

ZASTAVITELNÉ REZIDENČNÍ PLOCHY V SUBURBÁNNÍ ZÓNĚ PRAHY

Josef Mareš

Článek vyhodnocuje výsledky šetření disponibilních zastavitelných rezidenčních ploch v obcích suburbánní zóny Prahy ve stavu k roku 2010. Soustředí se přitom zejména na vztah velikosti zastavitelných ploch v jednotlivých obcích, populační velikosti těchto obcí, jejich polohy v rámci suburbánní zóny Prahy i vůči kapacitní dopravní infrastruktuře a rozsahu ploch volné krajiny v obci. Porovnáním velikosti zastavitelných ploch s populačním přírůstkem v posledních dvou desetiletích také článek přispívá k diskusi potřebnosti vymezených zastavitelných ploch z hlediska poptávky.

Úvod

Proces suburbanizace a s ním související rozvoj sídel v zázemí velkých měst je nejviditelnější a na konzumaci ploch volné krajiny nejnáročnější formou územního rozvoje v Česku od konce éry socialismu. Důsledkům suburbanizace v Česku (zejména pak v zázemí hl. m. Prahy, kde je suburbanizace nejmarkantnější) bylo věnováno velké množství odborné literatury [např. Sýkora 2002; Hnilička 2005; Ouředníček et al. 2008; Ouředníček, Špačková, Novák 2013] včetně větší části čísla 5, roč. 2012 tohoto časopisu. Prozatím omezená je však diskuse k možným nástrojům regulace suburbanizace [viz např. Maier 2002, 2012; Cílek, Baše 2005] i možným scénářům budoucího vývoje procesu [např. Klápště, Bečka, Klápšťová 2012]. Zásadním vstupem do této diskuse je znalost výchozích podmínek dalšího územního rozvoje v zájmovém území.

Charakter budoucího územního rozvoje v suburbánních obcích může do značné míry ovlivnit nabídka disponibilních zastavitelných ploch. Při přihlednutí k parametrům dosavadního územního rozvoje ve sledovaném suburbánním území zde můžeme být schopni na základě znalosti nabídky zastavitelných ploch předvídat potenciální rozvoj osídlení území i důsledky tohoto rozvoje na sociální a přírodní prostředí.

Právě velikost disponibilních zastavitelných rezidenčních ploch¹⁾ v obcích suburbánní zóny Prahy je jedním z klíčových vstupů do rozvahy možného prostorového rozvoje tohoto území. V současné době však neexistuje konzistentní systém průběžného sledování rozsahu nabídky zastavitelných ploch v území.²⁾ V minulosti nabídku zastavitelných ploch v suburbánní zóně Prahy sledoval např. Perlín [2002],³⁾ další autoři potom zkoumali problematiku na dílčím vzorku obcí zájmového území [např. Maier 2012]. Stávající nabídka zastavitelných rezidenčních ploch v obcích suburbánní zóny Prahy a její prostorové atributy přiblíží čtenáři tento článek. Za suburbánní zónu Prahy je považována zóna rezidenční suburbanizace vymezená na základě zkoumání intenzity bytové výstavby a intenzity přistěhování z Prahy [podrobněji Špačková a kol. 2012]. Pro potřeby dalšího výzkumu bylo do zóny následně vybráno území celých obvodů obcí s rozšířenou působností (ORP), ve kterých převládá výskyt suburbií příslušných k Praze. Jedná se o ORP: Benešov, Beroun, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Černošice, Český Brod, Dobříš, Kladno, Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Neratovice a Říčany. V celém zájmovém území bylo zjištěno celkem 9 290 ha zastavitelných ploch určených k bydlení.⁴⁾

Teoretická východiska

Asi každý čtenář si při zmínce o negativních důsledcích suburbanizace představí konkrétní lokalitu i s některými jejími nedostatky. Suburbanizaci je však nutné vnímat zejména jako regionální proces s důsledky na celou suburbánní zónu i vlastní jádrové město. V rámci suburbánní zóny totiž suburbanizace produkuje desítky (v případě suburbánní zóny Prahy stovky) ostrůvků nové zástavby, které mění územní rozložení poptávky po infrastruktuře a službách v regionu, přetvářejí krajinný ráz a mají vliv na rezidenční a životní prostředí v širším okolí.

Důležitým vstupním údajem pro posuzování možných důsledků suburbánního územního rozvoje je rozsah disponibilní nabídky zastavitelných ploch. Ty sice v řadě případů nebudou plně obsazeny ani v dlouhodobém horizontu, nicméně i jejich rozsah je jedním z faktorů, které mají vliv na parametry budoucí zástavby. Nepřiměřeně vysoký rozsah zastavitelných ploch bývá kritizován odborníky [např. Perlín 2002; Maier 2012; Ouředníček, Špačková, Novák 2013] a při absenci využití nástrojů umožňujících regulaci výstavby je jednou z příčin živelného rozvoje, který vyvolává řadu negativních důsledků. Proto je důležité, aby pořizované územně plánovací dokumentace (ÚPD) byly posuzovány i v kontextu celkového rozsahu navrhovaných zasta-

- 1) Pro účel budoucího využití dat jako jednoho ze vstupů do připravované populační prognózy pro suburbánní zónu Prahy bylo zvoleno sledování zastavitelných rezidenčních ploch, které jsou v zájmovém území dominantním typem zastavitelného území.
- 2) Výjimkou jsou některé územně analytické podklady, např. ÚAP SO ORP Kralupy nad Vltavou, v rámci jejichž aktualizací je údaj zjišťován od představitelů jednotlivých obcí.
- 3) Ten však vyhodnocoval ÚPD v úzeji vymezené suburbánní zóně Prahy – pouze v území bývalých okresů Praha-východ a Praha-západ.
- 4) Pro představu: při níže uvedeném modelu hustoty zástavby samostatně stojících RD (viz pozn. 18) vychází, že při hypotetickém zastavění všech zjištěných ploch samostatně stojícími RD může v zájmovém území nalézt nové bydlení 232 tis. osob. To je přibližně o 90 tis. více, než zde činil přírůstek populace v letech 1991–2011.

vitelných ploch, a to zejména ze strany nadřazených orgánů. Přetrvávající praxe však navzdory legislativním podmínkám a dostupným nástrojům územního plánování vede k dominanci obcí a místních aktérů v otázce rozhodování o parametrech pořizované ÚPD [Maier 2012; Feřtová, Špačková, Ouředníček 2013]. Zásadním předpokladem pro usměrnění územního rozvoje je tak místní politická konstelace a morální a odborné kompetence jejich reprezentantů – zejména starostů a zastupitelů [Feřtová, Špačková, Ouředníček 2013].

