

# VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V SUBURBÁNNÍ ZÁSTAVBĚ OBCÍ V ZÁZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Václav Hofman

Článek seznamuje čtenáře s výzkumem provedeným v rámci diplomové práce zabývající se systémy veřejných prostranství nových suburbánních zástaveb a způsoby jejich integrace do stávajících systémů veřejných prostranství, kterými je myšleno jak zastavěné území obce či sídla (uliční síť), tak volná krajina (cestní síť ve volné krajině) obcí či sídel, ve kterých se sledovaná lokalita nachází. Výzkum probíhal sledováním lokalit (a jejich následným rozbohem) v suburbánním zázemí hlavního města Prahy, kde v rámci České republiky probíhá suburbanizační proces stále nejintenzivněji. Cílem sledování dané problematiky je soupis jevů vyskytujících se při integraci nových obytných souborů do stávající zástavby a stanovení principů, které by měly být dodržovány v praxi tak, aby docházelo k harmonické integraci nových suburbánních obytných souborů do stávající zástavby sídla či obce a zároveň do volné krajiny.

Klíčová slova: veřejná prostranství, Praha, suburbánní zástavba

## Úvod

Suburbanizace, neboli odliv obyvatel z jádrových částí měst do jejich zázemí [Ouředníček, 2008], je fenoménem, který ve světě v určitých formách probíhá již od dob středověku [Ouředníček, 2019]. Za místo zrodu novodobé suburbanizace se dá považovat Londýn v 18. století, který byl v té době největší evropskou metropolí, v němž buržoazní obyvatelstvo, tedy obyvatelstvo střední třídy (bankéři, obchodníci), hledalo takové místo k bydlení, které by odpovídalo nové představě o ideálním prostředí pro trávení rodinného života [Fishman, 1987]. Dnes rozlišujeme suburbanizaci rezidenční neboli obytnou, u které dochází k výstavbě bydlení různých forem (rodinné domy, bytové domy) v zázemí měst, a suburbanizaci komerční, kdy dochází k výstavbě komerčních objektů, většinou podél hlavních dopravních tepen na okrajích významnějších měst. S výstavbou komerčních areálů za městem dochází k přesunu některých funkcí z jader měst. Mezi tyto funkce patří například logistické sklady, hypermarkety a částečně i výroba, nebo zábavní průmysl [Ouředníček, 2008]. Výzkum, který je

popisován tímto článkem, se zaměřuje na prostředí suburbanizace rezidenční.

Dlouhodobější sledování suburbanizace jak v cizině, tak v ČR ukazuje, že suburbanizační proces vede převážně k negativním důsledkům, které mají vliv na přírodní prostředí, fyzické prostředí, sociální prostředí, ale i např. na dopravu [Ouředníček, 2008]. Mezi zásadní důsledky, kterých se týká můj výzkum, patří nekoordinovaná, nehopodárná výstavba rezidenčních satelitů „na zelené louce“, pro kterou se vžil název sídelní kaše [Hnilička, 2012]. Na nekoordinovanou výstavbu se přirozeně nabalují další negativní důsledky, jakými jsou nadměrný zábor kvalitní zemědělské půdy, vznik segregovaných obytných souborů, závislost na automobilové dopravě atd.

Nekoncepční přístup k novým rezidenčním suburbiím je úzce spojen s neefektivním, nespojitým rozvojem systému veřejných prostranství sloužících jako základní kostra jak fyzického, tak sociálního prostředí a zajišťujících funkčnost těchto urbánních struktur. Tak jako v kardiovaskulárním systému živočichů proudí krev, která transportuje živiny,

systémem veřejných prostranství proudí lidé, kteří do něj vnášejí život [Šindlerová, 2013b]. Pro tento výzkum lze systém veřejných prostranství popsat následující definicí od Šindlerové [2013a]:

*„Systém veřejných prostorů<sup>1)</sup> je soustavou jednotlivých veřejných prostorů, které na sebe vzájemně prostorově, provozně a funkčně navazují, jsou v neustálé vzájemné interakci, svým vzájemným působením se neustále ovlivňují a vytvářejí společně jednotný celek. Systém veřejných prostorů je kontinuum plynoucí zastavěným územím stejně jako volnou krajinou.“*

V rezidenčních suburbiích se často objevují jevy, které mají negativní vliv na fungování celého systému veřejných prostranství obce/sídla. Nové rezidenční kolonie vytvářejí monotónní ráz městské architektury s absencí kvalitního veřejného prostoru, chybějícími cestami propojujícími zástavbu s volnou krajinou nebo návazností na historické jádro obce, což vede k prostorové i funkční fragmentaci sídel [Ouředníček a Temelová, 2008].

1) Autorka touto formulací definuje systém veřejných prostorů, přičemž termín veřejný prostor popisuje jako všechny volné prostory mezi budovami, pozemní, podzemní i nadzemní, vybrané vnitřní prostory (interiéry) budov, prostory ve volné krajině a další prostory přístupné všem, čímž se tento termín odlišuje od pojmu veřejné prostranství, jehož definice je ukotvena v § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a zní následovně: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ Význam termínu veřejné prostranství je tedy o něco užší než pojem veřejný prostor používaný autorkou. Pro účely prezentovaného výzkumu, který se zabývá systémem veřejných prostranství, je i přes výše uvedené definice systému veřejných prostorů vyhovující a je kompatibilní s pojetím systému veřejných prostranství v rámci předkládaného výzkumu.

Tyto nežádoucí jevy v rezidenčních sub-urbiích vznikají špatným plánováním, které vychází z historického vývoje. V 50. a 60. letech 20. století se během komunistického režimu kolektivizací převedla většina zemědělské půdy do vlastnictví státu, což mělo za následek přerušení kontinuity vztahu drobných selských rodin ke svému živobytí, tedy obhospodařování svých zemědělských pozemků. Po revoluci v roce 1989 začalo docházet k navracení těchto zemědělských pozemků potomkům sedláků, kteří však už neměli o hospodaření zájem a pozemky raději začali pronajímat velkohospodářům či je zpeněžili jiným způsobem [Sklenička, 2011]. Po rozpadu centrálního plánování dochází také k rozpouštění urbanistických středisek. Urbanisté se tak stávají soukromými živnostníky a své odborné schopnosti poskytují klientům k dosažení jejich cílů a nezabývají se širšími dopady svých návrhů na hodnoty území. Výsledkem takového počínání byl vznik takzvaných „nabídkových plánů“, které měly uspokojit každého investora, jímž byl často zmiňován restituent, zakreslením požadované plochy pro jeho záměr. V zázemí hlavního města Prahy vznikaly územní plány, které často vymezovaly téměř celé správní území obce jako zastavitelné plochy pro bydlení či výrobu a skladování, což zapříčinilo nekontrolovatelný a nevhodný suburbanizační rozvoj těchto obcí [Maier, 2019]. Nové zastavitelné plochy jsou dále rozkreslovány jednotlivými investory, kdy odbornou činnost urbanistického návrhu mnohdy neprovádějí ani kvalifikovaní architekti či urbanisté. Jednotlivé zastavitelné plochy jsou rozparcelovány tak, aby lokalita alespoň technicky fungovala. Veřejná prostranství jsou tak redukována na funkční minimum. Každý investor si řeší pouze své pozemky bez kontextu na stávající stav území, ale i okolní zastavitelné plochy [Hnilička, 2012]. Takto projektované suburbie způsobily odliv života z veřejných prostranství. Uliční síť slouží k jedinému účelu, a to jako koridory pro automobily. Odliv funkcí z veřejných prostranství se přesouvá do nově budovaných obchodních center na okrajích měst, kam se obyvatelé suburbií přesouvají právě automobilem [Gehl, 2000].

