském pojetí. (Cílek & Baše, 2005)

Sídelní kaše, urban sprawl, sídelní mlhovina, meziměstí: jsou termíny, kterými se označují výše popsané „amorfní“ plochy se zředěnou zástavbou, které nejsou ani městem, ani

² Toto rozčlenění bylo Musilem provedeno na proces urbanizace. Domníváme se, že se také dobře hodí na proces suburbanizace.

³ Brownfields: doslova „hnědá pole“, jedná se o opuštěná území s rozpadajícími se budovami a nefunkční industriální zóny jako je např. areál Vojtěšské hutě (Koněv) na Kladně. „Brownfields“ se objevila jako protipól ke „greenfields“, česky řečeno výstavba na přestavbových územích (vesměs ploch bývalého průmyslu, železnic, atp.) oproti výstavbě „na zelené louce“. (Cílek & Baše, 2005)

vesnicí. Obvykle nemají ani malé obchody a restaurace, jsou plně závislé na automobilové dopravě. Původně vznikl v 50. letech v USA, v 70. letech začal být problémem v některých státech západní Evropy – v severním Německu a Holandsku a kolem roku 1995 dorazil do ČR, kde se v posledním desetiletí bouřlivě rozvíjí. Jako určité synonymum se někdy používají výrazy jako „satelitní městečko“, satelitní čtvrť, ale neprávem, protože v původním slova smyslu tyto „satelity“ se snaží programově být samostatné co do vybavení, případně pracovních příležitostí. (Cílek & Baše, 2005) *Urban sprawl* je anglický termín označující téměř nekontrolované rozpínání sídel do podoby tzv. *suburbií*, jejímiž základními jednotkami jsou rodinné domky na parcelách o rostoucích výměrách. Suburbie vznikají obvykle jednorázově a nahodile (podle výhodných příležitostí) v rámci developerských projektů. „Urban sprawl“ je rozptyl koncentrovaných městských, dostupných funkcí a vzájemných interakcí na velké území. Míru současného rozptylu umožnilo až všeobecné užívání automobilu jako prostředku, který nahradil pěší pohyb a jeho prostorové limity. Ukazuje se, že tato míra rozptylu celou řadu interakcí likviduje: není k nim příležitost, protože schází potřebná soudržnost a koncentrace zástavby. (Cílek & Baše, 2005)

Exurbie: je typ suburbie, která je ale vzdálená od centrálního města a oddělená od něj pásem krajiny. Může mít i statut samostatného města. Pojmu exurbie by ve Středočeském kraji částečně odpovídala sídla, jako jsou Milovice nebo i Kladno, odkud téměř třetina práce schopného obyvatelstva dojíždí do Prahy. (Cílek & Baše, 2005)

Udržitelný rozvoj: je podle definice Josefa Vavrouška takový rozvoj společnosti, který respektuje udržitelný způsob života; má usilovat o ideály humanismu a harmonie vztahů mezi člověkem a přírodou. Je to způsob života, který hledá rovnováhu mezi svobodami a právy každého jedince a jeho odpovědností vůči jiným lidem a přírodě jako celku a to včetně odpovědnosti vůči budoucím generacím. (Nováček, 2007)

SHRnutí DOSAVADNíCH POZNATKŮ O TĚMATU, V ŠIRŠÍM KONTEXTU

Jana Huberová

Suburbanizace je proces, který existuje ve společnosti odjakživa. Proces stěhování je naprosto přirozený a člověku (i zvířatům), je biologicky daný.

V posledních 15 letech však prodělává krajina v České republice v okolí většiny velkých měst jednu z historických „krajinných revolucí“, při kterých náhle dochází k velkým změnám v charakteru osídlení, zastavění volného prostoru a proměně tradiční krajiny na útvar, kterému se říká „sídelní kaše“. Tento proces má své pozitivní i negativní stránky, ale vzhledem k rychlosti a intenzitě změn převládají spíše problémy. Náhlý nárůst suburbí s sebou přináší některé neočekávané problémy společenské, ekonomické a problémy týkající se životního prostředí. (Cílek & Baše, 2005)

V důsledku těchto procesů dochází pomalu, ale jistě k zastavování volného prostoru, kvalitní půdy a lesů, což může mít v době klimatických změn značné důsledky na prostředí, ve kterém žijeme.

S nárůstem obyvatel ve vesnicích v okolí velkých měst dochází také k nárůstu individuální osobní dopravy a to vede k časným silničním kolapsům, zvyšuje se hluchost, prašnost, dochází k nárůstu exhalátů. Do budoucna se stále počítá s nárůstem dopravní zátěže. Suburbie - domy (pokud jsou stavěné developerem) jsou ve většině případů stavěny nekvalitně, jednotvárně, vyznačují se vysokou spotřebou energií a při výstavbě není bráno v potaz prostředí a klima.

Komunikace, vodovodní a kanalizační sítě v těchto oblastech jsou nekvalitně vystavěny a v budoucnu (20 – 30 let) budou mít obce s údržbou vysoké náklady. (Cílek & Baše, 2005)

V naší práci navazujeme a zároveň se necháváme inspirovat RNDr. Cílkem, prof. Bašem a jejich odbornou studií: „*Suburbanizace pražského okolí a jejich dopady na sociální prostředí a krajinu*“ vydanou v listopadu 2005; knihou RNDr. Ouředníčka „*Sociální geografie pražského městského regionu*“ z r. 2006; knihou Doc. Sýkory „*Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*“ z r. 2002; knihou Korské a kol. „*Zrod velkoměsta*“ z r. 2002, dále na články, které vycházeli/jí v různých časopisech (Týden, Veřejná správa, aj.), články, podklady z webových stránek (Ústav pro územní rozvoj, Ministerstvo pro místní rozvoj). V práci se opíráme zejména o teorii udržitelného rozvoje.

Další teorie, které je popřípadě možno využít, jsou ekonomická teorie Land Use a také teorie koncentrických zón.

Informační základnou jsou pro naši práci tyto normativní koncepty: zákony o územním plánování a stavebním řádu Zákon č. 50/1976 Sb. a Zákon č. 183/2006 Sb a další zákony např.: Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, Zákon č. 128/2000 Sb. o obecním řízení, Zákon č. 314/2002 Sb. o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, aj.

METODOLOGIE A POUŽITÉ METODY

Jana Huberová, Ondřej Holčák

V rámci práce si klademe tyto otázky:

- „Co se skrývá pod pojmem suburbanizace?“
- „Je proces suburbanizace výhradně negativním jevem, který je potřeba koordinovat a regulovat?“
- „Jaké regulativní nástroje je možno pro koncepci a regulaci použít?“
- „Kteří aktéři figurují v celém procesu suburbanizace a kdo je klíčovým aktérem / jsou klíčoví aktéři?“
- „Jaké jsou důsledky celého procesu na společnost a životní prostředí?“
- „Kde jsou příčiny negativního vlivu suburbanizace?“

Naše výzkumná strategie měla tuto posloupnost: nejprve jsme provedli rozhovory s odborníky RNDr. Cílkem, Ing. Kučerovou, JUDr. Illnerem a navštívili veřejnou přednášku RNDr. Ouředníčka. Tímto jsme získali prvotní náhled a postupně pronikali do problému. Součástí tohoto prvního kroku byla také sekundární analýza odborných textů a článků. Poté jsme provedli případové studie zejména na základě rozhovorů s představiteli obcí. Plánovaný počet provedených případových studií jsou 4 obce – Hovorčovice, Vysoký Újezd, Světice a Říčany u Prahy. Obce byly vybrány tak, aby byly z různých oblastí Středočeského kraje a aby se vyznačovaly svou různorodostí.

V práci jsme použili těchto metod: analýzu hranic, brainstorming, brainwriting, dimenzionální analýzu, polostrukturované rozhovory (viz výše), sekundární analýzy (viz dokumenty v tištěné či elektronické formě uvedené v seznamu literatury), analýzu aktérů (viz samostatná kapitola), strom problémů (viz strana 21) a analýzu událostí (použita v případových studiích a v kapitole o historickém vývoji suburbanizace Středočeského kraje).

Heuristické metody

Heuristikou se rozumí použití jednoduchých logických metod, které nám pomohly k bližšímu vymezení problému a stanovení hranic, limitujících téma, kterému se ve studii budeme věnovat.

Cílem našeho postupu založeného na heuristických metodách je přeměnit obtížně definovatelný problém na snáze pochopitelný a zpracovatelný. Z abstraktních pojmů tak můžeme vytvořit konkrétní příklad, na němž můžeme problém ilustrovat.

Některé z metod zde zmíněných se občas zařazují pod heuristiku, ale někdy stojí samostatně (především brainstorming a brainwriting, zařazované pod metody sběru dat). Kromě nich, z těch, které jsou pro tento postup obvyklé, se jedná zejména o tyto:

Analýza hranic (*Boundary Analysis*) – v průběhu poznávání problému nekoordinované suburbanizace a získávání nových poznatků jsme generovali oblast politiky, ve kterých problém budeme řešit. K získání všech možných aktérů se užívají např. snowball techniky. Ke konečné analýze hranic vede cesta, kdy prostřednictvím definic aktérů se vytyčí hranice metaproblému.

Brainstorming – tato metoda vychází z předpokladu, že více lidí vytvoří ve skupině více různých návrhů a navíc se mohou vzájemně inspirovat, platí zde rovněž pravidla rovnosti účastníků a zákazu kritiky. Veškeré získané poznatky jsou průběžně zaznamenávány a následně vyhodnocovány. Již v průběhu seznamování se s procesem analýzy politik jsme formou diskuse v rámci týmu objevili nové poznatky, které nám později pomohly k přesnějšímu vymezení problému. Cílem našich snah bylo shromáždění a setřídění co největšího množství nápadů a námětů, které se dotýkaly jak obecné tak konkrétní roviny. Naše pozdější analýzy vedly např. k řetězci zvýšení automobilového provozu v obcích, znečištění ovzduší, dopad na zhoršení kvality života.

Brainwriting – je jakousi obdobou brainstormingu, kdy jsme hledali nové podněty tak, že každý účastník napsal k danému okruhu co největší množství různých nápadů. Tuto metodu jsme v jisté formě použili např. při konstrukci stromu problémů. Myšlenky jsme převáděli do psané podoby a následně jsme získané návrhy navzájem konzultovali s ostatními členy týmu.

Dimenzionální analýza – posloužila nám k nejširší definici problému. Položili jsme si otázky, hledající nedostatky v jednotlivých dimenzích. Těmito dimenzemi jsou předmět (otázka „Co?“ – rozvoj obcí spojený s výstavbou nových domků), prostor (otázka „Kde?“ – okolí Prahy, Středočeský kraj), čas (otázka „Kdy?“ – nedávná minulost, současnost i výhled do budoucna), kvantita (otázka „Kolik?“ – řádově tisíce lidí, zejména z Prahy, hledajících

nové bydlení i stávající obyvatelé) a kvalita problému (otázka „Jak závažné?“ – velmi, závažný dopad např. na životní prostředí či na možnosti dalšího rozvoje obcí)

HISTORICKÝ VÝVOJ SUBURBANIZACE V ČESKÉ REPUBLICCE SE ZAMĚŘENÍM NA STŘEDOČESKÝ KRAJ

Vendula Majerová

MINULOST

S určitou formou suburbanizace se v českých zemích můžeme setkat již v polovině 18. století a od této doby proběhlo na českém území několik suburbanizačních vln. Příkladem první z nich může být Nový Bor v severních Čechách. Tehdejší zástavba, která si zachovala ráz zahradního města až do 60. let 20. století, měla malý rozsah a postupně byla překryta novou zástavbou.

Další etapou rozvoje měst a jejich přilehlých oblastí je průmyslová revoluce, která probíhala zejména ve druhé polovině 19. století. V tomto období docházelo k významnému stěhování obyvatel z venkovských oblastí do měst. Nový rozvoj průmyslu, dopravy a výstavby průmyslových i obytných budov zapříčinil vznik nového typu krajiny, která se lišila od té původní. Docházelo ke vzniku smíšených průmyslově-zemědělských kolonií s menšími zahrádkami a políčky. Běžná byla řadová zástavba. Tento vývoj pokračoval cca do roku 1930.

Před 1. světovou válkou byly zastavovány volné pražské svahy například na Vinohradech, Smíchově apod. Jednalo se o vily individuálně projektované podle vkusu zákazníka, které byly umístěny v prostorných zahradách. Postupně se tento trend výstavby čtvrtí „zbohatlíků“ a intelektuálů rozšiřoval i do dalších oblastí, zejména podél železnic směrem na Benešov a Beroun. Město začala obklopotovat nová předměstí. Vesnice v těchto oblastech záhy ztratily venkovský ráz a splynuly s rozsáhlou zástavbou, která mimo jiné omezila využívání krajiny pro zemědělské účely. (Cílek, Baše; 2005; Ouředníček, Posová, 2006)

Dalším faktorem souvisejícím s tímto procesem je stěhování za prací do Prahy. Zejména chudší lidé prodávali pozemky a kupovali si byty na předměstích. Tak se malé a dříve izolované obce spojovaly do větších suburbanizovaných ploch. Významnou část výstavby pro dělnické obyvatelstvo představovaly nouzové kolonie.

Během druhé světové války se rychlý stavební rozvoj Prahy výrazně zpomalil, což bylo zřejmé na prostorové expanzi do pražského zázemí. Toto zastavení výstavby společně s poškozením 41 tisíc bytů válečnými zásahy vedlo k dlouhodobé bytové krizi pražského obyvatelstva. (Ouředníček, Posová, 2006)

Špatná bytová situace byla v poválečných desetiletích umocňována komunistickou politikou. V období poválečného socialistického vývoje byl státem výrazně chráněn zemědělský fond a pozemky na výstavbu rodinných domů se výrazně zmenšovaly a výstavba rodinných domů nebyla podporována. (Cílek, Baše; 2005) Rozvoj suburbanizace byl také znemožňován nedostatkem finančních prostředků a stavebního materiálu na výstavbu. V poválečném období také nefungovaly ani takové podněty, jako snaha bohatších obyvatel separovat se od chudších a bydlet v komunitě stejně postavených sousedů. Sídla v zázemí Prahy byla obtížně dopravně dostupná, podvybavená technickou i sociální infrastrukturou. Všechny tyto faktory přispěly k tomu, že se v poválečném období suburbanizace středočeského regionu nevyvíjela. (tamtéž)

SOUČASNOST

Suburbánní oblasti se vyznačují významným rozměrem zastavěných ploch a malou koncepčností. Pokud se podíváme na situaci v jiných zemích, je patrný dřívější důraz na kvantitativní rozvoj měst, na jejich růst. Ten však způsobil řadu nepředpokládaných důsledků (neintencionální důsledky záměrného chování). Hodnoty se v současnosti přesouvají na udržitelnost rozvoje měst, udržení kvality kompaktních měst a zlepšování životních podmínek.

Skutečností je, že řada zastupitelů nereflektuje tuto hodnotovou změnu a stále uznává prostorovou expanzi sídel. Motivací je jim zřejmě neuspokojivý demografický vývoj venkovských sídel, který je často charakterizován dlouhodobým odlivem obyvatel, stárnoucí populací a nedostatkem pracovních příležitostí. (Cílek, Baše; 2005)

Po roce 1989 se začaly projevovat nové ekonomické, politické i sociální faktory, které ovlivnily prostorový rozvoj hlavního města do širšího zázemí. Začaly se měnit podmínky pro bytovou výstavbu i bytová politika státu. Ouředníček a Posová píše, že důležitou roli pro rozvoj suburbanizace sehrálo zmírnění ochrany zemědělského půdního fondu, restituce půdy, zakládání stavebních společností, realitních kanceláří a aktivity developerských firem. Restitovaná půda se začala převádět na stavební pozemky.

Významný boom suburbánní výstavby lze pozorovat od roku 2002. Sílí podíl bytů vybudovaných v zázemí Prahy, přičemž nejatraktivnější pro výstavbu jsou větší obce s rozvinutou občanskou vybaveností. (Ouředníček, Posová; 2006)

Hlavním politickou událostí, která by mohla pozitivně ovlivnit kvalitativní rozvoj suburbanizace středočeského regionu, je přijetí nového stavebního zákona, který je v platnosti

od 1. 1. 2007 (Zákon 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu). Zásadním posunem je mnohem větší důraz na udržitelný rozvoj, než jaký byl v zákoně původním, z roku 1976 (Zákon 50/1976 o územním plánování a stavebním řádu). Tento zákon ukládá obcím povinnost do roku 2011 upravit územní plán tak, aby vyhovoval současným požadavkům.

Trend rostoucí suburbanizace Středočeského kraje lze dokázat například

- růstem počtu obyvatel v jednotlivých obcích (Z hlediska počtu obyvatel jsou nejvíce rostoucí obce Milovice, Vestec, Bradlec, Ohrobec, Zvole, Sulice a Jesenice (viz tabulka 1) ,
- přírůstkem obyvatel (Středočeský kraj je kraj s největším přírůstkem počtu obyvatel stěhováním. V roce 2006 byl přírůstek stěhováním přes 16 000 osob. (www.czso.cz), (viz tabulka 2),
- nebo počtem dokončených bytů, který je ve Středočeském kraji nevyšší z celé republiky. To svědčí o rostoucí výstavbě v zázemí hlavního města Prahy (viz obr. 1)

BUDOUCNOST

Vývoj suburbanizace je závislý na mnoha faktorech, jakými jsou například změna vkusu, nákladnost oprav panelových domů, ekonomická situace nebo regulace nájemného, a proto je obtížné přesně určit, jak se bude tento fenomén v nejbližších desetiletích vyvíjet.