První instanci, která rozhoduje o regulaci záměrů rozvoje v obci, představuje vedení obce, případně zastupitelstvo. Vymezení nových zastavitelných ploch v obci tak lze v první řadě vnímat jako výsledek jednání místních aktérů (zejména vlastníků dotčených pozemků) a místní politické reprezentace. Ta může různými způsoby uplatnit svou autoritu odmítnutím požadavku vymezení zbytných či nevhodně situovaných zastavitelných ploch. Je otázkou, do jaké míry se tak v posledních dvou dekadách v zájmovém území dělo, nicméně je možné konstatovat, že velká část obcí zde pořídila ÚPD nebo změny ÚPD vymezující zastavitelné plochy takového rozsahu, že jejich případné zastavění by vedlo k četným (a mnohdy nezamýšleným) negativním důsledkům místního i nadmístního charakteru. Pokud tedy níže referujeme o „místní politické poptávce“ určující parametry ÚPD, máme tím na mysli nikoliv pouze případy, kdy vedení města či zastupitelstvo z vlastní vůle⁵⁾ připustí vymezení konkrétních zastavitelných ploch, ale i případy, kdy neodolá tlaku vlastníků⁶⁾ či jiných aktérů profitujících na rozšiřování zastavitelných ploch.

Nepřiměřeně rozsáhlé zastavitelné plochy v jednotlivých obcích vedou při zastavění k přetížení stávající veřejné infrastruktury a nutnosti jejího nákladného ad hoc zkapacitnění, negativním vlivům na rezidenční i životní prostředí na místní, z části i nadmístní úrovni a mění ráz krajiny natolik, že omezují její rekreační potenciál, případně i rezidenční atraktivitu. Stávají se tedy regionálním problémem, jejich regulace by tedy v optimálním případě měla probíhat na regionální úrovni. Proto je důležité si všimnout nejen charakteru a dispozic nově vznikající suburbánní zástavby a regulativů jednotlivých rozvojových zón, ale i (1) celkové nabídky zastavitelných ploch v jednotlivých obcích a (2) vztahu této nabídky k charakteru příslušných sídel a (3) krajiny, (4) regionální infrastruktury, poloze v rámci metropolitní oblasti i potenciálu po obsazení těchto ploch. Na tyto aspekty se za pomoci kartografického zpracování dat zaměřuje empirická část článku.

Metodika

Velikost zastavitelných rezidenčních ploch (tedy ploch určených k bydlení, smíšených obytných zón a přestavbových obytných zón)⁷⁾ v obcích Pražského metropolitního regionu byla zjišťována vlastním šetřením, které vycházelo z rozličných informačních zdrojů. Mezi nejvíce využívané zdroje patřily samotné územně plánovací dokumentace obcí (ÚPD), a to jak jejich textové části⁸⁾, tak výkresy (zejména výkresy zveřejněné na mapovém serveru Středočeského kraje)⁹⁾ a územně analytické podklady obcí s rozšířenou působností (ORP), zejména pak výkresy se

zanesenými zastavitelnými plochami ve správním obvodu ORP (z nichž některé nám byly poskytnuty ve formě mapových vrstev v prostředí GIS)¹⁰⁾. Zastavitelné plochy vymezené před rokem 2010 jsme konfrontovali s digitální ortofotomapou Národního geoportálu Inspire, která byla v zájmovém území pořizena na základě snímkování z roku 2010. Výsledné údaje tedy reprezentují velikost zastavitelných rezidenčních ploch disponibilních k roku 2010 (očištěných od ploch, které byly do tohoto roku zastavěny, nebo kde byla bytová výstavba v pokročilém stadiu). Výjimkou jsou obce a města, která mají aktuálnější ÚPD a u kterých nebyla vzhledem k zastaralosti dostupných ortofotomap zjišťována zastavenost rozvojových ploch bydlení (tu bylo ale možné zjistit z výkresů ÚPD či Průzkumů a rozborů pořizených v rámci procesu zpracování ÚPD). Za disponibilní plochy jsme přitom považovali i parcely s rozestavěnými domy, kde byla v době leteckého snímkování vybudována pouze základová deska (při terénním šetření jsme objevili větší množství opuštěných staveb, kde byla pouze položena základová deska – mj. v důsledku propadu realitního trhu po roce 2008). V případě nedostupnosti či absence ÚPD jsme podklady (zejména výkresy vymezení zastavitelných ploch, které v některých obcích supluje ÚPD) či informace o velikosti zastavitelných ploch získali přímo od jednotlivých obecních úřadů, případně jsme velikost zastavitelných ploch odhadli na základě měření proluk a nezastavěných částí velkých parcel a volných parcel na rozvojových plochách¹¹⁾. Důležitou pomůckou pro měření disponibilních zastavitelných

5) A to např. z důvodu snahy o maximalizaci růstu počtu obyvatel obce (a očekávání z toho plynoucích výhod pro obci), neuvědomování si rizik spojených s překotným růstem obce, záměru maximální vstřícnosti vůči klíčovým ekonomickým aktérům a investorům či přímé ekonomické zainteresovanosti politických reprezentantů a jejich klientely. Zásadním problémem jsou také mnohdy nízké kompetence zastupitelů, a to zvláště v malých obcích, kde je omezený lidský kapitál [Perlín 2002; Feřtová, Špačková, Ouředníček 2013].

