

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Přírodovědecká fakulta

katedra sociální geografie a regionálního rozvoje



Martina Kopečná

**ANALÝZA RESIDENČNÍ STABILITY
A SPOKOJENOSTI V SUBURBÁNNÍM ZÁZEMÍ
PRAHY**

Případová studie města Říčany

Analysis of residential stability and satisfaction in Prague's
suburban zone
Case study Říčany

Diplomová práce

Praha 2010

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Petra Puldová

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracovala samostatně s využitím zdrojů uvedených v seznamu literatury.

V Praze 20. 8. 2010

.....

Ráda bych poděkovala své školitelce Mgr. Petře Puldové za cenné rady, připomínky a trpělivost při vedení práce. Nemalé díky patří také všem residentům zkoumaných lokalit, kteří se ochotně zúčastnili dotazníkového šetření. Děkuji svému příteli Bc. Michalovi Tobrmanovi za trpělivost při psaní této práce. Ráda bych projevila díky celé své rodině především mé sestře Mgr. Janě Kopečné za cenné připomínky.

ABSTRAKT

Hlavním cílem práce je studium residenční stability obyvatel v Říčanech v zázemí hlavního města Prahy. Residenční stabilita byla zkoumána v šesti lokalitách města lišících se podle oblasti nové výstavby a typu bydlení. Sledování rozdílů mezi zkoumanými lokalitami města může napomoci stabilnějšímu rozvoji podobných obcí v zázemí Prahy. Residenční stabilita obyvatel je podmíněna řadou faktorů, které ji ovlivňují a je nutné všechny tyto aspekty zahrnout do analýzy. Významným faktorem je residenční spokojenost obyvatel ve souvislosti s kvalitou jejich bydlení. Pro stěžejní analýzu byly použity převážně kvalitativní metody výzkumu: dotazníkové šetření a řízené rozhovory s residenty zkoumaných lokalit. Výsledky ukázaly, že město Říčany patří spíše k residenčně nestabilním obcím v zázemí Prahy. Nestabilita residentů je významně ovlivněna celkovou nespokojeností obyvatel s jejich bydlením, ale svou roli hraje i věk a fáze životního cyklu respondentů. Terénní šetření nepotvrdilo významné rozdíly mezi zkoumanými lokalitami, spíše mezi sledovanými typy bydlení.

Klíčová slova: Říčany, residenční stabilita, residenční spokojenost, suburbanizace, kvalita bydlení

ABSTRACT

The main aim of this study is the residential stability of the population in Prague suburban locality Říčany. The residential stability was studied in six localities of Říčany which varied according to the type of housing. Description of differences among the selected locations of Říčany can improve the development of similar localities in Prague suburban zone. Residential stability of people depends on factors that can affect it and it is necessary to include all these factors in the analysis. The most significant factor is residential satisfaction with the quality of housing. Qualitative research methods: were used primarily for this analysis: questionnaire survey and interviews with residents of selected localities. The results showed that the city Říčany rather belong to unstable residential communities in Prague suburban zone. Residential instability of the inhabitants is significantly influenced by dissatisfaction with their housing, but very important aspects are also age and life-cycle stages of the respondents. Field survey did not confirm any significant differences between the selected locations, but rather among the types of housing.

Keywords: Říčany, residential stability, residential satisfaction, suburbanization, quality of housing

OBSAH

Přehled použitých zkratk	6
Seznam tabulek	7
Seznam obrázků	8
Seznam grafů	9
Seznam příloh	10
Úvod	11
1. Teoretické zarámování	13
1.1 Suburbanizace	13
1.1.1 <i>Prostorové formy residenční suburbanizace</i>	15
1.1.2 <i>Vývoj suburbanizace v Česku</i>	18
1.2 Residenční spokojenost	20
1.3 Residenční stabilita	23
2. Výzkumné otázky a očekávání	27
3. Metodika výzkumu a zdroje dat	30
3.1 Zdroje dat	30
3.2 Metodika dotazníkového šetření	32
4. Město Říčany	37
4.1 Obecné informace	37
4.2 Vývoj počtu obyvatel	39
4.2.1 <i>Vývoj struktury přistěhovalých a vystěhovalých obyvatel</i>	43
4.3 Vývoj bytové výstavby	46
4.4 Lokality nové bytové výstavby	49
4.5 Regulace rozvoje města Říčany	52
5. Analýza vybraných lokalit	57
5.1 Představení případových lokalit a jejich charakteristiky	57
5.2 Motivace přistěhovalých obyvatel	66
5.3 Residenční spokojenost	71
5.4 Residenční stabilita	82
Závěr	89
Přehled použité literatury	93
Přílohy	100

PŘEHLED POUŽITÝCH ZKRATEK

BD – bytový dům

ČMKOS – Českomoravská konfederace odborových svazů

ČR – Česká republika

ČSÚ – Český statistický úřad

KZ – kompaktní zástavba

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě

KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě

KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě

NKZ – nenavazující na kompaktní zástavbu

NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu

NKZRD – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu

RD – rodinný dům

RŘD - rodinný řadový dům

RSO – registr sčítacích obvodů a budov

RŘD – rodinný řadový dům

SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů

SBD – bytový dům v suburbánní zóně města

SRD – rodinný dům v suburbánní zóně města

SRŘD – rodinný řadový dům v suburbánní zóně města

URRlab – urbánní a regionální laboratoř

USA – Spojené státy americké

ŽP – životní prostředí

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Úspěšnost dotazníkového šetření ve vybraných lokalitách v Říčanech	35
Tab. 2 – Vývoj dojížděky a vyjížděky do zaměstnání mezi Říčany a Prahou v letech 1991 a 2001	38
Tab. 3 – Vývoj počtu obyvatel v Říčanech a městských částech v letech 1900–2001	42
Tab. 4 – Počet nově dokončených bytů v Říčanech a jejich charakteristiky v letech 1991–2008	48
Tab. 5 – Soupis vybraných lokalit	57
Tab. 6 – Původní místa bydliště respondentů	67
Tab. 7 – Důvody pro přestěhování	68
Tab. 8 – Důvody pro výběr typu bydlení ve sledovaných lokalitách	70
Tab. 9 – Aspekty bydlení se kterými jsou residenti nejvíce a nejméně spokojeni ve sledovaných lokalitách	81
Tab. 10 – Změny v lokalitách požadované respondenty	82
Tab. 11 – Počet respondentů a důvody přestěhování ve sledovaných lokalitách	84

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 – Aspekty ovlivňující residenční spokojenost obyvatel.....	21
Obr. 2 – Některé vybrané aspekty residenční spokojenosti	22
Obr. 3 – Kauzální model residenční mobility	25
Obr. 4 – Bytové domy v lokalitě Větrník.....	31
Obr. 5 – Vybrané lokality v Říčanech.....	32
Obr. 6 – Členění města Říčany do katastrálních území.....	37
Obr. 7 – Počty přistěhovalých do Říčany podle okresů na 100 000 obyvatel v letech 1992–2007.....	45
Obr. 8 – Počty vystěhovalých z Říčany podle okresů na 100 000 obyvatel v letech 1992–2007.....	46
Obr. 9 – Zóny města Říčany podle období výstavby	47
Obr. 10 – Lokality nové výstavby v Říčanech	49
Obr. 11 – Stavební uzávěry v Říčanech z roku 2006	53
Obr. 12 – Výstavba rodinných domů v lokalitě Větrník	59
Obr. 13 – Rodinné domy v oblasti Větrník	59
Obr. 14 – Výstavba rodinných řadových domů v lokalitě Větrník	60
Obr. 15 – Rodinné řadové domy v oblasti Větrník	60
Obr. 16 – Výstavba bytových domů v lokalitě Větrník.....	61
Obr. 17 – Bytové domy v oblasti Větrník	62
Obr. 18 – Výstavba rodinných domů v lokalitě „Bydlení v zeleni“.....	63
Obr. 19 – Rodinné domy v oblasti „Bydlení v zeleni“.....	63
Obr. 20 – Výstavba bytových domů v lokalitě „Bydlení v zeleni“	64
Obr. 21 – Bytové domy v oblasti „Bydlení v zeleni“	64
Obr. 22 – Výstavba rodinných řadových domů v lokalitě 5. května.....	65
Obr. 23 – Rodinné řadové domy v lokalitě 5. května.....	66

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Vývoj počtu obyvatel v Říčanech v letech 1990–2009.....	40
Graf 2 – Vývoj počtu narozených a zemřelých v Říčanech v letech 1990–2009.....	40
Graf 3 – Vývoj počtu přistěhovalých a vystěhovalých v Říčanech v letech 1990–2009.....	41
Graf 4 – Vývoj podílů věkových skupin v Říčanech v letech 1992–2009.....	42
Graf 5 – Vzdělanostní struktura obyvatel v Říčanech v letech 1991 a 2001.....	43
Graf 6 – Vývoj počtu přistěhovalých podle věkových skupin v Říčanech v letech 1992–2007.....	43
Graf 7 – Vývoj počtu přistěhovalých podle vzdělání v Říčanech v letech 1992–2004.....	44
Graf 8 – Počet dokončených bytů a migrační saldo v Říčanech v letech 1997–2008.....	49
Graf 9 – Celková spokojenost se současným bydlením ve sledovaných lokalitách.....	72
Graf 10 – Důležitost a spokojenost s kvalitou bydlení z pohledu stavby ve sledovaných lokalitách.....	73
Graf 11 – Důležitost a spokojenost s kvalitou dopravní infrastruktury ve sledovaných lokalitách.....	74
Graf 12 – Důležitost a spokojenost s kvalitou veřejné dopravy ve sledovaných lokalitách.....	75
Graf 13 – Důležitost a spokojenost s kvalitou občanské vybavenosti (škol a zdravotnických zařízení) ve sledovaných lokalitách.....	76
Graf 14 – Spokojenost s kvalitou a dostupností veřejných prostranství ve sledovaných lokalitách.....	77
Graf 15 – Spokojenost s kvalitou a dostupností mateřských škol ve sledovaných lokalitách.....	78
Graf 16 – Spokojenost s kvalitou a dostupností základních škol ve sledovaných lokalitách.....	79
Graf 17 – Spokojenost s kvalitou a dostupností zdravotnických zařízení ve sledovaných lokalitách.....	80
Graf 18 – Plány respondentů přestěhovat se v průběhu 5–7 let ve sledovaných lokalitách.....	83
Graf 19 – Uvažovaná místa přestěhování a typ bydlení.....	86
Graf 20 – Ideální typ bydlení dle respondentů.....	87
Graf 21 – Ideální místo bydlení dle respondentů.....	88

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Příklady jednotlivých forem nové výstavby v Říčanech	87
Příloha 2 – Ideální místo bydlení dle respondentů.....	88

Úvod

Města v České republice prošla během posledních dvaceti let výrazným vývojem především v důsledku změn politického režimu a ekonomického vývoje, který ovlivnil i rozvoj měst v zázemí Prahy a jiných velkých měst. Proces suburbanizace, tedy stěhování obyvatel z měst do jejich zázemí, se začal intenzivněji projevovat v polovině devadesátých let a i dnes patří k hlavním procesům ovlivňujícím vývoj měst.

Na proces suburbanizace lze pohlížet ze dvou úhlů pohledu. Z hlediska fyzického, který sleduje typy či lokality výstavby, a z pohledu sociálního zkoumajícího osoby, kteří se do těchto lokalit stěhují. I přesto, že studium tohoto procesu má dlouhou historii a existuje již celá řada analýz a přístupů k této problematice, je stále velmi těžké postihnout celý proces.

Tato práce se zaměřuje na studium residenční stability obyvatel. Proces suburbanizace je tedy sledován především z pohledu sociálního, ale do určité míry je zde zahrnuto také hledisko fyzické. Na stálost obyvatel působí řada faktorů, která se liší v čase a v prostoru. Záleží například na fázi životního cyklu residentů nebo na typu lokality, ve které žijí. K významným faktorům ovlivňujícím stabilitu patří také spokojenost obyvatel s jejich bydlením. Mezi aspekty kvality bydlení však nepatří pouze kvalita stavby jako takové, ale např. okolní prostředí, pocit bezpečí, dopravní infrastruktura či nabídka služeb. Zkoumání residenční spokojenosti by tedy mělo zahrnovat všechny aspekty kvality bydlení.

Objevují se názory, že stabilita obyvatel žijících v zázemí hlavního města je proměnlivá a řada obyvatel přistěhovalých z Prahy se stěhuje nazpět. Sledování residenční stability proto může v tomto případě hrát velmi důležitou roli. Zjišťování důvodů nespokojenosti a následné změny bydliště obyvatel mohou pomoci obcím při jejich rozvoji a snahách zvýšit spokojenost svých obyvatel, tj. do určité míry tak pozitivně ovlivnit i jejich residenční stabilitu.

Pro případovou studii bylo zvoleno město Říčany, které z pohledu migrace představuje významnou lokalitu ležící v zázemí Prahy. Populační velikost Říčan umožnila provést srovnání vybraných lokalit města a ukázat, zda existují rozdíly ve stabilitě obyvatel v jednotlivých částech města a v odlišných typech bydlení.

K uvedení do problematiky a k základní charakteristice města a jeho nové výstavby byla použita data z databáze Českého statistického úřadu. Výzkum samotné residenční stability se uskutečnil na základě dotazníkového šetření. První krok tvořil výběr vhodných lokalit, pro jejichž porovnání byla zvolena na jedné straně výstavba, která plynule navazuje na stávající zástavbu města, na druhé straně pak sídla stojící osamoceně.

Práce je rozdělena do sedmi částí. Po *Úvodu* následuje kapitola *Teoretické zarámování* zahrnující definice, výklad základních pojmů a konceptů pro porozumění problému. Teoretické objasnění pomůže čtenáři rychleji proniknout do této problematiky a lépe porozumět následným analýzám. Pro lepší orientaci je součástí i přehled teoretických přístupů, které byly využity při zpracování této práce. V kapitole *Výzkumné otázky a očekávání* jsou představeny základní cíle studie. Následuje metodické seznámení s dotazníkem použitým v rámci terénního šetření v případové studii (viz *Metodika výzkumu a zdroje dat*).

Čtvrtá kapitola *Město Říčany* je věnována úvodnímu seznámení s městem Říčany. Poskytuje informace o tom, kde se město nachází, jaké jsou jeho současné problémy či projekty a plány do budoucna. Kapitola se věnuje analýze procesu suburbanizace, vývoji počtu obyvatel a domovního fondu města. Důležitou roli v rozvoji města hrají také politická opatření a snahy, které vedou k pozitivnímu vývoji. V současnosti město schvaluje nový územní plán, který by mimo jiné jasně definoval vize budoucího rozvoje Říčan. Zastupitelstvo města se jasně vyjádřilo, že si přeje jít cestou kvalitativního rozvoje, nikoliv formou povolení masivní výstavby. Zvýšení kvality staveb, infrastruktury a každodenních služeb přispěje ke spokojenosti obyvatel a zvýšení jejich stability.

Závěrečná část *Analýza vybraných lokalit* se zabývá analýzou vybraných lokalit v Říčanech. Po vymezení lokalit, které byly zvoleny pro vzájemné porovnání, následují již zpracované výsledky dotazníkového šetření a řízených rozhovorů. Dále se lokality výstavby v suburbánní zóně porovnávají s novou výstavbou začleněnou do kompaktní zástavby města z hlediska dotazníkového šetření.

Poslední kapitolou je *Závěr*, který shrnuje výsledky šetření a nastiňuje budoucí vývoj města a rovněž návrhy na řešení nejvýznamnějších problémů. Magisterská práce obsahuje také fotodokumentaci (viz *Přílohy*) pro lepší představu popisovaných lokalit a nové bytové výstavby. Další přílohu tvoří dotazník použitý pro zpracování terénního šetření.

1 Teoretické zarámování

Hlavním cílem této magisterské práce je zkoumání residenční stability obyvatel v zázemí Prahy. Vzhledem k tomu, že se jedná o problematiku s rozsáhlou teoretickou základnou, je nezbytné nejprve vysvětlit několik základních pojmů, které s tímto tématem souvisí. Stěhování obyvatel do zázemí utváří v současnosti obraz většiny obcí v okolí Prahy. Objasnění základních definic souvisejících s procesem suburbanizace se nalézá v úvodu podkapitoly 1.1. V podkapitole 1.1.2 je shrnut a zpřehledněn vývoj suburbanizace v Česku, který probíhal zejména pod vlivem historických událostí nepatrně odlišně než v jiných částech Evropy.

Podkapitola 1.2 se zabývá residenční spokojeností ovlivňující stabilitu obyvatel v zázemí měst. Je zde uvedeno základní objasnění pojmu, způsoby zkoumání či vybrané studie, které sledují residenční spokojenost obyvatel.

Poslední podkapitola 1.3 se snaží objasnit základní definice residenční stability. Důležitou složkou residenční stability je proces rozhodnutí o stěhování a důvody residenční mobility.

1.1 Suburbanizace

Suburbanizace je jedním z nejvýznamnějších procesů, které ovlivňují tvář a charakter města. Během posledních patnácti až dvaceti let změnila obraz řady obcí v ČR.