Současný ekonomický a společenský vývoj v České republice, a také situace západní Evropy přibližně napovídá, jakým směrem by se mohl v nejbližší budoucnosti orientovat vývoj suburbií v ČR. České preference jsou totiž podobné preferencím zjištěným například ve Francii, Německu či Nizozemí (tamtéž). Podle výzkumu SC&C, na který odkazují Cílek a Baše, chce cca 55% evropského obyvatelstva žít ve vlastním domě na vlastní půdě. Je proto možné, že bude-li pokračovat příznivý ekonomický vývoj, bude český rozvoj suburbií následovat státy, v nichž už k němu dochází několik desetiletí.

V České republice je zhruba 80 tisíc panelových domů, v nichž je celkem 1,2 milionu bytů a v nichž žijí skoro 3 miliony obyvatel. Většina těchto domů byla postavena v letech 1970-1981 (Cílek, Baše; 2005). Sídliště se v minulosti vyznačovala sociálně smíšeným obyvatelstvem. Avšak nízká kvalita panelových domů vede k jejich nutné rekonstrukci, bydlení na sídlištích se potýká s otázkou prestiže, stále více lidí chce bydlet na venkově (viz

výše). Vedení hlavního města a dalších velkých měst v ČR se musí vyrovnat s těmito faktory, které přímo souvisejí s rozvojem suburbanizace. Pozitivní výchozí situací je, že jsou česká sídliště v lepším stavu než mnohá sídliště v západní Evropě a nedochází k tak výraznému rozvoji „ghett“ (sídlíště byla navrhována jako „sociální mix“).

Ve vývoji suburbií měl, má a jistě i v budoucnosti bude mít roli jednoho ze stěžejních faktorů prestiž. Přibližně od poloviny 90. let můžeme sledovat výrazný vývoj suburbií v okolí Prahy a o několik let později i v okolí dalších velkých měst. Vlastnit nápadný rodinný dům se pro zámožné lidi stalo otázkou prestiže, nehledě na jeho umístění. Postupně však docházelo k tomu, že lokalita, ve které dům stojí, se stala stejně důležitou. Dochází k tomu, že relativně nedávno postavené domy splývající v monotónní suburbánní plochy jsou opouštěny a vývoj se přesouvá do kvalitnějších a prestižnějších lokalit. „Velice žádaná je oblast na jih od hlavního města např. v okolí Jílové u Prahy, což je pravděpodobně způsobeno tím, že je čistá, krajinářsky poměrně výrazná (kopcovitá) a má hodně lesů. Druhým protipólem je většina území na Kladensku a Slánsku s výjimkou takových lokalit jako jsou Lány, kterým blízkost křivoklátských lesů a existence prezidentského zámku dodává na lesku.(tamtéž)“ Pojem „dobrá lokalita“ se tedy postupně proměňuje. Dnes tím rozumíme obec, která má školu, zdravotní středisko, nízkou nezaměstnanost a obecně přijatelný standard občanské vybavenosti.

Dochází k proměnám nejen žádaných lokalit, ale i architektonického řešení staveb. Pro domy vybudované v počáteční vlně suburbanizace v 90. letech 20. stol. se vžil název „podnikatelské baroko“. Tyto domy jsou honosné, mají nápadné fasády a různé atypické architektonické prvky (věžičky, arkýře, ad.). Z pohledu současné společnosti jsou „barokní“ stavby spíše společensky deklasujícím majetkem.

Role a význam lokality a kvality architektonického návrhu pravděpodobně poroste. V současnosti je ale naopak strategií většiny developerských firem nabytí okamžitého zisku, jinými slovy jim jde o to „rychle postavit, prodat a zmizet“. Jejich komerční cíle jsou často naplněny již samotným prodejem parcely. Obchodují se zbožím, jehož vzhled může velmi rychle zastarávat. To, že budou místa s nevhodně navrženými domy opouštěna a budou upadat, se může odrazit v problémech obce, která nemusí mít dostatek prostředků na údržbu a provoz technických sítí a komunikací. Zkušenosti z Ameriky poukazují na rostoucí trend stěhování za vyšší kvalitou místa. Ta spočívá také v bezprostředním kontaktu s kvalitním přírodním okolím. Jakmile v okolí „původních“ suburbánních domů vyroste kolonie nových, nejbohatší obyvatelé začnou opakovaně hledat nové, dosud nenarušené prostředí. Přestože

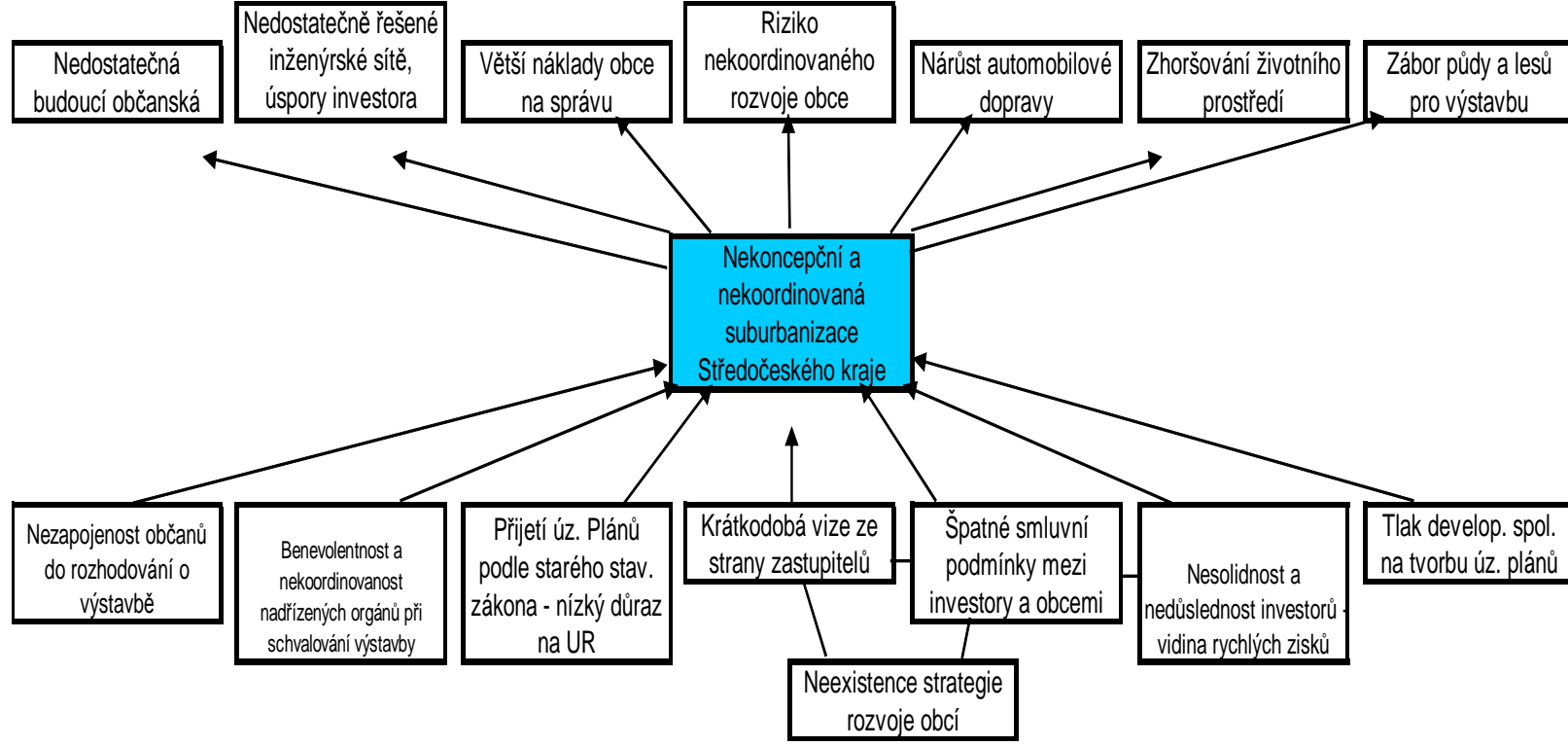
v České republice není trend odchodu za „lepší“ lokalitou natolik rozvinutý, na základě zahraničních zkušeností jej lze v budoucnosti očekávat.

Střední Čechy jsou především v okolí velkých měst stále více rozčleňovány houstnoucí sítí silnic a dálnic. Významně ubývá prostor nenarušené krajiny a vyvstává hrozba, že se střední Čechy v nejbližších desetiletích promění na plochy nazývané jako “sídlní kaše”. Bude se zmenšovat vzdálenost mezi původními sídly a hrozí jejich propojování do pásové zástavby (zejména podél komunikací) o délce několika desítek kilometrů. (Cílek, Baše; 2005)

Podle Cílka a Bašeho „bylo pro stavbu nových suburbií na území Středočeského kraje vyčleněno asi 60 lokalit, z nichž 35 leží v blízkém okolí (do 30 km od okraje Velké Prahy) hlavního města.“ (Cílek&Baše, zpráva) Tyto lokality se nacházejí v různém stupni rozpracování a v mnoha případech jsou to jen dvě či tři řady domů a soubor parcel, které jsou určeny k pozdější zástavbě. Zhruba na polovině lokalit již došlo ke vzniku nových čtvrtí. (tamtéž)

STROM PROBLÉMU

Vendula Majerová, Jana Huberová, Ondřej Holčák



DŮSLEDKY SUBURBANIZACE

Vendula Majerová

Středočeský kraj a krajina v okolí hlavního města prochází od 90. let výraznými změnami. Je možné tyto změny nazvat doslova i krajinnou revolucí. Prudkou rychlostí dochází k velkým a nevratným změnám v osídlení a jeho charakteru, dosud volný prostor se zastavuje, atd. Vzniká typ osídlení, který se nazývá urban sprawl (sídelní kaše).

Středočeský kraj bezprostředně navazuje na hlavní město a stává se územím, ve kterém suburbanizace probíhá s největším intenzitou a dopadem na okolní krajinu a životní prostředí vůbec. Právě ve středních Čechách jasně cítíme, že současná zástavba změní tvář krajiny na desetiletí, ne-li na staletí dopředu a že na kvalitě našich rozhodnutí bude záviset osud generací, které přijdou po nás. (Cílek, Baše; 2005)

Proces suburbanizace s sebou přináší řadu důsledků, některé pozitivní (například kvalitnější bydlení, bližší kontakt s přírodou, jiné naopak negativní. Vzhledem k prudkosti, rychlosti, a převládající nekonceptnosti tohoto suburbánního rozvoje převládají spíše problémy.

Pro zřehlednění je možné si důsledky suburbanizace rozdělit na:

EKONOMICKÉ

Suburbanizace si klade vyšší nároky na spotřebu energií, náklady na výstavbu technické infrastruktury a občanské vybavenosti. (TCRP, 1998) Navíc oblast s nízkou hustotou osídlení není možné efektivně obsloužit veřejnou hromadnou dopravou a je tendence směrem k nárůstu využívání osobního automobilu. (Sýkora, 2005)

SOCIÁLNÍ

Vyznačuje se stěhováním domácností s vyšším sociálním statusem a dochází k silně vnímané segregaci mezi obyvateli předměstí a čtvrtí vnitřního města (oplocení), posiluje se individualizace, ztrácí se sociální soudržnost, oslabuje sociální kapitál a občanská společnost. Podle Sýkory má suburbanizace škodlivý dopad na kvalitu života. Příměstská výstavba bývá z estetického hlediska až ošklivá. Suburbanizace ničí smysl pro komunitu, vytrácí se historické tradice a hodnoty. (tamtéž)

ENVIRONMENTÁLNÍ

Vlivem suburbanizace dochází ke zvýšení objemu individuální automobilové dopravy, který má negativní dopad na kvalitu ŽP, zhoršuje se kvalita ovzduší, dochází k nárůstu emisí, vznikají zácpy na komunikacích a dochází k nárůstu hluku, prašnosti prostředí, atd.

Suburbanizace spotřebovává ohromné množství půdy a poškozuje ekosystém. Ničí rozsáhlé plochy zemědělské půdy, lesů, volných prostranství v blízkosti měst a tak vytlačuje přírodu dál a dál od většiny obyvatel měst. Úbytek a zabírání zemědělské půdy, zvláště v blízkostech měst mají také vliv na snížení úrodnosti zemědělské půdy. (mnohdy i I.ř), lesa. (Sýkora, 2005)

Výše popsaná typologie představuje spíše ideální typy, protože jednotlivé důsledky suburbanizace se navzájem prolínají (například energetická náročnost staveb má důsledky ekonomické i environmentální atd.) a spolu s rychlostí výstavby dochází k jejich kumulaci. Protože striktní dodržování výše uvedené typologie v praxi není možné, vyjmenuji jednotlivé problémové oblasti, aniž bych se je snažila zařadit do té či oné kategorie.

- **nárůst dopravy** – prostorová segregace jednotlivých funkcí (zaměstnání, bydlení, obchod) vyžaduje výraznou prostorovou mobilitu obyvatel. Ti jsou pak ve zvýšené míře nuceni používat individuální automobilovou dopravu se všemi jejími negativními důsledky. Jak píše Marada v knize Sociální geografie pražského městského regionu, „Daní za bydlení v příjemnějším prostředí a za disperze obslužných aktivit na okraj metropole je problematická doprava mezi zázemím a centrem města se všemi environmentálními důsledky.“ (Marada; 2006) Navíc k plošnému rozvoji suburbánní výstavby v obcích v zázemí Prahy dochází bez ohledu na jejich dopravní vybavenost. (Urbánková, Ouředníček; 2006)
- **kvalita staveb v suburbiích** - v suburbiích hrozí možnost kumulace podobných problémů jako u panelových domů, tedy stárnutí domů provázené vzrůstajícími náklady na teplo a dopravu
- **technické sítě** - z dlouhodobého hlediska je stav technických sítí možným problémem. Často bývají použity nejlevnější materiály a obce tak musí počítat s nemalými náklady na rekonstrukci. Navíc se nová výstavba často napojuje na sítě původních obcí, které již v době vzniku nových zátěží potřebovaly rekonstrukci.

- **komunikace** - s rostoucí dopravní zátěží se budou zvyšovat náklady na provoz a údržbu silniční sítě, a projeví se vzrůstající potřeba obchvatů.
- **budoucí rozvoj obcí** – pokud dojde během několika let k zastavění celého katastrálního území obce, nebude mít v budoucnosti žádnou možnost se rozvíjet. (Cílek&Baše – Veřejná správa)
- **občanská vybavenost** – prudkým přílivem nových obyvatel vzniká v původních obcích problém s kapacitou zařízení občanské vybavenosti, jako jsou základní a mateřská škola ad. (viz níže příklad obce Světice).
- **náklady na správu obce** – příliv nových obyvatel znamená pro obec nové náklady na správu (veřejné osvětlení, údržba komunikací a sítí, atd.) – častým problémem je, že si noví obyvatelé ponechávají trvalé bydliště v Praze a v nové obci tak nepřispívají do rozpočtu.
- **smluvní podmínky s developery** – v případě, kdy obec podepíše nevýhodnou smlouvu s developerem, může se stát, že ztratí možnost koordinovat rozvoj obce. (viz příklad Vysokého Újezdu)
- **životní prostředí** – nárůst dopravy, energetická náročnost staveb, zábor zemědělského (a v některých případech i lesního) půdního fondu.

SUBURBANIZACE A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování jako nástroj

Jana Huberová

Pro pochopení procesu suburbanizace je nezbytné pochopit zákonitosti územního plánování. Jak celý proces vzniká, jaký má normativní základ, jaké orgány v procesu figurují a jakou mají úlohu a odpovědnost.