6) Starostové malých obcí poukazují na to, že je lidsky obtížné odolat tlaku místních vlastníků, s nimiž přicházejí denně do styku [Feřtová, Špačková, Ouředníček 2013].

7) V šetření však nebyla zjišťována velikost využitelných ploch transformace z druhého bydlení na rezidenční zástavbu. Důvodem byla velká náročnost identifikace původně rekreačních objektů již přeměněných na objekty bydlení.

8) Zejména u ÚPD vzniklých po r. 2006, jejichž odůvodnění vzhledem k požadavkům nového stavebního zákona obsahuje vyčíslení záborů zemědělského půdního fondu rozvojovými plochami.

9) Výkresy ÚPD obcí Středočeského kraje včetně Změn těchto ÚPD byly v minulosti načítány do mapového serveru Středočeského kraje [http://mapy.kr-stredocesky.cz/]. V posledních letech však již z důvodu nedostatku finančních prostředků k jejich načítání nedochází [viz Středočeský kraj 2013]. Z mapového serveru Středočeského kraje jsme tak získali ÚPD obcí, kde nedošlo v posledních letech k pořízení nové ÚPD. Prostředí mapového serveru nám umožnilo měření velikosti zastavitelných ploch přímo ve výkresech. V případě práce s běžnými výkresy (formáty pdf, jpg apod.) byly zastavitelné plochy měřeny podle ortofotomapy v Národním geoportálu Inspire.

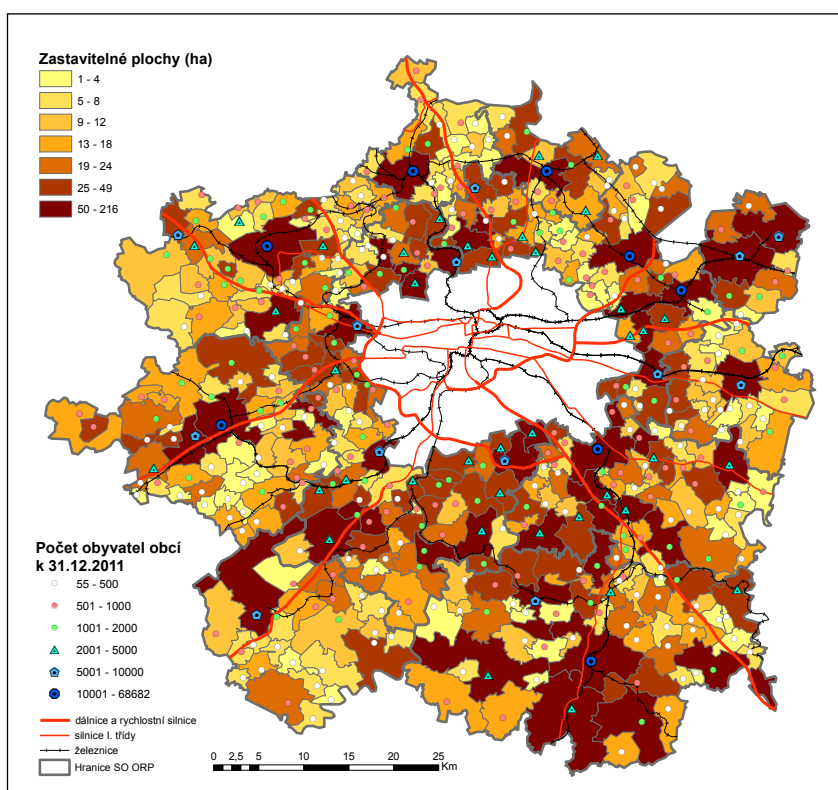
10) V GIS prostředí (formát shp) nám byly poskytnuty výkresy se zastavitelnými plochami SO ORP Benešov, Kladno a Lysá nad Labem.

11) Identifikovaných na základě probíhající výstavby či parcelace.

plach umožňující jejich zpřesněné měření byla mapová vrstva katastru nemovitostí načtená přes ortofotomapu v Národním geoportálu Inspire.