Veřejná prostranství jsou jedním z nejstabilnějších prvků urbaní struktury. Systém veřejných prostranství tvořený především ulicemi a náměstími přetrvává desítky i stovky let, naproti tomu jednotlivé domy lze jednoduše měnit [Kohout a kol., 2020]. Jak již bylo zmíněno, systém veřejných prostranství by tak měl sloužit jako stabilní kostra každé obce zajišťující její funkčnost. Každý kvalitní systém veřejných prostranství by měl splňovat jednotlivé atributy, které vedou právě k zajištění funkčnosti daného území. Těmito atributy jsou například propojenost, prostupnost, kompaktnost, srozumitelnost apod., kterými se zabývají mnozí autoři a instituce jako Šindlerová [2013a], Norwegian Ministry of Local Government and Modernisation [2019], Kohout a kol. [2020], nebo např. Maden [2021], a které jsou popsány níže.

Systém veřejných prostranství funguje jako síť, která propojuje jednotlivé části území, čímž je integruje do jednoho funkčního celku. Systém veřejných prostranství propojuje zastavěné území s volnou krajinou, stejně jako zajišťuje vazbu jednotlivých částí obce/sídla na jeho jádrovou část. Dalším důležitým atributem funkčního systému veřejných prostranství je prostupnost primárně pro pěší nebo cyklisty, která rozhoduje o možnostech pohybu a přístupnosti jednotlivých míst. Ve druhé polovině 20. století byly slepé ulice (typická obratiště) považovány za bezpečnější a zajišťující nižší dopravní intenzitu v obytných souborech, avšak postupem času výzkumy zjistily pravý opak, totiž že špatná prostupnost územím zvyšuje příležitost pro kriminalitu a zároveň zvyšuje závislost na individuální automobilové dopravě. Kvalitní systém veřejných prostranství by měl také svou organizací vytvářet srozumitelné prostory, které zlepšují orientaci člověka v území, což je předpokladem pro pocit bezpečnosti a ztotožnění se člověka s daným prostorem. Všechny zmíněné atributy systému veřejných prostranství vedou k zajištění kompaktnosti celé obce/sídla, čímž by se mělo zamezit plošnému rozrůstání zástavby do volné krajiny. Kompaktnost neboli celistvost všech částí každé obce/sídla je klíčová pro dostupnost občanské vybavenosti, hromadné dopravy, ale i volné krajiny.

## Cíl výzkumu

Proces suburbanizace stále probíhá a nejspíš probíhat bude i v následujících letech, je tedy nezbytné suburbaní zázemí našich velkých i menších měst, kde suburbanizace probíhá, plánovat tak, aby negativní důsledky byly zmírněny, či dokonce zcela potlačeny. Cílem výzkumu je přiblížit problematiku systémů veřejných prostranství nových obytných souborů v suburbaních zázemích velkých měst, poukázat na nezdařilé, ale i povedené realizace, kterých v posledních letech stále více přibývá, a stanovit principy, které by se měly dodržovat při navrhování systému veřejných prostranství těchto obytných souborů, a jejich integraci do systémů veřejných prostranství stávající struktury sídel jak v zastavěném území, tak ve volné krajině. Při dodržování těchto principů by měly vznikat obytné soubory s kvalitními systémy veřejných prostranství zajišťujícími kompaktnost a efektivní využití území sídel. Měli bychom se poučit z historických chyb a zabránit dalšímu překotnému rozvoji suburbaního zázemí velkých měst a snažit se negativní důsledky suburbanizace co nejvíce eliminovat.

## Metodický přístup

V suburbaním zázemí hlavního města Prahy (okrajová sídla hlavního města Prahy, ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, ORP Černošice a ORP Beroun) bylo na základě osobní znalosti území z předchozí studijní práce a podrobného průzkumu ortofotomap z portálu [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) a ČÚZK sledováno 18 referenčních příkladů rezidenční suburbanizace se zaměřením na začlenění jejich veřejných prostranství do systému veřejných prostranství dané obce, resp. daného sídla. Z toho bylo 9 realizací zdařilých (Dolní Břežany, Horní Měcholupy, Husinec, Pitkovice, Satalice, Sliveneč, Statenice, Zeleneč 1 a Zeleneč 2) a 9 nezdařilých (Chýně, Jenštejn, Jesenice-Osnice, Mratín, Předboj, Šestajovice-Cyrilov, Trnová, Trubín a Vysoký Újezd). Do referenčních příkladů byly zařazeny lokality s největší akumulací pozitivních nebo negativních jevů působících na systém veřejných prostranství. Osmnáct referenčních příkladů je dosta-

tečným vzorkem pro následný rozbor jednotlivých lokalit.

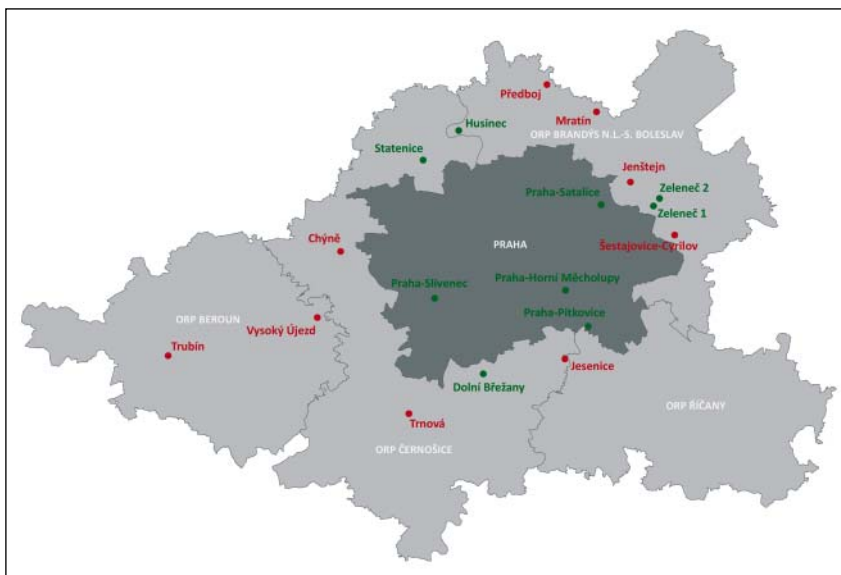
Jako výsledek sledování a rozboru jednotlivých příkladů byl sestaven *Katalog dobré/špatné praxe utváření systému veřejných prostranství v obytných suburbích* (dále též „Katalog“). Jednotlivé listy Katalogu obsahují popis dané lokality, schéma systému veřejných prostranství obytného souboru či obytných souborů a jeho/jejich začlenění do systému veřejných prostranství intravilánu i extravilánu obce či sídla, ve kterém se nacházejí. Dále katalogový list obsahuje fotodokumentaci a shrnutí pozitivních nebo negativních jevů.