Suburbanizace má řadu definic, které jsou si velmi podobné. Tento proces lze vysvětlovat různými způsoby, např. z hlediska residenčního, sociálního, ekonomického či krajinného. Obecně lze definovat suburbanizaci jako proces, díky kterému dochází k rozrůstání bydlení, obyvatel, průmyslu nebo obchodu za hranice tradičních městských oblastí. Tyto lokality tvoří rozptýlenou krajinu, která je však stále spojena s městem dojížděnkou (Derek et al. 2009). Podle Sýkory (2003) se procesem suburbanizace rozumí rozpínání města do okolní venkovské krajiny. Specifickým druhem suburbanizace je *urban sprawl*, pro který je charakteristické extrémní geografické rozptýlení nové výstavby ve volné krajině, bez jakékoliv návaznosti na původní obec. Tento druh suburbanizace se vyskytuje převážně v metropolitních oblastech USA. Právě charakter rozptýlené krajiny odlišuje suburbanizaci od pokračující urbanizace (Sýkora 2003). Podle amerického censu se suburbia definují jako lokality, které jsou vymezeny jako městská oblast, ale mimo její centrální část (Lyon 1999).

Suburbanizace se projevuje nejen z hlediska změny fyzického prostředí města, ale dochází také k proměně sociální struktury města. Do suburbánních oblastí se stěhují převážně mladší rodiny s dětmi, dochází tedy k posunu věkové struktury města. Současně tyto rodiny patří k vyššímu společenskému statusu, k vyšší příjmové kategorii a často mají i vyšší průměrné vzdělání (Ouředníček, Temelová 2008).

Proces suburbanizace nabývá různých forem podle toho, která její složka prochází výraznější proměnou. Suburbanizaci lze tedy rozdělit na residenční (bytovou) a komerční (ekonomickou).

Komerční suburbanizace není předmětem zájmu této práce, je tedy zmíněna jen okrajově. Tento typ suburbanizace se dostal do České republiky s příchodem zahraničních investorů. Projevuje se především tím, že podnikatelé upřednostňují výstavbu svých závodů na zelené louce, místo aby docházelo k rekonstrukci tzv. brownfields ve městech. Tyto pohnutky jsou ovlivněny hlavně nižšími výdaji na koupi pozemku, následnou výstavbu a rovněž nižšími daněmi (Sobotová 2008).

Residenční suburbanizací se rozumí rozvoj obytných funkcí v zázemí města (Urbánková 2005). Přestěhování do zázemí města volí obyvatelé převážně z důvodu touhy po vlastním bydlení, zlepšení životního prostředí v okolí bydliště nebo po celkově klidnější atmosféře v zázemí. Residenční suburbanizaci proto představuje především výstavba nízkopodlažních rodinných domů, řadových domků a vil (Šošolíková).

S rozmachem suburbanizace souvisí také vznik *suburbii* nebo-li předměstí. Suburbium lze chápat jako vnější část města, která leží v dojížděkové vzdálenosti v městské oblasti. Obvykle jej tvoří souvisle zastavěné území a plní převážně obytnou funkci. Dosavadní americké studie dokládají, že suburbia jsou tvořena relativně homogenní skupinou obyvatel, jak z hlediska věku, tak z hlediska sociálního nebo ekonomického statusu (Hall 1998).

V Česku dochází velice výjimečně k výstavbě celých měst na zelené louce, suburbia bývají ve většině případů napojena na původní obec, či vznikají přeměnou její určité části. Jsou tvořena převážně mladými rodinami s dětmi s vyšším sociálním a společenským statutem. Často mají vyšší průměrné vzdělání a příjmy rodiny patří v rámci platových poměrů k těm vyšším. Obyvatelé suburbii se vyznačují také odlišným způsobem života oproti původnímu obyvatelstvu (Puldová, Ouředníček 2006). Charakteristické je zachování městského způsobu života i přesto, že již ve městě nebydlí. Podle Ryšavého a Kotačky (1994) není suburbium pouze předměstím, tedy určitou částí obce, ale má pevně dané charakteristiky, které musí splňovat. Tito autoři stanovují sedm kritérií vymezující suburbium:

- Patří k sídlům, která nejsou ani jádrem sídelní aglomerace (obcí jako celkem) ani jádrem sídelní aglomerace, tj. sídlem. Může však být jeho periferní částí, většina suburbií leží mimo kompaktně zastavěné území.
- Má sto a více obyvatel.
- Doba dojížděky do nejbližšího jádrového města aglomerace nepřesahuje jednu hodinu.
- Jeho socioprofesionální skladba obyvatel odpovídá městskému obyvatelstvu.
- Je intenzivně zapojené do sítě prostorových interakcí (pohybu osob, zboží a informací) na území aglomerace.
- Vyvolává pocit své „prostorové identity“.
- Suburbia se (aspoň z části) vyznačují městskou zástavbou a městským technickým vybavením, bývají v nich však i zemědělské usedlosti.

Přes velice podrobné vymezení pojmu, autoři přiznávají, že existují různé druhy suburbií, které se od sebe liší, například prostorovými vazbami na jádrovou oblast. Suburbia bývají považována za oblasti, které se nevyznačují pestrostí a převažuje zde monotónní pravidelnost. Existují mezi nimi značné rozdíly. Ty způsobují z velké části různá období a důvody vzniku, fyzické prostředí lokality, přání architektů a developerů nebo územní plánování města (Hall 1998). Rychlost a styl suburbánního vývoje úzce souvisí s růstem a poklesem stavební činnosti, od kterého se pak často odvíjí vzhled a velikost suburbánního bydlení.

1.1.1 Prostorové formy residenční suburbanizace

Residenční suburbanizace představuje z architektonického a morfologického hlediska ojedinělý proces. Nová výstavba může mít různou vnější podobu. Vzhled nově postavených domů často ovlivňuje nejen své nejbližší okolí, ale často i tvář celého města. Na formu nové výstavby má značný vliv také fakt, zda ji uskutečňuje developerská společnost, či se jedná o individuální výstavbu. Některé developerské společnosti příliš nedbají na individuální potřeby budoucích majitelů a plánují výstavbu stejného typu domů v celých čtvrtích. V posledních letech se řada společností snaží o větší osobitost budov, rozdíly je možné také spatřit v umístění nové výstavby. Univerzálnost nových domů je patrná více v oblastech mimo kompaktní zástavbu, kde vznikají samostatné čtvrtě jednoho či dvou typů domů. Naopak v některých případech výstavba prováděná v rámci kompaktní zástavby města bývá různorodější. Záleží samozřejmě na stylu výstavby developerské společnosti.

Individuální výstavba více odpovídá rozdílnosti obyvatel a projevují se zde více osobité představy majitelů. Lokalita nehraje příliš velkou roli. Individuální budování se týká z velké části rodinných domů. Výstavbu bytových a řadových domů uskutečňují téměř výhradně

developerské společnosti. Z tohoto důvodu se neprojevuje u těchto typů zástavby taková různorodost jako u rodinných domů.

Určitou roli hraje i umístění nové výstavby ve městě. Buď probíhá nová výstavba uvnitř města, v takovém případě dochází k postupnému zastavování volných parcel, nebo vzniká na okraji kompaktní zástavby města. Ta plynule navazuje na předchozí výstavbu, či stojí osamoceně a není přímo spojena s výstavbou města. Ve většině obcí v zázemí Prahy dochází k výstavbě ve všech výše zmíněných částech.

Nová výstavba v rámci residenční suburbanizace může být reprezentována pěti základními typy, které ovlivňují prostorovou strukturu města (Šošolíková):

- Samostatně stojící kolonie rodinných domků
- Samostatně stojící rodinné domy
- Kolonie rodinných domků přiléhající k zastavěnému území obce
- Individuální výstavba na okrajích zastavěného území obce
- Uzavřená komunita (gated communities)

Podle Brázdové (2007) patří mezi formy nové výstavby také:

- Bytové domy
- Řadové a atriové domy
- Přestavba původních nemovitostí
- Zastavování volných parcel v oblastech kompaktní zástavby

Samostatně stojící kolonie rodinných domků představují spíše negativní typ nové výstavby. Vytváření nových čtvrtí izolovaných od centra města často způsobuje problémy městu i samostatné čtvrti. Pro město je obtížné obsloužit tyto čtvrtě jak z hlediska infrastruktury, tak z hlediska služeb. Nově příchozí obyvatelé těchto čtvrtí si ve většině případů nevytvoří vztah k městu a nepodílí se tak na vytváření lepšího prostředí města i samotné čtvrtě.

Samostatně stojící rodinné domy patří z pohledu města také k nevídaným typům výstavby. Jednotlivé rodinné domy se mohou potýkat se stejnými problémy jako předchozí typ a ani samostatně stojící domy nepůsobí nijak přívětivě na celkový obraz obce.

Kolonie rodinných domů přilehlá k zastavěnému území obce představují pro obec již o něco příznivější možnost. Dochází k přirozenému rozrůstání města bez vytváření izolovaných ostrovů nové výstavby. Obyvatelé mají větší pravděpodobnost, že si vytvoří vztah k novému městu a budou využívat služby dostupné v obci.

Individuální výstavba na okrajích zastavěného území obce může tvořit počátek budoucí oblasti rozvoje města. Osamocená sídla většinou nepředstavují tak velký problém jako celé kolonie rodinných domů. Z hlediska celkového vzhledu města nepůsobí však nijak přívětivě.

Uzavřená komunita zastupuje relativně novou a v Čechách zřídka se vyskytující formu nové výstavby. Jedná se o oplocenou a izolovanou výstavbu se střeženým vchodem. Může se jednat jak o rodinné, tak i o bytové domy. Tento druh výstavby má své zastánce i odpůrce. Z hlediska měst ve kterých vznikají, jde spíše o nechtěné formy. Uzavřené komunity podporují vznik residenční separace a prohlubují sociální polarizaci mezi městskými částmi. Kritizovány jsou i za vytváření bariér a snižování kontaktů mezi obyvateli obce (Brabec 2009). Uzavřené komunity mají své prvopočátky v amerických country a golf clubech, kam měla přístup jen určitá skupina obyvatel. Postupně se požadavek sdílet volný čas jen se specifickou skupinou osob přesunul také do oblasti bydlení (Hayden 2003).

Bytové domy jsou budovy pro bydlení, ve kterých převažuje funkce bydlení. Za bytový dům je považována stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je čtyři a více. Počet podlaží není určující (ČSÚ 2009a). Bytové domy neumožňují takovou míru soukromí jako např. řadové nebo rodinné domy a jednotlivé byty v těchto domech nemají většinou vlastní zahrádku, ale pouze společnou zahradu pro celý bytový dům.

Řadové domy poskytují oproti bytovým domům větší míru soukromí, protože se jedná de facto o rodinné domy navazující na sebe. Řadové domy disponují kromě většího prostoru také vlastní zahrádkou, navozující pocit rodinného domu. Řadové domy jsou také ekologicky šetrné, protože sdílí společné stěny a nedochází tak k výrazné ztrátě tepla (Slovníček, Ministerstvo pro místní rozvoj 2007). Tento typ výstavby bývá rovněž levnější než samotné rodinné domy. „Atriové domy“ se vyznačují uzavřeným dvorem a jejich okna směřují do atria, které představuje hlavní zdroj slunečního světla (Stavební slovník). Vlivem toho poskytují atriové domy vysoký stupeň soukromí. Často se navrhují jako jednopodlažní, takže představují ideální bezbariérové bydlení. Vzhledem k tomu, že náklady na projekt atriového domu jsou velmi vysoké, představuje jedinou nevýhodu jejich cena.

V rámci této magisterské práce je za okrajovou formu nové výstavby považována přestavba původních nemovitostí a zastavování volných parcel v oblastech kompaktní zástavby. Mezi *přestavbu původních nemovitostí* patří jak rekonstrukce sídel uvnitř města, tak přeměna chat a chalup na trvalé bydlení na okrajích měst. K přeměně chat a chalup dochází pouze u lokalit, které alespoň částečně navazují na stávající obce, protože mohou být snáze napojeni na již existující infrastrukturu. Tento druh residenční suburbanizace se však považuje za okrajový (Sýkora 2002).

Vlivem častějšího omezení nové výstavby na okraji měst, dochází k *zastavování volných parcel v oblastech kompaktní zástavby*. V případě větších parcel se výstavby ujímají developerské společnosti. To však není moc častý scénář, protože většina měst již nemá velké množství volných parcel uvnitř kompaktní zástavby. Výstavba jednotlivých rodinných domů je většinou realizována jednotlivci.

Přestože každý typ výstavby má svá pozitiva i negativa, stále nejoblíbenějším typem bydlení se jeví rodinný dům nebo dvojdomek (Typy bydlení 2009). To dokazuje zejména rostoucí počet rodinných domů jak ve městě tak jeho zázemí.

1.1.2 Vývoj suburbanizace v Česku

Proces suburbanizace v Česku prošel specifickým vývojem, který se objevuje u bývalých komunistických zemí Střední Evropy. I přes jisté překážky má tento proces v Česku relativně dlouhou historii. Za první známky residenční suburbanizace se považuje budování letohrádků a villegiatur¹ bohatých šlechtických rodů a později movitých průmyslníků za hranicemi Prahy. Významný rozvoj předměstí Prahy nastal v době průmyslové revoluce. Vlivem stěhování obyvatel za prací do města docházelo k rozvoji lokalit např. v okolí Karlína, Smíchova, Vinohrad, Žižkova a dalších přilehlých měst (Ouředníček 2003). V určitém smyslu probíhala suburbanizace i v období mezi světovými válkami. V této době stát podporoval výstavbu nových rodinných domů a vznikala řada tzv. zahradních měst typu Baba, Ořechovka, Spořilov, Hanspaulka a další (Brázdová 2007). Téměř všechna tato dřívější předměstí se postupem času začlenila do zástavby Prahy a stala se součástí vnitřního města. Narůstal také počet obyvatel obcí vzdálenějších od centra Prahy a to převážně vlivem stěhování movitějších obyvatel (např. Černošice, Klánovice).

Probíhající proces suburbanizace zastavila druhá světová válka a později i nastolení socialismu v tehdejší Československu. Došlo k radikální proměně státní podpory z hlediska bytového fondu. Na místo příspěvků na výstavbu rodinných domů, docházelo ke komplexní bytové výstavbě a hromadnému budování panelových sídlišť (Sobotová 2008). Snahy některých obyvatel postavit si vlastní rodinný dům byly značně komplikovány nejen nedostatkem materiálů, ale také téměř nulovým trhem se stavebními pozemky (Sýkora 2002). Rozvoji výstavby rodinných domů nepomohlo ani vládní nařízení z roku 1951 o rozšíření plochy půdy a zajištění půdy pro zemědělskou výrobu (Michlová 2008).

Nejvýraznější rozvoj suburbanizace započal začátkem devadesátých let. Zprvu docházelo pouze k pomalému obnovování tohoto procesu. Nízká kupní síla, nízké příjmy

¹ Villegiatura v českém překladu letní byt, letovisko.

obyvatel, prudký růst cen nemovitostí, stavebních materiálů a prací ani neumožňovaly žádný výraznější nárůst (Sýkora 2002). Tento fakt neovlivnilo ani zmírnění zákona na ochranu zemědělského půdního fondu, z roku 1992. V roce 1993 byla zavedena státní podpora bydlení a stavebního spoření, jejíž důsledky se však projeví až v druhé polovině 90.let, kdy se proces suburbanizace rozběhl naplno. Významnou roli sehrála i podpora státu hypotéčním financováním bydlení. V této době dochází rovněž k přílivu zahraničních investorů a s tím i k postupnému rozvoji komerční suburbanizace. Snadná dopravní dostupnost rozsáhlých a relativně levných pozemků podél důležitých dopravních os byla hlavním stimulem rozvoje výstavby výrobních provozů a obchodů (Dostál 2008). Proces residenční suburbanizace probíhal velice různorodě v jednotlivých částech zázemí Prahy. Projevoval se selektivní charakter migrace a to převážně v závislosti na dopravním a funkčním napojením na Prahu.

Na počátku devadesátých let si mohla dovolit vlastní rodinný dům pouze vyšší příjmová skupina obyvatel, v této době tak docházelo převážně k výstavbě luxusních vil. Postupně se stala výstavba vlastního rodinného domu finančně přístupná i středním vrstvám. Spolu s výše zmíněnou státní podporou se snížily také ceny stavebních pozemků, čímž došlo k lepší dostupnosti vlastního bydlení pro všechny vrstvy obyvatel.

Počátek nového tisíciletí lze považovat v určitých oblastech výstavby za jeden z vrcholů suburbanizace v Česku (Brestičová 2008). Převažovala výstavba projektů samostatných nebo menších skupin rodinných domů či individuální výstavba jednotlivců. Tento fakt lze považovat za zásadní rozdíl oproti druhé polovině devadesátých let, kdy byla většina projektů zřizována developerskými společnostmi.

Od roku 2002 dochází k dalšímu oživení intenzity bytové výstavby v Praze i jejím zázemí. Zájem je tradičně nejen o rodinné domy, ale také o byty v bytových domech, ať už v příměstské zóně, či ve vnějších městě (v kompaktně zastavěném území) (Ouředníček, Posová 2006).