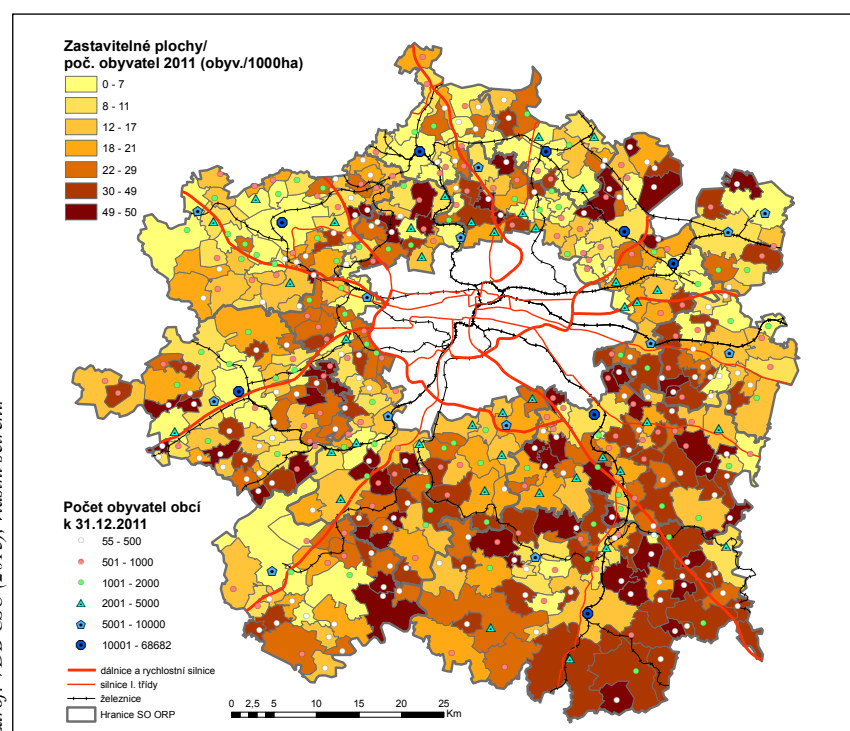
Prostorový vzorec zastavitelných ploch

Prostorový vzorec rozmístění obcí podle absolutní velikosti zastavitelných ploch určených k bydlení (resp. smíšených, případně i přestavbových ploch s přípustným využitím pro bydlení) v suburbánní zóně Prahy ilustruje obrázek 1. Sice je zde patrná určitá koncentrace obcí s velkým úhrnem zastavitelných ploch v nejbližším zázemí Prahy a podél hlavních dopravních tahů i větší rozsah zastavitelných ploch u tradičních center osídlení v regionu, ale velké množství výjimek zároveň naznačuje zásadní předpoklad existence rozsáhlých zastavitelných ploch – místní politickou poptávku. Ta má při stávající skutečně dominantní



Zdroj: VDB ČSÚ (2013), vlastní šearění.

Obr. 1: Zastavitelné rezidenční plochy v obcích suburbánní zóny Prahy



Zdroj: VDB ČSÚ (2013), vlastní šearění.

Obr. 2: Zastavitelné rezidenční plochy v poměru k počtu obyvatel obcí v suburbánní zóně Prahy

úloze orgánů obcí v nastavování parametrů ÚPD obcí¹²⁾ jednoznačnou prioritu při rozhodování o rozšiřování zastavitelných ploch v území. Důsledkem tohoto stavu je tak vznik rozsáhlých zastavitelných ploch i v obcích a sídlech nejnižších velikostních kategorií, v územích, kde chybí patřičné napojení na kapacitní infrastrukturu, v lokalitách, které jsou již poměrně vzdálené od metropole a kde velikost zastavitelných ploch neodpovídá dlouhodobé poptávce¹³⁾.

Poměr zastavitelných ploch a počtu obyvatel obcí¹⁴⁾ (obrázek 2) poukazuje na možné dopady budoucí výstavby na krajinný ráz¹⁵⁾, urbanismus a zejména na rezidenční prostředí obcí. V případě, že bude prostorový vývoj rezidenční výstavby odpovídat nabídce zastavitelných ploch, dojde k největším změnám rezidenčního prostředí obcí právě v těch obcích, kde je poměr zastavitelných ploch a stavu

12) Zatímco oficiální shora-dolů orientovaný systém územního plánování založený na přejímání požadavků z nadřazených ÚPD (zejména pak Politiky územního rozvoje ČR 2008) byl v praxi doposud naplňován ryze formálně [Maier 2012].

13) Na předimenzovanost zastavitelných ploch poukazují s odkazem na dílčí prognózy potřeb ploch pro bydlení i některé územně analytické podklady [např. ÚAP SO ORP Kralupy nad Vltavou 2010].

14) Tedy počet stávajících obyvatel obce připadajících na jednotku zastavitelných ploch v obci.

15) Ne však zcela obcí, kde je velký rozsah ploch s rekreační zástavbou, výrobních ploch a jiných sídelních ploch nesouvisějících přímo s bydlením. O mnoho přesnější vyjádření vlivu potenciální výstavby však neposkytuje ani porovnání s dostupnými daty „land use“ (např. ukazatel „ostatní plochy“ používaný v bilanci půdy ČSÚ zahrnuje jak sídelní, tak přírodní plochy).

obyvatel nejvyšší. Tyto obce jsou přitom roztroušeny téměř po celém metropolitním regionu Prahy bez ohledu na vzdálenost od jádrového města i bez ohledu na návaznost na kapacitní dopravní infrastrukturu. Až na výjimky se přitom nejedná o obce v nejbližším zázemí Prahy, které jsou vzhledem k dosavadnímu vývoji již poměrně lidnaté a kde tak poměr zastavitelných ploch a stavu obyvatel není tak vysoký. Vysokou koncentraci těchto obcí je možné zaznamenat v J a JV zázemí Prahy, tedy v rekreačně atraktivním Povltaví, Posázaví a na Benešovsku a Říčansku. Z rozmístění obcí s vysokou hodnotou podílu zastavitelných ploch a stavu obyvatel je také patrné určité odstupňování územního rozvoje v zázemí Prahy – obce v bezprostředním okolí Prahy tvoří území s již nižším podílem, které obklopuje patrný kruh obcí, kde je tomu naopak. Dosavadní územní rozvoj probíhal nejintenzivněji právě v bezprostředním zázemí Prahy, což vedlo k rapidnímu růstu lidnatosti příslušných obcí a částečně i redukcí disponibilních zastavitelných ploch. Vzhledem k velkému rozsahu zastavi-

