

RUDNÁ - HOSPODÁŘSKÉ AKTIVITY - 1998

Vlasta Poláčková

Základní informace

Rudná leží několik kilometrů za hranicí Prahy u dálnice D5 na Plzeň. Obklopuje ji zemědělská krajina s relativně kvalitními půdami. Území obce sousedí s přírodním parkem Povodí Kačáku. Sídlo, ve kterém žije 2800 obyvatel, je protáhlé podél silnice II/605 a zaujímá plochu asi 4x1 km.

Vývoj před listopadem 1998

Území obce, ležící podél silnice Praha - Plzeň, vymezovala původně dvě sídla - Hořelice a Dušníky. Zástavbu tvořily zejména domky "kovozemědělců" a horníků, hospodařilo tu několik velkostatků, zájezdní hostince, každá z původních obcí měla svůj kostel. V minulosti, až do 60. let tohoto století, se zde těžila železná ruda. Území bylo, vzhledem k těžbě železné rudy a k pracovní dojíždě, silně vázáno na Kladno. V padesátých letech vznikla spojením původních obcí Rudná.

Padesátá, šedesátá a sedmdesátá léta, charakteristická výrazným nárůstem automobilismu, znamenala pro Rudnou výraznou zátěž. Průjezd obcí se stal neúnosným jak pro obyvatele, tak pro řidiče. Poté, co byla začátkem 80. let uvedena do provozu dálnice D5, nastalo v obci až do revoluce období relativního klidu.

Rudná v období po listopadu 1998

Po listopadu 1989 se značně oživil zájem investorů o prostor Rudné, a to z následujících důvodů:

- blízkost Prahy,
- dálniční sjezd mimo obytnou zónu na křížení s aglomeračním okruhem II/101,
- železnice, možnost zavlečkování,
- možnost napojení na veškerou infrastrukturu,
- výrazně nižší ceny pozemků než v Praze,
- jednodušší projednávání výstavby s úřady,
- jasné vlastnické vztahy u pozemků, které byly později využity,
- dobrá spolupráce obce s investory,
- zpracování územního plánu.

Územní plán Rudné

První porevoluční územní plán byl schválen v lednu 1995. Vymezil poměrně velké rozvojové plochy: 120 ha celkem,



z toho 30 ha bydlení (jih), 75 ha výroba a komerce (sever a západ). 1. změny a doplňky z listopadu 1995 rozšířily plochy pro komerci, výrobu a sklady o 28 ha západně od sídla. 2. změny a doplňky z ledna 1998 rozšířily plochy pro bydlení o 14 ha na jihu.