Hodnota soukromí, kvality života a touha bydlet ve vlastním vedou řadu obyvatel k pořizování si nového bydlení. Ceny bytů v centru hlavního města se jeví pro většinu obyvatel jako nepřijatelné a cenově dostupné bydlení neodpovídá vysokým nárokům, které lidé v těchto případech mají. Přijatelnou variantou tak bývá stěhování do zázemí města. Snadná dopravní dostupnost jen umocňuje atraktivnost takových částí a důsledkem je, že se do zázemí hlavního města stěhuje stále více obyvatel. V některých případech se dřívější předměstí začleňují do kompaktní zástavby a vznikají další nová suburbia. Dochází tak k určitému posunu nových lokalit dál od centra původního města.

V téměř každé obci v zázemí Prahy již vznikla nebo stále vznikají nová samostatná sídla či celé lokality a pokračování nové výstavby by se tak mohlo zdát víceméně nepotřebné. Přesto dochází v současnosti k dalšímu budování nových suburbií, které mění pouze části zázemí Prahy. V některých oblastech, které zaznamenaly vysoký nárůst nové výstavby během 90. let, dochází nyní k částečnému útlumu výstavby vlivem regulačních plánů (např. Říčany, Dobřichovice).

1.2 Residenční spokojenost

Pojem residenční spokojenosti není jednoduché definovat. Tento pojem se zakládá převážně na subjektivním hodnocení a často je spojován se zkoumáním celkové kvality života obyvatel vybraného územního celku. Residenční spokojenost se nejčastěji používá při hodnocení kvality bydlení (domácnosti), čtvrti (sousedství) a osob, které sdílí jeden shodný geografický prostor (Galster, Hesser 1981).

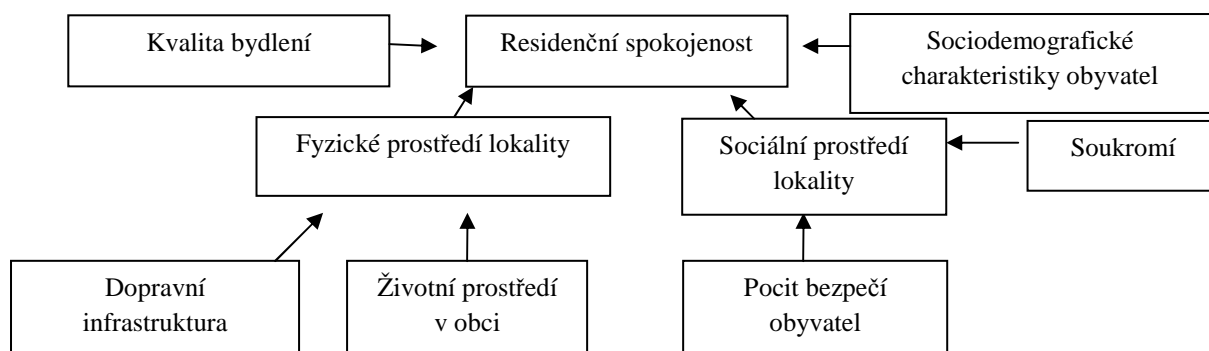
Residenční spokojenost obyvatel je ovlivněna objektivními atributy prostředí a osobním vnímáním a hodnocením těchto atributů. Stejně tak chování residentů lokality působí do značné míry na jejich residenční spokojenost (Maryna, Specklemayer 1981, cit. v Altman, Werner 1985).

Residenční spokojenost neovlivňuje pouze samotné bydlení obyvatel, ale také residenční prostředí, ve kterém se sídlo nachází. Kvalita fyzického i sociálního prostředí čtvrti má vliv na celkové vnímání vlastního bydlení. Podle Braubacha (2007, cit. v Rossi 1980) ovlivňuje jeho vnímání také přítomnost každodenních služeb, sociálně-kulturní charakteristiky lokality, ale i jakou pověst má okolní prostředí. Vedle těchto vlivů působí na residenční spokojenost obyvatel také sociodemografické charakteristiky respondentů a jejich potřeby, vlastnosti, názory a předchozí zkušenosti s bydlením (Dvořáková 2008). Sociální klima prostředí, ve kterém se zkoumá residenční spokojenost, je jejím významným aspektem. Podobně jako u residenční spokojenosti, je ale obtížné ho definovat. Pod tímto konceptem si lze představit např. charakteristiky vztahů mezi členy, stupeň sociální soudržnosti v lokalitě či stav, ve kterém se lokální společnost nachází (Puldová, Ouředníček 2006).

Všechny výše vyjmenované charakteristiky residentů i okolí lze považovat za stresory, které ovlivňují spokojenost obyvatel s jejich bydlením. Clark a Cadwallader (1973) provedli studii, ve které se snaží objasnit základní povahu zátěžového faktoru. Vymezili pět specifických faktorů produkující stres, které identifikují vztah k procesu stresu a k reakcím na něj. Konkrétně se jedná o souvislost stresorů s charakterem domácnosti, fází životního cyklu, charakteristikami sousedství, faktory blízkosti a s životním prostředím.

Povahu stresu z městského života ovlivňují některé městské sociální dysfunkce a patologie, které prostorově korelují se stresory. Mezi nejdůležitější stresové faktory města se řadí např. hluk, znečištění ovzduší, hustota dopravy či dopravní zácpy. Takové stresy mohou negativně ovlivňovat nejen fyzické a psychické zdraví obyvatel, ale i kriminalitu, strach nebo můžou přispět k selhání vzájemného působení a soudržnosti komunit (Golledge, Stimson 1997).

Obr. 1 – Aspekty ovlivňující residenční spokojenost obyvatel



Zdroj: vlastní práce

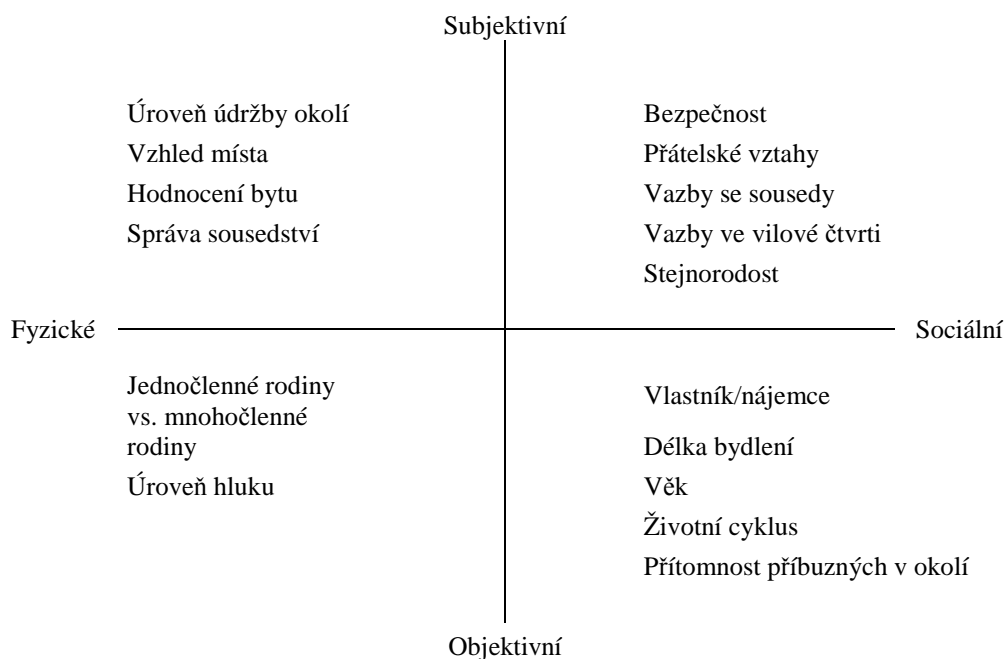
Residenční spokojenost je výrazným faktorem, který ovlivňuje migraci obyvatel (De Jong and Fawcett 1979, cit. v Golledge, Stimson 1997). Spokojenost s bydlením a celkovým residenčním prostředím, přispívá ke stabilitě obyvatel, kteří následně vykazují nižší tendence se stěhovat. Celková residenční spokojenost zahrnuje řadu dílčích aspektů kvality bydlení, které ji ovlivňují. Aspektů kvality bydlení je mnoho a pro každého obyvatele je každý jinak důležitý a tím se liší i jeho váha v hodnocení celkové residenční spokojenosti. Jako příklad lze uvést kvalitu bydlení z pohledu stavby, fyzického prostředí lokality, sociálního prostředí v lokalitě, dopravní infrastruktury či dalších (Kährik, Leetmaa 2009).

Kvalita bydlení z pohledu stavby hraje důležitou roli v residenční spokojenosti obyvatel. Nekvalitní provedení stavby domu nebo bytu a časté opravy způsobují nespokojenost s obydlením a mohou následně ovlivnit i odchod ze současného bydlení. Stejně tak kvalita sociálního prostředí v lokalitě představuje ve většině případů významný aspekt kvality bydlení. Soužití residentů s například nepřizpůsobivými obyvateli je komplikované a většinou snižuje spokojenost obyvatel s jejich bydlením. Dobrá kvalita fyzického prostředí lokality je dalším faktorem, který přispívá ke spokojenosti. Pro řadu obyvatel je velice důležitá architektura a vzhled prostředí, pro jiné nikoliv a nemusí tak ve všech případech hrát rozhodující roli. Přesto i méně důležité aspekty mají vliv na celkovou residenční spokojenost.

Vedle kvality bydlení ovlivňují residenční spokojenost obyvatel i jiné vlivy, například sociodemografické charakteristiky residentů (viz obr. 1). Rozdílný věk obyvatel a tím i odlišné fáze životního cyklu mají vliv na požadavky typu i kvalitu bydlení. Mladí jedinci, kteří odešli od rodičů se většinou spokojí s „horší“ kvalitou bydlení, která je kompenzována pocitem

osamostatnění. Oproti tomu rodiny s dětmi jsou většinou náročnější na kvalitu jejich bydlení. Rodiče se snaží, pokud jim to finanční situace dovolí, poskytnout svým potomkům dostatek prostoru pro rozvoj. Starší obyvatelé chtějí na důchod žít v prostředí, které jim vyhovuje a proto jsou velmi často nároční i na kvalitu bydlení. Typ bydlení u nich nehraje tak velkou roli.

Obr. 2 – Některé vybrané aspekty residenční spokojenosti



Zdroj: Aragones, Corraliza 1992, Rent, Rent 1978, Loo 1986, Weidemann et al. 1982, Antony, Weidemann, Chin 1990, Miller et al. 1980, Hourihan 1984, cit. v Amerigo, Aragones 1997

Obr. 2 pohlíží na vybrané aspekty kvality bydlení z odlišného pohledu, a to z hlediska charakteru aspektů residenční spokojenosti. Zda-li se jedná o objektivní či subjektivní aspekty a zda-li mají spíše fyzický nebo sociální charakter. Přestože jsou některé aspekty vnímány residenty odlišně, všechny ovlivňují celkovou residenční spokojenost.

K residenční spokojenosti dochází v okamžiku, kdy nastane ztotožnění residenčního úsilí a naplnění, tedy dojde k realizaci residenčních snah. (Brown, Moore 1970). V případě, že je shoda mezi residenčním úsilím a naplněním porušena, začnou působit stresory, které mohou být počátečním podnětem k hledání nového bydlení. Wolpert (1966, cit. v Golledge, Stimson 1997) definuje stres jako jakýkoliv vliv vyvolaný faktory vnitřního nebo vnějšího prostředí lokality, který omezuje uspokojení základních potřeb nebo ohrožuje stabilní rovnováhu. Za vnitřní stres se považuje např. změna ve velikosti rodiny (tj. narození potomka), za vnější stres např. ukončení nájemní smlouvy bytu či domu. Kromě toho můžeme rozlišit stresory specifické z hlediska bydlení, např. potřeba dalšího pokoje, a z hlediska umístění, kdy změna zaměstnání způsobí výrazné zvýšení doby dojížděky do zaměstnání. V momentě, kdy se stresory objeví, začnou výrazně ovlivňovat vztah mezi úsilím a naplněním, který se bude měnit v závislosti na

různých faktorech, ať už se jedná o socioekonomický status, fázi životního nebo rodinného cyklu, zkušenosti nebo osobnost jednotlivce. Také vzestup v socioekonomickém žebříčku, který zahrnuje změnu ve výši příjmu a úrovni práce, může vést ke změně residenčního úsilí a tedy i k vyšší intenzitě stresových faktorů.

Výsledky těchto a podobných studií prováděných v řadě měst mohou hrát důležitou roli pro územní plánování. Díky nim je možné identifikovat konkrétní oblasti města se zvýšenou mobilitou obyvatel a rovněž poskytují jakýsi střet ideálního a skutečného residenčního prostředí, což může být krok správným směrem pro budoucí výzkum (Amerigo, Aragonés 1997).

Residenční spokojenost se zkoumá z několika úhlů pohledu. Podle Weidemanna a Andersona (1985, cit. v Altman, Werner 1985) mohou být studie zabývající se residenční spokojeností rozděleny do dvou kategorií. První skupinu tvoří analýzy residenční spokojenosti jako kritéria hodnocení residenční kvality. Druhá se zaměřuje na výzkum residenční mobility. V tomto případě je residenční spokojenost považována za faktor předpovídající určité chování obyvatel.

1.3 Residenční stabilita

Pojem residenční stabilita naráží na stejný problém jako některé další koncepty zabývající se sociálními charakteristikami lokality. Termín se dá definovat mnoha způsoby a vykládat podle vlastních hodnot.

Podobně jako residenční spokojenost i residenční stabilita je ovlivněna objektivními atributy prostředí, osobním vnímáním a hodnocením atributů. Ukazuje tak na přímý i nepřímý vztah s různými sociálními a osobními proměnnými (Gigliotti 1976).

Hodnocení residenční stability stejně jako samotná definice se liší podle jednotlivých autorů, kteří ji studují. Někteří zahrnují mezi ukazatele residenční stability procento residentů bydlících v lokalitě po určitý počet let, jiní vlastnickou strukturu bytového fondu atd. Autoři se však liší ve svých studiích v počtu let, které residenti musí v dané lokalitě žít. Podle některých je to jeden rok, podle jiných je nutné, aby obyvatelé žili v lokalitě minimálně pět let (Pinderhughes et al. 2007).

Mnoho autorů se zabývá spíše faktory, které ovlivňují residenční stabilitu obyvatel. Stálost obyvatel je ve většině případů analýz spojena se sledováním a hodnocením celkové kvality života residentů (Ross, Reynolds, Geis 2000). Zahraniční studie ukazují silné vazby s politickou angažovaností v obci, přihlášením k trvalému bydlišti, sociálními vazbami se sousedy a mírou kriminality a pocitu bezpečí v lokalitě (Gigliotti 1976).

S residenční stabilitou úzce souvisí residenční mobilita, která představuje jedno z hlavních témat sociální geografie města. Jedná se o vyjádření vztahu mezi sociální strukturou a bydlením obyvatel, charakterem výstavby a strukturou města, to vše z hlediska prostorového. (Ley 1983). Tento druh mobility se také potýká s problémem přesné definice. Podle Luxe aj. (2006) pojem „rezidenční mobilita“ znamená stěhování jednotlivců nebo domácností na krátkou vzdálenost. Obvykle nebyvá přesně definováno jaká je tato vzdálenost, ale považuje se za ni stěhování v rámci určitého regionu (kraje nebo okresu) a většinou toto stěhování nesouvisí se změnou ekonomické činnosti (pracovního místa), ale spíše se změnou sociálních charakteristik.

Na studium migrace, tedy i na residenční mobilitu, lze pohlížet několika způsoby. Modely ukazují migrační proudy většinou na úrovni větších celků, z nichž některé lze aplikovat i na lokální úroveň, např. na úroveň města. Jako příklad lze uvést push-pull model (Golledge, Stimson 1997), který nahlíží na mobilitu jako na výsledek push a pull faktorů. Push faktory jsou takové, které vedou k nespokojenosti se současnou lokalitou, resp. bydlením. Příkladem push faktorů může být špatné životní prostředí v místě bydliště, nekvalitní stavba obydlí nebo nedostatečná infrastruktura. Pull faktory naopak lákají obyvatele do určité lokality. Patří sem zdravé životní prostředí nebo nová kvalitní výstavba doplněná dobrou infrastrukturou.

Dalším typem modelu migračních proudů je model migračního pole města (Golledge, Stimson 1997). Migrační pole města zahrnuje oblasti, ze kterých mají obyvatele větší tendence odcházet a části města, do kterých se naopak lidé více stěhují.

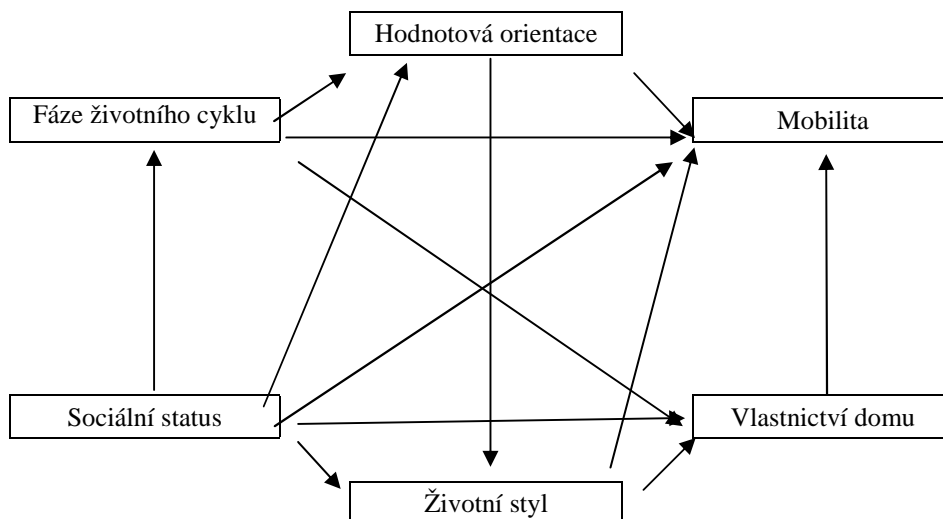
Důvody residenční mobility

Residenční mobilitu podmiňuje proces rozhodnutí se přestěhovat. Přestěhování může být dobrovolné, či nikoliv. Nedobrovolné stěhování není však předmětem studie a představuje velice malou část residenční mobility, takže tento problém je zmiňován jen okrajově. Případem nedobrovolného stěhování může být například výpověď z bytu, jeho exekuce či následná demolice bytu (Ley 1983).