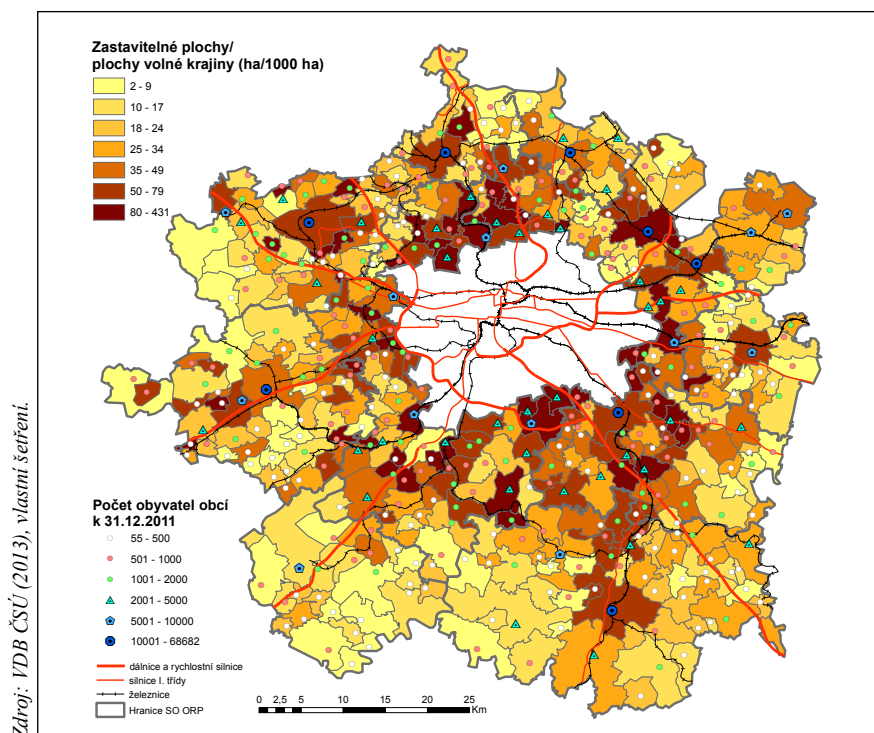
telných ploch v bezprostředním zázemí hl. m. Prahy však nelze jednoznačně předpokládat, že v blízké budoucnosti dojde k přesunu těžiště územního rozvoje do pásma vzdálenějších obcí.

Přiměřenost zastavitelných ploch

Porovnání velikosti zastavitelných ploch s rozsahem volné krajiny (viz obrázek 3) nám mj. umožní zhodnotit, do jaké míry může potenciální výstavba v obcích změnit význam volné krajiny v území, a to nikoliv pouze ve smyslu produkčním, rekreačním, environmentálním a krajinnotvorném, ale i ve smyslu rezervy pro budoucí extenzivní územní rozvoj. Přitom je patrné soustředění obcí, které mají vysoký podíl zastavitelných ploch na rozloze volné krajiny v blízkém zázemí Prahy. Příčinou je jednak již zmíněné soustředění obcí s velkou rozlohou zastavitelných ploch, jednak i poměrně malá rozloha většiny těchto obcí (a tím pádem i nižší rozloha ploch volné krajiny). Tento stav zároveň naznačuje ur-

čité vyčerpání ploch volné krajiny jako zdroje pro další územní rozvoj v těchto obcích. Podobná je situace i v korydorech některých radiálních silničních tahů a u větších měst v metropolitním regionu Prahy (např. u Benešova, Čelákovice, Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi, Kladna a Berouna). Naopak nízký podíl zastavitelných ploch vzhledem k rozloze ploch volné krajiny je možné zaznamenat zejména u obcí vzdálenějších jak od Prahy, tak od kapacitních dopravních tahů. To je místy dáno poměrně velkou rozlohou těchto obcí (tedy i větší rozlohou ploch volné krajiny) a případně i velkým podílem lesních ploch (které jsou určeny k zastavění jen ve výjimečných případech). Tyto obce jsou soustředěny zejména v J a JZ sektoru suburbánní zóny Prahy (západ Benešovska, Povltaví, Brdy) a dále také v oblasti Křivoklátska.

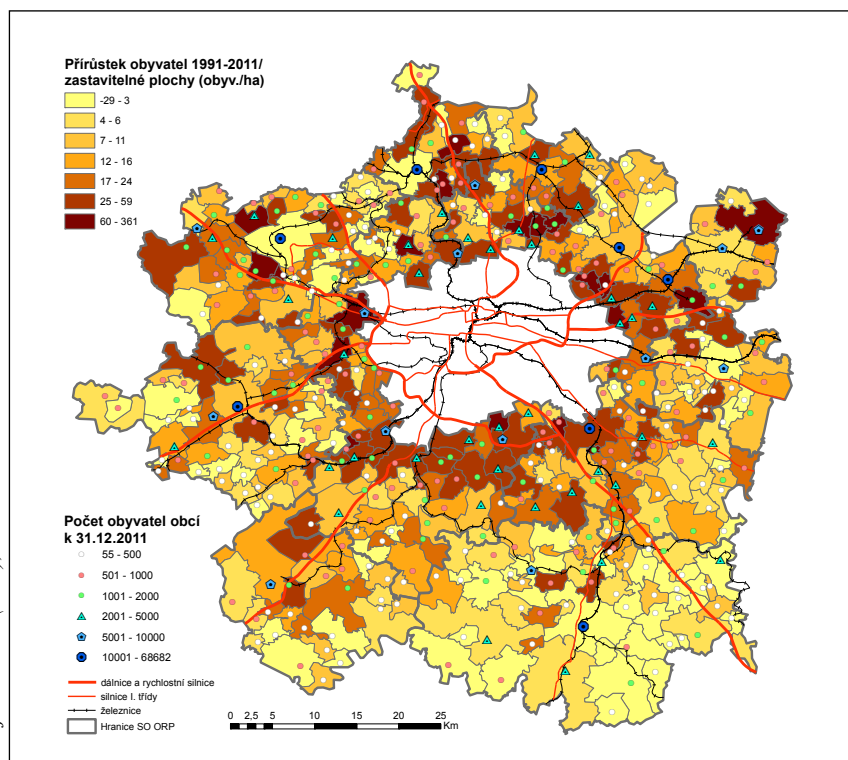
Důležitým aspektem posuzování přiměřenosti rozsahu zastavitelných ploch je jejich srovnání s potenciální poptávkou. Stanovení potenciálu poptávky je však vzhledem k množství faktorů, které se do vývoje poptávky po zastavitelných rezidenčních plochách v dlouhodobém výhledu mohou promítnout, velmi obtížné. Pro náš účel použijeme srovnání nabídky zastavitelných rezidenčních ploch s populačním vývojem obcí v suburbánní zóně Prahy v posledních dvou desetiletích, které ilustruje obrázek 4. Toto srovnání je však nutné brát jako velmi rámcové, protože bude poptávku v zájmovém území ovlivňovat velké množství faktorů¹⁶⁾. Zahraniční zkušenosti navíc naznačují, že může dojít k zásadním změnám v průběhu suburbanizačních procesů – přesunu těžiště suburbánního rozvoje do vzdálenějších pásem suburbánní zóny, rapidnímu zpomalení procesu (např. v důsledku změny rezidenčních preferencí a saturace poptávky) nebo dokonce ke změně migračních proudů a opětovné koncentraci obyvatel v jádrovém městě [viz např. van den Berg et al. 1982; Bruegmann 2005]. I vzhledem k obtížím při odhadování budoucí poptávky však lze brát poptávku v posledních dvou dekáдах jako solidní proxy indikátor pro rozvahu přiměřenosti rozsahu zastavitelných ploch.