Značné časové nároky na postup realizace a nutnost reagovat na širší souvislosti vedly při výstavbě a přestavbě měst a obcí již ve starověku k nezbytnosti urbanistických plánů, vyjadřujících žádoucí uspořádání urbanistického souboru a sloužících jako pomůcka při jeho realizaci. Postupně se metoda těchto prací zdokonalovala a dnes již patří územní plánování v celém světě mezi základní nástroje pro řízení výstavby a rozvoje osídlení a tím i pro péči o životní prostředí a jeho tvorbu. Územní plánování náleží mezi důležité činnosti měst a obcí, které zodpovídají za vhodné a účelné využití a uspořádání jim svěřených území. (Magistrát města Zlína, 2005)

Základní obsah praxe územního plánování je možno rozčlenit na zpracování, projednávání a schvalování územních plánů a dále na tzv. územní řízení, jehož posláním je konkrétně rozhodovat o způsobu využití jednotlivých poloh, o lokalizaci a řešení jednotlivých investic a vytvářet urbanistické podmínky pro všechny objekty, jejich soubory i činnosti, které nějak zasahují do uspořádání, funkcí a působení hmotného životního prostředí. (Magistrát města Zlína, 2005)

Pro výkon funkce územního plánování si jednotlivé obce v souladu s příslušnými zákony zřizují zvláštní instituce, pro něž se ve větších městech používají názvy jako útvar hlavního architekta, odbor územního plánování, odbor územního rozvoje apod. Praktický proces územního plánování je přitom značně náročný, protože se v něm střetávají různé a často protikladné zájmy jednotlivých aktivit a jejich představitelů. Kromě toho se dostávají do protikladu celkové dlouhodobé záměry harmonického rozvoje území a osídlení s okamžitými aktuálními potřebami, které sice sledují omezené a dílčí cíle, ale prosazují se svou naléhavostí. V územní plánování je nezbytné reagovat na přírodní podmínky, pečovat o udržení a uplatnění dochovaných hodnot, vytvářet podmínky pro rozvoj výroby a zároveň zlepšovat životní prostředí, koordinovat různé potřeby, včas zabezpečovat řešení budoucí výstavby a přestavby, dodržovat dostatečně velkorysý koncept pro celkové záměry rozvoje a

zároveň reálně oceňovat existující možnosti a starat se o každodenní potřeby výstavby. (Magistrát města Zlína, 2005)

Vlastní zpracování územních plánů prochází kritickým hodnocením zasahujícím jak pracovní metody, tak i způsob vyjadřování a předkládání výsledných řešení. Obdobně vyžaduje zdokonalení i vlastní proces územního řízení, ve kterém je nezbytné uplatnit exaktní metody, které vytvoří základnu a rozšíří možnosti pro vlastní koncepční činnost a zároveň upevní jistotu o tom, že budou postiženy často velmi rozsáhlé souvislosti jednotlivých rozhodnutí, zasahujících do složité tkáně soudobého osídlení. Součástí tohoto procesu musí být vytvoření vazeb mezi územním a strategickým plánováním, což je nezbytné zejména v intenzívně urbanizovaných zemích, v nichž každé hospodářské rozhodnutí vyvolává v území značné důsledky a musí být s nimi včas konfrontováno. (Magistrát města Zlína, 2005)

Proces územního plánování, zaměřený k praktickému uplatnění a rozhodování, vyžaduje také svou teorii, která se u nás zatím dostatečně nerozvíjí. Chybí tak důležitý a dostatečně spolehlivý spoj mezi koncepčními urbanistickými záměry a na druhé straně praktickým řízením výstavby, uspokojujícím nesporné potřeby, ale zároveň zasahujícím do životního prostředí lidí a celé společnosti. Opouštění dlouhodobých záměrů a většinou správných koncepcí má své příčiny ve všech fázích procesu od formulování cílů, návrhů na jejich naplnění a vlastní urbanistické řešení až po vytvoření účinných realizačních nástrojů, vlastní proces územního řízení a provádění výstavby. Jen důkladnější a realistické poznání tohoto procesu a jeho mechanismů, docílení jeho účinnějšího průběhu a zdokonalení všech jeho fází se může stát předpokladem k tomu, aby územní plánování všestranně plnilo své významné společenské poslání. (Magistrát města Zlína, 2005)

Stěžejními dokumenty normativního typu týkající se územního plánování jsou: **Zákon 50/1976 o územním plánování a stavebním řádu a novela tohoto zákona: Zákon 183/2006**, který je v platnosti od 1. 1. 2007. V zákoně je viditelná výrazná změna vzhledem k udržitelnému rozvoji. Nezkoumali jsme podrobnější změny v celém proces územního plánování, pouze víme, že obce jsou povinny do r. 2011 vyhotovit nové územní plány na základě tohoto zákona. Domníváme se, že dlouhodobá neaktualizace Zákona 50/1976 (platil téměř 31 let) vzhledem k udržitelnému rozvoji a změnám ve společnosti, mohla vést také k problémům přílišné nekoordinované suburbanizace a dalším problémům.

Územně-plánovací dokumentací je buď územní plán **velkého územního celku**, **územní plán obce** nebo **regulační plán**. V nich jsou formou **regulativů stanoveny zásady a**

podmínky pro rozvoj území, jeho uspořádání a limity jeho využití. Pod pojmem využití území se rozumí jednak účel využití (jaká činnost, funkce a způsob) a intenzita využití (počet obyvatel na hektar, počet bytů). Pod pojmem uspořádání se v zastavěném území rozumí jednak druh zástavby, to znamená, jakým způsobem bude území zastavěno a jak bude naloženo s volnými plochami mezi zástavbou (např. náměstí, zeleň), jednak intenzita zástavby, to je poměr mezi plochami zastavěnými a volnými, podlažnost objektů apod. Ve volné krajině pak vymezení územních systémů, ekologické stability (ÚSES), stanovení sítě komunikací, vodohospodářská opatření v krajině aj. (Magistrát města Zlína, 2005)

- **Územní plán obce** pořizuje obec pro celé své správní území. Stanovuje se v něm základní koncepce rozvoje území a funkční využití ploch, jejich vzájemné uspořádání a základní regulace území. Vyznačují se zde hranice stávajícího zastavěného území, vymezují hranice zastavitelného území a veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim, vyvlastnit. Tento dokument obsahuje textovou a grafickou část a závaznou část ve formě regulativů. Územní plán musí být v souladu se závaznou částí územního plánu vyššího územního celku, do jehož řešeného území obec spadá. Územní plán obce schvaluje zastupitelstvo a vymezuje přitom jeho závaznou část. Ta se stanoví obecně závaznou vyhláškou a obsahuje regulativy a limity uspořádání území. Může ji měnit opět pouze zastupitelstvo. Ostatní části jsou směrné a mohou být upravovány nebo aktualizovány pořizovatelem územně-plánovací dokumentace. Stavební úřady jsou při vydávání územních rozhodnutí i stavebních povolení povinny respektovat závaznou i směrnou část schváleného územního plánu.
- **Regulační plán** se pořizuje následně po územním plánu a to především pro ty části, kde se předpokládá větší výstavba, přestavba nebo asanace. Regulační plán může nahradit územní plán, v tomto případě však musí být zpracován pro celé správní území. Tento dokument upravuje nejen funkční využití, ale i plošné a prostorové uspořádání, vyjádřené např. vymezením regulačních čar, výškou objektů, tvarem střech. Regulační plán obsahuje textovou a grafickou část a závaznou část ve formě regulativů. Podkladem pro grafickou část jsou mapy katastru nemovitostí. Dokument vymezuje jednotlivé stavební pozemky. Regulační plán musí být v souladu se závaznou částí územního plánu. Schvaluje jej zastupitelstvo a zároveň vymezuje jeho závaznou i směrnou část. Stavební úřady

jsou povinny při vydávání územního rozhodnutí a stavebního povolení respektovat obě části schváleného regulačního plánu. **Limity** vyjadřují nepřekročitelné meze ve využívání území. Jsou celostátně platné a odvozené z obecně platných předpisů - zákonů, vyhlášek a norem. Určují například umístění určitých činností, produkujících hluk, exhalace, otřesy aj., dále ochranná pásma (zdrojů vody, památkových zón) mimořádně ekologicky cenná území a podmínky jejich využívání člověkem atp. (Magistrát města Zlína, 2005)

Územně-plánovací podklady slouží jako podklad pro zpracování event. změnám územně-plánovací dokumentace a mohou jimi být **urbanistická studie, územní generel, územní prognóza nebo územně-technické podklady.**

- **Urbanistická studie** řeší územně-technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území. Jedná se o vyjádření odborného názoru, který je v souladu se záměry obce a slouží k usměrňování rozvoje území. Za určitých podmínek může nahradit koncept územního plánu nebo regulačního plánu. Urbanistickou studii si pořizují menší obce, a přestože může být projednána zastupitelstvem, nemá právní závaznost. (Magistrát města Zlína, 2005)

Stěžejní orgány územně-plánovacího procesu jsou: Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo obrany⁴, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo životního prostředí, krajské úřady, obce s rozšířenou působností III. typu, obce. Důležitou roli v celém procesu hrají občané. Blíže viz analýza aktérů.

⁴ Ministerstvo obrany pořizuje územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentaci na území vojenských újezdů.

ANALÝZA AKTÉRŮ

Ondřej Holčák

1. Úvod

Při zkoumání konkrétního problému v jakékoliv oblasti veřejné politiky je nutné identifikovat příčiny, které jej mohou způsobovat. Problémy ve společnosti nevznikají samovolně, ale vždy je za nimi třeba hledat jednotlivé subjekty, které mají podíl, popřípadě zájem na jeho vzniku, existenci či eliminaci. Abychom mohli postihnout co nejvíce možných proměnných, týkajících se daného tématu, použijeme metodu analýzy aktérů.

Vymezit role a pozice aktérů nebude jednoduchým úkolem, neboť se zde u všech skupin aktérů prolínají lokální, regionální a národní dimenze vlivu. Pro zobecnění můžeme uvést, že se budeme pohybovat zhruba na rozhraní lokální a regionální úrovně s menší mírou přesahu i do úrovně národní.

Při analýze bude zapotřebí důkladně zvážit všechny možné proměnné a vzít do úvahy kompetenci a působnost různých aktérů. Aktéry, vystupující v rámci problému nekoordinované suburbanizace, můžeme na základě jejich statutu rozdělit do 3 základních kategorií, které odpovídají jejich pozici ve veřejně-politickém procesu, tedy na aktéry veřejného, soukromého a občanského sektoru.

2. Teoretická východiska metody a metodika

Pro naši práci je vhodné použít tzv. *výzkumnou analýzu aktérů* (Varvasovszky, Brugha 2000), která lépe odpovídá povaze našeho výzkumu a pomůže našemu výzkumnému týmu zjistit, jaký je stav problému a následně i jakou politiku by bylo v tomto konkrétním případě vhodné implementovat. Je to rozsáhlejší typ analýzy, na rozdíl od jiných variant, např. tzv. *rychlé analýzy*, kterou lze naopak použít i pro řešení méně závažných otázek v krátkém časovém intervalu.

3. Aktéři veřejného sektoru

V zákoně č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavebním zákoně) se hovoří o tzv. „orgánech územního plánování“, kterými se rozumí orgány obcí a krajů, které

jsou způsobilé vykonávat v přenesené působnosti státní správu a v samostatné působnosti samosprávu v otázkách územního plánování.

- **Obecní úřad**

V naší studii figuruje jako zásadní aktér, který je pilířem vzniku i následného řešení problému nekoordinované suburbanizace. Jeho úkolem je dbát na rozvoj obce, který však musí probíhat v souladu s přirozeným prostředím dané lokality. Nejdůležitější pravomocí, kterou disponuje, je schvalování územního plánu obce, dále také projednává a schvaluje veškeré jeho změny.

Zastupitelstvo obce v samostatné působnosti rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu.

Při vyjednávání s developerskými společnostmi je (podobně jako další orgány veřejné správy) zavázáno, řídit se stavebním zákonem. Dále je povinno především reflektovat zájem místních obyvatel a prosazovat v celém procesu rozvoje obce zejména jejich vůli.⁵

Zájem aktéra: Rozvoj obce, vytvoření co nejvýhodnějších podmínek pro obyvatelstvo, spokojenost všech občanů, příliv finančních prostředků.

Moc: Vysoká; rozhodnutí úřadu je závazné a má dopad na všechny obyvatele obce, rozhoduje o konkrétní podobě smlouvy s investorem, tedy o celkové budoucí koncepci života v obci.

- **Obecní úřad obce s rozšířenou působností**

Ve stavebním zákoně je označován jako úřad územního plánování. Do jeho agendy náleží zejména pořizování územního plánu a regulačního plánu pro území obce nebo pořizování územně plánovacích podkladů. Tyto úkony taktéž provádí na žádost obce ve svém správním obvodu. Krom toho je dotčeným orgánem v územním řízení z hlediska uplatňování záměrů územního plánování, pokud nevydává územní rozhodnutí.⁶

Zájem aktéra: Výkon státní správy a samosprávy v oblasti územního plánování podle podmínek, jež stanoví zákon,

Moc: Vysoká; svým působením spoluvytváří platformu, tedy územní plán, která je základem pro místní rozvoj.

⁵ Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

⁶ tamtéž

- **Krajský úřad (Odbor územního a stavebního řízení)**

Krajský úřad v přenesené působnosti pořizuje zásady územního rozvoje a v zákonem stanovených případech i regulační plán pro plochy většího než místního významu, pořizuje územně plánovací podklady. Působí jako nadřízený orgán územního plánování obce.

Dále kromě toho poskytuje obcím dotace na pořízení a úpravu územních plánů. Aby obec získala dotaci, musí splnit určité podmínky. Tím se rozumí především to, aby dodala územní plán v digitální podobě.⁷

Zájem aktéra: Výkon státní správy a samosprávy v oblasti územního plánování podle podmínek, jež stanoví zákon.

Moc: Střední; realizuje se především v oblasti kontroly.

- **Ministerstvo pro místní rozvoj ČR**

Je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování. V této oblasti taktéž vykonává státní dozor. Má ve své kompetenci celkovou politiku územního rozvoje a pořizuje územně plánovací podklady. Vede také evidenci územně plánovací činnosti.

Pořizuje územní plány velkých územních celků v případech uvedených v zákoně, např. u těch, kde si jejich schválení vyhradí vláda nebo v případě, že se jedná o území více krajů a ty se nedohodnou, kdo bude pořizovat územně-plánovací dokumentaci.⁸

Zájem aktéra: Výkon státní správy a samosprávy v oblasti územního plánování podle podmínek, jež stanoví zákon.

Moc: Střední; metodika a kontrolní funkce nemají přímý dopad na rozhodování lokálních autorit.

- **Ministerstvo životního prostředí ČR**

Je orgánem vrchního státního dozoru ve věcech životního prostředí. Jeho úkolem je dbát o ochranu přírodního bohatství, které může být nevhodným zásahem člověka do krajiny ohrožováno.⁹

Zájem aktéra: Dodržování zásad ochrany životního prostředí.

Moc: Slabá; může se podílet na vytváření legislativy, ale nemá moc na ovlivnění územně plánovacího procesu v jednotlivých případech.

⁷ Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. <http://www.mmr.cz/>

⁹ Ministerstvo životního prostředí ČR. <http://www.env.cz/>

- **Ministerstvo zemědělství ČR**

Podle zákona č. 2/1969 Sb. a 272/1996 Sb. je Ministerstvo zemědělství ústředním orgánem státní správy pro zemědělství. Jeho role je především v tvorbě legislativy pro zacházení s půdou a v ochraně a rozvoji krajiny.¹⁰

Zájem aktéra: uplatňovat politiku, která bude co nejvíce dbát na zásady šetrného zacházení s půdou.

Moc: Slabá; kromě předkládání legislativních návrhů může kontrolovat dodržování stanovených postupů v hospodaření s půdou, podílí se na vytváření legislativy, ale nemá moc na ovlivnění územně plánovacího procesu v jednotlivých případech.

- **Stavební úřady**

Pokud není stanoveno jinak, tak stavební úřad vydává územní rozhodnutí, územní souhlas a poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

Obecným stavebním úřadem může být např. ministerstvo (které má v gesci agendu stavebního řádu), krajský úřad či pověřený obecní úřad.¹¹

Zájem aktéra: výkon státní správy a samosprávy v oblasti územního plánování podle podmínek, jež stanoví zákon.

Moc: Vysoká; jsou nástrojem územně správních celků, rozhodují podle platných právních předpisů.

- **Pozemkové úřady**

Rozhodují mj. o pozemkových úpravách a organizují jejich provádění, dále koordinují v součinnosti s orgány územního plánování návaznost návrhů pozemkových úprav na sídelní struktury a územní plány a tvorbu a ochranu životního prostředí a krajiny. Jejich činnost se krom jiných řídí především Zákonem č.229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.¹²

Zájem aktéra: Služba občanům a dodržování právních předpisů.

Moc: Střední.

¹⁰ Ministerstvo zemědělství ČR. <http://www.mze.cz/>

¹¹ Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

¹² Ministerstvo zemědělství ČR. <http://www.mze.cz/Index.aspx?ch=72&typ=1&val=32061&ids=0>

- **Soudní soustava**

Soudy mají rozhodovací pravomoc při sporech jednotlivých aktérů. Jejich rozhodnutí jsou právně závazná.

Zájem aktéra: Zajištění vymahatelnosti práva.

Moc: Vysoká; avšak pouze v rámci případného soudního řízení, týkajících se konkrétních rozhodnutí a smluv, pokud by byly v rozporu se zákonem, nízká - co do ovlivnění podstaty problému.

4. *Aktéři soukromého sektoru*

- **Developerské společnosti (Investoři)**

Vedle orgánů obcí jsou druhým aktérem, který je pro naši analýzu nepostradatelným. Zájem developerských společností o stávající způsob výstavby je veden především ziskem z prodeje nemovitostí v atraktivních lokalitách, o které mají nově přistěhovavší se rodiny zájem. Cílem investora tedy (na rozdíl od obce) není dosažení kvalitního života pro všechny obyvatele obce, ale jen vlastní profit.

Podle názoru JUDr. Illnera jsou to právě developeři, kteří mají rozhodující vliv na vznik negativních jevů, které s sebou přináší proces suburbanizace.¹³ Na druhou stranu je zde však pohled PhDr. Ouředníčka, jenž se domnívá, že vznik oné „sídelní kaše“ mají na svědomí spíše jednotlivci, kteří nekonzultují své záměry s obcí a problém je způsoben zejména neuspořádaností a nízkou hustotou výstavby.¹⁴

Zájem aktéra: Minimalizace nákladů a maximalizace výnosů za co nejkratší časový úsek.

Moc: Vysoká; strategicky významný partner rozvoje obce, který dostává volný prostor k vytvoření podmínek smlouvy, které by pro něj byly co nejvýhodnější.