Dobrovolné rozhodnutí přestěhovat se je ovlivněno řadou charakteristik. Studie provedená Stimsonem (1978, cit. v Golledge, Stimson 1997) ukazuje, že stupeň spokojenosti spojuje prostorový a časový aspekt procesu hledání nového bydlení. Z této studie vyplývá, že největším zátěžovým faktorem pro residenční mobilitu obyvatel je touha žít ve vlastním bydlení. Jako další významný faktor se jeví změna pracoviště člena rodiny, sňatek, přechodné bydliště při hledání toho trvalého a touha bydlet ve větším či menším bydlení.

Na residenční mobilitu obyvatel mají vliv i individuální charakteristiky, jako příjem, fáze životního cyklu, etnický status či životní styl. Všechny tyto znaky ovlivňují a redukuje výběr potenciálního nového bydliště.

Obr. 3 – Kauzální model residenční mobility



Zdroj: Pickvance 1973, cit. v Golledge, Stimson 1997

Jak ukazuje schéma (viz obr. 3), na mobilitu obyvatel působí řada faktorů. Některé ji ovlivňují přímo, jiné působí skrze jiné činitele. Z obrázku 3 je vidět, že největší vliv na mobilitu residentů má sociální status, tj. jejich pozice v sociální struktuře, jelikož ovlivňuje všechny uvedené faktory (Pickvance 1973, cit. v Golledge, Stimson 1997). Se změnou sociálního statusu se často mění hodnotová orientace obyvatel, která částečně určuje i jejich životní styl. Ten do značné míry ovlivňuje výběr bydlení a také to, zda je bydlení v osobním vlastnictví, či nikoliv. Je zřejmé, že obyvatelé s určitým životním stylem a vysokým standardem upřednostňují bydlení v osobním vlastnictví. V případě, že životní styl obyvatel neodpovídá představě o bydlení a jejich životnímu stylu, dostaví se fáze hledání nového bydlení.

Fáze životního cyklu hraje také důležitou roli v mobilitě obyvatel. Každá etapa cyklu ovlivňuje požadavky na typ i kvalitu bydlení. Jednotlivé životní cykly lze označit za určitou posloupnost širokého spektra událostí souvisejících se vzděláním, vznikem rodiny, volbou zaměstnání a rozhodnutí s ním spojená či odchod do důchodu atd. Potřeby a výběr bydlení jsou v tomto případě úzce spojeny především s rozhodnutími týkající se rodiny a zaměstnání. Se vznikem rodiny se zvyšují potřeby vlastního bydlení a jeho celkové kvality. Ať už jde o požadavek většího prostoru, lepších životních podmínek či odpovídajícího ekonomického zázemí. Vliv zaměstnání na residenční mobilitu lze demonstrovat na případech, kdy je nabídka zaměstnání v místě současného bydliště nedostačující nebo žádná, ale také pouze neodpovídá ekonomickým představám jedince. Záleží pak na tom, zda je domácnost ochotna se přestěhovat do oblasti, kde budou jejich očekávání v tomto směru naplněna.

Jak již bylo řečeno, je důležité se soustředit také na důvody, které vedou k rozhodnutí se přestěhovat. Rozhodnutí o umístění bydliště lze označit za výsledek působení stresu, který vzniká v okamžiku, kdy se lidé snaží uspokojit své bytové potřeby a jejich residenční úsilí.

Na residenční mobilitu působí také výrazné změny v prostorových aktivitách domácností, tj. v důsledku změny ve vztahu mezi polohou bydliště a polohou aktivit domácností, např. v umístění zaměstnání, školy, nákupních center atd. (Golledge, Stimson 1997).

Residenční mobilita je rovněž výrazně ovlivněna sociodemografickými charakteristikami obyvatel. Především věk a fáze životního cyklu působí na stěhování residentů. Odchod od rodičů a zakládání vlastní rodiny je doprovázen ve většině případů hledáním nového bydlení, který uspokojuje potřeby a nároky obyvatel.

2 Výzkumné otázky a očekáváníí

Hlavním cílem této magisterské práce je studium residenční stability obyvatel v zázemí Prahy ve městě Říčany. Analýza residenční stability obyvatel v zázemí Prahy představuje jednu z dílčích částí studia procesu suburbanizace. Na stálost obyvatel působí řada faktorů, které se liší v čase a v prostoru. Residenční stabilitu ovlivňuje zároveň i spokojenost obyvatel s kvalitou jejich bydlení, jež je druhým dílčím cílem.

Dostatečná velikost města Říčany umožnila porovnání residenční stability obyvatel v oblastech výstavby, která plynule navazuje na kompaktní zástavbu a osamocené výstavby v tzv. suburbánní zóně města. Rozdílné lokality nové výstavby mohou hrát při hodnocení residenční spokojenosti významnou roli, která může následně ovlivňovat i stabilitu obyvatel těchto lokalit.

Z důvodu neexistence oficiálních údajů týkajících se této problematiky, bylo nutné provést dotazníkové šetření ve zvolených lokalitách. Toto šetření bylo realizováno v obou sledovaných lokalitách, v jejichž rámci byly pro analýzu zvoleny tři typy bydlení (rodinné domy, rodinné řadové domy a bytové domy).

Výzkumné otázky a očekáváníí lze rozdělit na čtyři části. První část se zaměřuje na samotné residenty studovaných lokalit, druhá pak sleduje jaké byly jejich motivace pro změnu bydlení. Třetí část zkoumá podmíněnosti residenční stability obyvatel, tj. jaké vlivy působí na stabilitu obyvatel velmi významně, v menší míře nebo vůbec. Poslední oddíl se zabývá rozdíly v residenční stabilitě obyvatel v odlišných částech města a jednotlivých typech bydlení. Všechny sledované okruhy zahrnují řadu dílčích otázek, jejichž zodpovězení přispívají k dosažení hlavního cíle. Jednotlivé výzkumné otázky jsou podrobněji rozebrány v následujících očekáváníích.

1. Lze předpokládat, že se do oblastí nové výstavby v Říčanech stěhují obyvatelé s podobnými demografickými a sociálními znaky (Ouředníček 2003). Existují rozdíly mezi residenty v jednotlivých částech města?

Stěhování mladých bezdětných jedinců či párů a rodin s malými dětmi ovlivňuje věkovou strukturu města, která je díky nim omlazována. Stěhování obyvatel s průměrně vyšším stupněm vzdělání, má vliv také na vzdělanostní strukturu města (Sýkora 2003). Tento vývoj je možné očekávat i v případě města Říčany. Existují však rozdíly mezi jednotlivými lokalitami v rámci města?

2. Motivace obyvatel přestěhovat se do nového bydlení podléhá řadě vlivů. Motivovaly obyvatele stejných typů bydlení podobné důvody? Liší se motivace residentů podle jednotlivých zkoumaných lokalit města?

Motivace residentů je ovlivněna řadou aspektů, které působí na touhu přestěhovat. Dá se předpokládat, že se motivace liší podle jednotlivých demografických charakteristik nově přistěhovaných. Rozdílné motivace bude mít mladý jedinec, rodina s malými dětmi či starší pár s dospělými potomky. Každý typ bydlení poskytuje obyvatelům různou úroveň bydlení, motivy stěhování do jednotlivých typů bydlení se tak pravděpodobně budou lišit.

Životní prostředí v zázemí Prahy je obecně považováno za kvalitní, i proto se do této oblasti stěhuje značná část obyvatel hlavního města. Důvody stěhování obyvatel do zázemí Prahy však ovlivňuje více faktorů. Významnou roli hraje dobrá dopravní dostupnost Prahy a veškerého městského komfortu. Za nejvýznamnější důvod přestěhování lze ovšem považovat touhu bydlet ve vlastním bydlení v domě se zahradou (Tamaru et al. 2009). Toto očekávání potvrzují výsledky podobné dřívější studie provedené v zázemí Tallinu v Estonsku (Kährik, Leetmaa 2009). Vlivem vyššího podílu bytové výstavby v Praze existuje předpoklad, že značná část residentů zkoumaných lokalit se přestěhovala z bytu.

3. Ovlivňuje residenční spokojenost stabilitu obyvatel? Jaké aspekty kvality bydlení mají vliv na jejich spokojenost? Byly naplněny požadavky residentů na současné bydlení? Jsou s ním spokojeni? Existují rozdíly mezi zkoumanými lokalitami?

Starší studie potvrzují souvislost mezi residenční spokojeností a stabilitou obyvatel (Clark and Cadwallader 1973, Ermuth 1974, De Jong and Fawcett 1979, cit. v Golledge, Stimson 1997). Spokojenost obyvatel se současným bydlením pozitivně působí na jejich stabilitu, přestože jiné faktory mohou působit opačně. Lze proto předpokládat, že tento vzájemný vztah bude platit také v případě Říčán. Je nutné počítat s rozdíly ve spokojenosti s jednotlivými aspekty bydlení, některé jeho stránky ovlivňují touhu se přestěhovat výrazněji (např. velikost bydlení, sociální prostředí, kvalita místních služeb a další) než jiné (např. kulturní vyžití ve městě atd.) (Kährik, Leetmaa 2009). Typ bydlení se jeví jako důležitý faktor, který mění pohled na kvalitu bydlení napříč sledovanými lokalitami.

4. Existují rozdíly v residenční stabilitě obyvatel, kteří žijí v nové výstavbě navazující na kompaktní zástavbu a těmi, kteří bydlí v nových sídlech stojící mimo stávající zástavbu města? Hraje větší roli lokalita bydlení nebo typ zástavby? Souvisí předchozí bydliště s residenční stabilitou obyvatel? Jsou zde i jiné faktory, které působí na stabilitu residentů?

Na residenční stabilitu obyvatel působí výrazně jednotlivé fáze životního cyklu (Clark 1993, cit. v Colledge, Stimson). Mladé bezdětné páry lze označit spíše za nestabilní skupinu

obyvatel. V souvislosti se svatbou a založením rodiny hledají bydlení vhodné pro rodinný život. Pokud jim to finanční důvody dovolí, volí hlavně rodinné domy. Vyšší podíl vilové výstavby způsobuje, že se do zkoumaných lokalit stěhují stále více rodiny s dětmi. Menší podíl v rodinných domech tvoří obyvatelé staršího věku, kteří se přestěhovali do těchto lokalit za lepší kvalitou života na důchod. V oblastech s bytovou výstavbou bydlí spíše bezdětné páry či právě zmínění senioři. V tomto typu zástavby patří rodiny s dětmi k menšině (Rowland 1982 cit. v Golledge, Stimson 1997).

Podle studie ze zahraničí a názorů některých českých novinářů se obyvatelé zázemí částečně navrací zpět do měst (South, Crowder 1997). Lze podobný trend předpokládat i v zázemí Prahy? Řada obyvatel si neutvoří dostatečný vztah k novému místu bydliště a udržují vazby spíše s předchozím. To může přispívat k touze obyvatel navrátit se zpět do města.

Při porovnání jednotlivých lokalit má každá jiné předpoklady uspokojit přání residentů. Svoji roli hraje lepší dostupnost služeb a volnočasových aktivit v oblasti kompaktní zástavby, která vede k větší spokojenosti zdejších obyvatel. Oproti tomu v suburbánní zóně vytváří větší spokojenost lepší životní prostředí než v centru města Říčan. Na základě předchozích výzkumů lze vycházet z předpokladů, že se do sídel v suburbánní zóně stěhují residenti podobných socioekonomických charakteristik, především mladší jedinci či rodiny s malými dětmi a průměrně vyšším stupněm vzdělání (Rossi 1980, Gardner 2001, Kährlik, Leetmaa 2009). Výstavba stojící mimo kompaktní zástavbu se často potýká s řadou problémů, způsobených z větší části nedodržením smluv developerskými společnostmi, v důsledku toho se pak residenti spojují v boji za lepší prostředí lokality.

Mezi méně stabilní obyvatelstvo patří také obyvatelé, kteří se převážně z finančních důvodů nepřestěhovali do typu nebo lokality zástavby, kterou považují pro ně za ideální. Ti budou více inklinovat k dalšímu stěhování za nalezením jejich dokonalého bydlení.

Důležitým faktorem, který ovlivňuje stabilitu obyvatel je také faktor vlastnictví současného bydlení. Bydlení v pronájmu umožňuje residentům „snadnější“ možnost přestěhování. Při vlastnictví bytové jednotky mohou obyvatelé toto bydlení pronajmout a získat tak finanční prostředky na zisk bydlení, které si residenti přejí.

3 Metodika výzkumu a zdroje dat

Následující kapitola se zabývá daty a metodami výzkumu, které byly použity v diplomové práci. První část se věnuje použitým statistickým údajům, které napomohly představení celkového obrazu města a jeho obyvatel. Vyjasnění některých sporných otázek je také součástí této kapitoly. Druhý oddíl představuje metodiku dotazníkového šetření. Vedle tvorby dotazníku se nalézá v této podkapitole výběr zkoumaných lokalit a způsob realizace šetření. Součástí je také metodika řízených rozhovorů.

3.1 Zdroje dat

Tato magisterská práce volně navazuje na bakalářskou práci Markéty Brázdové „Prostorové formy residenční výstavby v zázemí Prahy na příkladu Říčany“ (2007). Autorka analyzovala, jakým způsobem se realizovala nová výstavba, zda byla v souladu se stávající morfologickou strukturou či docházelo k izolované výstavbě. Zmapovala také k jakým typům výstavby v obci dochází.

Diplomová práce zkoumá proměny fyzické i sociální struktury města Říčany. Z hlediska zdrojů dat lze lépe postihnout fyzickou strukturu, protože data týkající se nové výstavby ve městě má stavební odbor městského úřadu. Počet a základní charakteristiky nových budov se nachází také na stránkách Českého statistického úřadu v online Registru sčítacích obvodů a budov (RSO). Pro analýzu byla využita zejména data z interní databáze Českého statistického úřadu, týkající se migrace obyvatel a nové výstavby.

V datech o migraci z ČSÚ se nalézají podrobné údaje o přistěhovalých a vystěhovalých do a z města během let 1992 – 2007. Obsahují informace o pohlaví, státním občanství, vzdělání, věku, důvodu stěhování, roku přistěhování a vystěhování, původním bydlištěm (obec, okres) a novém bydlištěm (obec, okres).

Data o nové výstavbě vychází z hlášení o dokončení stavby pro bydlení (pro roky 1997 a 1998), hlášení o dokončení stavby (budovy), v níž je alespoň jeden byt (pro roky 1999, 2000, 2001, 2002, 2003 a 2004) a pro roky 2005, 2006, 2007 a 2008 z hlášení o dokončení budovy nebo dokončení bytu. Základní údaje ve všech hlášeních se shodují (liší se jen číslování), pouze s postupem času se zvyšuje počet informací o nové stavbě. Při každé změně hlášení vzrostl počet údajů o dva nové (např. druh stavby a její využití a forma výstavby nebo podlahová plocha budovy v m²).

Data o sociálním složení obyvatel města vychází z dat Českého statistického úřadu, databáze demografických údajů za obce ČR. Ta obsahuje data týkající se vývoje změn v území, počtu obyvatel, počtu narozených, zemřelých a také zahrnuje data o stěhování z a do obce. Všechna tato data jsou z let 1971 až 2009. Kromě zmíněných dat se v databázi objevují také údaje o sňatcích, rozvodech a potratech v letech 1991 až 2009. Tato data však nejsou předmětem zájmu této práce. Mohou však poskytnout další důležité informace o městě Říčanech.

Diplomová práce se zakládá z velké části na výsledcích dotazníkového šetření. Bylo tedy nutné vhodně zkonstruovat dotazník, aby všechny otázky daly buď přímé nebo aspoň naznačily možné odpovědi na daná očekávání. Inspirací pro tyto otázky byly dřívější studie zabývající se tímto tématem. Nejvýznamnějším zdrojem inspirací se stala studie (Kährik, Leetmaa 2009) zabývající se tímto tématem, která proběhla v Estonsku v zázemí Tallinu.