Obr. 3: Zastavitelné rezidenční plochy v poměru k plochám volné krajiny v suburbánní zóně Prahy

Pozn.: Pro vyčíslení rozlohy ploch volné krajiny byly sečteny údaje rozlohy zemědělských a lesních půd a vodních ploch z bilance půdy ČSÚ za rok 2011.

16) Např. vyčerpání atraktivity obcí s intenzivními projevy suburbanizace, regulativy konkrétních zón, rozdílné ceny stavebních pozemků, makroekonomické faktory či změna rezidenčních preferencí obyvatelstva.



Obr. 4: Poměr přírůstku obyvatel v letech 1991–2011 a velikosti zastavitelných rezidenčních ploch v obcích suburbánní zóny Prahy

Pozn.: Záporné hodnoty v kartogramu byly dosaženy u obcí, kde došlo v letech 1991–2011 k úbytku populace.

Z obrázku 4 je patrná vysoká poptávka po bydlení v obcích v nejbližším zázemí Prahy v posledních dvou desetiletích i vysoká stávající nabídka zastavitelných ploch určených k bydlení v těchto obcích. Naopak enormně vysokou nabídku zastavitelných ploch vzhledem k dosavadnímu vývoji poptávky je možné zaznamenat zejména na Benešovsku. Tam bude možné očekávat určité zvýšení poptávky po bydlení po případném zprovoznění dálnice D3, což se však týká spíše západní části území SO ORP Benešov (při realizaci tzv. západní varianty dálnice D3), případně centrální části území (v koridoru stávající silnice I/3 a železniční trati č. 220, resp. 221). V následujících desetiletích však nelze očekávat výrazné zlepšení dopravní dostupnosti území mezilehlého silnici I/3 a dálnici D1, kde je možné zaznamenat výraz-

ný převis nabídky zastavitelných ploch nad dosavadní poptávkou. Vysokou nabídku zastavitelných ploch vzhledem k populačnímu vývoji je možné zaznamenat také u některých větších měst v suburbánní zóně Prahy, což souvisí zejména se stagnací nebo úbytkem obyvatel. To však neznamená, že v těchto městech není poptávka po nových zastavitelných plochách¹⁷⁾.

Obrázek 4 nám do určité míry umožňuje odhadnout přiměřenost rozsahu zastavitelných ploch, a to vzhledem k dosavadnímu vývoji poptávky. Při uvažování „ideální“ hustoty zástavby je možné předpokládat, že na jednom hektaru zastavitelných ploch vznikne 10 samostatně stojících rodinných domů (RD) s celkem 25 obyvateli¹⁸⁾, resp. 24 řadových rodinných domů s celkem 60 obyvateli¹⁹⁾. Vzhledem

k tomu, že valná většina zastavitelných ploch v zájmovém území je určena pro zástavbu individuálně stojícími RD, je možné považovat hustotu zalidnění 25 obyv./ha za hranici pro stanovení potřebnosti vymezeného rozsahu zastavitelných ploch. Obce, kde se poměr přírůstku obyvatel v letech 1991–2011 a rozsahu zastavitelných ploch určených k bydlení blíží 25 obyv./ha, tak mají v našem modelovém případě při přibližně dvacetiletém výhledu poměrně realistický rozsah zastavitelných ploch. Skutečná hustota zástavby a zalidnění však bude záviset zejména na regulativech konkrétních zastavitelných ploch i charakteru poptávky.

U obcí v nejbližším zázemí Prahy, kde výše zmíněný poměr naznačuje možnou vysokou výslednou hustotu zalidnění zastavitelných ploch, je velké množství zastavitelných ploch určeno pro řadové RD, místy i bytové domy a i minimální velikost parcel pro samostatně stojící RD je zde místy menší než velikost uvažovaná v našem případě. Výsledný poměr zde přitom odpovídá rozmezí mezi modelovou hustotou zástavby samostatně stojícími RD a řadovými RD. Nelze tedy jednoznačně konstatovat, že je u těchto obcí (tedy obcí s vysokým podílem přírůstku obyvatel a zastavitelných ploch) rozsah nabízených zastavitelných ploch nedostatečný. Jednak je případně možné změnami ÚPD operativně rozšiřovat nabídku zastavitelných ploch, jednak může dojít ke změně v charakteru suburbanizačních procesů²⁰⁾. U mnoha obcí je také nabídka zastavitelných ploch limitována rozhodnutím místních aktérů. Někde dlouhodobě není zájem o zásadní rozšiřování zástavby ze strany místní politické reprezentace či dalších aktérů, vlivem negativních důsledků suburbanizace také roste odpor původních a zejména pak nových obyvatel dalších obcí vůči dalšímu rapidnímu rozšiřování zástavby²¹⁾ [Ouředníček 2011].

17) Např. v souvislosti s reprodukci domovního fondu, zvyšujícím se životním standardem, růstem počtu domácností jednotlivců apod.