- **Stavební a dodavatelské firmy**

Jedná se o společnosti, které nejsou primárně účastny celého procesu, avšak kromě jejich obchodních zájmů existuje také určitá míra rizika, že zájmy veřejných činitelů nakládajících s obecním majetkem (obzvláště pokud se jedná o lokální podniky) mohou být v některých případech v rozporu s veřejným zájmem podle zákona č. 96/2005 Sb. o střetu zájmů.

Zájem aktéra: Nová výstavba představuje odbytiště pro jejich produkty a služby.

¹³ Z rozhovoru s PhDr. Illnerem na Sociologickém ústavu AV dne 21.6. 2007.

¹⁴ Ze záznamu přednášky PhDr. Ouředníčka na FSV UK dne 17.5. 2007

Moc: Formálně slabá; jsou jen zprostředkovatelem výstavby, v rámci bilaterálních vztahů s investory mohou ovlivnit kvalitu zpracovávaných projektů.

- **Drobní živnostníci a podnikatelé**

Již existující právnické osoby výdělečného charakteru působící na území obce. Hledají odbyť pro své produkty a služby.

Zájem aktéra: Příliv nových obyvatel zvyšuje zájem o jejich služby, rozšiřuje se lokální trh.

Moc: Slabá; mohou lobbovat za své zájmy u volených zástupců.

- **Banky**

Instituce bankovního typu, které poskytují půjčky mladým lidem na podporu bydlení formou hypotečních úvěrů.

Zájem aktéra: Výnos z úrokových sazeb z poskytovaných hypotečních úvěrů pro nové přistěhovalce.

Moc: Střední; mohou ovlivnit rozhodování potenciálních nově přistěhovavších se občanů, jaký standard bydlení si zvolí.

5. *Aktéři občanského sektoru*

- **Původní obyvatelstvo obce**

Postoj původního obyvatelstva k rozšiřujícímu se problému urban sprawl může být ambivalentní. Někteří vnímají příchod nových obyvatel jako pozitivní jev, který pomáhá obec rozvíjet, rozšiřuje její sociální, ekonomický či kulturní kapitál. Mohou také kalkulovat s očekávaným rostoucím zájmem o pozemky v jejich soukromém vlastnictví. S přílivem nových obyvatel je však nemálo původních obyvatel nespokojeno, protože vnímají jejich kulturní návyky jako neslučitelné s jejich dosavadním životním stylem a obávají se, že obec tímto rozvojem ztrácí část své původní identity.

Zájem aktéra: Udržení kvalitního života v obci a její rozvoj, zisk z prodeje pozemků

Moc: Nízká; neorganizovanost představuje překážku pro efektivní jednání.

- **Noví obyvatelé, přistěhovalci**

Zájemci o nové domy či byty v suburbánních oblastech jsou aktérem, který má určující vliv především tím, že určuje poptávku po bydlení tohoto typu. Jejich touha po novém bydlení v klidném a hezkém prostředí na okraji snadno dostupného velkého města se promítá do chování aktéra na straně nabídky, tj. developerských společností.

Zájem aktéra: Získání kvalitního bydlení, zlepšení životního standardu.

Moc: Vysoká; svoji poptávkou určují chování investora.

- **Lokální občanská sdružení**

Občanská sdružení v konkrétních obcích reprezentují organizované zájmy obyvatel (ať už starousedlíků, či nově se přistěhovavších), které agregují a artikuluji své zájmy prostřednictvím této právnické osoby, na kterou delegují své přání a požadavky vůči konkrétnímu subjektu (např. obec či investor). Tímto způsobem mohou efektivněji působit na další aktéry a zvýšit pravděpodobnost úspěchu díky kolektivně vedené akci.

Zájem aktéra: Posílení pozice jednotlivých občanů při vyjednávání s obcí a s investorem.

Moc: Střední; mohou působit jako aktivizační faktor při nízké participaci místních obyvatel.

- **Neziskové organizace na národní úrovni**

V případě potřeby mohou poskytovat poradenské služby či morální podporu občanům při nátlaku soukromých firem a při případných soudních sporech obcí s investory. Typickým příkladem může být např. organizace, jakou je Ekologický právní servis, který se zabývá pomocí občanům v konfliktních situacích při nekorektním postupu úřadů v otázkách ochrany životního prostředí a lidských práv.

Zájem aktéra: Poskytnutí podpory (např. právní pomoci) občanům, kteří se dostanou do těžce řešitelné situace.

Moc: Střední; v celém procesu vystupují víceméně jako pozorovatel, mohou iniciovat petiční akce a v případě pochybností se mohou obrátit na správní orgány.

- **Odborná veřejnost**

Mezi zástupce odborné veřejnosti můžeme počítat ty osoby, které se z jakéhokoliv profesního zájmu zabývají problémem suburbanizace (nejedná se povětšinou o stanovisko institucí, ale jednotlivců). Můžeme sem zařadit zejména sociology, urbanisty, architekty či ekonomy nebo teoretiky správního práva a to jak z vědeckého či přímo univerzitního prostředí, tak i odborníky z praxe. Podmínkou pro zařazení do této kategorie je i to, že dotyčný nemá mít na řešení zkoumaného problému žádný osobní zájem, aby byla zajištěna objektivita názorů.

V rámci této skupiny se může k jednotlivým otázkám vyskytovat řada protichůdných stanovisek, proto je třeba brát v ohled, při vážení názorů všech aktérů, výraznou heterogenitu skupiny. V takovém případě je důležité zhodnotit individuální relevanci názorů, ale zároveň se vyvarovat eliminace alternativních stanovisek, aby výzkumník nemohl být obviněn z účelové manipulace s fakty.

Zájem aktéra: Studium poznatků a získávání informací vhodných pro další výzkum, poskytnutí know-how laické veřejnosti.

Moc: Slabá; je otázkou individuality každého ze zúčastněných, jestli bude, či nebude respektovat názor odborníků.

- **Média**

Hrají specifickou úlohu, protože slouží jako komunikační prostředek mezi ostatními aktéry. Zejména lokální a regionální média, především tištěná, mohou mít při řešení tohoto problému významný vliv. Vzhledem k faktu, že se jedná o téma, které se v mikroregionálním měřítku dotýká velkého množství lidí, je zajištěna vysoká poptávka po informacích tohoto typu, s čímž mohou média kalkulovat jako se zárukou zisku z prodeje. Nemají sice žádnou faktickou moc, kterou by mohli přímo působit na ovlivnění výsledku procesu suburbanizace, nicméně mohou významnou měrou ovlivnit názory místních obyvatel či celé populace v případě medializace konkrétních kauz. Prostřednictvím mediálního tlaku, který by zásadně ovlivnil veřejné mínění, tak lze aktéry přimět k tomu, aby se celý proces zpomalil, zastavil či zcela zvrátil.

Zájem aktéra: Informování veřejnosti o aktuálních problémech, objevení, zpracování a prodej zajímavého či populárního námětu, vyvolání společenské diskuse, zisk z prodeje.

Moc: Nelze jednoznačně definovat, v případě silného ohlasu u cílové skupiny může být vysoká (podnícení kroků ostatních aktérů k nápravě vzniklého problému).

6. Koalice aktérů

- **Rada obcí pro udržitelný rozvoj území**

Může ji podle stavebního zákona zřídit starosta obce s rozšířenou působností, jako zvláštní orgán dotčené obce, jejíž starosta o její zřízení požádá. Ten se následně stává i jejím předsedou. Rada projednává územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností. Její význam spočívá především v posuzování vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území.¹⁵

¹⁵ Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

7. Matice analýzy aktérů

<i>Aktér</i>	<i>Zájem</i>	<i>odhad</i>	<i>moc</i>	<i>odhad</i>	<i>postoj</i>
Obec	H	/	H	/	+
Obec s rozšířenou působností	H	/	H	/	+
Kraj	M	/	M	/	+
Ministerstvo pro místní rozvoj	H	/	M	/	+
Ministerstvo životního prostředí	M	/	L	/	-
Ministerstvo zemědělství	M	/	L	/	-
Stavební úřady	H	/	H	/	+
Pozemkové úřady	M	?	M	/	+
Soudní soustava	L	/	H	/	0
Devoloperské společnosti	H	/	H	/	+
Stavební a dodavatelské firmy	H	?	L	??	+
Drobní živnostníci a podnikatelé	H	?	L	??	+
Banky	M	/	M	/	0
Původní obyvatelstvo obce	H	?	L	/	-
Nové obyvatelstvo	H	?	H	/	+
Lokální občanská sdružení	H	/	M	/	-
Neziskové organizace na státní úrovni	M	/	L	?	-
Odborná veřejnost	H	/	L	?	-/+
Média	H	??	H	/	0

Legenda:

Použita škála podle Dicka (1997):

H – high (vysoká úroveň), *M* – medium (střední), *L* – low (nízká)

Zájem – zájem aktéra o aktivní přístup k řešení problému, vůle k zaujetí stanoviska

Moc – možnost a schopnost ovlivnit svým zásahem řešení problému

Postoj – názor aktéra na dosud aplikovanou politiku (+ souhlas, - nesouhlas, 0 – neutrální)

Odhadem se rozumí odhad přesnosti získaných dat ohledně moci a zájmu aktérů:

/ - spolehlivý, ? – relativně spolehlivý, ?? – informované dohady, ??? – spekulativní

PŘÍPADOVÁ STUDIE OBCE VYSOKÝ ÚJEZD

Jana Huberová

CHARAKTERISTIKA OBCE

Obec Vysoký Újezd se nachází ve Středočeském kraji (NUTS 3 – CZ020) asi 25 km od západního předměstí Prahy. Podle územně-správního členění spadá pod obec Beroun (obec s rozšířenou působností).

Vysoký Újezd leží na náhorní planině vyvyšující se nad okolní krajinu z úvalu tvořeného tokem řeky Berounky potoku Kačáku a údolím, kde nyní vede dálnice D5.

V obci o katastrální výměře 1158 ha žije 560 obyvatel.¹⁶ (Města Obce, 1996) Z občanské vybavenosti se zde nachází škola (tzv. pětiletka), mateřská škola, pošta, obchod, knihovna, sokolovna, hřiště, hřbitov. Z technických sítí zde najdeme vodovod, plynofikaci, kanalizaci (zatím) bez napojení na ČOV. Z památek obce je možno zmínit zámek.¹⁷ V jižní části obce je malé soukromé letiště a železniční stanice se nachází ve dvou kilometrech vzdálených Nučicích.

K obci katastrálně patří i další dvě obce – Kuchař a Kozolupy. (tamtéž), (Český statistický úřad, 2004)

Starostou obce byl 16 let (do r. 2006) p. Josef Vlasák (ČSNS – česká strana národně socialistická), p. Kratochvíl – místostarosta. V minulých volbách na podzim roku 2006 byla zvolena starostkou Marie Severinová (SNK). (Severinová, 2007)

DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST

Investor BT RESIDENTIAL (dále jen developer), který je dceřinou společností ICKM REAL ESTATE¹⁸, je italská společnost, která na našem trhu s nemovitostmi působí od roku

¹⁶ V obci žije v produktivním věku 301 obyvatel a průměrný věk činí 39,2.

¹⁷ Zámek je v současné době majetkem BT Residential.

¹⁸ Rekonstruovali např. secesní dům ve Věžeňské ul. Uprostřed pražské židovské čtvrti, dva domy ve Starém Městě, secesní dům v Pařížské ul. Vytvořili bytový komplex Podvinný Mlýn, na Podbabě, v Jižních Zahradách. Společnost spolupracuje s hypotečním makléřem Hyposervis a jinými hypotečními bankami. (ICKM, 2003-2007)

1996. V minulosti rekonstruovala historické budovy v centru Prahy. Jejich současné aktivity se orientují na budování residenčních komplexů. (ICKM, 2003-2007)

Projekt společností BT Residential počítá ve Vysokém Újezdě s výstavbou golfového hřiště a přibližně 750 rodinných domů. Celý projekt bude umístěn na ploše 300 hektarů. (viz obr. 2)

Jednání s developerem a bývalým starostou a zastupitelstvem začalo okolo r. 2004 (Severinová, 2007)

Domy se budou stavět nízké s přízemním obytným podkrovím a budou umístěné na parcelách velkých minimálně 1.200m². Parcely by měly být oploceny živým plotem.

Golfové hřiště má splňovat mezinárodní normy a plánuje se vybudovat na rozloze 820.000m². V golfovém areálu vznikne golfový klub a tréninková plocha. V blízkém okolí se nachází další dvě golfové hřiště – na Karlštejně a v Berouně. Developer plánuje pořádat spolu s těmito golfovými hřišti mezinárodní golfové turnaje. (Franců, Plánovaná výstavba, 2005), (ICKM, 2003-2007)

Společnost skupila valnou část pozemků Vysokého Újezdu a to jak od obce, tak od soukromníků a nyní jsou vlastníkem ¾ katastrálního území v obci (spolu s pozemkem I. třídy a částí lesa – asi 30m). Plán developera je vše vystavět do 10 let a očekává se nárůst o 2000 – 3000 obyvatel. (Severinová, 2007)

Podle developera předpokládaný termín prodeje je léto 2007. O průběhu výstavby informuje obyvatele Vysokého Újezdu a okolní obce prostřednictvím informačního zpravodaje pod názvem „Vysoký Újezd – BT Residential – DNES. (ICKM, 2003)

TVORBA NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V NÁVAZNOSTI NA PLÁNOVANOU VÝSTAVBU „SMLOUVA MEZI OBCÍ A DEVEOPLEREM“

Přípravy nového územního plánu (dále jen ÚP) a jednání s developerem probíhaly již v roce 2004. Dne 28. 4. 2005 byla vydána Vyhláška č. 1/2005 o závazných částech územního plánu obce Vysoký Újezd. „Byla sepsána smlouva mezi bývalým zastupitelstvem a developerem o spolupráci. Smlouva je tajná. U ústavního soudu na to poukázali, že je to protiprávní. Jsou tam klauzule, že obec bude dostávat finance při schválení nového územního

plánu a teď by obec měla dostat peníze, když se udělá první infrastruktura. První část peněz jsme dostali, jestli dostaneme další část, to nevím. Nejsou to nějaké velké částky – jsou to miliónové částky, ale nejsou to takové částky, abychom tím pokryli výstavbu kanalizace,“ říká starostka Severinová. (Severinová, 2007)

Podle výsledku jednání zastupitelstva obce Vysoký Újezd ze dne 18. října 2004, podle slov JUDr. Tenkrát o „Součinnosti obce a investora o schválení územního plánu“ (dále jen ÚP) vyplývá, že pokud obec schválí ÚP, BT Residential se zavazuje obci poskytnout dar a finanční příspěvek v celkové výši 36 mil. Kč. První část finančního příspěvku - 5 mil. Kč dostanou za předpokladu, že dojde ke schválení nového ÚP obce. Závazek platí i v případě, že schválená podoba nového ÚP nebude v úplném souladu s požadavky investora, avšak se nebude od dohodnuté verze odchylovat podstatným rozdílem (max. rozdíl 5% snížení výměry pozemků určených k zástavbě). Druhá část finančního příspěvku - 2 mil. Kč obdrží obec za předpokladu, že obec vydá kladná stanoviska k řízení o vydání územního rozhodnutí k výstavbě veškerých inženýrských sítí včetně komunikací. Třetí část finančního příspěvku - ve výši cca 19.500.000,- Kč - bude BT Residential vyplácet průběžně, po jednotlivých částech, určených podle kalkulačního vzorce. V případě nezískání dotace na čističku odpadních vod (dále jen ČOV), bude tato částka snížena o sumu, jež představuje podíl obce na nákladech na zbudování ČOV a HPK.“ (Tenkrát, 2004)

OBČANSKÉ INICIATIVY – PROTEST PROTI VÝSTAVBĚ

Jako reakce na přípravu nového územního plánu vytvořili místní občané občanské sdružení Školský sad, které protestovalo proti výstavbě. „Chtěli jsme, aby bylo vyhlášeno referendum, aby si lidé sami řekli, jestli výstavbu v takové míře vůbec chtějí. Územní plán z roku 1994 počítal s nárůstem asi 260 domů, což obec snese, nicméně přes 700 domů je příliš. Ale bývalé zastupitelstvo a Krajský soud referendum zamítli. Krajský soud pochybil, protože vůbec nepozval k jednání zástupce sdružení Školský sad. My jsme se však obrátili na Ústavní soud a v této kauze jsme vyhráli. Soud uznal, že referendum mělo být vyhlášeno a teď se celá kauza vrátila ke Krajskému soudu a ten musí celou záležitost znovu prošetřit. Nicméně celá tato záležitost je už v této fázi výstavby vcelku bezpředmětná.“ (Severinová, 2007)

PLÁN VÝSTAVBY

Podle územního plánu ze dne 28. 4. 2005, dokumentu C) Závazná část - REGULATIVY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, je celý projekt výstavby rozdělen do tří etap (viz obr. 5):

- I. etapa** - zahrnuje výstavbu areálu lokalit A, B, C, D, F, G, I, J, L, H, golfového areálu, zástavba obce navazující v centru – lokalita X, zástavba na jihozápadním okraji – lokalita Y, centrum, které zahrnuje občanskou vybavenost včetně rekonstrukce zámku. Tato etapa je složena ze sedmi lokalit, které jsou zařazeny do jedné etapy. Obytné lokality I. etapy jsou určeny pro čistě obytnou zástavbu, lokalita H je určena pro smíšenou zástavbu, v období zahájení realizace inženýrských sítí bude sloužit jako titulní zařízení staveniště. V lokalitě Z, která byla schválena dosud platným schváleným územním plánem a je zařazena pro potřeby obce (východní okraj), již probíhá postupná realizace. Další lokalitou, kterou lze realizovat v částečném předstihu je lokalita F. Do I. etapy jsou zařazeny lokality, které se dotýkají stávající zástavby, aby bylo životní prostředí obyvatel dotčeno výstavbou co nejkratší časové období. Do I. etapy je do zastavitelného území zařazena i související zástavba v katastru Mezouň.
- II. etapa** – lokality K, urnový háj, plánuje dokončení výstavby občanské vybavenosti, rybník v prameništi Karlického potoka. Obytné lokality II. etapy jsou určeny pro čistě obytnou zástavbu. Niva Karlického potoka je nezastavitelná a je součástí navrženého biokoridoru.
- III. etapa** – lokalita M – ve výhledu. Tuto lokalitu tvoří pozemky vyjmuté z PUPFL a jsou určeny pro čistě obytnou zástavbu. (Vyhláška č. 1/2005)

V řešeném území dojde dále ke změně užívání v případě zámku, který bude po rekonstrukci sloužit občanské vybavenosti. Rekonstrukce a přestavba ovčína na restauraci. Budova sokolovny bude doplněna o sociální vybavení a hřiště o sociální vybavené též pro atletiku bude sloužit Sokolu a školní výuce. Po výstavbě nové radnice bude stávající budova OÚ pro umístění Policie a hlavní stanice televizního kabelového rozvodu. Stávající škola bude podle možností rozšířena, po případném vybudování nové školy upravena na MŠ a jesle.