V rámci dotazníkového šetření byly porovnány dvě lokality v Říčanech. První tvořila nová výstavba v suburbánní zóně města Říčany. Za tu je považována výstavba, která přímo nenavazuje na kompaktní zástavbu a stojí odděleně (přesné vymezení lokalit následuje v kapitole 5). Označení suburbánní zóna je použito z důvodu odlišení oblastí. Druhou lokalitu vytváří výstavba plynule navazující na kompaktní zástavbu a město tak pokračuje v přirozeném růstu. V každé z nich se nachází tři zvolené typy bydlení a to rodinné domy, rodinné řadové domy a bytové domy. Na obrázku 5 je vidět, že v suburbánní zóně se nachází všechny typy bydlení v těsném sousedství. Přestože z obr. 5 by se mohlo zdát, že bytové domy v této studované lokalitě navazují na kompaktní zástavbu města není tomu tak. Bytové domy jsou obklopeny ze dvou stran loukou, zbylé části představuje silnice. V minulosti byla tato lokalita zcela opuštěná, v současnosti dochází k individuální výstavbě v části nalézající se na druhé straně silnice. Z obr. 4 jeřejmé, že nová výstavba zatím plynule nenavazuje.

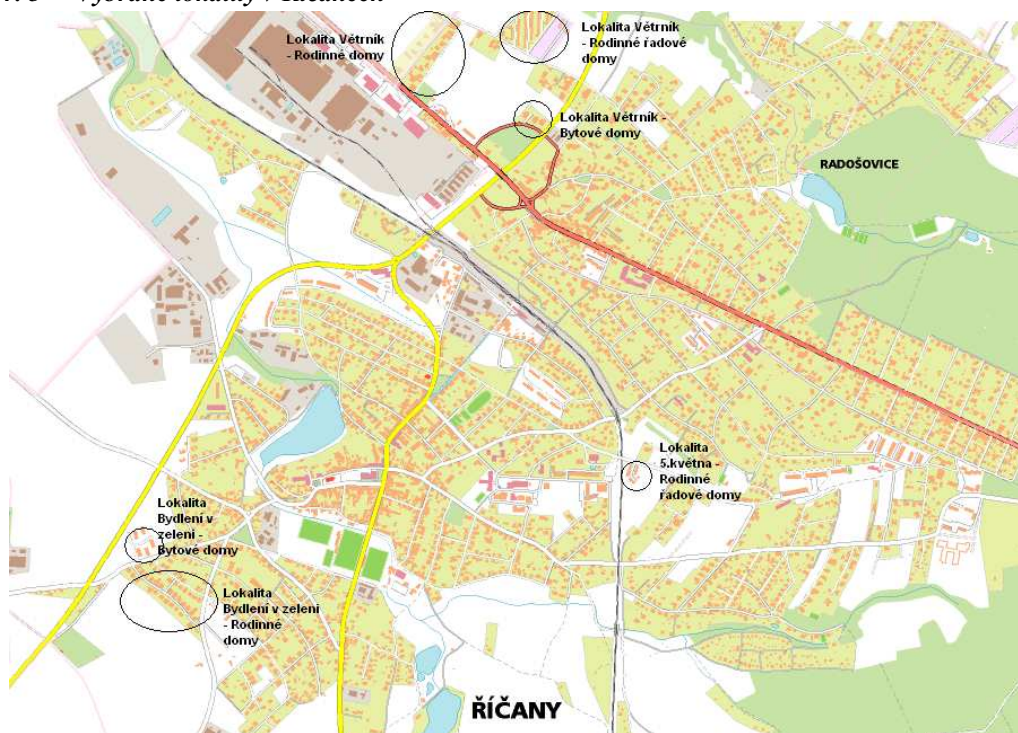
Obr. 4 – Bytové domy v lokalitě Větrník



Zdroj: autorka diplomové práce

U nové výstavby navazující na starou zástavbu se v těsné blízkosti vyskytují pouze rodinné domy a bytové domy. Rodinných řadových domů se v kompaktní zástavbě města mnoho nenalézá. Byla zvolena lokalita ústící do ulice 5. května, jelikož ostatní lokality rodinných řadových domů nespĺňují dostatečně kritéria výběru. Lokalitě 5. května je nejvyšší počet rodinných řadových domů, všechny jsou prodány a většinou i obydleny a nalézájí se jasně v kompaktní zástavbě města.

Obr. 5 – Vybrané lokality v Říčanech



Zdroj: Plán města a okolí 2009, vlastní práce

3.2. Metodika dotazníkového šetření

Hlavním cílem této magisterské práce je sledování residenční stability a spokojenosti ve městě Říčany. Oficiální statistická data týkající se této problematiky bohužel neexistují. Důvodem bude nejspíš vedle nutnosti zaměření na jedince také proměnlivost tohoto jevu v čase. Proto bylo nutné provést vlastní terénní šetření. Pro tyto účely vznikl dotazník, který pomohl nalézt odpovědi na základní otázky a očekávání této studie (viz příloha 2). Dotazník se dělí do tří částí a každá se zaměřuje na jiný okruh zájmu. Celkově dotazník zahrnuje 16 otázek plus otázku na demografické charakteristiky respondenta a ostatních členů rodiny a typ současného bydlení. Doba vyplnění jednoho dotazníku byla předpokládána na 10 až 15 minut.

První soubor otázek se týká samotného stěhování: odkud, kdy, proč a kam se respondenti přestěhovali. Další skupina otázek se vztahuje k residenční spokojenosti. Otázka předcházející samotné spokojenosti je otázka týkající se na to, jaká kritéria kvality bydlení jsou pro respondenty nejdůležitější. Tato otázka má za cíl zjistit, jak moc se současné bydlení

respondenta liší od toho, co považují za nutné v rámci bydliště. Tyto rozdíly by mohly být potenciálním stresorem, který může spustit proces přestěhování.

Druhá skupina otázek se zaměřuje na residenční spokojenost. Zde hodnotí respondent jak celkovou, tak dílčí spokojenost se současným bydlením a okolím. Poslední okruh se týká residenční stability obyvatel, tedy zda-li se chtějí respondenti přestěhovat, či zůstat v současném bydlišti. Potenciální touha se přestěhovat byla pro přesnost omezena na budoucích pět až sedm let. Součástí dotazníku je mapa, ve které jsou zobrazeny zkoumané lokality, aby respondenti mohli zaškrtnout, v jaké sledované lokalitě bydlí.

Začátku dotazníku předchází průvodní dopis, který seznamuje respondenty s probíhajícím šetřením a cíli práce. V tomto průvodním dopise jsou také pokyny pro respondenty, jak postupovat při vyplňování dotazníku a při následném sběru. V případě zájmu respondenta mohl vyplnit dotazník na internetu, na stránkách výzkumného týmu URRIlabu (<http://web.natur.cuni.cz/ksgrsek/urrlab/?ricany=>). Dopis obsahoval i kontaktní údaje. Na uvedený email měli zájemci o internetovou formu možnost vyplněný dotazník poslat. V případě dotazů či problémů mohli respondenti zavolat i na mobilní telefon.

Pro zvýšení ochoty respondentů vyplnit dotazník, byla zvolena převážně uzavřená a polootevřená forma otázek. Z uzavřených otázek se použily téměř všechny typy, dichotomické, alternativní, otázky pořadové a škály pořadové (Kudrnová, Trendová 2003). Otevřená forma otázek se vyskytla pouze ve čtyřech případech, týkající se doby přistěhování, důvodu výběru města Říčany a zvoleného typu zástavby. Tyto otázky nepředpokládaly větší náročnost při vyplňování. Těžkosti mohla naopak působit pouze otázka na to, co by respondenti rádi změnili ve svém okolí, kdyby měli tu možnost.

Výběr zkoumaných lokalit

Pro dotazníkové šetření byly vybrány dvě (resp. tři) různé lokality, které byly předmětem následného porovnání. Došlo k porovnání nové výstavby v suburbánní části města s novou výstavbou, která navazuje na kompaktní zástavbu. V Říčanech se nenalézají velké množství suburbánních zón výstavby, z tohoto důvodu výběr lokality nebyl obtížný. Byla zvolena lokalita s pracovním názvem Větrník. Celá oblast současné a budoucí výstavby se jmenuje Lokalita Větrník. V části této lokality také již proběhla a stále probíhá individuální výstavba, většinou se však jedná o výstavbu, kterou realizuje developerská společnost.

Zvolení nové výstavby plynule navazující na kompaktní zástavbu bylo obtížnější, protože této výstavby se nalézají ve městě velké množství. Nakonec byla zvolena oblast poblíž místního hřbitova, protože plynule navazuje na starou zástavbu a jedná se o ucelený komplex

rodinných domů. Přispěla k tomu také skutečnost, že se přes ulici nachází bytové domy. Přesné vymezení lokality se nalézá v kapitole 5.

V obou těchto lokalitách bylo provedeno dotazníkové šetření ve třech typech bydlení. V rodinných domech, rodinných řadových domech a bytových domech. V suburbánní zóně byly všechny tyto typy bydlení v jedné lokalitě. Ve vybrané lokalitě, která navazuje na kompaktní zástavbu se bohužel nenacházely rodinné řadové domy. Pro dotazníkové šetření v rodinných řadových domech byla tedy zvolena náhradní lokalita. Nalézá se na pozemcích nedaleko železniční tratě na dřívějších pozemcích města uvnitř kompaktní zástavby. Pro oblast byl zvolen pracovní název 5. května z důvodu blízkosti stejnojmenné ulice.

Před započítáním samotného dotazníkového šetření byl proveden předběžný terénní průzkum vybraných lokalit a zaznamenán přesný počet obytných a obydlých jednotek a fyzický stav sídel a nejbližšího okolí. Všechny zkoumané lokality a sídla byla také pro větší názornost čtenáře fotograficky zaznamenána.

Způsob realizace šetření

Dotazníkové šetření proběhlo v průběhu června 2010. Úspěšné dotazování a co nejvyšší návratnost dotazníků byla podmíněna přítomností dospělého jedince v bytové jednotce. Z tohoto důvodu bylo dotazování provedeno každý všední den mezi 17.00 a zhruba 19.00 a o víkendu mezi 16.00 až 19.00 hodinou. Pro dosažení co nejvyšší návratnosti dotazníků byli postupně osobně osloveni všichni přítomní obyvatelé vybraných lokalit. V případě absence respondenta se dotazník vhodil do domovní schránky. V průvodním dopise byly uvedeny dva termíny sběru dotazníků pro případ nepřítomnosti respondenta v domově v prvním zvoleném dnu. Respondentům byla na vyplnění dotazníku ponechána dostatečná šestidenní doba zahrnující víkend.

Cílem bylo oslovit a získat odpovědi od všech obyvatel vybraných lokalit. Nepřítomnost obyvatel, stavba, rekonstrukce bytů či domů však tento cíl znemožnily. Dohromady bylo osloveno 190 domácností z 223 všech možných bytových jednotek ve vybraných lokalitách. Zbylých 33 bytových jednotek procházelo stavbou nebo rekonstrukcí a byly neobydlené, nebo zde sídlily firmy, které nejsou předmětem zájmu práce. Největším problémem se však stala absence zvonků.

Přes všechny tyto problémy přetrvávala snaha oslovit všechny obyvatele lokalit. Nepřítomnost či neochota některých respondentů způsobila omezenou reprezentativnost výzkumu. Nelze jednoznačně zjistit, jestli některá skupina obyvatel výzkumu neunikla, či zda proporcionalní zastoupení respondentů odpovídá proporcionalnímu zastoupení obyvatel lokalit. Dotazování totiž nebyli vybíráni na základě kvótního výběru, ani na základě náhodného výběru,

ale zcela dobrovolně se rozhodovali, jestli dotazník vyplní či nikoliv. To s sebou neslo riziko, že určité skupiny populace nebudou mít chuť na výzkumu participovat a naopak jiné skupiny se ho zúčastní významně více než jiné.

Necelá čtvrtina všech respondentů se odmítla dotazníkového šetření zúčastnit. Většina dotazovaných projevila zájem o sledovanou problematiku, ale s omluvou nedostatku času dotazník nevyplnila. Úspěšnost dotazníkového šetření v jednotlivých lokalitách ukazuje tabulka 1.

Jasná a srozumitelná forma otázek a celého dotazníku zapříčinily, že všechny odevzdané dotazníky byly vyplněny správně a mohly se použít k dalšímu zpracování. Za problematické se dají označit otevřené otázky, neboť je někteří respondenti nevyplnili, ať již nedostatku času nebo z důvodu nevědomosti odpovědi. Nevyplněná otázka se však vyskytovala pouze u 14 z 80 dotazníků.

Tab. 1 – Úspěšnost dotazníkového šetření ve vybraných lokalitách v Říčanech

		Počet byt. jednotek	Počet oslovených jednotek	Odmítnutí	Nevyplněné	Získané	Úspěšnost (%)
NKZ	RD	20	17	5	4	8	47
	RŘD	60	57	14	21	22	39
	BD	33	32	20	1	11	34
Celkem		113	106	39	26	41	39
KZ	RD	42	40	1	18	21	53
	RŘD	20	18	1	7	10	56
	BD	48	26	4	14	8	31
Celkem		110	84	6	39	39	46
Celkem		223	190	45	65	80	42

Poznámka: NKZ – nenavazující na kompaktní zástavbu; KZ – kompaktní zástavba; RD – rodinný dům;

RŘD – rodinný řadový dům; BD – bytový dům

Zdroj: Vlastní práce

Z demografického hlediska tvořili respondenti vybraných lokalit rozdílné skupiny obyvatel. V dotazníkovém šetření uvedlo své pohlaví 97 % dotazovaných (nevyplnili 2 z 80 tázaných obyvatel). Mezi respondenty výrazně převažovaly ženy a tvořily téměř ¾ dotázaných. Mírně vyšší podíl respondentů žen byl zastoupen v nových sídlech navazující na kompaktní zástavbu (72,5 % ku 71 %). V bytových domech v lokalitě navazující na starou zástavbu byly ochotné vyplnit dotazník pouze ženy. Celková převaha respondentů ženského pohlaví úspěšnému provedení dotazníkového šetření nijak nevadila, jelikož většina otázek se týkala celých domácností.

Svůj věk uvedlo 99 % dotazovaných a pouze jeden respondent tuto část dotazníku nevyplnil. Tento jeden respondent neuvedl o sobě žádné bližší údaje a tudíž se všechny demografická data pohybují kolem 98 %.

Průměrný věk všech respondentů je 41,8 let. V suburbánní zóně patří respondenti k mladším než v lokalitách, které navazují na kompaktní zástavbu. Přesto respondenti rodinných domů v suburbánní zóně mají nejvyšší průměrný věk (52 let). Tento fakt může být způsoben tím, že některé rodinné domy si stavěly mladé rodiny s dětmi již v polovině 90. let. Nejmladší respondenti se nalézají v bytových domech, které plynule navazují na starou zástavbu města. Jejich průměrný věk je 31,3 let. Tento nízký věk způsobuje přítomnost a převážně ochota mladých párů, pro které je toto bydliště přechodné, než si pořídí bydlení příznivější pro rodinný život.

Vzdělaností složení obyvatel vybraných lokalit nepředstavuje překvapení. Výrazně převažuje počet vysokoškolsky vzdělaných respondentů (62,5 %) a necelá čtvrtina dotázaných absolvovala střední školu zakončenou maturitou. Středoškolské vzdělání bez maturity vystudovalo přesně 10 % a základní školu dokončilo 2,5 % respondentů. Podrobnější údaje lze nalézt v páté kapitole (Analýza vybraných lokalit).

Metodika řízených rozhovorů

Cílem řízených rozhovorů bylo blíže „proniknout“ do zkoumaných lokalit. Zjistit jaké pozitivní a negativní důvody ovlivňují rozhodnutí residentů zůstat či z lokality odejít. Rozhovory byly původně plánované pouze s obyvateli, kteří se chtějí odstěhovat. Po několika hovorech s respondenty, kteří vyplňovali dotazník, se spektrum oslovených rozšířilo o i osoby, které plánují zůstat, ale jsou s bydlením či lokalitou z nějakého důvodu nespokojeni. Ti poskytnou také řadu zajímavých informací, které ve značné míře podpořily názory lidí, pro které je dosavadní bydliště pouze přechodné. Kromě subjektivního hodnocení života v lokalitě byla zjišťována i spokojenost s městem a s jeho vedením. Tedy jaké problémy lokalit vnímají respondenti jako nejzávažnější a také možné návrhy na jejich řešení dle dotazovaných.

4 Město Říčany

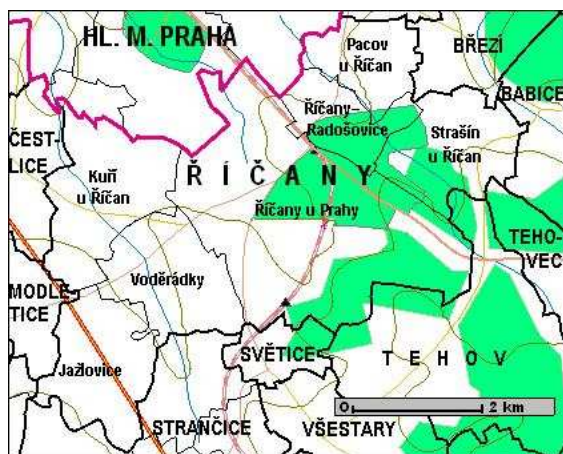
Jedním z dílčích cílů magisterské práce je výzkum residenční stability obyvatel města a proto je nutné nastínit populační vývoj města Říčany po roce 1990. Následující kapitola čtenáře seznamuje nejen s vývojem počtu obyvatel obce, ale také s vývojem počtu přistěhovalých a vystěhovalých obyvatel. Dále se věnuje základnímu členění města, krátké historii či nejdůležitější dopravní infrastruktuře. V druhé části kapitoly je v návaznosti na nárůst počtu obyvatel mapována nová bytová výstavba ve městě a její vývoj.