18) Za předpokladu velikosti parcel 800 m² (což je častý regulativ pro minimální velikost parcely pro samostatně stojící RD), a zahrnutí přilehlého pásu místní komunikace (při šířce místní komunikace 10 m – tedy 5 m na jednu parcelu a čtvercovém půdorysu parcel, je možné uvažovat pás o ploše cca 140 m²). Počet obyvatel na jednu bytovou jednotku byl odvozen od průměrného výsledku za celou ČR ze SLDB 2011 (který činil 2,44 obyv./b.j.).

19) Za předpokladu výměry stavebních parcel 300 m² pro vnitřní řadový dům a 450 m² pro krajní řadový dům (ideální zástavba = 3 řady po 8 domech/ha).

20) Což naznačuje trend dlouhodobého kolísání, resp. střídání urbanizace a suburbanizace [viz van den Berg a kol. 1982] i zpomalení suburbánního územního rozvoje v posledních letech.

21) V uplynulých cca 10 letech bylo v této souvislosti možné zaznamenat také množství vydaných stavebních uzávěr i rapidních změn v komunální politice, kde se místy prosadily subjekty vystupující proti další masivní výstavbě v obcích.

Menší rozsah zastavitelných ploch situovaných mimo stávající zastavěné území v mnohých obcích také není na škodu tam, kde jsou podmínky k zahušťování zástavby uvnitř zastavěného území (zejména zastavěním proluk či rozparcelováním velkých zahrad).

Naopak v případě obcí, kde rozsah zastavitelných ploch výrazně převyšuje dosavadní poptávku, může dojít při nedostatečném uplatnění regulačních mechanismů k řadě problémů. Při absenci nástroje etapizace změn v území místy dochází k disperznímu rozvoji zástavby (pokud to umožňuje nabídka infrastruktury), tedy vzniku četných ostrůvků zástavby mimo kompaktně zastavěné území (urban sprawl). V důsledku absence požadavku na maximální přípustnou velikost parcel dochází zejména při kombinaci s nízkou poptávkou ke vzniku zástavby s velkými parcelami a velmi nízkou hustotou. Ostrůvky nesouvislé, řídké zástavby vyžadují vyšší investiční i provozní náklady na infrastrukturu, vedou k vyšší míře fragmentace krajiny (resp. vyšší míře konzumace volné krajiny a místy i výraznějším zásahům do krajinného rázu), izolaci obyvatel od zbytku komunity, veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a služeb, i nemožnosti vytvoření fungující a komplexně vybavené komunity (včetně nemožnosti efektivní obsluhy veřejnou hromadnou dopravou). Problémy pak působí také disperse územního rozvoje na regionální úrovni, zejména pokud územní rozvoj nerespektuje návaznost na regionální infrastrukturu (kapacitní silnice, železnice, zásobování vodou, kanalizace apod.). Z důvodu nedůsledného uplatňování nástrojů na regulaci územního rozvoje z regionálního hlediska v rámci nadřazených ÚPD (zejména zásad územního rozvoje, viz Maier 2012) dochází mnohdy k vymezení rozsáhlých zastavitelných ploch a následnému rozvoji v lokalitách, které nemají optimální polohu vzhledem k sítím regionální infrastruktury. Důsledkem jsou např. přetížené silnice, které nejsou kapacitně dimenzované na nárůst dopravy v souvislosti s realizací velkých rozvojových zón, nákladné ad-hoc budování potřebné infrastruktury (kapacitních silnic, vodovodních přívaděčů, kanalizace a ČOV apod.) i negativní vliv rapidního

územního rozvoje jedné obce na obce v blízkém (zahlcení místní infrastruktury a veřejných služeb) i vzdálenějším (zejména dopravní zátěže na kapacitně nevyhovujících komunikacích) okolí.

Z územního hlediska zaujme soustředěné obce s vysokým rozsahem zastavitelných ploch v Posázaví a na Benešovsku, a to i bez návaznosti na kapacitní dopravní infrastrukturu (zejména v Posázaví a v některých obcích Benešovska). Jedná se přitom jak o tradiční centra osídlení s relativně větší lidnatostí (Benešov, Týnec nad Sázavou), tak i o obce s méně než 1 000 obyvateli (Lešany, Řehenice, Struhařov). Vysoký rozsah zastavitelných ploch zde může mít určitou souvislost s rekreačním významem tohoto území pro Prahu, zejména u periferních částí Benešovska však z dlouhodobého hlediska výrazně převyšuje poptávku po bydlení v území. Specifickým příkladem obcí na Benešovsku s vysokým rozsahem zastavitelných ploch jsou obce, které sice nedosahují velké lidnatosti, zato ale zaujímají velkou rozlohu a obsahují velké množství izolovaných sídel (např. Neveklov, Bystřice u Benešova a Postupice). V poměru k rozloze ploch volné krajiny zde rozloha zastavitelných ploch není vysoká (s výjimkou Bystřice u Benešova, kde je rozsah zastavitelných ploch enormní), naopak vysoký poměr zastavitelných ploch k počtu obyvatel naznačuje, že i u těchto obcí dojde při případném vyšším využití zastavitelných ploch k výrazným změnám prostředí s dopady na širší region.

Závěr

Předložené vyhodnocení rozmístění zastavitelných ploch v suburbánní zóně Prahy poukazuje na dosavadní trendy v územním plánování v oblasti, kde se (místy ne zcela reálně) předpokládá velká poptávka po bydlení. Tam, kde existovala místní poptávka po extenzivním rozšiřování zastavitelných zón určených k bydlení (reprezentovaná zejména majiteli pozemků, restituenty, developery a zaštitěná politickou reprezentací), došlo k vymezení zastavitelných ploch velkého rozsahu, a to často bez ohledu na předpoklady území k absorpci nové zástavby, nových

obyvatel a jejich potřeb. V mnoha obcích se přitom ukázalo, že rozsah zastavitelných ploch výrazně překračoval dosavadní poptávku (zejména v obcích vzdálenějších od Prahy), jinde došlo v souvislosti s masivní výstavbou nerespektující předpoklady území k četným negativním důsledkům.