Občanská vybavenost se souhrnně rozšíří o:

- nové centrum Vysokého Újezdu
- zrekonstruovaný areál zámku na ubytovací a společenské centrum
- zázemí pro správu obce, kulturní, společenské a zájmové organizace
- poštu, pojišťovnu, banku
- městskou knihovnu, a klub důchodců
- zdravotní středisko s výdejem léků
- restaurace, hotel, jídelny
- služby obyvatelům, obchodní centrum (supermarket)
- lokální prodej nápojů, tabáku a novin, potravin
- městské zahradnictví
- komunální služby
- hřiště pro děti a hřiště pro dospělé (Obecní úřad Vysoký Újezd, 2005)

VÝSTAVBA

V roce 2004 byla developerem odstraněna skládka odpadu; v roce 2006 proběhla přeložka VN 22kV v oblasti plánovaného golfového hřiště. Na základě požadavku obce bylo v dubnu 2007 provedeno prořezání zámeckého parku z důvodu bezpečnosti obyvatel, jednalo se hlavně o část v blízkosti zdí. (ICKM, Poláček,J., 2007) Podle starostky k prořezání zámeckého parku došlo, ale až po dlouhém upozorňování developera na možný problém s očekávanými vichřicemi. (Severinová, 2007)

Nyní je výstavba ve fázi stavebních povolení (Městský úřad Beroun). Developer nyní dokončuje nultou etapu výstavby kanalizačních sítí, čistírnu odpadních vod, rozsáhlejší vodovodní rozvody. (viz. Obrázek 2) „Vody je v těchto místech málo, proto se voda vede z Loděnic, což bude velká pomoc i pro další obce. Developer zároveň staví čističku odpadních vod v Kozolupech,“ říká starostka Severinová. (Severinová, 2007) (viz obr. 4)

Po fázi stavebního povolení (v nejbližší době), by se měla rozběhnout výstavba urbanizace. „Začne se se zasíťováním prvních 220 parcel určených pro zástavbu rodinnými domy. S výstavbou se počítá během letošního léta a místních obyvatel by se neměla nijak zvlášť dotknout.“ (ICKM, Poláček,J., 2007)

Starostka poukazuje na problémy, se kterými se potýkají: „Developer nedodrží stavební povolení - pokáceli stromy na obecních pozemcích a oznámení o kácení nám poslali

v den, kdy začali kácet. Směr k Loděnicím byl lesík U třech habrů a ten lesík vykáceli. Nejspíš jim to povolily Lesy ČR, ale my do toho nemůžeme vůbec zasahovat. Zároveň plánují stavět na pozemku I. třídy – který byl vyjmut z pozemkového fondu.“ (Severinová, 2007)

POSTOJ OBCE

Plynou pro obec tímto záměrem nějaké výhody? „My jsme si nechali posoudit právníkem smlouvu, která byla uzavřená mezi obcí a developerem a bylo nám řečeno, že tato smlouva je tak složitě napsaná, že pro obec je velmi nevýhodná. Nejprve to vypadalo tak, že od smlouvy nebude vůbec možné odstoupit, ale teď jsme našli určité klíčky, které se budeme snažit uplatnit a pokud na to nepřistoupí, tak můžeme smlouvu vypovědět.“ (Severinová, 2007)

„Problémem je etapizace v Regulativech územního plánu (viz obr. 5), která není vůbec podrobně rozetapovaná a všechny etapy jsou v jednom. Nedá se poznat, s čím se začne dříve a s čím později. Jejich plán je začít nejprve s prodejem lukrativních parcel v oblasti u lesa. Mají v plánu začít stavět v zóně dál od středu obce, ale my chceme, aby se nejprve pustili do stavění zóny F. Náš právník momentálně tvoří dodatek smlouvy, aby developer začal se stavbou zóny F a když např. budou mít 80% prodáno, tak aby pokračovali např. zónu G, atd. Tady kolem, když se půjdete podívat, jsou všude zatím pole a je potřeba stavbu rozvrhnout tak, aby to bylo co nejméně zatěžující i pro obec a aby to taky nějak vypadalo.“ (Severinová, 2007)

„Developer také staví čističku odpadních vod v Kozolupech, místní komunikace, osvětlení, aj. Po dokončení se vše bezúplatně převede obci a tím dojde ke zvýšení nákladů z obecního rozpočtu na správu. A v tomto případě jde o takový nárůst, že už to už budou na vytvoření technických služeb. Porostou také náklady na městskou hromadnou dopravu a předpokládáme také nárůst osobní automobilové dopravy. Naše komunikace nebudou schopné pojmout takové množství dojíždějících lidí.“

„Co se týče zámku, ten je momentálně ve vlastnictví BT RESIDENTIAL – je spíše v zástavě do r. 2010. Z něho zatím plánují udělat hotel, ale slyšela jsem už takové zvěsti, že ho asi převedou obci. Podle smlouvy je to tak, že pokud developer nezaplatí příslušné částky, tak převede nemovitost (zámek) na obec. Pochybuji o tom, že se jim jejich plány podaří realizovat do 10 let a že se jim podaří prodat veškeré parcely tak, jak plánují. V tomto ohledu jsem velmi skeptická. Vidím v tom spíš přítěž pro obec.“ (Severinová, 2007)

SWOT ANALÝZA

CO PŘINESE OBCI VÝSTAVBA?

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">- výstavba rodinných domků- golfové hřiště- vybudování čističky odpadních vod- vybudování občanské vybavenosti- fungování občanského sdružení Školní sad	<ul style="list-style-type: none">- slabá pozice obce pro vyjednávání s developerem- nárůst hlučnosti, prašnosti v průběhu celé výstavby- vysekání části lesa za městem- zabránění půdy I. třídy k výstavbě- nedostatečná zabezpečení MHD
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none">- nové pracovní příležitosti- příliv nových podnikatelů do obce- další rozvoj obce- nárůst obyvatel s trvalým bydlištěm- mezinárodní golfové turnaje- přísun „znalých“ lidí do místního zastupitelstva- nárůst zaměstnanosti- příliv turistů – rekreační vyžití v areálu s golfem- větší přísun financí do obecní pokladny- určitá možnost usměrnění developera a jeho výstavby obcí, pod hrozbou odstoupení od smlouvy	<ul style="list-style-type: none">- nekvalitní a levné vybudování inženýrských sítí: komunikace, osvětlení, kanalizace, atd.- zvýšené náklady obce na správu a opravu inženýrských sítí- větší nárok na spotřebu vody - možný nedostatek vody v období sucha- nárůst obyvatelstva o 500%- spory mezi původními obyvateli a „přistěhovalci“- zvýšené náklady obce na financování MHD- zvýšené náklady obce na zlepšování životního prostředí- nevydělečnost golfového hřiště (další golfové areály Křivoklát a Beroun)- nenaplnění závazků developerem a odstoupení od smlouvy- nárůst automobilové dopravy, kolapsy, zvýšená hlučnost, prašnost, zhoršování životního prostředí CO2

ZÁVĚR

Při návštěvě obce jsme mohli pozorovat náznaky výstavby, zejména technického charakteru. Pokud developer dostojí svých závazků, ráz obce se znatelně změní. Kladnou stránkou výstavby je vybudování čističky odpadních vod, zvýšení úrovně občanské vybavenosti, výstavba golfového areálu a zatraktivnění rázu obce. Výstavba přináší obci i řadu příležitostí: např. zvýšení zaměstnanosti a atraktivnosti obce, její další rozvoj; zvýšení počtu obyvatel přihlášených v obci na trvalý pobyt, čímž obec bude mít větší přísun financí do obecní pokladny; příliv lidí, kteří se budou aktivně zapojovat do veřejně-rozhodovacího procesu a v neposlední řadě také příliv turistů, rekreatantů. Jednoznačnou slabou stránkou pro obec je její současná pozice pro vyjednávání s developerem, protože obec se stavbou nesouhlasí v takové míře a smlouva je pro obec napsána nevýhodně. Proces výstavby je v plném proudu a obec se alespoň snaží vyjednávat s developerem o pořadí výstavby jednotlivých fází tak, aby to bylo co nejméně zatěžující pro obyvatele a obec. Slabou stránkou je také celkové zatížení obyvatelstva v průběhu výstavby hlukem, prachem, nebezpečím skýtající staveniště a jezdící auta. Negativní důsledky celé výstavby na životní prostředí jsou značné, neboť už teď je rozparcelována půda I. třídy a vysekána část lesa U tří habrů za účelem zástavby. Takovýto přístup se dá jen těžko nazvat udržitelným přístupem. Hrozeb plynoucí z výstavby je celá řada: pokud developer s cílem ušetřit náklady vystaví komunikace v obci a také inženýrské sítě levně, pak obci vzniknou za 20 – 30 let (životnost) náklady na jejich údržbu a opravu. Samotná výstavba komunikací v obci klade nároky na údržbu a tak náklady z místního rozpočtu se tímto směrem zvednou. Jak starostka uvádí, je možné, že se za tímto účelem budou muset zřídit technické služby. V obci je v současné době asi 560 obyvatel. Tento počet se v průběhu 10-11 let zvýší na 2500 – 3500 obyvatel. To může přinést určité tenze mezi obyvateli místními a přistěhovalými. Nově přistěhovalí se určitě budou chtít podílet na rozvoji obce a tak se může stát, že původní obyvatelé, kteří budou v menšině, ztratí možnost rozhodovat o podobě obce. Nárůst obyvatel sebou nese také nárůst využívání MHD a to vyžaduje větší náklady obce. Developer podle starostky plánuje vytvořit obchvat s napojením na dálnici D5, což jsou podle ní jenom plané sliby. Pokud tento obchvat nebude vytvořen, silnice v obci nebudou stačit nárůstu osobní automobilové dopravy a hrozí každodenní kolapsy, zvýší se hlučnost, prašnost a dojde k nárůstu exhalátů v ovzduší. V případě, že by obchvat vytvořen byl, stejně zde bude problém naprosté přeplněnosti v oblasti Zličín, kdy, podle jednání o autobusové dopravě v regionu, které se konalo v březnu

2007, se poukazovalo na to, že se staví ve všech okolních vesnicích také přímo na Zličíně, což povede k dopravním kolapsům v této oblasti. Další hrozba může pro obec nastat, pokud developer nesplní své závazky a od smlouvy odstoupí.

V obci Vysoký Újezd je suburbanizační proces na začátku, ale už teď je patrné, že celý proces je nekoordinovaný a nekoncepční.

PŘÍPADOVÁ STUDIE OBCE SVĚTICE

Vendula Majerová

PŘEDMLUVA

Protože se situace obce Světice výrazně liší od situace Vysokého Újezdu, odrazí se tato skutečnost i v případové studii a její struktuře. Hlavním motivem pro toto rozhodnutí je, že v obci nepůsobí velký developer, který by způsoboval natolik zásadní problémy, a není tedy třeba se zabývat etapizací výstavby, smluvními podmínkami mezi obcí a developerem atd.

CHARAKTERISTIKA OBCE

Obec Světice leží 25 km jihovýchodně od Prahy. Jedná se o druhou nejmenší obec na Praze východ, přičemž její rozloha činí 117 ha (www.obecsvetice.cz). Populace v obci čítá podle posledních údajů Českého statistického úřadu 812 obyvatel s trvalým nebo dlouhodobým pobytem. Věková struktura je následující – ve věku 0-14 let žije v obci 121 obyvatel, v produktivním věku (15-59let) je to 534 obyvatel a skupina 60+ je zastoupena 280 obyvateli (informace zjištěné k 31. 12. 2006, www.czso.cz). Starosta obce však předpokládá, že reálně v obci žije kolem 1000 obyvatel, z nichž někteří v místě nemají trvalé bydliště. (Broukal, T.; 2.8.2007)

Světice leží v poměrně nenarušené přírodě. Zeměpisným umístěním náleží k Pražské pahorkatině. Jsou obklopeny smíšenými lesy a obtéká je Říčanský potok. Nadmořská výška se pohybuje kolem 400 m.n.m. Atraktivitu místa zvyšuje to, že je součástí turistického regionu Ladův kraj. (www.obecsvetice.cz)

Občanská vybavenost obce je pro současný počet obyvatel poměrně dobrá. V obci je mateřská škola, obecní dům, 3 hospody, 1 obchod, knihovna, hřiště, železniční stanice a zastávka příměstských autobusů.

Historie obce sahá daleko do minulosti. Zmínky o ní sahají až kolem roku 1500. (www.obecsvetice.cz) Po celou dobu vývoje však Světice byly pouze malou osadou. Prudký rozvoj začal až vybudováním železniční zastávky (cca 1890). (Broukal, T.; 2.8.2007)

SUBURBANIZACE SVĚTIC

Vývoj obce Světice je podle slov starosty Broukala významně ovlivněn velikostí jejího katastrálního území. Historicky Světice náležely k nedaleké obci Věstary, po vybudování železniční zastávky, kdy začalo docházet k intenzivnímu rozvoji, se však oddělily. Věstary jim ale společně s Říčany odňaly kus katastru a z tohoto důvodu je světický katastr tak malý. (Broukal, T.; 2.8.2007)

Situace Světic se jeví jako naprosto odlišná od případu Vysokého Újezdu, kde velká developerská společnost skupila veškeré okolní pozemky náležící do katastru obce a chce zde vybudovat masovou zástavbu, typický urban sprawl.

Ve Světicích je situace poměrně uspokojivě regulovaná. Přestože se počítá s tím, že během budoucích let dojde k zastavění většiny volných pozemků (v současnosti je v obci asi 300 domů, předpokládaný nárůst je ještě o 100 domů a pomalu dojde k tomu, že bude

naplněný katastr), snaží se jak obec, tak místní obyvatelé, držet situaci v určitých mezích postupným prodejem pozemků. Na otázku, jak docházelo k výstavbě, odpovídá starosta Ing. Broukal následovně: „To je většinou tak, že všechna pole, která tady jsou, patřila místním lidem. Ti lidé bydleli fyzicky například v Praze nebo někde dál, ale vždycky to patřilo k nějaké místní chalupě. A oni to pozvolna rozprodávali. Máme zde jen jednu část, kterou částečně řešila developerská firma, ale je to jenom malinká část. Většinou je to tak, že lidi to rozparcelovali a pozvolna prodávali. Nebo třeba se to přes nějakého překupníka dostalo až k současným majitelům. Ale dá se říct, že většina je řešena individuálně.“ (Broukal, T.; 2.8.2007)

Developerská společnost, která v obci působí, patří jednomu z místních obyvatel. Hypoteticky je možné usuzovat na to, že vztah majitele k místu se odráží v tom, že se snaží, aby jím vystavěné domy i jejich zázemí byly kvalitní. Navíc ty části, které vystavěl on, jsou lépe vybavené, než individuální zástavba – zainvestoval inženýrské sítě, kdežto jednotlivci inženýrské sítě a komunikace nedořešili (jsou tam jen štěrkové cesty apod.). Starosta nevidí v působení developera žádnou zátěž pro obec. Navíc podle jeho slov jsou Světicice pro velkého developera nevýhodné. Není tam dostatek pozemků pro takový projekt, jaký realizuje např. BT Residential ve Vysokém Újezdě.

NEGATIVNÍ DŮSLEDKY SUBURBANIZACE PRO OBEC

I přesto, že suburbanizace ve Světicích probíhá pozvolna a ne tak živelně jako v některých jiných obcích, i zde zastupitelstvo a místní občané pociťují některá negativa.

Skutečně typickým a zřejmě nejtěživějším problémem je rostoucí individuální automobilová doprava. Stejně jako v jiných obcích Středočeského kraje, i ve Světicích se podle slov starosty Broukala tento problém každým rokem zintenzivňuje. Pokud se navíc Říčany napojí na dopravní okruh, zvedne se dopravní zátěž přes Světicice ještě mnohem více. Starosta nepředpokládá, že by pomohlo posílení hromadné dopravy. „Podíl těch lidí, kteří jsou rozhodnutí, že budou jednoznačně jezdit autem, je tady hodně vysoký.“ (Broukal, T.; 2.8.2007) Odkazuje na to, že se jedná o lidi, kteří potřebují být mobilní kvůli výkonu svého zaměstnání a automobilová doprava je pro ně jediným možným řešením.