Katalog byl využit jako podklad a zdroj informací k sestavení *Manuálu tvorby kvalitního systému veřejných prostranství nových obytných souborů* (dále též „Manuál“). Manuál je textovým a grafickým soupisem 13 principů, které by měly být dodržovány při navrhování systému veřejných prostranství nových obytných souborů v zázemí velkých měst, kde probíhá suburbanizační proces.

## Výsledky

Na základě rozboru vzorku jednotlivých obytných souborů v rezidenčních suburbích, kde byly pozorovány jednotlivé jevy působící na celkové fungování systémů veřejných prostranství daných obcí/sídel, vznikl již zmiňovaný *Katalog dobré/špatné praxe utváření systému veřejných prostranství v obytných suburbích* s 9 příklady dobré praxe a 9 příklady praxe špatné, do kterého byly nakonec zařazeny lokality s největší koncentrací pozitivních či negativních jevů.

V rámci tohoto článku jako příklad s největší koncentrací pozitivních jevů, který tak lze považovat za příklad dobré praxe, uvádím obytný soubor v obci Dolní Břežany, která se nachází těsně za jižní hranicí Prahy. Obytný soubor v Dolních Břežanech tvoří jihozápadní cíp zastavěného území sídla. Lokalita je po urbánní ose ulice 5. května kvalitně propojená jak s historickým centrem sídla, tak s centrem novým. Součástí hlavní urbánní osy je také moderní výzkumné centrum, před kterým se nachází velký parkově upravený předprostor.



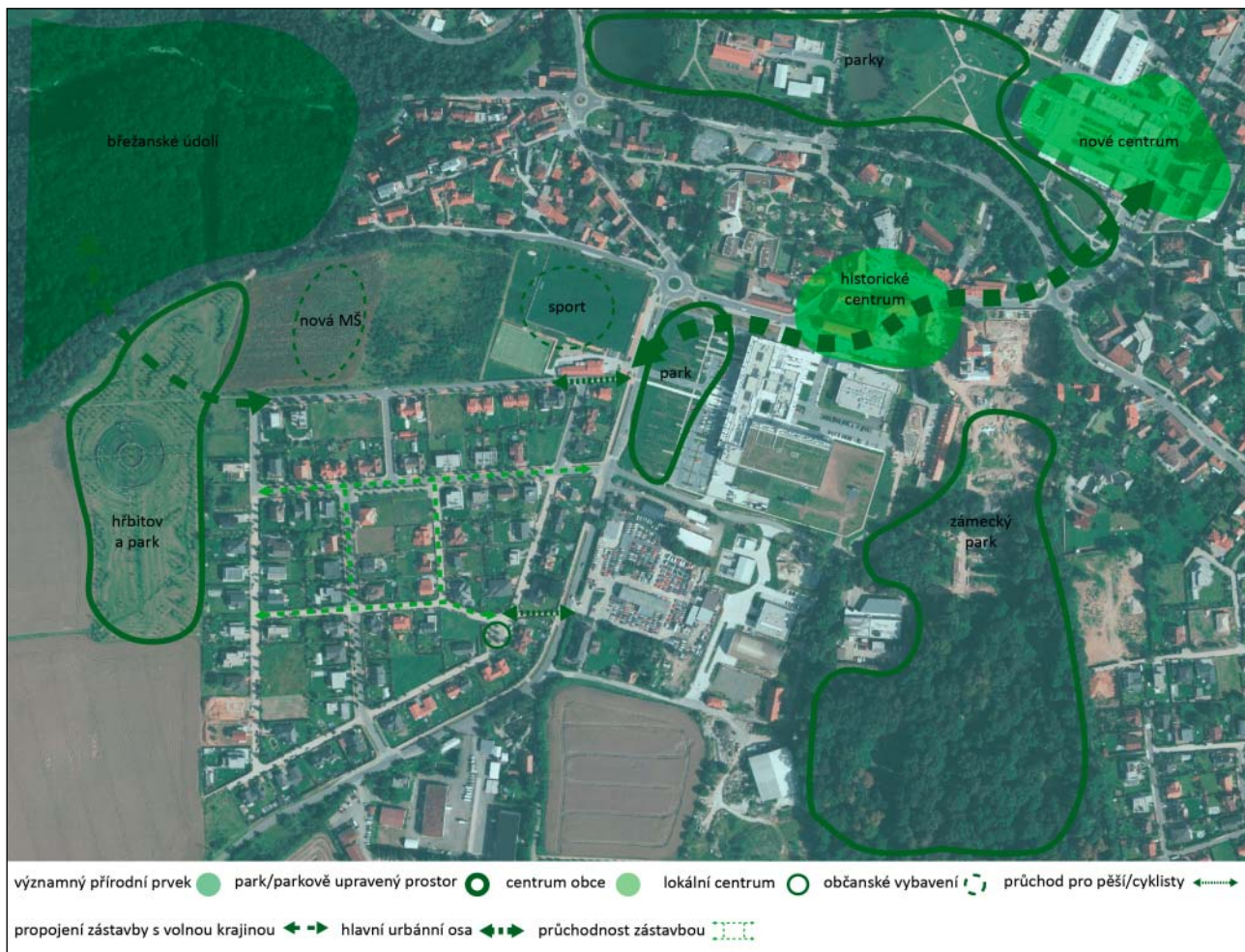
Obr. 1: Mapa lokalit zařazených do Katalogu dobré/špatné praxe

Obytný soubor je zároveň velmi dobře propojen s volnou krajinou, kterou představuje lesní masiv Břežanského údolí. Na západním okraji zástavby se nachází areál nového hřbitova, jehož součástí je také rozsáhlý park, který odděluje část zástavby od intenzivně obhospodařovaných zemědělských pozemků. V bezprostřední blízkosti obytného souboru se nachází důležitá občanská vybavenost v podobě sportovního areálu a nově vybudované mateřské školy. Součástí lokality je také menší lokální centrum s dětským hřištěm. Celková architektonická kvalita veřejných prostranství je zde na velmi dobré úrovni a nacházejí se zde například takové detaily jako průchody pouze pro pěší či cyklisty, které obyvatelům slouží ke zkracování cest. Veřejná prostranství v podobě ulic v tomto případě představují jednoduchou síť usnadňující orientaci v celé lokalitě.