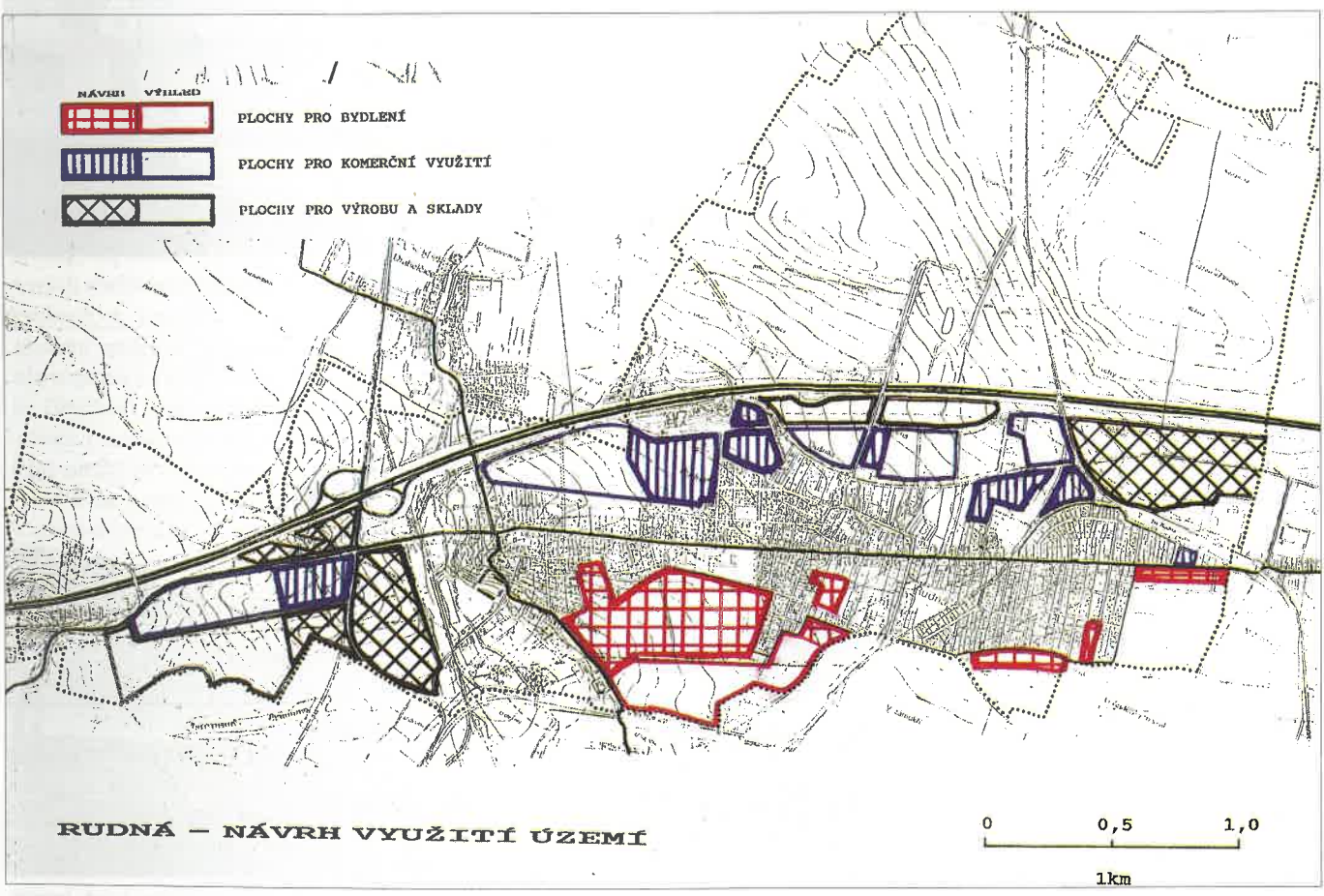
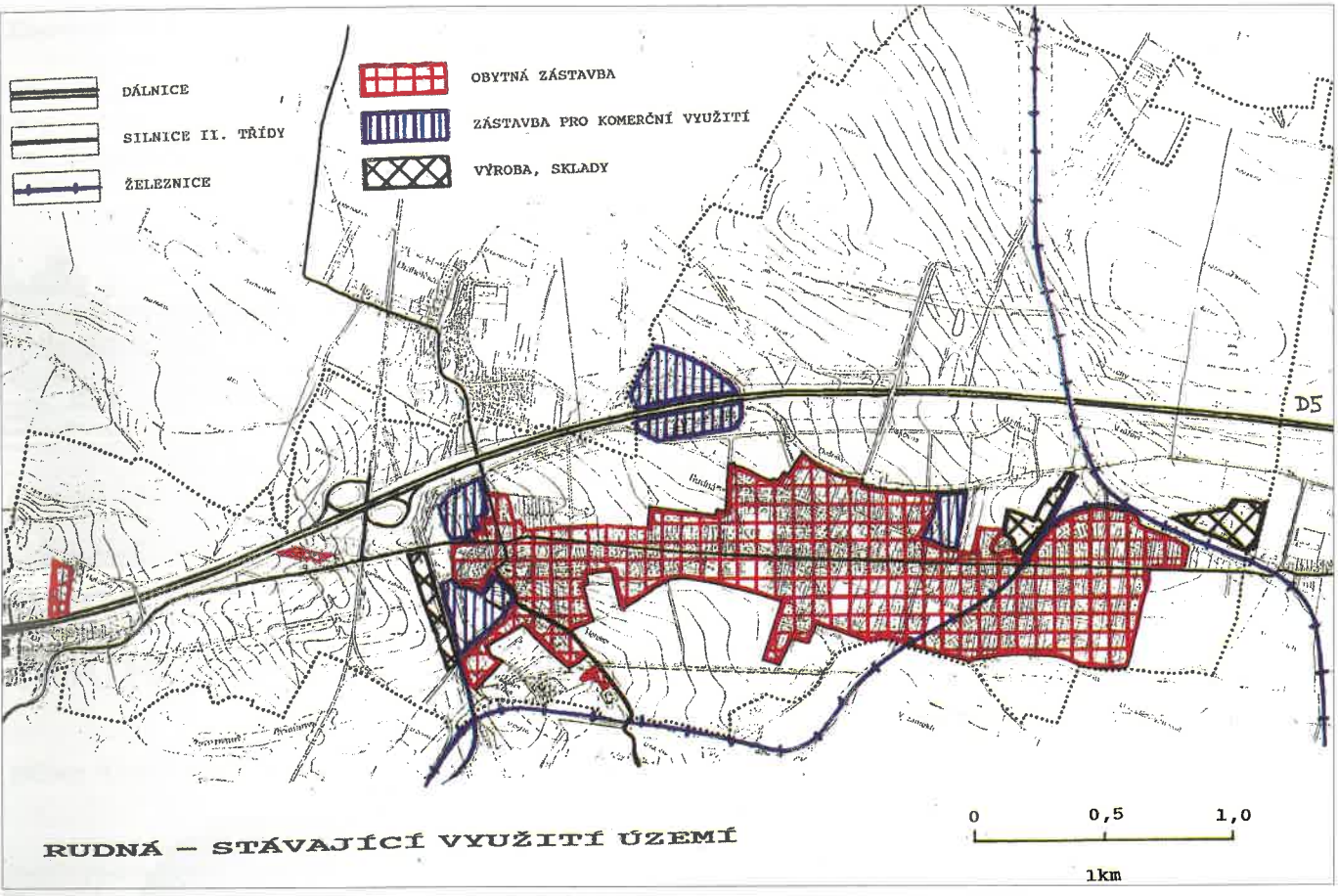
Využití rozvojových ploch, vymezených v územním plánu

Plochy pro bydlení se postupně naplňují a budou zřejmě všechny postupně využity. Využití ploch navržených pro výrobu, sklady a komerci je následující:

V prostoru mezi sídlem a dálnicí zůstává nevyužito cca 40 ha. Důvodů je celá řada (mnoho vlastníků, nevyjasněné vlastnické vztahy, váhající investoři, nutnost podmiňujících investic zejména do obslužných komunikací). Území západně od sídla se postupně naplňuje.