Dalším problémem, který znamená pro obec zátěž, je absence základní školy v místě. Ani možnost umístit děti do škol v přilehlých obcích (Říčany, Strančice) není dostatečná, protože kapacita škol je nedostatečná pro tyto obce samotné. Situace se bude zhoršovat, protože dětí v obci i celé oblasti přibývá, jak se do ní stěhují mladé rodiny.

Třetím, také obtížně řešitelným problémem, je otázka inženýrských sítí. Tento problém lze pomyslně rozdělit na dva podproblémy.

- Individuálně vystavěné domy v katastru obce (viz obr. 6) – majitelé těchto domů při jejich výstavbě nevyřešili napojení inženýrských sítí na obecni;
- připojení domů vybudovaných v katastrálním území Říčany na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu obce Světicice - bývalý starosta (Alois Hevler) se příliš nevyjadřoval k územnímu plánu předloženému městem Říčany – umožnil, aby k Světicím Říčany napojily vlastní výstavbu a využívaly světickou infrastrukturu – tomu se současný starosta i celé zastupitelstvo snaží do budoucna zamezit zpoplatněním napojení, protože současný stav obci nepřináší žádné výhody. Naopak pro ni znamená zvýšené náklady.

Posledním problémem, který se ale nejeví v očích starosty natolik palčivý (přestože bude pro obec znamenat nemalé výdaje), je špatné zázemí v oblasti individuální zástavby. Jak již bylo zmíněno, oblasti vybudované developerem, jsou lépe zajištěné z pohledu inženýrských sítí a komunikací, než místa, kde stavěli jednotlivci. V těchto oblastech jsou jen štěrkové cesty, chybí veřejné osvětlení atd. Jedná se o opačnou situaci, než o jaké nás informoval RNDr. Cílek, autor zprávy o suburbanizaci středočeského kraje – vyprávěl o nízkonákladovosti infrastruktury budované developerem, o nákladech pro obec, atd. Zatímco ve Světicích je infrastruktura vybudovaná developerem na dobré úrovni a obec bude muset infrastrukturu postupně budovat a doplňovat v oblastech zastavěných samostatnými investory.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SVĚTICE

Územní plán, který je pravděpodobně nejdůležitějším nástrojem, jak usměrňovat suburbanizaci, byl v obci Světicice schválen v říjnu roku 2000 a v červnu roku 2006 bylo schváleno zadání změny územního plánu. Cílem této změny je „zabezpečit předpoklady pro další reálné investice v území. Jedná se o menší změny ve funkčním a prostorovém uspořádání území. Obec nemá žádné nároky na další rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny.“ (Změna č. 1 ÚPO Světicice; str. 3; 2006) Zejména poslední citovaná věta je z hlediska naší analýzy nekonceptní a nekoordinované suburbanizace velice zásadní. Odráží, že si obec uvědomuje možná rizika další expanze.

To je potvrzeno i dále v textu, konkrétně v části Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu „vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Vytváří ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší. Je zde plně respektován místní územní systém ekologické stability včetně významných krajinných prvků.“ (Změna č. 1 ÚPO Světice; str. 4; 2006) Z hlediska udržitelného rozvoje je tento odstavec důležitý. Navíc ukazuje na skutečnost, že územní plán je významným nástrojem koordinace výstavby a rozvoje obcí.

Z hlediska výstavby rodinných domů přináší Změna územního plánu pouze nepatrné změny. Jedná se o umožnění výstavby dvojdomků a řadových domů, původně bylo počítáno pouze s izolovanými rodinnými domy. (Změna č. 1 ÚPO Světice; str. 3; 2006) Pokud budeme na tuto skutečnost nahlížet z hlediska udržitelného rozvoje, jedná se o krok správným směrem. Samostatně stojící rodinné domy jsou totiž podle odborníků nejvíce ekologicky náročné stavby. (Cílek Baše;2005)

V současném znění územního plánu není navrženo řešení složité dopravní situace a intenzivní automobilové dopravy středem obce. Starosta však říká, že pokud se nedaleká obec Říčany napojí na plánovaný dopravní okruh, čímž by dopravní zátěž ještě vzrostla, počítá obec s vybudováním dopravního okruhu kolem Světic. (Broukal, T.; 2.8.2007) Tento návrh však zatím není zapsán v územním plánu, jedná se pouze o výhledové řešení možné budoucí situace.

ZÁVĚR

Stejně jako další obce ve Středočeském kraji se i Světice snaží vyrovnat s intenzivním procesem suburbanizace. Jejich případ lze považovat za poměrně příznivý z hlediska udržitelného rozvoje a koncepčnosti výstavby. I tak se ale potýkají s některými obecně platnými problémy, zejména s automobilovou dopravou a občanskou vybaveností, jejíž některé složky nejsou připravené na příliv obyvatel (v tomto případě se jedná o absenci základní školy).

Lze očekávat, že tyto problémy se budou v budoucnosti stupňovat a bude třeba hledat dlouhodobá řešení. Ovšem například problém dopravy nelze řešit na lokální úrovni obce, je třeba učinit opatření na úrovni vyšších územně-správních celků.

Současné zastupitelstvo jedná v souladu s myšlenkami udržitelného rozvoje a usiluje o udržení venkovského rázu obce pomocí propracovaného územního plánu a promyšleným přístupem k územním plánům katastrálních území sousedících obcí.

PŘÍPADOVÁ STUDIE MĚSTA ŘÍČANY U PRAHY

Vendula Majerová

PŘEDMLUVA

Říčany byly vybrány jako typické sídlo procházející procesem suburbanizace. Pro tuto práci jsou přínosné zejména tím, že představují sídlo většího rozměru, než Vysoký Újezd nebo Světice.

V této studii je použita metoda sekundární analýzy, protože Říčany mají zpracovanou strategii svého rozvoje, která obsahuje velké množství informací přínosných pro studii nekoncepční a nekoordinované suburbanizace Středočeského kraje.

CHARAKTERISTIKA OBCE

Říčany jsou město ležící 22 km od Prahy. Rozloha jejich katastrálního území činí 2 581 ha a počet obyvatel je cca 12 000 (k 1.lednu 2007 to bylo 12 132 obyv.). Pod Říčany administrativně spadají i další obce. Jsou jimi Jažlovice, Kuří, Pacov, Radošovice, Strašín, Voděrádky a Krabošice.

Kvalita životního prostředí je v oblasti poměrně dobrá. Je ovlivněná blízkostí lesů a volné krajiny. Říčany jsou situované ve stejné lokalitě jako výše zmíněné Světice. Leží ve výšce 341 m n.m. (www.ricany.cz) Východní část říčanského katastru je značně zalesněná, naopak na západě je převážně bezlesá krajina. Velkou část plochy tvoří sídla a komerční zóny. (DHV , 2005)

Přírodní charakter krajiny dává Říčanům předpoklad pro další rozvoj, zejména v oblasti turistiky a rekreace. Zároveň v této lokalitě dochází v posledních letech k velkému rozvoji obytné i komerční výstavby.

Geografická poloha města je velice významným faktorem pro jeho socioekonomický vývoj. Nejvíce určujícími faktory jsou zejména vzdálenost od Prahy jako rozvojového centra, se kterým Říčany bezprostředně sousedí. Říčany jsou typickým příkladem administrativně samostatného sídla, které je natolik funkčně propojené s velkým městem (Prahou), že se téměř stává jeho součástí. Druhým významným faktorem je poloha vůči významným dopravním osám, jakými je například dálnice D1, pravděpodobně nejvytíženější část silniční sítě České republiky.

Občanská vybavenost odpovídá velikosti tohoto sídla. Nalezneme zde mateřské, základní i střední školy, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, sportovní a volnočasové organizace, do města jezdí vlaky a autobusy příměstské hromadné dopravy, atd.

SUBURBANIZACE ŘÍČAN U PRAHY

Město Říčany u Prahy je svou polohou v bezprostřední blízkosti hlavního města Prahy silně vystaveno procesu suburbanizace. Dlouhodobě patří k městům s rychle rostoucím počtem obyvatel, a to i po roce 1990, kdy v řadě jiných měst začal počet obyvatel klesat.

V současnosti roste počet obyvatel rychlostí 1-2% ročně, což je značně vysoký přírůstek. Příčinou tohoto dynamického nárůstu je zejména stěhování, zatímco počet vystěhovalých neklesá. Tento nárůst počtu obyvatel nelze vysvětlit přirozenou měnou, protože tou naopak dochází k dlouhodobému úbytku. Lze tedy jednoznačně usuzovat na jev suburbanizace.

Společně s růstem počtu obyvatel se v posledních letech vyvíjí také počet domů a bytů. Jeho růst je přitom způsoben výhradně výstavbou rodinných domů a bytů v rodinných domech, protože počet bytových domů dlouhodobě stagnuje.

Zajímavé je, že počet domů roste rychleji než počet obyvatel. (DHV, 2005) Pravděpodobně lze usuzovat na podobný jev jako v jiných obcích, kdy obyvatelé v daném sídle žijí, ale trvalé bydliště si ponechávají v hlavním městě.

NEGATIVNÍ DŮSLEDKY SUBURBANIZACE PRO OBEC

Tak jako v jiných obcích zasazených prudkým procesem suburbanizace, i v Říčanech se začínají projevovat problémy současné i hrozby pro budoucnost. Podle analýzy společnosti DHV „nadbytek rozvojových impulsů v suburbánní zóně Prahy vytváří silné tlaky na územní rozvoj, který bude nutné v budoucnosti určitým způsobem usměrňovat“ (DHV, 2005)

Hlavní problémovou oblast je možné označit jako **udržitelný rozvoj**, pod který spadají problémy související s využitím území města. Nejtíživější je problematika silniční *dopravy*. Exponovaná poloha a prudký růst města (i dalších obcí v zázemí Prahy) od počátku 90. let způsobují několikanásobný nárůst dopravní zátěže na všech silnicích procházejících přes území města. Na mnoha místech jsou i komunikace II. a III. třídy vystaveny tak intenzivní dopravě, že by to odpovídalo spíše silnicím I. třídy. V zastavěném území se na těchto silnicích kumuluje lokální doprava s dopravou tranzitní. Skutečností je, že rostoucí intenzitě dopravy neodpovídají technické parametry ani stav silniční infrastruktury a ta se stává nebezpečnou.

Do oblasti udržitelného rozvoje lokality spadá i stav *vodního hospodářství a technické infrastruktury*. Ten je v místě relativně širokým problémem zahrnujícím vedle zásobování vodou i kanalizace. Rychle se rozvíjející jihovýchodní zázemí Prahy včetně Říčan se potýká se slabými rezervami v zásobování vodou a hrozí, že v případě velmi rychlého růstu počtu obyvatel jí nebude dostatek.

Problémem, který také souvisí s udržitelným rozvojem Říčan, je slabá *koordinace jejich prostorového rozvoje*. Město dlouhodobě nemělo jasnou koncepci rozvoje a tím, že bylo a je vystaveno silnému tlaku investorů mohlo docházet k neúčelnému využívání ploch (z hlediska dlouhodobých potřeb města). „V řadě nově vznikajících částí chybí účinná regulace výstavby (týká se to především obytných ploch, ale i ploch určených pro hospodářské aktivity).“ (DHV, 2005)

Příčiny tohoto problému jsou v analýze spatřovány jako

- chaotická a všestranná expanze zástavby
- neuspokojivá kvalita uspořádání veřejných prostor
- nedostatečná koordinace prostorového rozvoje s okolními obcemi (tamtéž)

Domnívám se, že tyto příčiny jsou společné všem obcím, které se s problémem nekoncepční a nekoordinované suburbanizace potýkají.

Další oblastí, která je možným důsledkem suburbanizace a přílivu nových obyvatel, je nedostačující **občanská vybavenost**. Podobně jako ve Světicích, i Říčany mají zejména nedostatečné kapacity předškolních a školních zařízení. „Školní a předškolní zařízení v Říčanech nesplňují očekávání obyvatel jak po kvalitativní, tak i kvantitativní stránce. (...) Počet a kvalita škol přestává být dostatečná.“ (tamtéž). V Říčanech je 5 mateřských škol a všechny jsou plně vytížené. Z hlediska dostupnosti přitom není obytné území města v řadě míst pokryto. Také hrozí, že město nebude schopné zabezpečit základní vzdělání. Podle údajů z roku 2005 byly základní školy obsazeny 1530 žáky, přičemž jejich kapacita je 1370 žáků. Také hledisko prostorové dostupnosti je nedostatečné, podobně jako u škol mateřských.

Podle územního plánu má počet obyvatel Říčan vzrůst do roku 2010 na 16 300, čemuž odpovídá normativní potřeba 2217 žákovských míst. Změna územního plánu sice vymezuje plochu pro další základní školy, ale tyto investice zatím nejsou připravovány. (tamtéž)

Strategický plán rozvoje města obsahuje i SWOT analýzu. Značná část slabých stránek a hrozeb souvisí s nekoordinovanou suburbanizací oblasti středočeského regionu.

Mezi slabými stránkami se jedná především o extrémní dopravní zátěž území, nedostatečnou kapacitu mateřských a základních škol, jednotnou kanalizaci a architektonický vzhled městských částí.

Hrozby téměř výhradně souvisejí s prudkou suburbanizací. Jedná se o nedostatečnou kapacitu čističky odpadních vod a kanalizačních sítí, rizikové zásobování vodou, kolaps

silniční dopravy, sociálně konfliktní růst počtu obyvatel města migrací, ztrátu sociálních vazeb k městu v důsledku nadměrné vyjížďky a nevládnutou stavební expanzi města.

ŘEŠENÍ V PODOBĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU A DALŠÍCH NÁSTROJŮ

Říčany jsou odlišný příklad než Vysoký Újezd a Světice. Tato odlišnost spočívá v tom, že dosud čelily většímu náporu důsledků suburbanizace než předchozí dvě sídla a zřejmě proto se snaží k budoucímu rozvoji přistupovat zodpovědněji. Důkazem toho je snaha o strategické plánování rozvoje města.

V roce 2005 byl společností DHV vytvořen Strategický plán rozvoje města Říčany, který široce analyzoval vývoj této oblasti a možnosti jejího budoucího rozvoje. Zároveň v jeho návrhové části byla sestavena hierarchie cílů, strategií a opatření.

Prvním a nejdůležitějším cílem je udržitelný rozvoj města. Ten klade nároky zejména na redukci zatížení obytných, rekreačních a centrálních částí města dopravou. To je nutné pro zlepšení kvality životního prostředí ve městě. Řešení tohoto cíle spočívá ve snížení objemu tranzitní dopravy přes město, v preferenci hromadné dopravy a alternativních způsobů dopravy ad. Významné bude také vybudování Pražského rychlostního okruhu a přeložek silnic, se kterými se do budoucna počítá.

S udržitelným rozvojem související prostorový rozvoj území má být regulován preferencí dlouhodobých strategických zájmů města nad krátkodobými zájmy jednotlivých majitelů pozemků, developerů a investorů. K tomu budou používány především nástroje územního plánování – územní plán obce a regulační plány. Na úrovni mikroregionů bude vedena snaha o koordinovaný postup jednotlivých obcí přinejmenším při stanovení tempa růstu v souvislosti na kapacitu technické infrastruktury.

Následující citace vystihuje situaci nejen Říčan, ale i dalších suburbanizovaných obcí: „Stávající územní plán nabízí rozvojové plochy pro bydlení především „na zelené louce“. Nestanoví pořadí ani pravidla pro postupné otevírání jednotlivých lokalit pro stavění. Změna územního plánu otevírá pro zástavbu další plochy, čímž reaguje na velkou poptávku developerů a stavebníků i na zájem vlastníků pozemků zhodnotit je zařazením do zastavitelného území. Ani v případě změny se nepředpokládá stanovení postupu výstavby. Výsledný model rozvoje je tak především výsledkem iniciativy stavebních firem a developerů, přičemž město ponese většinu vyvolaných nákladů v oblasti infrastruktur. Pořízení nového územního plánu, který by vytvořil základ k lépe fungujícímu modelu

územního rozvoje, potrvá do jeho schválení několik let. Proto je třeba v rámci stávajícího územního plánu vytvořit nástroj, který by v co nejkratší době – tedy v kritickém období kulminujícího suburbanizačního tlaku – nabídku ploch pro bydlení reguloval.“ (DHV, 2005)

Posledním cílem je vybudování dostatečné kapacity školních a předškolních zařízení. Zatím je ve městě plánovaná výstavba 3. základní školy. Jejím zprovozněním se zajistí základní vzdělání pro děti z Říčan a okolí. Město také bude usilovat o nalezení vhodné lokality pro zřízení nové mateřské školy. Tento cíl však dosud zůstává pouze v rovině plánů.

ZÁVĚR

Město Říčany u Prahy je sídlem, které je vystaveno velice intenzivním suburbanizačním tlakům. Tento proces zde probíhá již od počátku 90. let a svou prudkostí a nekoordinovaností přináší řadu problémů, mezi nimi typický problém rostoucí dopravy a nízké kapacity institucí občanské vybavenosti.