Naopak jako lokalitu s velkou koncentrací negativních jevů působících na systém veřejných prostranství, a tedy příklad špatné praxe, uvádím dva obytné soubory ve městě Jesenice, konkrétně v sídle Osnice za jihovýchodní hranicí Prahy. Obytné soubory v Osnici se nacházejí v severovýchodní části města Jesenice. Struktura zástavby je celkově velmi roztržštěná, což je pozůstatkem nekoordinované výstavby z přelomu tisíciletí. Zástavba obytných souborů je kompletně izolována od historické struktury sídla Osnice, které je součástí města Jesenice. Odstrašujícím příkladem neřízené subur-

banizace v zázemí Prahy je zde trojúhelníkový obytný soubor, který je jakýmsi „ostrovem“ přístupným pouze jedinou, přibližně 1 km dlouhou, místní komunikací, ve které je uložena potřebná technická infrastruktura potřebná k provozu této malé obytné lokality. Stejně tak je pouze jedinou dopravní komunikací přístupný severnější, výrazně rozlehlější obytný soubor. Zásadním nedostatkem je nepropojenost jednotlivých developmentů, které vznikaly nezávisle na sobě, bez jakékoliv koncepční snahy zasazení do okolního kontextu. Obytné soubory tak mají podobu nekompatní sídelní kaše, která ve velkém měřítku pohltila cennou zemědělskou půdu. Nevhodně je zde řešen také ostrý přechod obytných zahrad rodinných domů a intenzivně obhospodařovaných zemědělských pozemků, kdy jsou okolní pole orána až na úplné hranice parcel. Hojně se v obytných souborech objevují prvky obratišť vytvářejících slepé ulice, které znesnadňují prostupnost území a orientaci v něm. Další slabou stránkou této oblasti je celková špatná prostupnost územím a absence jakéhokoliv centrálního veřejného prostranství v podobě parčíku, náměstíčka, či alespoň dětského hřiště. Lokalita je sice umístěna ve velice atraktivním přírodním prostředí, jemuž na severu dominuje Průhonický park, avšak ten je přístupný pouze po zaplacení vstupného.

Po podrobném rozboru jednotlivých lokalit lze konstatovat, že v obytných souborech se nejvíce vyskytují následu-



Ob. 2: Schéma pozitivního příkladu v Dolních Břežanech

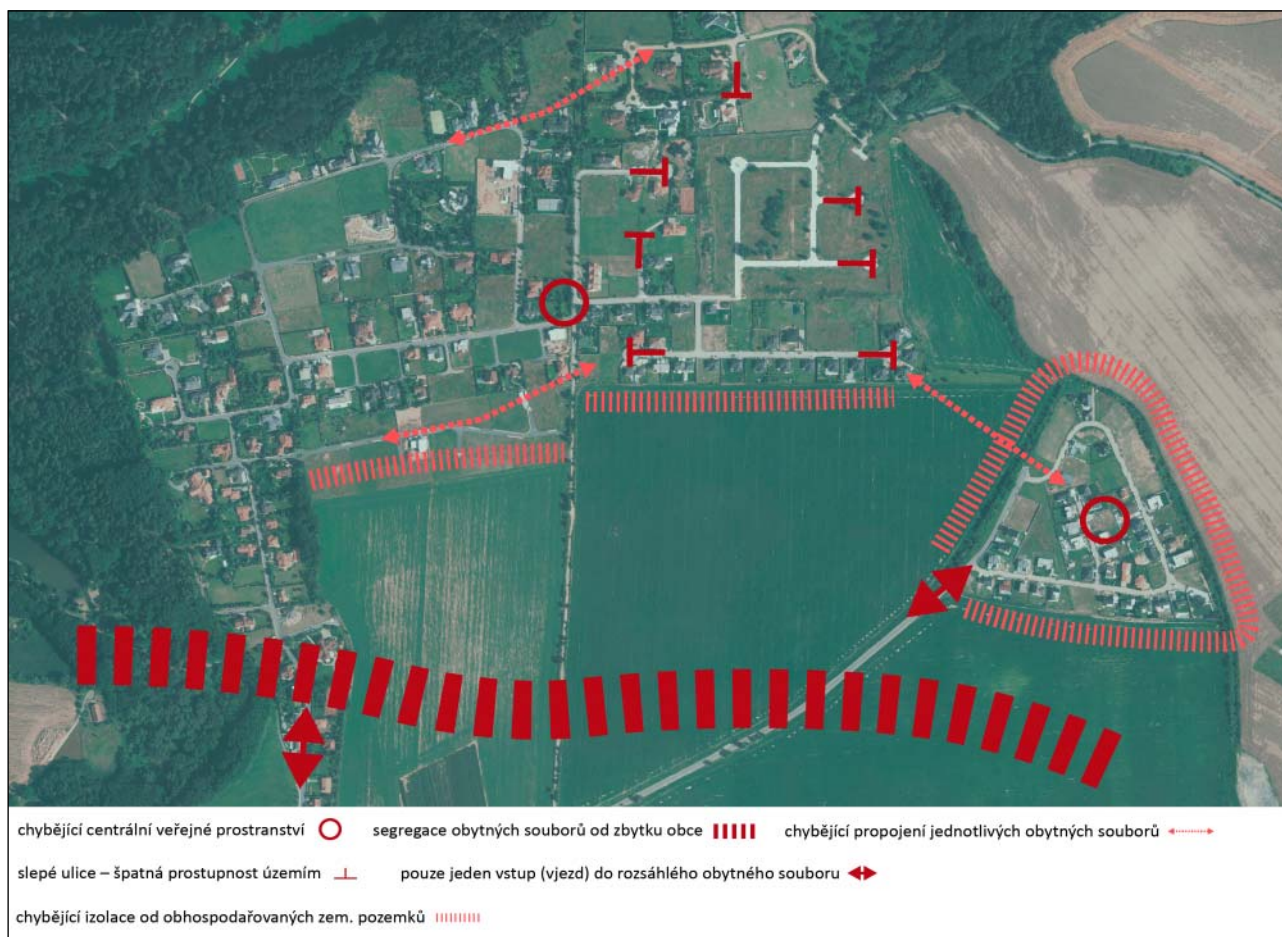


Obr. 3: Fotodokumentace pozitivního příkladu v Dolních Břežanech:  
 a) lokální centrum – dětské hřiště  
 b) hřbitov a park navazující na zástavbu  
 c) realizace nové mateřské školy  
 d) uliční prostor obytného souboru

jící pozitivní a negativní jevy, které mají vliv na celkovou funkčnost systému veřejných prostranství a jeho integraci do stávajícího systému veřejných prostranství daného sídla v nových obytných souborech v suburbánním zázemí hlavního města Prahy a v okrajových sídlech na území hlavního města.