Komerční a skladová zóna Rudná

Komerční a skladová zóna, která vzniká západně od sídla, je zde vymezena vlečkou a Radotínským potokem. Jedná se o plochu cca 50 ha podél silnice II/605, přičemž z jihovýchodu je území obklopeno lesem. Část



území vlastní firma Delvita, zbytek firma Komerční zóna Rudná.

Delvita

- vybudovala úsek budoucí trasy II/101 - na ploše 22 000m² vystavěla centrální sklad a administrativu pro své ředitelství,
- manipulační plochy mají cca 10 000m²,
- nová retenční nádrž zadržuje dešťové vody,
- dnes areál zaměstnává cca 450 lidí.

Plochy Komerční zóny Rudná

- celkový záměr spočívá ve využití cca 30 ha ploch pro skladové a výrobní funkce,
- stavební povolení je asi na polovinu území,
- v současnosti se zde staví 2 areály, kde má stát cca 6 hal, z toho 2 haly jsou již v provozu.

Zainvestované plochy a stavby jsou pronajímány dalším firmám (výroba, sklady, logistická centra). I když měl být areál původně zavlečkován, vlečka nebyla realizována pro malý zájem investorů. Pro její trasu je nicméně držena územní rezerva.

Ostatní hospodářské aktivity v Rudné

Díky stavebním aktivitám v Rudné i v okolí prosperuje místní pila - prodej žeziva i stavebniny. Byla postavena benzínová pumpa s novou velkou prodejnou potravin. V obci je cca 20 stávajících autoservisů, což začalo způsobovat určité konflikty - do vyhlášky k územnímu plánu musela být doplněna regulace speciálně pro autoservisy z hlediska jejich lokalizace.

Plochy pro bydlení v lokalitě Na Brance:

Celkem se jedná o cca 30 ha ploch, zastavitelných podle územního plánu a jeho doplňku. Má zde stát asi 300 domů, přičemž dnes je více než třetina z nich kolaudovaných, nebo mají stavební povolení. Realizují se domy na pozemcích minimálně 675m². Bydlení je investičně zajišťováno ze dvou zdrojů. Hromadná výstavba je realizována prostřednictvím fondů IPB, zbytek je investován individuálně. Hromadná výstavba produkuje jednotně působící zástavbu s dokončenými komunikacemi a sítěmi. Individuální výstavba je pestřejší, nesourodá, objevují se i větší pozemky. Problémem je dokončování podmiňujících investic (komunikace a sítě).



Zhodnocení

Poloha komerční a skladové zóny je relativně nekolizní vůči sídlu z hlediska dopravy a vlivů na životní prostředí. Díky rozvoji hospodářských aktivit má Rudná kompletní infrastrukturu (ne zcela dořešena je problematika čištění odpadních vod a odvádění vod dešťových). Nevyhovující je dosud stav povrchů komunikací a veřejného osvětlení v sídle - je potřebné upravit cca 14 km ulic.

Velmi dobře - ve špičkách v patnáctiminutových intervalech - funguje pražská integrovaná doprava od Metra.

Velkým přínosem jsou také nové pracovní příležitosti (dnes cca 800 nových),

předpokládá se ale velké množství dalších.

Po letech úbytků se stabilizuje a bude přibývat počet obyvatel. S tím souvisí pravděpodobná nezbytnost budoucí přístavby místní školy.

Ve vztahu k regulativům územního plánu je zde vyvíjen tlak na jejich změkčování, dosud však byly v podstatě dodržovány (regulativy územního plánu stanovily minimální velikosti pozemků u obytné zástavby, maximální procento zastavění a zpevnování ploch a maximální výšku hřebene střech u staveb v zónách výroby a skladů).

I při dodržení stanovených regulativů však při malém počtu objektů ve velkých výrobních a skladových areálech vznikají

nadměrně hmotné objekty. V krajině, přecházející do zalesněného území, spadujícího do Českého krasu, působí tyto stavby anorganicky, rovněž tak i ve vztahu k drobné zástavbě sousedních sídel.

Vztah obecního zastupitelstva k investořům je velmi dobrý, obec se snaží využít velkých investic ve svůj prospěch, což se jí daří.

Občané komerční zónu vnímají převážně kladně, zejména oceňují vznik pracovních příležitostí. Výstavba rodinných domů je obtěžuje, pokud bydlí v blízkosti, což je záležitost přechodná.

*Ing. arch. Vlasta Poláčková
Urbanistický atelier U-24, s.r.o. Praha*