4.1 Obecné informace

Město Říčany leží ve Středočeském kraji, v bývalém okrese Praha-východ. Od roku 2003 jsou Říčany pověřená obec s rozšířenou působností. Tento správní obvod zahrnuje 52 obcí a pouze tři z nich mají statut města (Kostelec nad Černými lesy, Mnichovice a Říčany). Kostelec nad Černými lesy a Říčany jsou obce s pověřeným obecním úřadem.

Město se dělí na 7 katastrálních území (viz obr. 6 – Jažlovice, Kuřívka u Říčan, Pacov u Říčan, Říčany, Říčany-Radošovice, Říčany u Prahy, Voděrádky) a na 7 městských částí (Jažlovice, Kuřívka, Říčany, Pacov, Radošovice, Strašín a Voděrádky). Městská část Krabošice zanikla 11. 7. 2007, resp. byla začleněna do místní části Voděrádky. Pod tyto městské části spadá celkem 19 základních sídelních jednotek (Jažlovice, Kuřívka, K Světicím, Ke Kuřívce, Nad tratí, Říčanský les, Říčany-západ, Sídliště I., Sídliště II., Střed, U nemocnice, Radošovice, Radošovice-sever, Na Ladech, Pacov, Nový Strašín, Strašín, Krabošice, Voděrádky). Město se rozkládá na 2 581 ha. Necelou polovinu území zaujímá katastrální území Říčany u Prahy (1006 ha), naopak nejmenší katastrální územní jednotka Říčany-Radošovice pokrývá 165 hektarů.

Obr. 6 – Členění města Říčany do katastrálních území



Zdroj: Základní údaje

Město Říčany má dlouhou historii. Významným novodobým milníkem byla pro rozmach města výstavba železnice Praha-Vídeň v roce 1869. Od této doby dochází k postupnému rozvoji města. Říčany se nikdy nevyznačovaly významnou průmyslovou výrobou, funkce města byla vždy převážně bytová či rekreační. Důsledkem toho se zde zachovalo kvalitní životní prostředí a přírodní krajina. Říčany tak představovaly téměř po celou dobu své existence vhodné rekreační místo a postupně získávaly stále více i bytovou funkci. Právě blízkost Prahy a kvalitní životní prostředí napomáhají také rozšíření existenci druhého bydlení a turistiky v této oblasti. V roce 2000 se Říčany staly součástí mikroregionu Ladův kraj za účelem společného rozvoje cestovního ruchu, kultury a propagace území (Historie a současnost).

Dobrá dopravní dostupnost Říčan je jedním z hlavních důvodů stěhování obyvatel do obce. Říčany se nacházejí v blízkosti nejdůležitějšího dálničního spojení v Česku (dálnice D1 směr Praha-Brno), který výrazně ovlivňuje rozvoj obce. V současnosti vzniká vnější pražský okruh, který povede na kraji katastrálního území města, mezi obcemi Lipany, Nupaky a obcí Kuří. Zde by měla vést mimoúrovňová křižovatka, která bude spojovat Říčany s okruhem prostřednictvím nejdelšího mostu pražského obchvatu vedoucího v blízkosti obce Kuří. Proti tomuto plánu se zvedla velká vlna odporu, protože obec Kuří se tak dostane mezi dva velké silniční tahy. To bude mít vliv nejen na zhoršení životního prostředí obce, ale dojde i k izolaci od sousedních obcí. Dalším důležitým silničním tahem je ulice Černokostelecká, silnice I. třídy č. 2 Praha-Kutná Hora (I/38). Nižšími, ale stále důležitými, jsou silnice III. třídy č. 101 Říčany-Úvaly a silnice č. 107 Říčany-Kamenice. Značná část obyvatel bydlících v Říčanech pracuje v hlavním městě či v logistických centrech podél dopravních os a každodenně dojíždí za prací mimo město (podle SLDB 45 % ekonomicky aktivních obyvatel města v roce 2001). Dojíždka do města dosahuje nižších hodnot, ale v současnosti se stávají Říčany také centrem dojíždky pro okolní obce (téměř polovina obyvatel pracujících ve městě bydlí v jiných obcích než v Říčanech). Praha oproti tomu představuje pro obyvatele Říčan hlavní destinaci jak vyjíždky, tak dojíždky (viz tab. 2). Mezi časté cíle vyjíždějících obyvatel patří vedle Prahy komerční zóna v Čestlicích, Modleticích, Jažlovicích a obec Průhonice. Naopak z pohledu dojíždky přichází nejvíce obyvatel z Prahy, Mukařova, Stránčic a Mnichovic.

Tab. 2 – Vývoj dojíždky a vyjíždky do zaměstnání mezi Říčany a Prahou v letech 1991 a 2001

Rok	vyjíždka do Prahy		dojíždka z Prahy		bilance pohybu za prací Říčany–Praha
	počet	% vyjíždějících	počet	% dojíždějících	
1991	2220	84,4	538	26,0	-1682
2001	2079	79,6	1155	37,6	-924

Zdroj: SLDB 1991, 2001 – dojíždka do zaměstnání a škol, cit. v Brázdová 2007

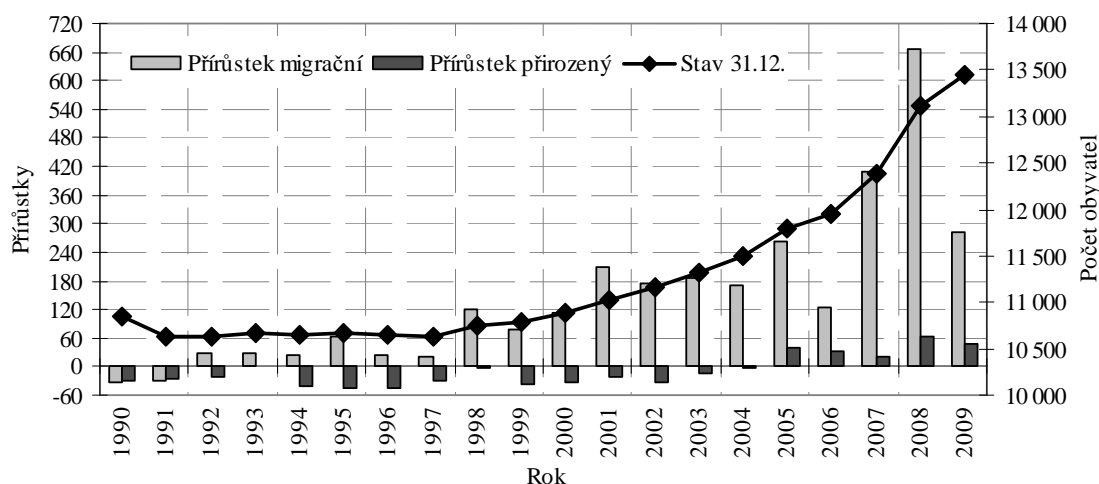
Dopravní spojení zajišťuje kromě silnic také železnice. Říčany leží na čtvrtém tranzitním železničním koridoru Praha-Horní Dvořiště. K nejvíce využívaným trasám patří Praha-Benešov u Prahy. Pro oblast nové výstavby v jižní části města by měla vzniknout nová vlaková zastávka Říčany-jih, která by ulehčila současnému nádraží. Tento projekt se nachází zatím ve fázi vykupování pozemků a řešení infrastruktury v chatové oblasti, kde by se měla zmíněná zastávka nalézat. Také autobusová doprava spojuje Říčany s přilehlými obcemi a s hlavním městem. Hojně využívaným spojením je Praha-Kostelec nad Černými lesy. Diskutovanou otázkou se stalo umístění autobusového nádraží do blízkosti vlakové stanice. S tímto záměrem nesouhlasí značná část obyvatelstva, která se obává dopravního zatížení města. Proto se řešení problému odložilo na neurčito a hledá se případně jiná varianta umístění autobusového nádraží.

4.2 Vývoj počtu obyvatel

Pro lepší představu čtenáře obsahuje následující kapitola grafy a tabulky znázorňující vývoj počtu obyvatel obce jak z hlediska přirozené obměny, tak z pohledu migrace. Celkový počet obyvatel obce, přistěhovalých i vystěhovalých je sledován z pohledu věku a vzdělání.

Říčany měly k 1.1. 2010 13 862 obyvatel, včetně cizinců (ČSÚ 2010b). Průměrný věk obyvatel města činil 39,2 let. Před rokem 1989 docházelo k téměř plynulému nárůstu obyvatel, výjimku tvořil počátek 90. let, kdy došlo k mírnému poklesu způsobenému pravděpodobně odchodem obyvatel Říčan do Prahy především za lepšími pracovními příležitostmi. Poté počet obyvatel města s mírným kolísáním opět soustavně rostl. Ke snižování stavu obyvatel docházelo převážně v důsledku poklesu porodnosti a nárůstu úmrtnosti, tedy přirozenou měnou obyvatelstva. Přirozený přírůstek se během celého sledovaného období pohybuje kolem nuly. Naopak kladných hodnot dosahuje téměř po celé sledované období ukazatel migračního přírůstu, výrazně ovlivněný pokračující novou výstavbou ve městě. V letech 1995, 1998, 2001, 2005, 2007 i 2008 byla dokončena výstavba větších developerských projektů a na grafu 1 je patrný nárůst počtu přistěhovalých obyvatel do města Říčany.

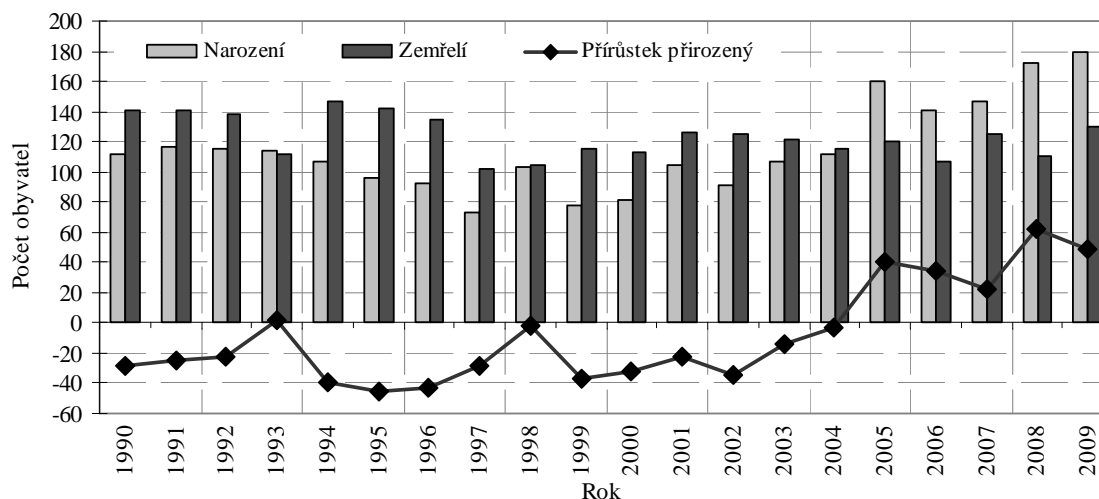
Graf 1 – Vývoj počtu obyvatel v Říčanech v letech 1990–2009



Zdroj: ČSÚ 2010a

Přirozený přírůstek obyvatel města je do značné míry ovlivňován příchodem mladých párů, kterým se potomci narodí až v novém bydlení. Tento ukazatel zaznamenal během posledních šesti let plynulý nárůst (viz graf 2). Na zvyšování přirozeného přírůstku působí významně také silné ročníky 70. let, které jsou v současnosti v plodném věku. Město tak kopíruje celonárodní trend pokud jde o nárůst počtu narozených dětí. Z hlediska úmrtnosti se Říčany od druhé poloviny 90. let vyznačují relativně konstantní úrovní. Jeden rok dochází k mírnému poklesu, další k mírnému nárůstu. Tyto výkyvy se však pohybují v rámci desítek obyvatel a nepředstavují žádné výrazné změny v úrovni úmrtnosti obyvatel města.

Graf 2 – Vývoj počtu narozených a zemřelých v Říčanech v letech 1990–2009



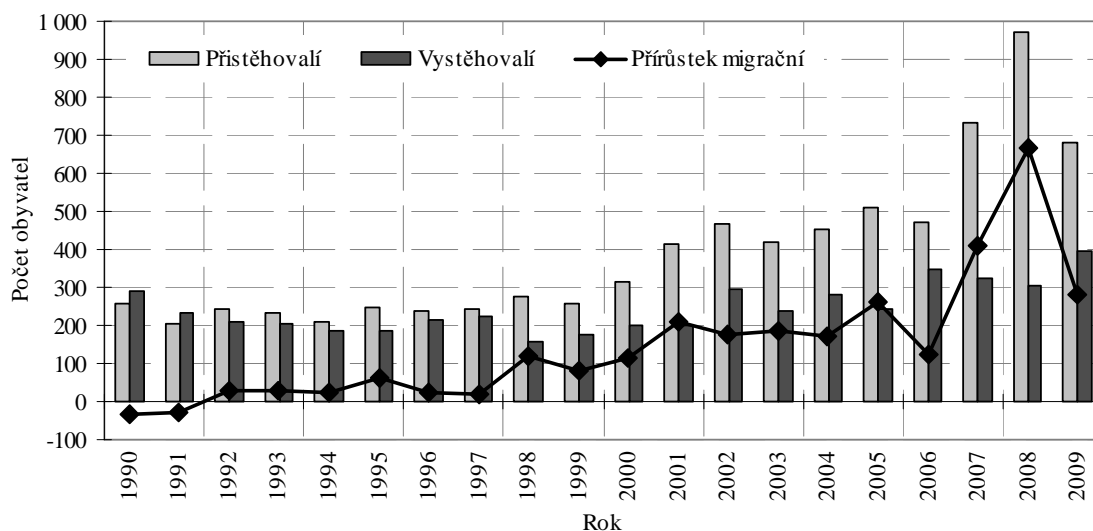
Zdroj: ČSÚ 2010a

Z hlediska migrace bylo město téměř vždy přírůstkové. Z grafu 3 je vidět, že k migračnímu úbytku došlo pouze v letech 1990 a 1991, což mohlo být způsobeno např. uvolněním trhu s byty po roce 1989 a stěhování obyvatel za prací do hlavního města

Prahy. Migrace mladých lidí do zázemí hlavního města pozitivně ovlivňuje přirozený přírůstek Říččan, jelikož mladí lidé se stěhují do města převážně z důvodů založení rodiny. Přirozený přírůstek dosahuje díky tomu v posledních pěti letech pouze kladných hodnot.

Devadesátá léta nebyla z hlediska přistěhovačů pro město nijak zajímavá. Od druhé poloviny 90. let dochází ke každoročnímu nárůstu počtu přistěhovačů obyvatel. Z grafu 3 jsou patrné tři hlavní „vlny“ nárůstu počtu přistěhovačů kolem let 2002, 2005 a 2008. V těchto letech nebo o rok dříve byly dokončeny developerské projekty. Kolem roku 2000 vznikaly rodinné domy v oblasti navazující na kompaktní zástavbu (sledovaná oblast „Bydlení v zeleni“). V roce 2001 postavila developerská společnost Central Group 15 rodinných domů v blízkosti rybníku Marvánek. V roce 2005 byly postaveny tři bytové domy v oblasti „Větrník“ s celkově 33 byty. Graf 3 ukazuje, že největší nárůst počtu přistěhovačů byl právě v roce 2008, kdy bylo dokončeno nejvíce developerských projektů např. „Bydlení u Římského lesa“ (42 rodinných domů). V roce 2007 bylo postaveno 58 bytových jednotek v oblasti „Bydlení u jezera“. Počet vystěhovačů zaznamenal ve sledovaném období proměnlivé tendence. Během 90. let poklesl počet vystěhovačů na téměř polovinu. V letech 2002, 2006 a 2009 došlo ke zvýšení počtu osob, které se z Říččan vystěhovali, ale v následujících letech se tento počet opět snížil.

Graf 3 – Vývoj počtu přistěhovačů a vystěhovačů v Říčanech v letech 1990–2009



Zdroj: ČSÚ 2010a

Rozdíly se projeví také v částech města, kam se nově příchozí obyvatelstvo stěhovalo (viz tabulka 3). Největší část výstavby probíhala a probíhá v Říčanech a Radošovicích, z čehož lze odvodit, že nejvíce obyvatel přichází právě do těchto částí města. Menší výstavba bytových domů developerskou společností byla realizována ve Voděrádkách. K individuální výstavbě dochází téměř ve všech částech města.