#### Pozitivní jevy:

- lokální centra (parčík, náměstíčko, dětské hřiště) – slouží ke každodenní rekreaci obyvatel a k setkávání (posilování sociální soudržnosti obyvatel daného obytného souboru),
- prostupy zástavbou pro pěší/cyklisty (pěší a cyklistické zkratky) – kvalitní průchodnost zástavbou,
- celkově dobrá pěší a cyklistická prostupnost lokalitou – zokruhování obytného souboru,
- návaznost uliční sítě na volnou krajinu – polní cesty, propojení s lesy (spojitost systému veřejných prostranství jak v zastavěném území, tak ve volné krajině),



**Obr. 4: Schéma negativního příkladu v Jeseníci**



**Obr. 5: Fotodokumentace negativního příkladu v Jeseníci:**

- a) slepá ulice – obratiště
- b) příjezdová (místní) komunikace do obytného souboru
- c) místní komunikace sloužící jako jediný vstup (vjezd) do rozsáhlého obytného souboru
- d) obhospodařování zemědělských pozemků těsně na hranici obytné zástavby

- dobrá pěší dostupnost základního občanského vybavení, zejména pak mateřské či základní školy,
- návaznost (spojitost) sítě veřejných prostranství nového obytného souboru na původní strukturu obce,
- kvalitní propojení nového obytného souboru s jádrem obce – upřednostňování tras pro pěší/cyklisty před individuální automobilovou dopravou (průchody zástavbou),
- záhumenky (záhumenní pěšiny) – prostor za obytnými zahradami rodinných domů umožňující každodenní rekreaci obyvatel a zároveň sloužící jako izolace od zemědělsky intenzivně obhospodařovaných ploch,
- izolace obytných zahrad rodinných domů od zemědělsky intenzivně obhospodařovaných (oraných) ploch (orané) – záhumenky, park,
- centrální veřejné prostranství – náměstí/park,
- jednoduchý systém veřejných prostranství zajišťující dobrou orientaci místních obyvatel a návštěvníků v území.

### Negativní jevy:

- izolovaná zástavba („ostrov“) bez kompaktního napojení na původní sídlo – chybí vzájemná vazba (nedostatečné propojení systémů veřejných prostranství původní a nové zástavby),
- nepropojení uliční sítě s volnou krajinou – chybí vazba veřejných prostranství na okolní volnou krajinu
- absence lokálních center – chybějící místa k setkávání obyvatel či ke každodenní rekreaci,
- absence centrálního (reprezentativního) veřejného prostranství podporující sociální soudržnost obyvatelstva nového obytného souboru,
- nedostatečné propojení s jádrem obce pro pěší/cyklisty – chybějící průchody (zkratky) zástavbou do centra obce upřednostňující chodce/cyklisty,
- nerespektování původní struktury zástavby obce/sídla – systémem veřejných prostranství, hmotovým uspořádáním zástavby,
- chybějící izolace zemědělsky intenzivně obhospodařovaných pozemků od zástavby – orba až na hranici pozemků rodinných domů,
- pouze jediná přístupová komunikace do často rozsáhlého obytného souboru,
- špatná pěší/cyklistická průchodnost územím – chybějící propojení, slepé ulice,
- chybějící provázanost jednotlivých developmentů (prostorově izolované „ostrovy“ v území) – nespojitost systému veřejných prostranství.

Postupným vyhodnocováním lokalit z Katalogu byly vytipovány takové jevy, které mají výrazný vliv na celkovou funkci systému veřejných prostranství. Celkovou generalizací jednotlivých jevů vznikl *Manuál tvorby kvalitního systému veřejných prostranství nových obytných souborů* stanovující jednotlivé principy, které by měly být dodržovány při vykonávání odborné praxe během procesu navrhování systému veřejných prostranství nových obytných souborů.

Těmito principy jsou:

### Propojení (vazba) s historickým jádrem sídla/obce

Obytný soubor by měl být umístěn ve vazbě na jádro obce/sídla, aby jeho centrum bylo dostupné jak časově, tak

kvalitním propojením sítě veřejných prostranství, kde by měl být upřednostněn pohyb pěších nebo cyklistů. Pokud to struktura původní zástavby umožňuje, měly by být vytvářeny prostory (zkratky) zástavbou zjednodušující pohyb po území obce a zlepšující prostupnost zástavbou.

### Propojení s volnou krajinou

Nové obytné soubory by měly být dostatečně propojeny nejen se systémem veřejných prostranství v zastavěném území, ale i s volnou krajinou, kde by se měl rozvíjet systém polních cest, lesních cest či pěšin. Je žádoucí uliční síť v zástavbě provázat se sítí cest ve volné krajině. Pokud se v přiměřené vzdálenosti od zástavby vyskytuje některá z přírodních hodnot (rybník, remíz, les, niva apod.), je žádoucí zajistit propojení zástavby s touto hodnotou a zajistit tak pro obyvatele možný cíl každodenní rekreace a trávení volného času. Rozvoj systému veřejných prostranství mimo zastavěné území má mimo rekreační využití také funkci protierozní ochrany či zlepšování prostupnosti volné krajiny.

### Centrální (reprezentativní) veřejné prostranství

Vznik centrálního veřejného prostranství například ve formě náměstíčka či parku by měl zajišťovat hned několik funkcí. Jednak by měl centrální veřejný prostor sloužit k setkávání místních obyvatel, k trávení volného času a k sociálním interakcím obyvatel, ale také by měl plnit funkce estetické, klimatické (zlepšování klimatických podmínek), nebo v případě větších obytných souborů také zajišťovat možnost zřízení obchodního parteru v přílehlých stavbách.

### Oddělení obytné zástavby od intenzivně obhospodařovaných zemědělských pozemků

K základním principům by mělo patřit oddělení obytných zahrad rodinných domů od intenzivně zemědělsky obhospodařovaných, zejména pak orných pozemků, což by mělo zajišťovat kvalitní hygienické podmínky pro obyvatele těchto rodinných domů. Oddělení by mělo být zajištěno ideálně pásem zeleně se vzrostlými stromy, záhumenkem. Takovýto izolační pás zeleně

může plnit hned několik funkcí, mezi něž patří například šetrnější forma zemědělství, jakou je drobné hospodaření na malých políčkách, sadovnictví či zahradičení. Pozemky mohou sloužit pro vznik komunitních zahrádek, nebo zde může vzniknout mnoho míst pro trávení volného času. Pro harmonický přechod mezi systémem veřejných prostranství v zastavěném území a volné krajině je velmi dobrým řešením v takovémto záhumenním prostoru vybudovat také záhumenní cestu/pěšinu, která umožní obejít zástavby obce po jejím vnějším obvodu.