Město se v posledních letech snaží systematicky s tímto procesem vyrovnávat a zvolilo cestu strategického plánování. To je jistě krok správným směrem. Otázkou je, nakolik může jednotlivé sídlo ovlivnit tak komplexní problém, jako je například již tolikrát zmiňovaná automobilová doprava. Pozitivní je snaha jednat alespoň na úrovni mikroregionu.

Bude zajímavé sledovat, jaké změny přinese nový zákon o územním plánování. Jeho důraz na udržitelný rozvoj se však pravděpodobně projeví až v průběhu několika příštích let.

PŘÍPADOVÁ STUDIE OBCE HOVORČOVICE

Ondřej Holčák

CHARAKTERISTIKA OBCE

Obec Hovorčovice se nachází ve Středočeském kraji (NUTS 3 – CZ020) při severní hranici s Hlavním městem Prahou. Podle územně-správního členění náleží pod pověřený obecní úřad a obec s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Starou Boleslav a okres Praha-východ (NUTS 4 – CZ0209). Rozkládá se podél silnice 2. třídy směrem z pražské čtvrti

Třeboradice, směrem na obce Měšice a Líbeznice. Podle údajů ČSÚ měla obec v roce 2001 984 obyvatel. Tento počet se během 4 let zvýšil na 1301 obyvatel. Nejnovější informace k 1.1. 2007 získané od obecního úřadu Hovorčovic udávají narůst na 1535 občanů s trvalým pobytem v obci.¹⁹ Obec se rozkládá v rovinaté oblasti na ploše cca 211 ha, přičemž většinu z této plochy tvoří zástavba tvořena rodinnými domy.

STAV OBCE A OBČANSKÁ VYBAVENOST

Hlavním úskalím, se kterým se obec potýká, je nedostatečná občanská vybavenost, která je vzhledem k počtu obyvatel podprůměrná. Je to především důsledek nízkých příjmů do rozpočtu obce, popřípadě nedostatky v hospodaření s obecním majetkem ze strany předchozích zastupitelstev. Obci chybí zejména základní škola, ačkoliv podle direktiv Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy by zde škola být měla, poněvadž velikost obce ji k tomu předurčuje. Ze vzdělávacích institucí je tedy v obci pouze 1 mateřská školka, jejíž kapacita je však již dnes nedostačující. Dalším problémem, který trápí místní občany, je fakt, že místní komunikace jsou v neuspokojivém stavu a na jejich opravy obec nemá dostatek finančních prostředků.

Občanská vybavenost spočívá především v existenci několika místních podnikatelských aktivit. Co se týče aktivit soukromého sektoru, tak v obci se nachází výrobní hala společnosti NEPA SHARP, je zde malá prodejna potravin, dále několik menších autoservisů a řídce jsou zde zastoupeny i další služby pro občany (pošta, kadeřnictví). Vzhledem k faktu, že obec těsně sousedí s hlavním městem Prahou, tak většina obyvatel dojíždí do školy a za prací z obce do hlavního města, Z tohoto pohledu je třeba říci, že obec má jak silniční tak i železniční napojení. Starostka zmiňuje, že frekvence autobusových spojů ve směru do Prahy je dostačující, jen je občas problém s kapacitou, která ne vždy dostahuje potřebám obyvatel. Neexistuje však přímé spojení s městem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, což představuje problém pro občany, kteří míří např. za vyřízením úředních povinností. Alternativu, kterou pro autobusy představuje železnice, však starostka v rozhovoru nezmínila. Pravděpodobně z toho důvodu, že není občany příliš hojně využívána. Zastávka na hlavní trati Praha – Mladá Boleslav - Turnov ležící na východním okraji obce je

¹⁹ Lze předpokládat, že počet lidí, skutečně žijících v obci je vyšší, než udávají oficiální statistiky a evidence obyvatel, neboť z nově přistěhovavších se obyvatel si zhruba 1/2 ponechává trvalé bydliště v hlavním městě. (Rozhoňová 2007)

však ve velmi žalostném technickém stavu (autorovi není známo, zda-li je objekt ve vlastnictví Českých drah či obce) a není pro obec důstojnou vizitkou.

Stav inženýrských sítí je v obci na relativně dobré úrovni. Obec je téměř kompletně plynofikována a kanalizace pokrývá cca 90% rozlohy obce (absence se netýká nově zastavovaných lokalit, které vystavil investor).

VÝVOJ SUBURBANIZAČNÍHO PROCESU V OBCI

Z pohledu územního plánování a rozvoje je nejdůležitější zmínit, že obec dosud nemá schválený vlastní územní plán. Má již schváleny regulativy územního rozvoje a podle odhadu starostky bude ÚP schválen v průběhu podzimu. Obec zatím bohužel nemá ani vypracovanou strategii územního rozvoje, což starostka zdůvodňuje nezájmem předchozích volených zástupců o tuto problematiku. Obec nemá stavební uzávěru, požádala o vymezení zastavěného území. Pozitivním faktem je skutečnost, že obec při výstavbě předem konzultuje své kroky s urbanisty.

Nejvýraznější zásah do rázu obce znamenalo uzavření smlouvy s investorem, developerskou společností Central Group v roce 2000. Kolem roku 2001 zde byla postavena největší část rodinných domů, které byly následně prodány zájemcům, zejména Pražanům, hledajícím nové bydliště v klidné oblasti v zázemí Prahy. Investor se zavázal k vybudování základní občanské vybavenosti, avšak nikoliv k důrazu na vytvoření dostatečných veřejných prostor, které tak obec v nově zastavovaných oblastech postrádá.

Plocha určená k zástavbě obce je již kompletně rozparcelována a ze značné části již také zastavěna, je třeba však poznamenat, že mnoho volné plochy pro další stavby již nezbyvá. V současnosti v obci probíhá výstavba dalších nových domků, která však je již záležitostí jednotlivců. To však přináší problémy, zejména pro plánování a výstavbu infrastruktury. Obec v současnosti jedná o příchodu dalšího investora, který by ji měl přinést další rozvoj.²⁰

ZÁVĚR

Developerská společnost, která v obci realizovala výstavbu nových rodinných domků, přinesla s sebou investice, které obci posloužily pro dobudování infrastruktury. Podle slov

²⁰ Poznámky z rozhovoru se starostkou obce Hovorčovice Ilonou Rozhoňovou, Obecní úřad Hovorčovice, dne 2.8.2007.

starostky investor své smluvní závazky dodržel a v oblasti, kde vystavěl nové domky, se postaral i o vybudování pozemní komunikace a o elektrifikaci této části. Ta již však chybí v severovýchodní části obce, kde jsou navíc pouze i štěrkové a nezpevněné cesty. Tento fakt podle ní přispívá k jejímu celkovému kladnému hodnocení nové zástavby v obci.

Prostředí obce se jeví jako relativně poklidné. Z vyjádření starostky Rozhoňové vyplývá, že údajně neexistuje napětí ve vztazích mezi starousedlíky a nově se přistěhovavšími občany, založené na odděleném prostoru mezi starou zástavbou a novými domy. V obci se prý vyskytují běžné sousedské spory a nevraživost je způsobena pouze generačním pohledem na změny, které přináší vývoj moderní společnosti. Starostka se podle svých slov snaží působit jako spojující prvek mezi oběma skupinami obyvatel a přispívat ke vzájemnému porozumění.

HYPOTÉZY A ZÁVĚR

Vendula Majerová a Ondřej Holčák

Na základě naší studie jsme definovali následující hypotézy, které vedou ke zpřesnění problému:

1. Nekoordinovaná suburbanizace má významné dopady na životní prostředí.
2. Rychlý prostorový rozvoj obcí klade nároky na kapacitu infrastruktury a občanské vybavenosti, což představuje negativní zátěž na výdajovou stránku veřejných rozpočtů.

3. Hlavním aktérem, který má možnost lokálně ovlivnit proces suburbanizace, jsou obce, jejichž činnost, respektive nečinnost ovlivňuje důsledky vzniku problémů, vyvstávajících z jejich nekonceptního přístupu.
4. Některé z dopadů suburbanizace (zejména doprava) nelze řešit pouze na úrovni obce, nýbrž vyšších územně-správních celků či spoluprací s obcemi, v mikrorogionu, které se potýkají s obdobnými problémy.
5. Hlavním nástrojem, kterým lze zvrátit nekonceptnost a nekoordinovanost suburbanizace, je územní plán.
6. Smluvní podmínky obce s developery ovlivní, zda obec bude mít z výstavby profit, nebo naopak zvýšené náklady.
7. Aby suburbanizace neznamenal pro společnost zátěž a splňovala svoji pozitivní funkci, musí být vždy preferován veřejný zájem nad zájmy jednotlivců.

Cílem této práce bylo prostudovat problém nekonceptnosti a nekoordinovanosti suburbanizace Středočeského kraje. Vycházeli jsme z velkého množství literatury, z rozhovorů s odborníky i z případových studií vybraných obcí. Tyto zdroje nám poskytly poznatky, které snad pomohou v praktickém řešení problému nebo alespoň přispějí k akademické diskuzi na toto téma.

Z případových studií, které jsme vypracovali, je patrné, že na situaci každé obce má výrazný vliv to, jak se v obci přistupuje ke tvorbě a změnám v územním plánu. Každá obec má však na druhou stranu určité předpoklady, které jsou neměnné a jsou dány zejména její geografickou polohou a přírodními podmínkami, a které determinují její potenciální možnosti dalšího rozvoje. Nelze univerzálně prohlásit, že další plánování výstavby se ve všech obcích projeví negativně či naopak pozitivně. Je třeba vycházet ze situace, v jaké se obec nachází a uvědomit si kde jsou její limity, či dosud nevyužité kapacity.

Ve studii jsme nedokázali, že proces suburbanizace nutně musí nabývat negativní význam. Potvrdily se však naše předpoklady, že negativní důsledky tohoto jevu pramení v jeho nekonceptnosti a nekoordinovanosti. Ty přinášejí významné dopady na životní prostředí, občanskou vybavenost, náklady na obecní rozpočty apod.

Při procesu suburbanizace je rozhodujícím faktorem to, jak vedení obcí přistupují k tvorbě, respektive úpravám územního plánu a zdali si dokáží zajistit takové podmínky, které přispějí k všeobecné spokojenosti všech zúčastněných aktérů, zejména obou skupin místních občanů. Pro celkové posouzení procesu je rozhodující konečný přínos, který má suburbanizace pro obec, a také pro společnost jako celek.

V průběhu analýzy jsme se setkávali s možnými přístupy k řešení problému nekoncepční a nekoordinované suburbanizace Středočeského kraje. Cílem této části naší studie však bylo popsání a analýza problému, proto budou řešení navrhována až v navazující části.

POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE

Broukal, T.; 2.8.2007 – rozhovor se starostou obce Světlice Ing. Tomášem Broukalem

Cílek, V., & Baše, M. (2005). Suburbanizace pražského okolí a jeho dopady na sociální prostředí a krajinu. Praha .

Cílek, V. 10.5.2007 - rozhovor s RNDr. Václavem Cílkem – Geologický ústav AV

Český statistický úřad – <http://www.czso.cz/>

Český statistický úřad. (2004). Městská a obecní statistika. Získáno 9. červenec 2007, z Český statistický úřad: <http://www.czso.cz/lexikon/mos.nsf/mos?openform&:531961>

DHV CR. 2005. Strategický plán rozvoje města Říčany. [online, cit. 9.8.2007]

Dick in , A.: Podklady a poznámky do kurzu Metody analýzy politik, letní semestr 06/07, FSV UK

Dick, B. (1997). Stakeholder Analysis. <http://www.scu.edu.au/schools/gcm/ar/arp/stake.html>

Franců, J. (2. říjen 2004). Historie Vysoký Újezd. Získáno 9. červenec 2007, z Vysoký-Újezd.cz: http://www.vysoky-ujezd.cz/engine.php?group=historie_vysokyujezd&akt_page=1

Franců, J. (7. listopad 2005). Plánovaná výstavba. Získáno 10. červenec 2007, z Vysoký Újezd.cz: http://vysoky-ujezd.cz/engine.php?group=planovana_vystavba&akt_page=1

Horská, P., Maur, E., Musil, J. (2002). Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa. Praha-Litomyšl. Paseka. ISBN80-7185-409-3

ICKM, Poláček, J. . (30. Červen 2007). Aktuálně 2/2007. Získáno 10. Červenec 2007, z Vysoký Újezd BT Residential DNES: http://www.ickm.cz/cs/download/newsletter_2_2007.pdf

ICKM, Poláček, J. (30. Květen 2007). Aktuálně 1/2007. Získáno 10. Červen 2007, z Vysoký Újezd BT Residential DNES: http://www.ickm.cz/cs/download/newsletter_1_2007.pdf

ICKM. (2003-2007). Připravované projekty - Vysoký Újezd. Získáno 10. Červenec 2007, z ICKM REAL ESTATE: <http://www.ickm.cz/cs/getsection.do?sectionId=30332>

Kolínská, P. (23. Leden 2004). Suburbanizace nakupování a bydlení v polích. Získáno 1. Srpen 2007, z Econnect zpravodajství: http://zpravodajstvi.ecn.cz/txt_zpr_full.stm?x=162086

Kučerová, E. (6. Duben 2007). Rozhovor. Suburbanizace v Středočeském kraji . Praha.

Magistrát města Zlína. (8. Únor 2005). Architektura a územní plánování. Získáno 4. Srpen 2007, z Zín: <http://www.mestozlin.cz/page/23495.uzemni-plan-1/>

Marada, M. *Dopravní vztahy v Pražském městském regionu*. in Ouředníček, M. (ed). (2006). Suburbanizační proces v pražském městském regionu. str. 64-78. Praha. Karolinum. ISBN80-86561-94-1

Města Obce. (1996). Získáno 9. červenec 2007, z <http://mesta.obce.cz/>: <http://mesta.obce.cz/vyhledat.asp?zuj=531961>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. <http://www.mmr.cz/>

Ministerstvo zemědělství ČR. <http://www.mze.cz/>

Ministerstvo životního prostředí ČR. <http://www.env.cz/>

Nováček, P. (2007). Přednášky v rámci kurzu Udržitelný rozvoj, FSV UK, Praha.

Obce mají parazity. Satelitní města. <http://aktualne.centrum.cz/domaci/soudy-a-pravo/clanek.phtml?id=332003>

Obec Světice: 22.6.2006 - Změna č. 1 územního plánu obce Světice

Obecní úřad Vysoký Újezd. (28. duben 2005). Vyhláška č. 1/2005. c) Závazná část - Regulativy uspořádání území. Vysoký Újezd: Obecní úřad Vysoký Újezd.

Oficiální webové stránky obce Hovorčovice: <http://www.hovorcovice.cz/>

Oficiální webové stránky obce Světice: <http://www.obecsvetice.cz/>

Oficiální webové stránky města Říčany: <http://www.ricany.cz/>

Ouředníček M., S. L. (2002). Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku.

Ouředníček, M.(2006): Suburbanizační proces v pražském městském regionu. Praha. Karolinum

Ouředníček, M., Posová, D. *Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění.* in Ouředníček, M. (ed). (2006). Suburbanizační proces v pražském městském regionu. str. 96-113. Praha. Karolinum. ISBN80-86561-94-1

Poznámky z rozhovoru se starostkou obce Hovorčovice Ilonou Rozhoňovou, Obecní úřad Hovorčovice, dne 2.8.2007.

Ryšavý, Z. K. (1994). Poznámka k pojmovému vymezení suburbia. . Územní plánování a urbanismus.

Severinová, M. (17. Duben 2007). Výstavba v obci Vysoký Újezd. (Huberová, Holčák, & Králová, Tazatelé)

Sýkora, L. (. (2002). Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku.

Tenkrát, J. (18. říjen 2004). Jednání zastupitelstva obce Vysoký Újezd 18. října 2004. Získáno 10. červenec 2007, z Jednání zastupitelstva obce Vysoký Újezd 18. října 2004: http://www.vysoky-ujezd.cz/engine.php?group=schuze&akt_page=1

Urbánková, J., Ouředníček, M. *Vliv suburbanizace na dopravu v Pražském městském regionu.* in Ouředníček, M. (ed). (2006). Suburbanizační proces v pražském městském regionu. str. 79-95. Praha. Karolinum. ISBN80-86561-94-1

Varvasovszki, Brugha in Veselý, A.: Podklady a poznámky do kurzu Metody analýzy politik, letní semestr 06/07, FSV UK

Veselý, A. (2007). Přednášky v rámci kurzu Metody analýzy politik, Praha, FSV UK.

Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 128/2000 Sb. o obecním zřízení

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 314/2002 Sb. o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností

Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského a půdního fondu

Zákon č. 96/2005 Sb. o některých opatřeních souvisejících s ochranou veřejného zájmu a o neslučitelnosti některých funkcí

SEZNAM AKTIVIT

Brainstorming a brainwriting: v rámci týmu

Rozhovory:

- **Odborníci v procesu suburbanizace**
 - o Ing. Kučerová Eva
 - o JUDr. Illner Michal
 - o RNDr. Cílek Václav
 - o RNDr. Ouředníček Martin
- **Starostové obcí**
 - o Severinová Marie – Vysoký Újezd
 - o Rozhoňová Ilona - Hovorčovice
 - o Ing. Broukal Tomáš - Světice

Přednášky:

- RNDr. Ouředníček Martin – Suburbanizační proces
- JUDr. Michal Illner – Sociologie sídel

SEZNAM PŘÍLOH

Obrázek 1: Počet dokončených bytů

Obrázek 2: Plánovaná výstavba – Vysoký Újezd

Obrázek 3: Nultá etapa prací ve Vysokém Újezdě a přilehlých obcí

Obrázek 4: I. etapa výstavby

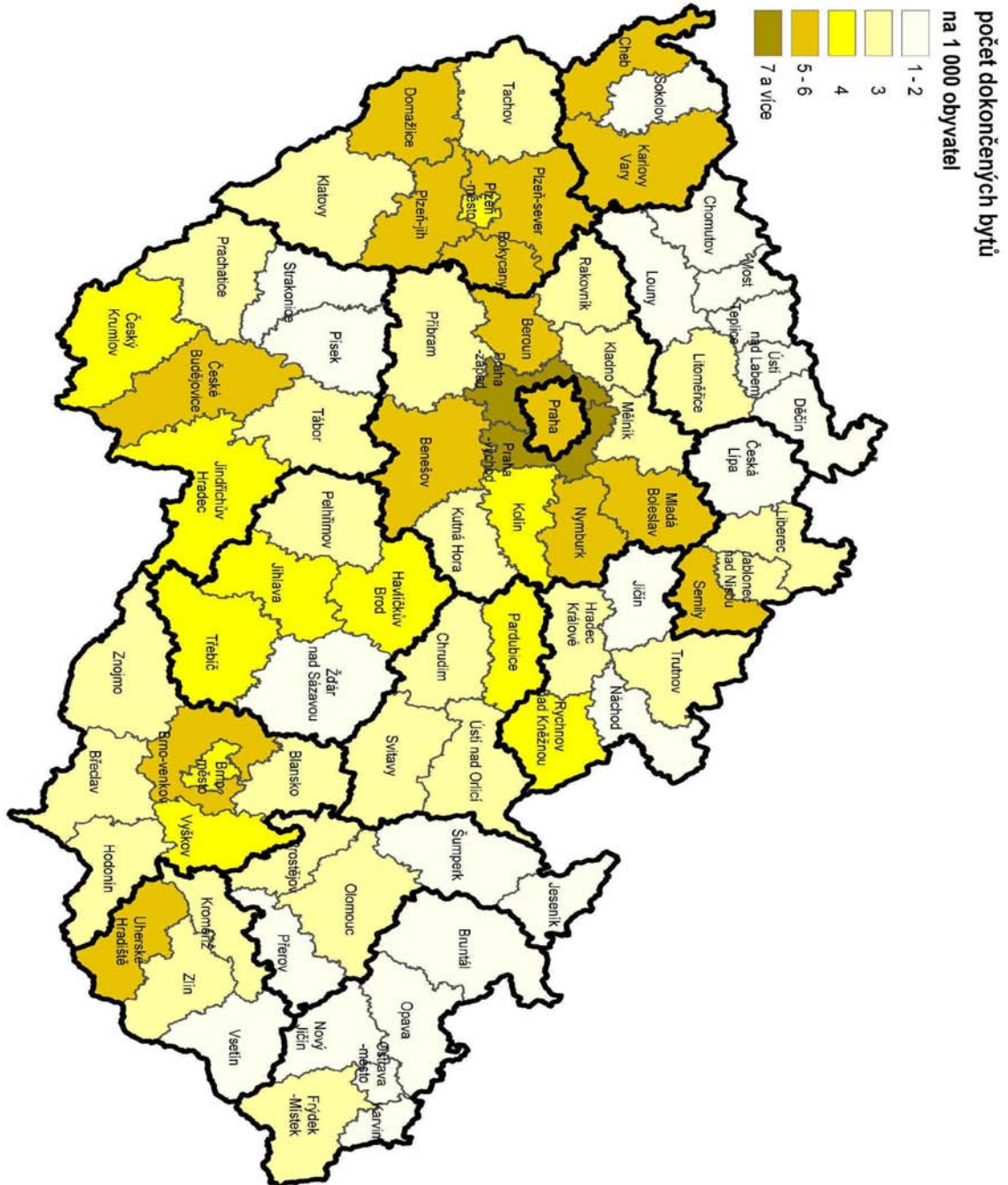
Obrázek 5: Územní plán Vysokého Újezdu

Obrázek 6. Individuální výstavba v obci Světice

PŘÍLOHY

Obrázek 1: Počet dokončených bytů

Dokončené byty na 1 000 obyvatel v roce 2005 podle okresů



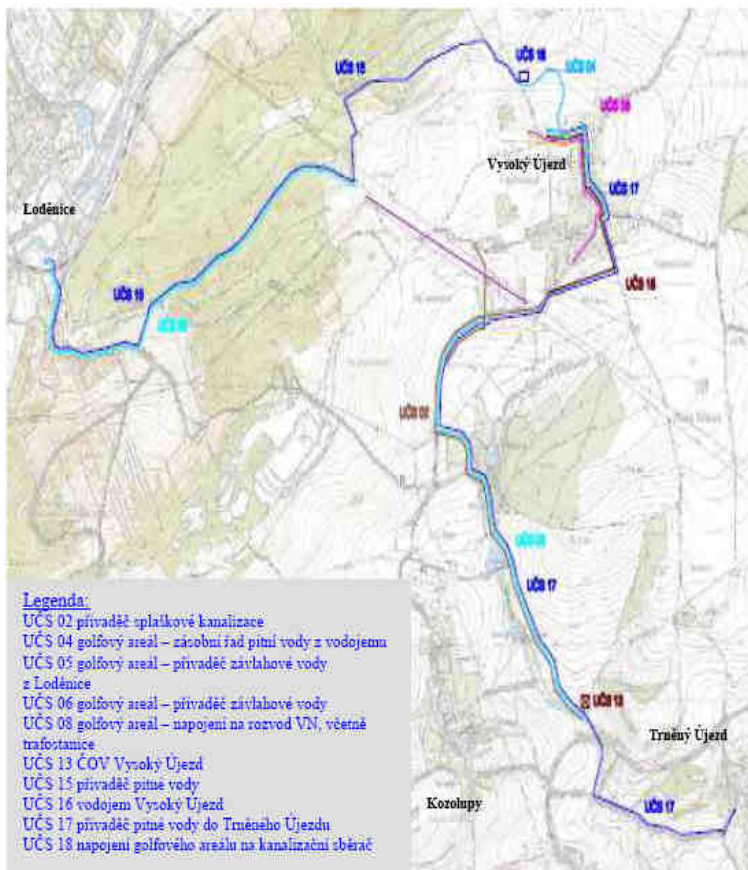
Zdroj: www.czso.cz

Obrázek 2: Plánovaná výstavba – letecký snímek



Zdroj: Franců, Plánovaná výstavba, 2005

Obrázek 3: Nultá etapa prací ve Vysokém Újezdě a přilehlých obcí



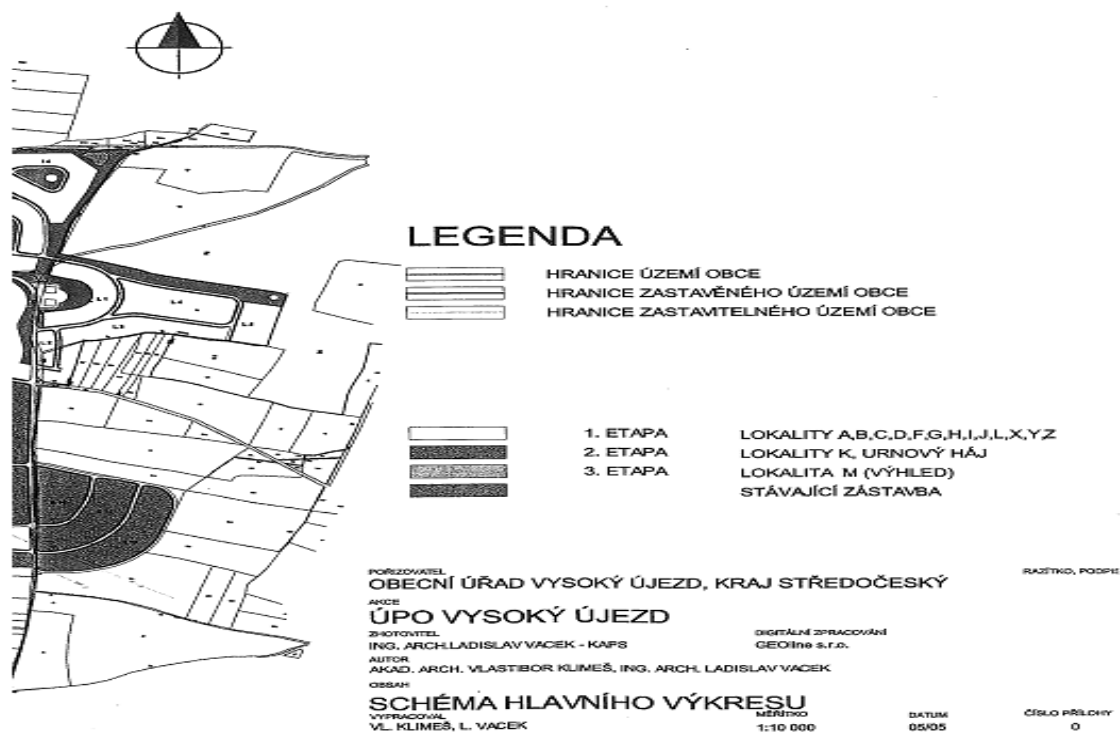
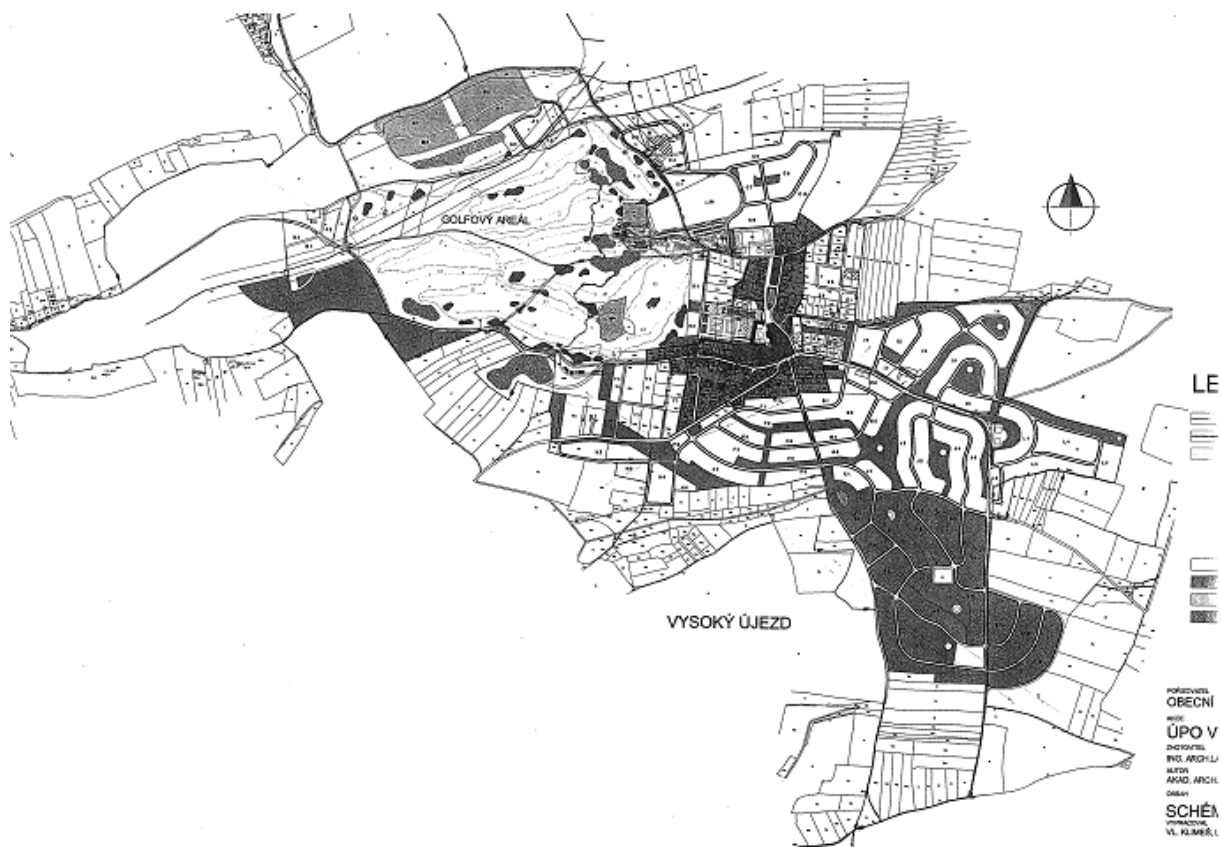
Zdroj: ICKM, Poláček, J., 2007

Obrázek 4: I. etapa výstavby



Zdroj: ICKM, Poláček, J. , 2007

Obrázek 5: Územní plán Vysokého Újezdu



Zdroj: Obecní úřad Vysoký Újezd, M. Severinová

Obrázek 6. Individuální výstavba v obci Světice



Zdroj: foto archiv Venduly Majerové, foceno dne 2.8.2007

Tabulka 1: Nejvíce rostoucí obce ve Středočeském kraji

pořadí	název obce	obec s rozšířenou působností III. stupně	obyv. 1991	obyv. 2001	obyv. 2003	obyv. 2005	index 2003/1991	absol. rozdíl 2003/1991	index 2005/1991	absol. rozdíl 2005/1991
1	Milovice	Lysá nad Labem	1330	4212	5191	6015	390	3861	452	4685
2	Vestec	Černošice	369	774	1076	1348	292	707	365	979
3	Bradlec	Mladá Boleslav	215	437	595	661	277	380	307	446
4	Ohrobec	Černošice	259	597	695	753	268	436	291	494
5	Zvole	Černošice	553	883	1071	1190	194	518	215	637
6	Sulice	Říčany	492	708	941	1044	191	449	212	552
7	Lesenice	Černošice	1758	2475	3056	3680	174	1298	209	1922
8	Březová-Oleško	Černošice	254	372	435	529	171	181	208	275
9	Luštěnice	Mladá Boleslav	818	1380	1448	1532	177	630	187	714
10	Dolní Břežany	Černošice	1045	1444	1742	1917	167	697	183	872
11	Psáry	Černošice	1309	1814	2150	2381	164	841	182	1072
12	Řitka	Černošice	440	604	663	715	151	223	163	275
13	Dobřejovice	Říčany	425	567	655	690	154	230	162	265
14	Šestajovice	Brandýs n.L.-St. Bol.	1013	1280	1435	1575	142	422	155	562
15	Svojetice	Říčany	333	404	460	505	138	127	152	172
16	Začibý	Brandýs n.L.-St. Bol.	971	1129	1300	1436	134	329	148	465
17	Louňovice	Říčany	376	389	477	551	127	101	147	175
18	Velké Přílepy	Černošice	851	948	1074	1244	126	223	146	393
19	Lety	Černošice	643	777	836	939	130	193	146	296
20	Světice	Říčany	509	684	715	742	140	206	144	233
21	Ofech	Černošice	491	615	675	707	137	184	144	216
22	Horoušany	Brandýs n.L.-St. Bol.	367	405	464	528	126	97	144	161
23	Statenice	Černošice	524	663	695	752	133	171	144	228
24	Okrouhlo	Černošice	370	470	505	520	136	135	141	150
25	Horoměřice	Černošice	1645	2042	2180	2235	133	535	136	590
26	Libeň	Černošice	571	685	746	775	131	175	136	204
27	Mukálov	Říčany	995	1232	1270	1343	128	275	135	348
28	Nečivizdy	Brandýs n.L.-St. Bol.	825	848	986	1113	120	161	135	288
29	Hláská Třebáň	Beroun	421	483	524	566	124	103	134	145
30	Kamenice	Říčany	2261	2814	3010	3032	133	749	134	771

Nejvíce rostoucí obce ve Středočeském kraji dle počtu obyvatel (nad 500 obyv.)
seřazeno dle indexu 2005/1991

Zdroj: tabulka převzata ze zprávy M. Hampla a kol., 2005. Jedná se o materiál z archivu pana RNDr. Cílka, originál zprávy nebyl veřejně publikován

Tabulka 2: Souhrnné ukazatele migrace v krajích ČR

Tab. VIII.6 Souhrnné ukazatele migrace v krajích České republiky, 2006

Kraj (NUTS3)	Objem vnitřního stěhování	Saldo		Přírůstek (úbytek) stěhováním
		vnitřní	zahraniční	
Česká republika	225 241	x	34 720	34 720
Hlavní město Praha	x	-396	6 656	6 260
Středočeský kraj	19 225	9 846	6 626	16 472
Jihočeský kraj	11 102	104	1 934	2 038
Plzeňský kraj	9 621	426	2 698	3 124
Karlovarský kraj	5 516	-1 318	1 421	103
Ústecký kraj	15 981	-1 973	1 849	-124
Liberecký kraj	6 743	-79	1 499	1 420
Královéhradecký kraj	8 492	-686	2 161	1 475
Pardubický kraj	7 910	209	1 434	1 643
Vysočina	7 639	-762	1 300	538
Jihomoravský kraj	17 134	-1 151	3 511	2 360
Olomoucký kraj	10 043	-778	1 381	603
Zlínský kraj	7 625	-545	556	11
Moravskoslezský kraj	16 852	-2 897	1 694	-1 203

Zdroj: www.czso.cz