Tab. 3 – Vývoj počtu obyvatel v Říčanech a městských částech v letech 1900–2001

	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
Říčany	3 428	7 593	8 856	9 611	9 330	10 703	10 621	10 876
Říčany (městská část)	2 553	6 564	7 984	8 394	6 596	7 835	7 884	7 971
Jažlovice	242	211	209	172	159	129	114	119
Krabošice	25	55	32	33		17	16	14
Kuří	249	319	220	232	208	179	137	124
Pacov				345	324	320	293	448
Radošovice					1 555	1 718	1 665	1 576
Strašín	180	265	291	345	334	379	382	478
Voděrádky	178	179	120	99	154	126	130	146

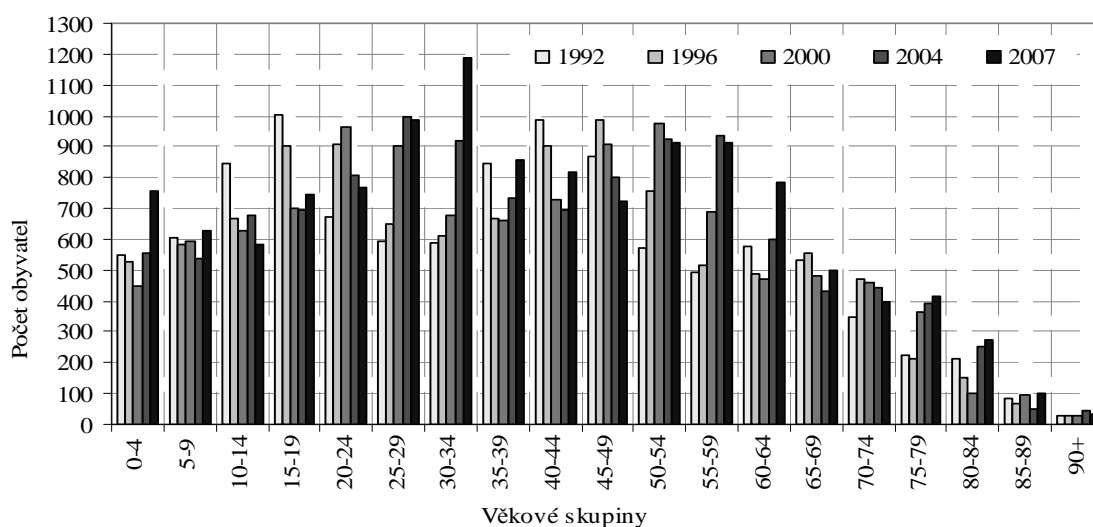
Poznámka: Neuvedené údaje – ve sledovaných letech nebyly městské části součástí Říčan

Údaje za počet obyvatel v jednotlivých městských částech jsou pouze ze Sčítání lidu, domu a bytu

Zdroj: ČSÚ 2005

Věková struktura Říčan se dlouhodobě jevila jako populačně příznivá. Vlivem druhého demografického přechodu a změnou způsobu chování obyvatel došlo v devadesátých letech k poklesu podílu nejmladších věkových skupin. Tento úbytek ale nebyl nic mimořádného, zaznamenala ho většina obcí v Česku. V grafu 4 je ve sledovaných letech zřejmý nárůst nejstarších věkových skupin. V Říčanech není tento nárůst nijak markantní a udržuje se spíše na úrovni kolem 14 % z celkové populace. To je způsobeno mimo jiné i nárůstem počtu přistěhovaných obyvatel nižších věkových skupin. Z grafu 4 je patrné „dospívání“ mladších obyvatel. Věkové skupiny 25–29 a 30–34 let zaznamenaly během let 2004 a 2007 výrazný nárůst, který byl způsoben již zmíněným přistěhováním právě těchto věkových skupin do Říčan. Nárůst nejmladší věkové skupiny naznačuje, že se do města stěhují rodiny s dětmi nebo zakládají rodinu až zde.

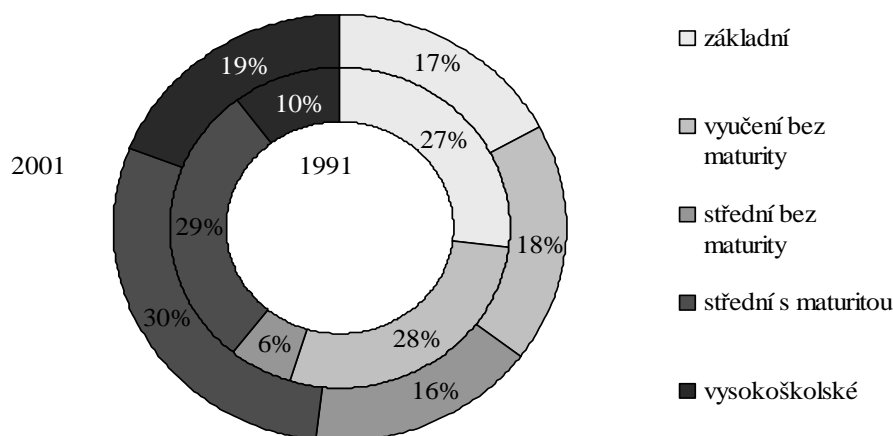
Graf 4 – Vývoj podílů věkových skupin v Říčanech v letech 1992–2009



Zdroj: ČSÚ 2009b

Pokud jde o vzdělanostní strukturu, dosahují obyvatelé Říčan vyšší úroveň vzdělání v porovnání s celonárodním průměrem. Jak v roce 1991, tak 2001 představovala střední škola s maturitou převažující stupeň nejvyššího dosaženého vzdělání. Podíly obyvatel podle úrovně vzdělání se však během sledovaného období výrazně změnily. Během deseti let došlo ke zvýšení vzdělanostní úrovně obyvatel města. Zatímco poklesl podíl obyvatel se základním vzděláním a vyučením bez maturity, všechny ostatní stupně vzdělání zaznamenaly nárůst. To lze označit jako důsledek vyšší vzdělanostní struktury přistěhovaných obyvatel (graf 5).

Graf 5 – Vzdělanostní struktura obyvatel v Říčanech v letech 1991 a 2001

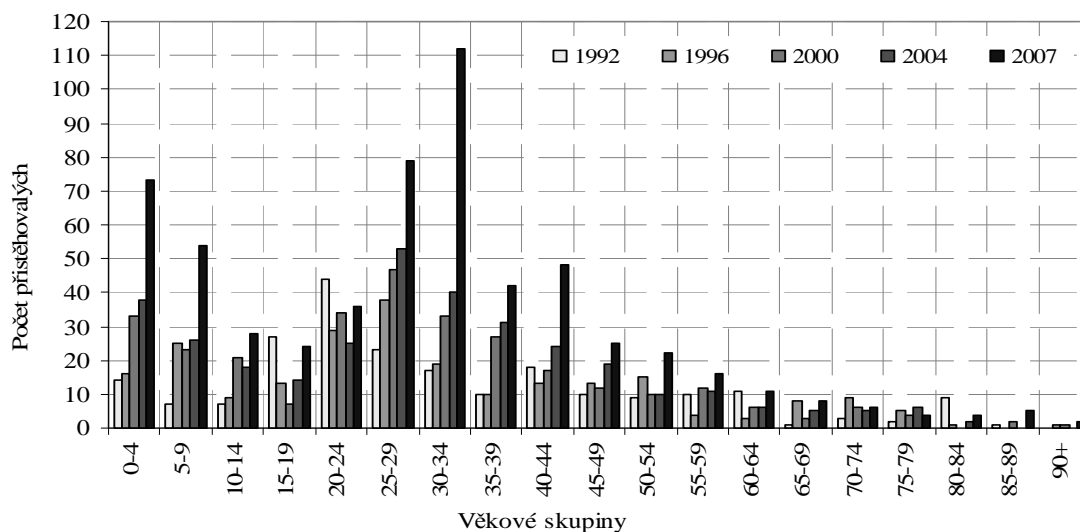


Zdroj: Analytický profil města 2005

4.2.1 Vývoj struktury přistěhovaných a vystěhovaných obyvatel

Následující podkapitola představuje strukturu přistěhovaných a vystěhovaných obyvatel Říčan. Věková a vzdělanostní struktura přistěhovaných obyvatel ukazuje, jak je ovlivňována struktura obyvatel města. Uvedené kartogramy zobrazují zdroje a cíle migrace obyvatel Říčan.

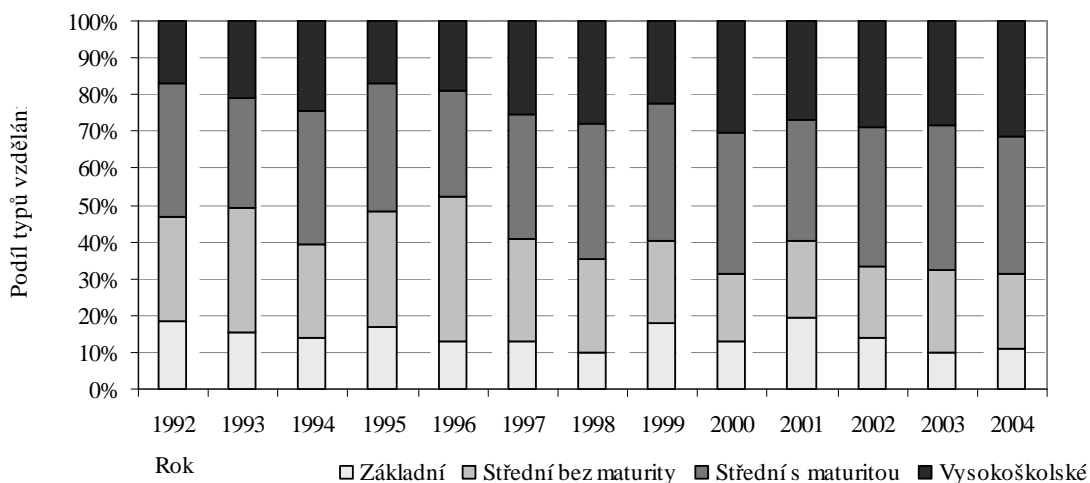
Graf 6 – Vývoj počtu přistěhovaných podle věkových skupin v Říčanech v letech 1992–2007



Zdroj: ČSÚ 2007

Věková struktura přistěhovalých není příliš překvapivá. Ovlivnění fázemi životního cyklu je patrné na počtu přistěhovalých obyvatel do města. Z grafu 6 je patrné postupné posouvání nejvíce zastoupených věkových skupin z 20–24 let na 30–34 let. Nejčastěji se do Říčan stěhují bezdětné páry zakládající rodinu nebo rodiny již s dětmi, což je patrné z vysokého počtu obyvatel ve věkových skupinách 25–29 a 30–34 a 0–4 a 5–9 let. Posun nejvíce zastoupených věkových skupin přistěhovalého obyvatelstva byl ovlivněn především druhým demografickým přechodem a změnou reprodukčního chování. Nárůst nejmladších věkových skupin během sledovaných let potvrzuje předpoklad, že se stěhují rodiny s dětmi. V posledních letech lze spatřit rovněž nárůst starších věkových skupin (40–50 let), který je způsoben stěhováním obyvatel do prostředí zázemí hlavního města v pozdějším produktivním věku a s odchodem do důchodu. Podíl nejstarších věkových skupin je více ovlivněn výstavbou domu s pečovatelskou službou Senior a domovem důchodců Pod Kavčí skálou, v letech 1996 a 2001. Z pohledu všech obyvatel Říčan dochází během sledovaného období k celkovému omlazování věkové struktury města. Mezi obyvateli, kteří se stěhují pryč z města, je také zřejmý určitý posun ve věkových skupinách. Na začátku 90. let se nejvíce stěhovali z města obyvatelé ve věkových skupinách 20–24 let, tedy ti, kteří odcházeli od rodičů a hledali si vlastní bydlení. Postupem času se posouvají nejvíce zastoupené věkové skupiny vystěhovalých (25–29 na 30–34 let). Nárůst podílu nejmladší věkové skupiny naznačuje, že se stěhují z města i rodiny s dětmi.

Graf 7 – Vývoj počtu přistěhovalých podle vzdělání v Říčanech v letech 1992–2004



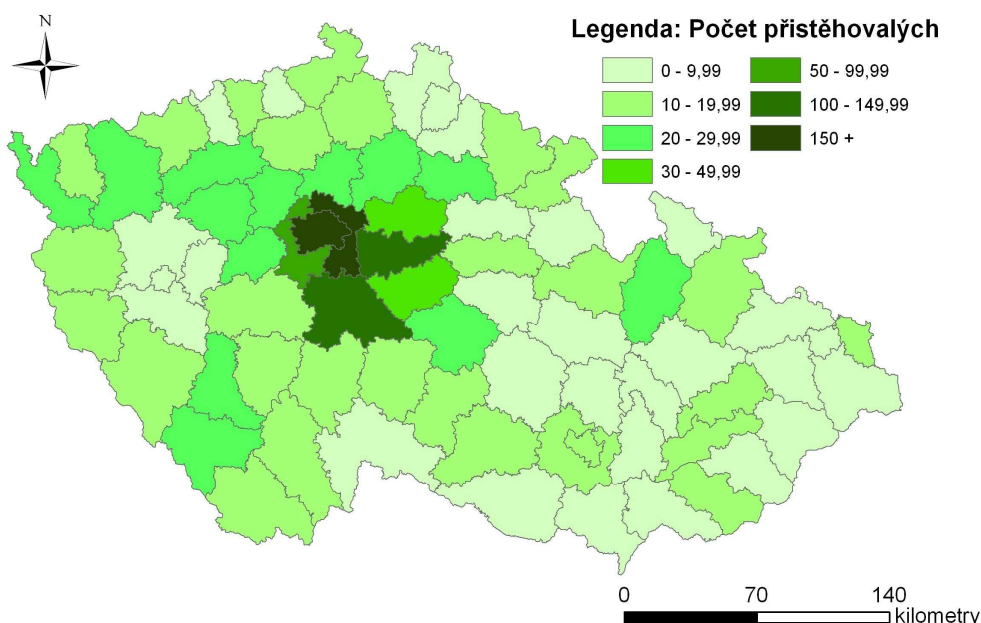
Zdroj: ČSÚ 2007

Vzdělanostní struktura přistěhovalých obyvatel zaznamenala během sledovaného období zvýšení, tj. došlo k nárůstu obyvatel s vyšším vzděláním. Z grafu 7 je patrný trend stěhování obyvatel s vyšším vzděláním, i přesto, že po celou sledovanou dobu představují největší podíl obyvatelé se středoškolským vzděláním s maturitou. Nejmenší podíl přistěhovaných je zastoupen osobami se základním vzděláním. Jejich podíl během devadesátých

let plynule, jen s malými výkyvy, klesal. Lze říci, že přistěhovaní obyvatelé ovlivňují pozitivně celkovou vzdělanostní strukturu města a podíly obyvatel Říčan s vyšším vzděláním plynule rostou. Při pohledu na vzdělanostní strukturu vystěhovaných je oproti tomu možné spatřit větší každoroční rozdíly. Vývoj posledních let sledovaného období naznačuje, že dochází k nárůstu vystěhovaných osob s vysokoškolským vzděláním.

Od roku 1990 se do Říčan přistěhovalo necelých 6 000 nových obyvatel (do roku 2007). Z obrázku 7 je zřejmé, že se nejvíce obyvatel přestěhovalo z okolních obcí v okrese Praha-východ a také, vlivem suburbanizačního procesu, z hlavního města Prahy. Okolní okresy ve Středočeském kraji patří k hlavním místům původu přistěhovaných obyvatel do Říčan. K nejvýznamnějším okresům, ze kterých se do Říčan stěhuje nejvíce osob patří Kolín a Benešov. Okresy Praha-západ, Nymburk a Kutná Hora se řadí také mezi časté příchozí okresy.

Obr. 7 – Počty přistěhovaných do Říčan podle okresů na 100 000 obyvatel v letech 1992–2007

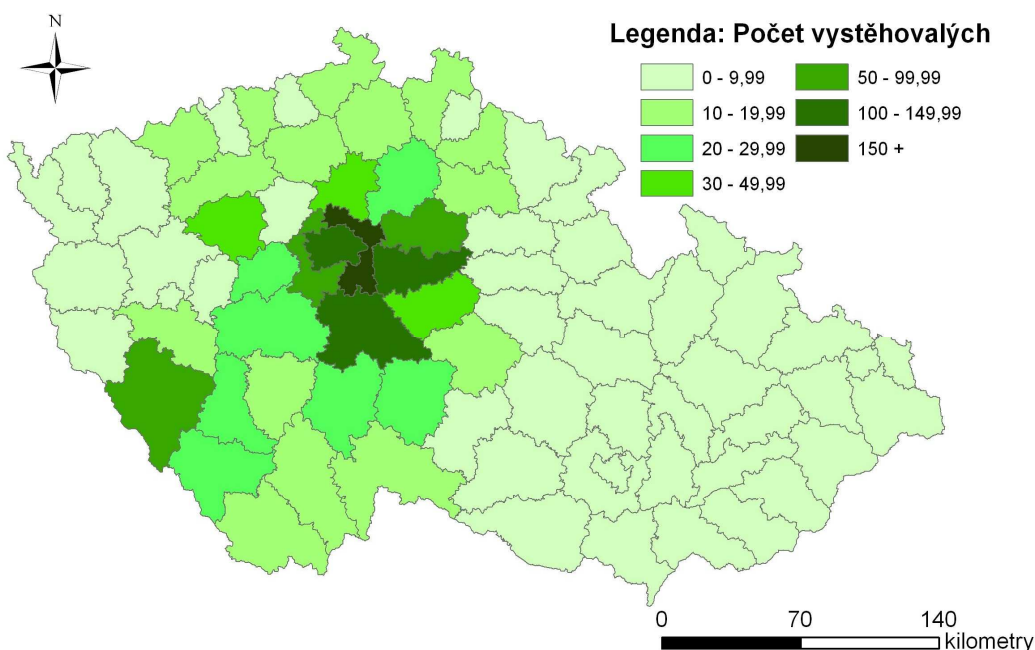


Zdroj: ČSÚ 2007

Pro zkoumání residenční stability obyvatel vybraných lokalit jsou důležitá i data o počtu vystěhovaných z Říčan. Přestože jsou data dostupná pouze za celé město a nelze určit, z jaké části obce se příslušné osoby odstěhovali, přinášejí důležité informace o pohybu obyvatel města. Počet vystěhovaných zaznamenal během sledovaného období určité výkyvy (viz graf 3). Během devadesátých let byla, i přes zmíněné odchylky, patrná klesající tendence a z celého sledovaného období dosáhl počet vystěhovaných nejnižších hodnot v roce 1998. Nízké počty vystěhovaných mohly souviset s probíhající ekonomickou krizí v Česku, kdy lidé neměli dostatek financí na změnu bydliště (ČMKOS 2009). Roky 2002 a 2006 představují „vlny“ v odchodu obyvatel z města. Počty vystěhovaných obyvatel zaznamenávají každoroční kolísání, na konci sledovaného období však nabývají vyšších hodnot než jeho počátku. V roce 2009 lze

pozorovat další vlnu nárůstu počtu odstěhovaných, ale záleží na dalším vývoji, zda tento trend potvrdí či nikoliv.