### Dodržování optimálních docházkových vzdáleností

Rozvojové plochy pro nové obytné soubory by měly být koncipovány tak, aby byly dodrženy optimální docházkové vzdálenosti ke stavbám základní veřejné občanské vybavenosti, tedy k mateřským školám a základním školám, ale také k zastávkám veřejné hromadné dopravy. Hodnoty jednotlivých dostupností jsou uvedeny v metodice Ministerstva pro místní rozvoj ČR, která například stanovuje v obcích či sídlech s počtem obyvatel nad 1 000 optimální pěší docházkovou vzdálenost k mateřské škole na 600 m, přičemž minimální prahová hodnota počtu obyvatel v obci nebo sídle pro umístění mateřské školy je 420 obyvatel [Maier a kol., 2016, aktualizace 2020]. Pokud základní veřejná občanská vybavenost (MŠ, ZŠ) a dopravní infrastruktura (zastávky hromadné dopravy) nejsou v dostatečné docházkové vzdálenosti od obytného souboru, mělo by být uvažováno o umístění zařízení základní občanské vybavenosti nebo zastávky veřejné dopravy přímo v novém obytném souboru nebo jeho blízkosti.

### Celková průchodnost územím pro pěší/cyklisty

Systém veřejných prostranství by měl být navržen tak, aby byla zajištěna celková průchodnost zástavbou všemi směry. Systém veřejných prostranství by měl primárně zohledňovat pohyb pěších a cyklistů. Vznikat by tak měly různé průchody (zkratky), které průchodnost územím zlepšují, tedy zkracují a zrychlují. Celková průchodnost dané lokality také přispívá k lepší orientaci těch, kteří lokalitu neznají tak dobře jako míst-

ni obyvatelé. V rámci nových zástaveb by tak neměly vznikat slepé ulice, které průchodnost a orientaci znesnadňují.

### **Menší lokální centra**

Vznik menších lokálních center vybavených dětskými hřišti, víceúčelovými hřišti, venkovními posilovkami, či menšími, parkově upravenými prostory apod., má hned několik funkcí. Slouží pro každodenní rekreaci, umožňují setkávání místních obyvatel, a tím podporují jejich sociální soudržnost. Vznik takovýchto míst má jistě i estetické a hygienické funkce a v neposlední řadě lokální centra podporují lepší klimatické podmínky a celkové životní prostředí nejen obytného souboru, ale celé obce či sídla.

### **Celkové zokruhování obytného souboru**

Celkové zokruhování obytných souborů zajišťuje plynulost silničního provozu, primárně slouží jako opatření k zamezení vzniku prostorově a provozně segregovaných enkláv ve formě „apendixů“, které nejsou průjezdné. To způsobuje špatnou průchodnost/průjezdnost územím a celkovou nespojitost fungování systému veřejných prostranství daného obytného souboru. Zvyšuje se také riziko vzniku sociálně segregované lokality.

### **Návaznost nové urbánní struktury na historickou/sousední strukturu**

Nové obytné soubory by měly svou urbánní strukturou respektovat strukturu, na kterou navazují, a neměly by se tak vymykat celkovému charakteru sídla. Nové obytné struktury by měly do původního sídla zapadat nejen svým hmotovým uspořádáním zástavby, ale zapadat by měly také jednotlivé systémy veřejných prostranství staré a nové struktury, které by měly ve výsledku utvářet spojitý systém veřejných prostranství celé obce, který slouží jako základní kostra její struktury.

### **Kompaktnost**

Kompaktnost neboli celistvost všech částí každé obce, tedy i jednotlivých obytných souborů, by měla být základním principem, který by měl být dodržován. Nové obytné soubory by měly na sousední části ve svém okolí plynule navazovat a utvářet tak spojitý celek. Jed-

notlivé části obce/sídla, neboli obytné soubory, by měly být vzájemně propojeny systémem veřejných prostranství, který zajišťuje celkovou prostupnost územím. Jednotlivé developerské projekty by měly být navrhovány v kontextu celého sídla tak, aby nedocházelo ke vzniku segregovaných „ostrovů“ (jednotlivých obytných souborů), ale k jejich vzájemnému vztahu (komunikaci).

### **Zajištění optimálního množství vstupů (vjezdů) do území**

Celkový systém veřejných prostranství obytných souborů by měl být koncipován tak, aby bylo zajištěno optimální množství vstupů (vjezdů) do území, odvíjející se od velikosti dané lokality. Především jde o zajištění provozu individuální automobilové dopravy, kdy v ranních a odpoledních špičkách dochází v suburbiích k velkému tlaku na dopravní infrastrukturu, tedy systém veřejných prostranství.

### **Optimální hustota zástavby**

Doporučené udržitelné hustoty zástavby se uvádějí kolem 80 až 100 obyvatel/ha [Kohout, 2014]. Taková hustota umožňuje kombinaci jednotlivých typů zástavby (samostatně stojící domy, řadové domy, bytové domy) a zároveň vytváří obytné prostředí, ve kterém je udržitelné provozovat jak základní občanskou vybavenost (mateřská škola, základní škola), tak komerční občanskou vybavenost v podobě obchodu či pohostinského zařízení. Dodržování této hustoty zástavby je ovšem pouze doporučením. Každá obec disponuje jinými podmínkami (přírodní, technické apod.), nové obytné soubory se tedy musejí často přizpůsobovat svou hustotou zástavby okolním podmínkám a celkovému charakteru a potřebám obce.

### **Optimální zastoupení veřejných prostranství**

K charakteristikám hospodárnosti zástavby patří poměr veřejných prostranství k celkové ploše území. Za optimální výměru veřejných prostranství je uváděn podíl 25 až 30 % [Kohout, 2014]. Vyšší podíly znamenají ztrátu své společenské funkce a stávají se ekonomicky neudržitelné, naopak nižší podíly často vytvářejí sterilní prostředí bez míst k setkávání. Nedochází tak k podpoře sociální soudržnosti místních oby-