Právě negativní důsledky nedostatečně koordinovaného suburbánního územního rozvoje postupně vedly k aktivizaci odborné i laické veřejnosti [Ouředníček 2011] a vytvoření či vyššímu uplatňování nástrojů k regulaci suburbanizace [viz Maier 2012]. Praxe územního plánování však ukazuje, že se klíčové nástroje k regulaci nežádoucích forem suburbanizace dostávají do ÚPD (ať už krajských zásad územního rozvoje, či územních plánů obcí) jen velmi pozvolna [Maier 2012]. Vzhledem k povinnosti obcí proplatit náhradu za změnu funkčního využití území dotčeným vlastníkům pozemků také není reálné předpokládat redukci stávajících zastavitelných ploch [Maier 2012]. Je však možné očekávat, že postupně se etabloující nástroje územního plánování k regulaci suburbánního územního rozvoje i rostoucí společenská poptávka po jejich uplatnění (mj. v důsledku rostoucích negativních vlivů stávajícího suburbánního rozvoje a poptávky nově přichozích obyvatel po zabezpečení kvalitního života v území) ovlivní budoucí změny v příslušných ÚPD a zamezí tak rapidnímu růstu zastavitelných ploch v lokalitách, které nemají pro masivní výstavbu optimální podmínky. Zásadní výzvou také bude usměrnění územního rozvoje na již vymezených zastavitelných rezidenčních plochách, který bude mít i vzhledem k rozsahu zjištěných zastavitelných ploch zásadní vliv na proměny prostředí suburbánní zóny Prahy.

Tento příspěvek vznikl v rámci projektu TD010049 „Prognóza demografického vývoje a jeho důsledků pro kvalitu života obyvatel v dynamicky se měnících obcích v zázemí českých měst: aplikace v rozvoji a správě území“, který je financován v rámci programu OMEGA Technologické agentury České republiky a projektu GAUK č. 427611 „Urban sprawl v Pražském metropolitním regionu: porovnání nákladů kompaktního a nekompaktního suburbánního rozvoje“.

Použité zdroje:

- BRUEGMANN, R. *Sprawl: a compact history*. Chicago : University of Chicago Press, 2005.
- CÍLEK, V. – BAŠE, M. *Suburbanizace pražského okolí: dopady na sociální prostředí a krajinu*. Praha : manuskript, 2005.
- FEŘTOVÁ, M. – ŠPAČKOVÁ, P. – OUŘEDNÍČEK, M. Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím suburbánních obcí. OUŘEDNÍČEK, M. – ŠPAČKOVÁ, P. – NOVÁK, J. eds. *Sub Urbs: krajina, sídla a lidé*. Praha : Academia, 2013, s. 234–255.
- HNILÍČKA, P. *Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Brno : Era, 2005.
- KLÁPŠTĚ, P. – BEČKA, M. – KLÁPŠŤOVÁ, E. Jak uvažovat o budoucnosti suburbii? *Urbanismus a územní rozvoj* č. 5, 2012, s. 49–54.
- MAIER, K. Právní nástroje a reálné možnosti ovlivnit suburbanizaci. In SÝKORA, L. ed. *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha : Ústav pro ekopolitiku, 2002, s. 183–191.
- MAIER, K. Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. *Urbanismus a územní rozvoj* č. 5, 2012, s. 12–20.
- OUŘEDNÍČEK, M. et al. *Suburbanizace.cz*. Praha : Přírodovědecká fakulta, Univerzita Karlova, 2008.
- OUŘEDNÍČEK, M. Suburbanizace v České republice: aktéři suburbánního rozvoje. *Geografické rozhledy* 20 (3), 2011, s. 2–5.
- OUŘEDNÍČEK, M. ed. *Populační vývoj v zázemí českých měst jako důsledek procesu suburbanizace. Analytické texty k souboru specializovaných map*. Praha : Přírodovědecká fakulta, Univerzita Karlova, 2012.
- OUŘEDNÍČEK, M. – ŠPAČKOVÁ, P. – NOVÁK, J. eds. *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Praha : Academia, 2013.
- PERLÍN, R. Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In SÝKORA, L. ed. *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha : Ústav pro ekopolitiku, 2002, s. 141–155.
- SÝKORA, L. ed. *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha : Ústav pro ekopolitiku, 2002.
- ŠPAČKOVÁ, P. – OUŘEDNÍČEK, M. – NOVÁK, J. – KŘIVKA, M. Zóny rezidenční suburbanizace 2010. Specializovaná mapa v měřítku 1:1000000. *Atlas obyvatelstva 1*, 2012, s. 1–4.
- VAN DEN BERG, L. et al. *A Study of Growth and Decline*. Urban Europe. Oxford : Pergamon Press, 1982.
- ČSÚ. Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Dostupné z: <www.scitani.cz> (staženo 17.3.2013).
- STŘEDOČESKÝ KRAJ. Mapové služby. Dostupné z: <<http://mapy.kr-stredocesky.cz/>>. [cit. 2013-03-03].
- ÚAP SO ORP KRALUPY NAD VLTAVOU. Dostupné z: <<http://www.iri.cz/orp/kralupy/>>. [cit. 2013-02-27].
- VDB ČSÚ. Veřejná databáze. Dostupné z: <vdb.czso.cz>. [cit. 2013-01-15].

Mgr. Josef Mareš

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje
Přírodovědecká fakulta UK

ENGLISH ABSTRACT

Developable residential areas in the suburban zone of Prague, by Josef Mareš

This study comments on the results of research into available residential areas in the suburban zone of Prague in the year 2010. It is particularly focused on the relations among the size of developable areas in various settlements, their population, location within Prague's suburban zone, the infrastructure of capacity transportation and the extent of free landscape in these settlements. With a comparison of the size of developable areas and the increase in population in the last two decades, the article contributes to the discussion on the desirability of delimited areas for development in terms of demand.