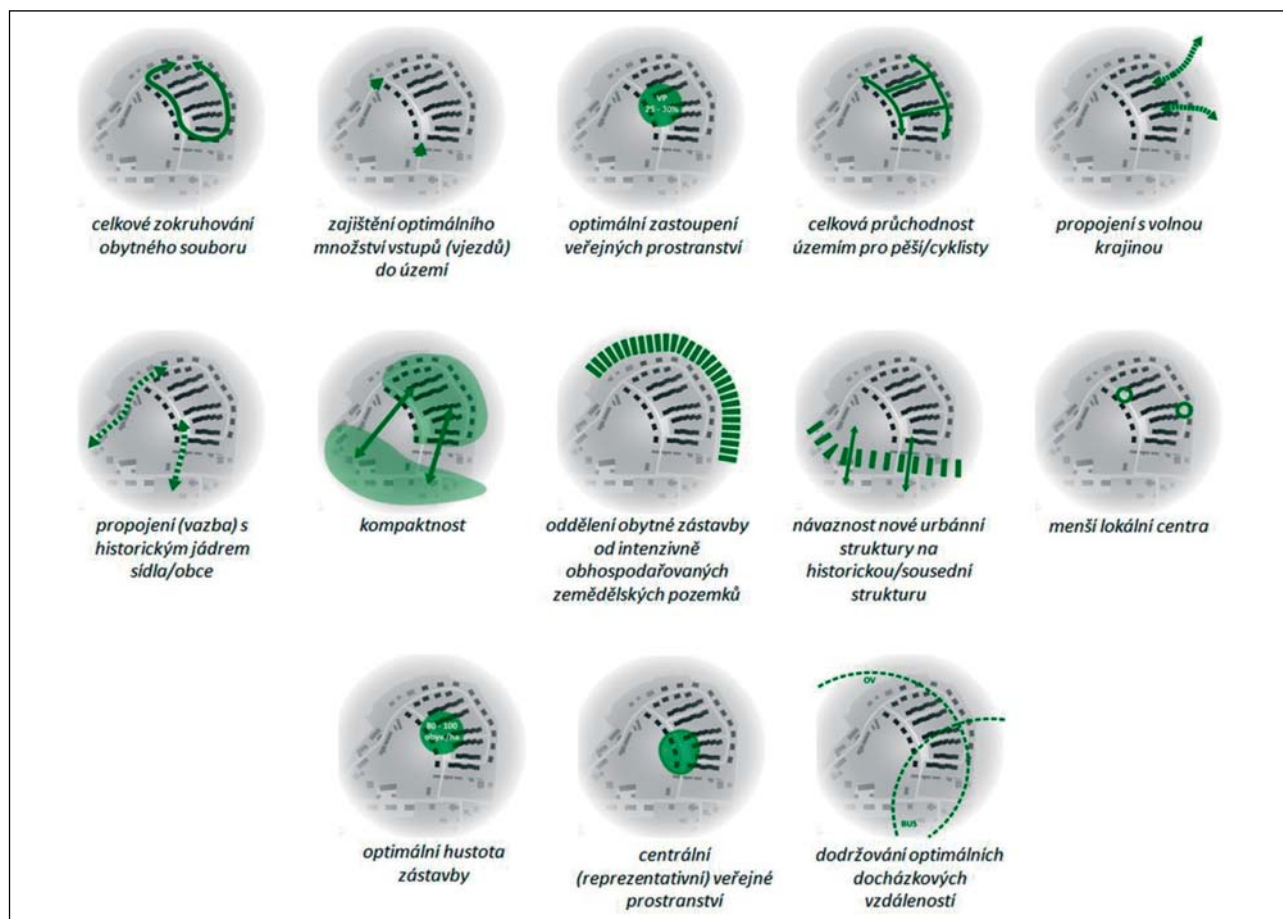
vatel. Obyvatelé takových obytných souborů si často nevytvoří k místu, ve kterém žijí, pořádný vztah.

Manuál by měl sloužit primárně jako podklad pro proces navrhování systému veřejných prostranství nových obytných souborů v zázemí velkých měst, která jsou poznamenána suburbanizačním procesem, a to od fáze celkového koncipování systému veřejných prostranství v územním plánu nebo v územní studii širšího území, až po navrhování detailního řešení uspořádání veřejných prostranství například v regulačním plánu. Manuál by měl být určen nejen projektantům, urbanistům a plánovačům, ale také pořizovatelům územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů jako podklad pro určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích a jako podklad pro supervizi koncipování a navrhování systému veřejných prostranství v jimi pořizovaných územně plánovacích dokumentacích a podkladech.

Hlavním cílem implementace Manuálu je integrace veřejných prostranství nových obytných souborů do stávající struktury systému veřejných prostranství obcí a sídel a také volné krajiny. Dále pak je cílem kvalitním systémem veřejných prostranství vytvářet podmínky pro podporu sociální soudržnosti a zajištění kvalitních prostorů pro každodenní rekreaci místních obyvatel, celkovou kompaktností sídel zamezit neekonomickému rozvoji a záborům kvalitní zemědělské půdy, či zajištěním celkové kvality prostředí, jehož kostru tvoří systém veřejných prostranství, zhodnotit stavební parcely a vytvářet tak skutečně příjemné místo pro život v přírodě za městem.

### **Diskuse a závěr**

Přechod z centrálního plánování na liberalizované plánování v podmínkách tržního hospodářství po roce 1989 zanechalo v zázemí velkých měst značné škody, kdy docházelo v územních plánech k vymezování nepřiměřeně rozsáhlých zastavitelných ploch, jejichž naplňování zástavbou probíhalo bez jakékoliv hlubší a promyšlenější koncepce a vztahu k existující struktuře zástav-



**Obr. 6: Principy z Manuálu tvorby kvalitního systému veřejných prostranství nových obytných souborů**

by obce. S následky tohoto překotného rozvoje se setkáváme dodnes, avšak většina projektantů a územních plánovačů, společně s uvědomělými starosty a zastupiteli dotčených obcí, se snaží postupnými dílčími kroky tyto negativní důsledky nekoordinovaného suburbaního rozvoje zpětně napravit. Pokud budou tyto kroky pokračovat a zázemí měst, kde dochází k suburbanímu procesu, dokud budou tato města plánována koncepčně s využitím znalostí o negativních projevech suburbanizace, mohou postupem času vzniknout kvalitní obytné čtvrti na okrajích a v zázemí měst, kde bude suburbanizace probíhat kontrolovaně, podle jasných a předem promyšlených a dohodnutých pravidel.

Systém veřejných prostranství je základním prvkem každé obce, který utváří „kostru“ obce, na kterou se nabalují další funkce, jakými jsou bydlení, občanská vybavenost, výroba apod. Kvalitní spojený systém veřejných prostranství znamená také kvalitní a dobře fungující strukturu obce,

což vnímám jako základní stavební kámen ke kompaktnímu udržitelnému rozvoji obcí či sídel. Výzkum popisovaný v tomto článku se soustředí právě na problematiku systémů veřejných prostranství v obytných suburbíích. Jelikož veřejná prostranství jsou ve velké většině případů v majetku obce, tedy veřejného sektoru, je v gesci obce problematické systémy veřejných prostranství alespoň drobnými zásahy, např. propojením s volnou krajinou, revitalizovat. V moci obce je ale primárně zabránit vzniku nových problematických lokalit a naopak prosazovat vznik lokalit s kvalitním systémem veřejných prostranství, a tím i harmonické začleňování nových obytných lokalit do stávající struktury obce. K tomu je možné využívat nástroje územního plánování, kterými jsou primárně územní plán regulační plán, či územní studie. Osobně jsem zastáncem názoru, že alespoň hlavní osy systému veřejných prostranství v rozsáhlejších zastavitelných plochách by měly být nadefinovány urbanistickou

konceptí územního plánu a zakresleny do hlavního výkresu územního plánu. Tím může obec docílit plné kontroly rozvoje systému veřejných prostranství, a tím prakticky celé obce.

Je důležité, aby bylo vedení obce, které není vždy detailně obeznámeno s možnostmi, které nástroje územního plánování umožňují, upozorňováno projektanty nebo pořizovateli právě na tyto možnosti, které mohou pozitivně ovlivnit rozvoj území jejich obce. Naopak některé obce využívají nástroje územního plánování ke koordinaci svého rozvoje správným způsobem, což dokazuje i tento výzkum. V současné době vznikají i povedené realizace nových suburbaního obytných souborů s kvalitním systémem veřejných prostranství, který nové obytné lokality plně integruje do stávající urbaní struktury obce. Tyto povedené příklady ze zkoumaných lokalit z velké části vznikly právě na základě zpracované územní studie nebo kvalitního územního plánu.



S plánováním rozvoje systému veřejných prostranství nových obytných souborů v suburbii může pomoci i tento výzkum, který v Manuálu stanovuje principy, při jejichž dodržování by mělo docházet ke vzniku kvalitních systémů veřejných prostranství, plně integrovaných do stávajícího systému veřejných prostranství dané obce/sídla. Manuál může být zajímavou pomůckou pro projektanty či pořizovatele při tvorbě územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů, ve kterých se systém veřejných prostranství definuje. Použitelnost jednotlivých principů stanovených Manuálem jsem ověřil při tvorbě územní studie v reálném prostředí, která vznikla jako další navazující část diplomové práce. Prezentace územní studie ale není předmětem tohoto článku.

Dodržováním principů a zásad stanovených v Manuálu tvorby kvalitního systému veřejných prostranství nových obytných souborů je možné dosáhnout optimálního rozvoje systému veřejných prostranství v rezidenčním zázemí velkých měst. Jedním z těchto principů je například zajištění kompaktnosti systému veřejných prostranství, a tedy i kompaktnosti celé obce. Kompaktní obec znamená efektivnější fungování celé obce, ale například i snížení záborů zemědělského půdního fondu, které je pro suburbanizaci typickým negativním jevem, a tedy zamezení zabírání důležitého přírodního zdroje, který se nedá obnovit. Často opomíjený je fakt,

že do systému veřejných prostranství obce patří také veřejná prostranství ve volné krajině v podobě polních a lesních cest, pěších a cyklistických stezek apod. Mělo by se tedy přistupovat k systému veřejných prostranství jak v zastavěném území, tak ve volné krajině se stejným důrazem. U nových obytných souborů v suburbánním zázemí měst je právě propojení s volnou krajinou velice důležité. Cesty v krajině mají několik důležitých funkcí. Zajišťují možnosti každodenní rekreace pro obyvatele, zlepšují přístupnost zemědělských pozemků, mají protierozní funkci, estetickou funkci, zlepšují klimatické podmínky či zlepšují přístupnost volné krajiny pro člověka.

### Použité zdroje:

- GEHL, Jan, 2000. *Život mezi budovami: užívání veřejných prostranství*. Brno: Nadace Partnerství. ISBN 80-85834-79-0.
- KOHOUT, Michal, 2014. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez. ISBN 978-80-87068-11-3.
- KOHOUT, Michal, TITTL, Filip, TICHÝ, David, JAHODOVÁ, Šárka, KARABCOVÁ, Nikola, 2020. *Stavět jinak, Koordinovaná výstavba obytných lokalit*. Praha: Centrum kvality bydlení ve spolupráci s UNIT architekty. ISBN 978-80-908033-0-5.
- MADDEN, Kathy, 2021. *How to Turn a Place Around: A Placemaking Handbook*. Project for Public Spaces, Inc. ISBN 978-0-692-13770-3.
- Norwegian Ministry of Local Government and Regional Development, 2019. *Network of public spaces – an idea handbook*. Oslo: Norwegian Ministry of Local Government and Modernisation.
- OUŘEDNÍČEK, Martin, 2008. *Suburbanizace*. cz. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. ISBN 9788086561721.

vědecká fakulta. ISBN 9788086561721.

OUŘEDNÍČEK, Martin, 2019. Budou žít mileniálové v satelitech? České i slovenské suburbie se mění a jejich obyvatelé s nimi. In: *Spot* [rozhlasový pořad]. Radio Wave, 10. 10. 2019.

OUŘEDNÍČEK, Martin, TEMELOVÁ, Jana, 2008. *Současná česká suburbanizace a její důsledky*. Veřejná správa, 4, 32-35.

HNILÍČKA, Pavel, 2012. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Brno: Host. ISBN 978-80-7294-592-4.

ŠINDLEROVÁ, Veronika, 2013a. *Systém veřejných prostorů: teorie, vymezení, aplikace*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury. Disertační práce.

ŠINDLEROVÁ, Veronika, 2013b. Veřejné prostory – základní pilíř územního plánování. In: HOLUBEC, P. (ed.), *Člověk, stavba a územní plánování VII*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební. ISBN 978-80-01-05225-9.

SKLENIČKA, Petr, 2011. *Pronajatá krajina*. Praha: Centrum pro krajinu. ISBN 978-80-87199-01-5.

MAIER, Karel, VOREL, Jakub, ŠINDLEROVÁ, Veronika, PELTAN, Tomáš, JETEL, Václav, 2016, aktualizace 2020. *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury*. Praha: MMR ČR.

MAIER, Karel, 2019. 30 let prostorového plánování v Česku, úspěchy, prohry, kompromisy a nové výzvy. *Urbanismus a územní rozvoj*, 22 (5), 8–16.

Ing. Václav Hofman  
Katedra plánování krajiny a sídel  
Fakulta životního prostředí  
Česká zemědělská univerzita v Praze

### ENGLISH ABSTRACT

#### Public areas in built-up suburban developments around Prague, by Václav Hofman

This article presents a survey that was carried out as part of a student's final thesis. The survey deals with systems of public areas in new suburban built-up zones and ways in which these systems are incorporated in existing structures. The concept of these systems includes both built-up territories of settlements (network of streets) and free landscape (network of roads in the landscape). The research was performed by means of observation and, subsequently, analysis of locations in Prague's suburbs, which is where the process of suburbanization remains most intense in the Czech Republic. The objective of the observation was to produce a list of phenomena occurring when new housing complexes are integrated into previous housing zones. Another focus was on determination of principles that should be observed in practice so as to integrate new suburban housing complexes in equilibrium with existing buildings and the landscape.