Obr. 8 – Počty vystěhovaných z Říčana podle okresů na 100 000 obyvatel v letech 1992–2007



Zdroj: ČSÚ 2007

Obr. 8 ukazuje, že se nejvíce obyvatel Říčana stěhuje v rámci okresu Praha-východ. Obyvatelé jsou často spokojeni s prostředím v této části zázemí Prahy a proto zde zůstávají. Významnými oblastmi Česka, kam se obyvatelé Říčana stěhují, jsou sousední okresy Praha, Kolín a Benešov. Žádné okresy na Moravě nepatří mezi významné migrační cíle obyvatel pozorovaného města.

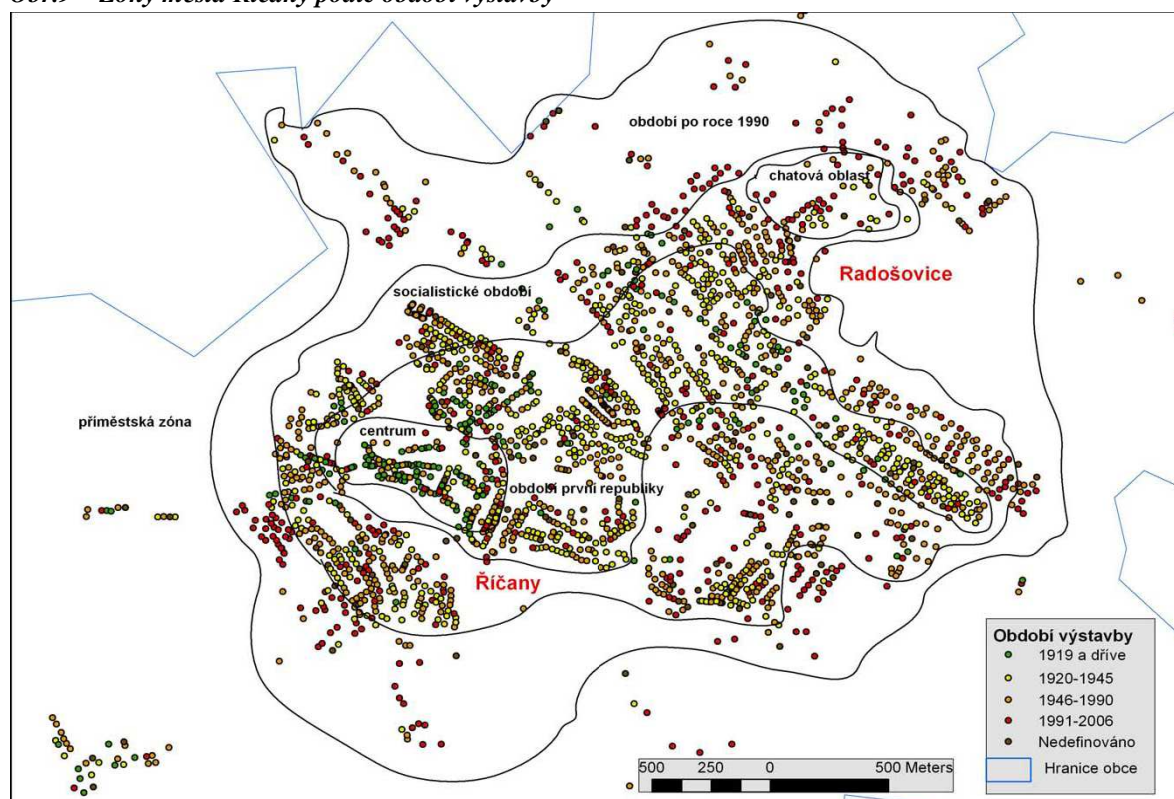
4.3 Vývoj bytové výstavby

Následující kapitola mapuje bytovou výstavbu v Říčanech po roce 1990. Rozdělení města na zóny podle období výstavby ukazuje, v jakých částech převažuje nová výstavba. Na počtu dokončených bytů je pak možné sledovat samotný rozvoj města. Je zřejmé, že bytová výstavba výrazně ovlivňuje míru přistěhování obyvatel.

Rozdělení zón města je založeno na výsledcích bakalářské práce Markéty Brázdové (2007), která se zabývala fyzickou a prostorovou strukturou města Říčany. Pro analýzu nové výstavby ve městě použila data z Registru sčítacích obvodů a budov. Autorka rozdělila Říčany do šesti geneticko-morfologických územních zón podle období výstavby (viz obr. 9). První zónu tvoří historické jádro města, které plní hlavní administrativní funkci, nachází se zde většina úřadů a služeb. Vedle administrativní funkce je zde však zastoupena i funkce obytná. Druhou zónu tvoří vily postavené za první republiky. Jedná se o zónu, která obklopuje historické

centrum a pokračuje podél hlavního dopravního tahu v Radošovicích. Na něj plynule navazuje třetí zóna. Ta je reprezentována rodinnými a bytovými domy postavenými za socialismu. Ve stejném období vznikla i čtvrtá zóna – chatová kolonie. Pátou územní zónu představují nově postavené domy po roce 1990. Tato zóna reprezentuje suburbánní lokality. Poslední je příměstská zóna se samostatnými objekty mimo kompaktní zástavbu. Hranice mezi jednotlivými zónami nejsou ostré. Obzvláště v posledních letech, kdy regulační plány začaly omezovat novou suburbánní výstavbu, dochází k nové výstavbě, která vyplňuje volná místa v intravilánu obce.

Obr.9 – Zóny města Říčany podle období výstavby



Zdroj: Brázdová 2007

Po celé 20. století bylo město Říčany lákavou residenční lokalitou. Především v období první republiky si zde stavěli bohatí Pražané svá víkendová sídla. Období od druhé světové války až do konce sedmdesátých let nové výstavbě příliš nepřálo. Od počátku osmdesátých let se opět postupně zvyšuje počet nově postavených bytů ať již v rodinných či panelových domech. Největší nárůst nové výstavby nastal ovšem až po roce 1990, resp. 1995.

První polovina devadesátých let se nesla ve znamení prvních „vlaštovek“, pokud jde o výstavbu rodinných domů. Vysoké ceny pozemků a nedostatek finančních prostředků obyvatel se projeví v nízkém počtu nově postavených domů. Jednoznačně dominovala individuální výstavba. Zavedení státní podpory a stavebního spoření napomohlo zvýšení nové výstavby. Od druhé poloviny devadesátých let dochází k nárůstu počtu nově postavených domů.

Na přelomu tisíciletí byly dokončeny dva developerské projekty, ve kterých vybudoval soukromý investor technickou infrastrukturu a pozemky poté prodal pro individuální výstavbu. Vlivem toho došlo kolem roku 2000 k významnému nárůstu dokončených domů. Přestože byl po roce 2005 téměř každý rok dokončen nějaký developerský projekt, počet dokončených domů dosahoval konstantních hodnot. V roce 2007 se navýšil počet dokončených domů na úroveň z roku 2000. Následující rok 2008 byl ve znamení dokončení řady developerských projektů, např. v severní části města bylo dokončeno 58 rodinných řadových domů v lokalitě „Větrník“ či 42 rodinných domů v lokalitě u Říčanského lesa. Dokončena byla také výstavba 3 bytových domů se 45 bytovými jednotkami v lokalitě s pracovním názvem „Bydlení v zeleni“. Oproti předešlému roku došlo k více než trojnásobnému zvýšení počtu postavených domů. Do budoucna je nutné počítat s realizací dalších spíše menších developerských projektů.

Tab. 4 – Počet nově dokončených bytů v Říčanech a jejich charakteristiky v letech 1991–2008

Rok výstavby	Počet nově dokončených bytů	Charakter stavby		Druh stavby		
				Rodinný dům		Bytový dům
		Nová stavba	Nástavba	pro vlastní potřebu	Pro prodej	
1991–1995*	107					
1997	9	7	2	9	0	0
1998	23	20	3	19	0	1
1999	53	41	12	39	2	0
2000	64	61	3	59	2	0
2001	34	33	1	33	0	0
2002	31	30	1	30	0	0
2003	46	45	1	45	0	0
2004	48	48	0	47	1	0
2005	50	50	0	50	0	0
2006	47	41	6	41	0	0
2007	57	57	0	54	3	0
2008	179	179	0	68	106	5
Celkem	748	612	29	494	114	6

* data z Registru sčítacích obvodů a budov

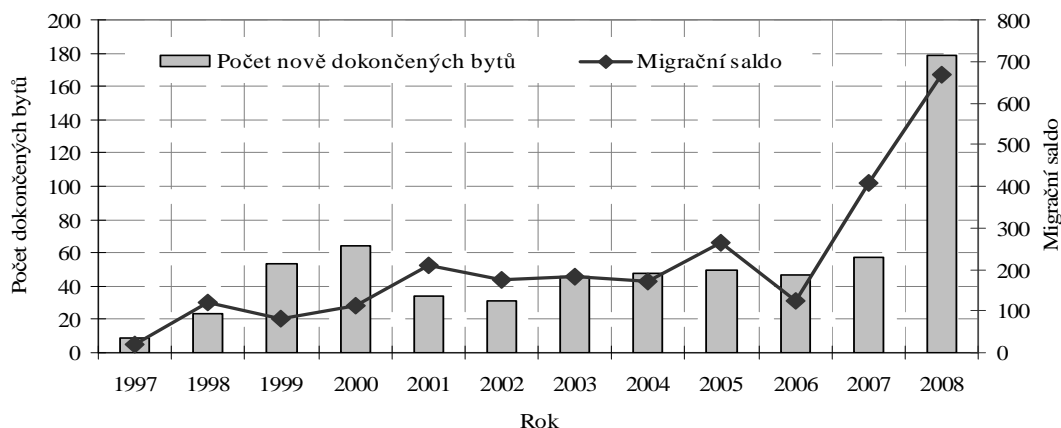
Zdroj: RSO 2010, cit. v Brázdová 2007, ČSÚ 2008

Z pohledu jednotlivých typů zástavby je možné téměř celé sledované období označit za homogenní. Do roku 2007 jednoznačně převažovala nad ostatními typy výstavba rodinných domů pro vlastní potřebu (viz tab. 4). Ke změně dochází až v roce 2008, kdy byla dokončena řada developerských projektů, a proto se výrazně zvýšil počet rodinných domů určených na prodej. Z hlediska výstavby bytových domů je důležitější až pozdější období 2006–2008, kdy dochází k významnější výstavbě tohoto typu domů.

Následující graf 8 poukazuje na souvislost mezi počtem dokončených bytů a migračním saldem. Z grafu je zřejmý blízký vztah a tedy i podobný trend obou ukazatelů. Migrační saldo

reaguje na novou výstavbu v obci. V roce dokončení nové výstavby či o rok později narůstá migrační saldo obce. Z grafu 8 jsou patrné minimální odchylky, avšak souvislost mezi oběma ukazateli je i přesto jednoznačná.

Graf. 8 – Počet dokončených bytů a migrační saldo v Říčanech v letech 1997–2008

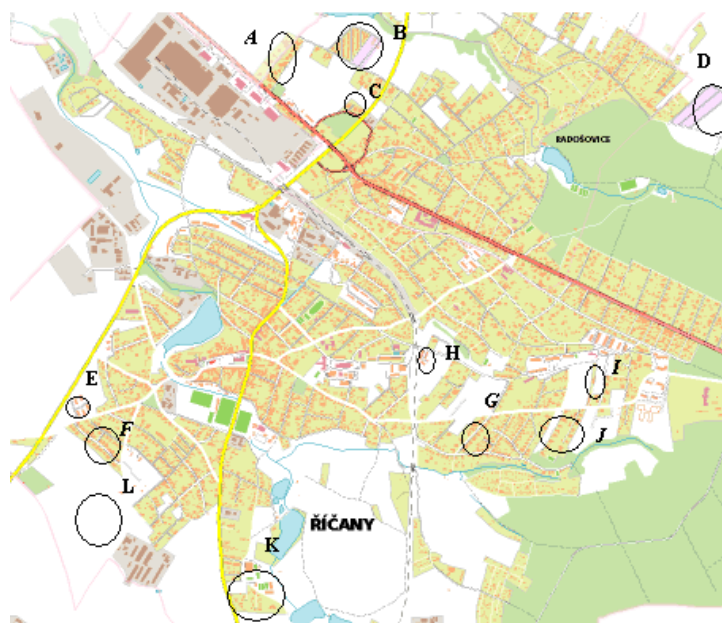


Zdroj: ČSÚ 2010a, ČSÚ 2008

4.4 Lokality nové bytové výstavby

Následující kapitola představuje vybrané významné developerské projekty a oblasti individuální výstavby realizované na území města. Seznamuje čtenáře se základními charakteristikami nové výstavby a pro lepší přehlednost je zde součástí také mapa města s vyznačenými lokalitami nové bytové výstavby.

Obr. 10 – Lokality nové výstavby v Říčanech



- A: 16 RD (ulice Bílá, Pod Bahnivkou)
 - B: 68 RRD (lokalita Větrník)
 - C: 3 BD (ulice Bohuslava Martinů)
 - D: 42 RD (Residence Říčany - u Říčanského lesa)
 - E: 3 BD (lokalita Bydlení v zeleni)
 - F: 42 RD (lokalita Bydlení v zeleni)
 - G: 3 RRD (ulice Šípková)
 - H: 20 ŘD (lokalita 5. května)
 - I: 6 RD (ulice Šeříkova)
 - J: 10 RD (ulice Na vyhlídce)
 - K: 15 RD (lokalita Marvánek)
 - L: 50 stavebních pozemků (lokalita Nad hradem)
- Poznámka: A individuální výstavba, B developerský projekt

RD – rodinný dům; RRD – rodinný řadový dům; BD – bytový dům

Zdroj: Plán města a okolí 2009, vlastní práce

V posledních několika letech působí v Říčanech řada developerských společností, které zde aktivně stavějí. Přestože početně dochází více k individuální výstavbě rodinných domů, realizace developerských projektů je z hlediska analýzy zajímavější. Většina projektů developerských firem vznikla až po roce 2005.

První větší projekt postavený v severní oblasti města směrem k městské části Pacov (obr. 10: lokalita A), byl projekt soukromého investora, který nechal v lokalitě pouze vybudovat technickou infrastrukturu a pozemky pak prodal pro individuální výstavbu. Jednalo se o 16 pozemků v ulicích Bílá a Pod bahnicí. Zasiťování a prodej pozemků proběhlo na začátku 90. let jako první projekt nové výstavby v této suburbánní zóně.

Lokalita „Větrník“ zahrnuje oblast rodinných a řadových domů ústících do ulice Mozartova (obr. 10: lokalita B). Nová výstavba v této části města je naplánována ve dvou etapách. Výstavbu uskutečňuje developerská společnost RIM Engineering s.r.o. a skládá se z projektů „Bydlení u jezera I“ a „Bydlení u jezera II“. První výstavba 58 bytových jednotek projektu „Bydlení u jezera I“ byla realizována v roce 2007 a prodej 36 rodinných domů a 22 viladomů se uskutečnil následující rok. K výstavbě „Bydlení u jezera II“ mělo dojít v roce 2010, ale realizace zatím stále nezačala. Zastupitelstvo města Říčany vyhlásilo stavební uzávěru na celou oblast a developer si tak nejprve musí pořídit regulační plán, aby mohl pokračovat ve výstavbě. Projekt „Bydlení u jezera II“ počítá s vybudováním 10 viladomů. V sousedství projektů „Bydlení u jezera“ se nachází lokalita „Za Větrníkem“. Jde o stavební pozemky pro výstavbu rodinných domků, které plynule navazují na výstavbu rodinných řadových domů. Oblast se nalézá blíže k hlavní dopravní tepně ulici Říčanská. Technickou infrastrukturu vybuďoval pro 18 stavebních parcel soukromý investor. První etapa prodeje se realizovala v roce 2008 a v současné době již probíhá výstavba šesti rodinných domů. Druhá fáze prodeje dalších deseti parcel byla naplánována na rok 2010, ale stejně jako v případě projektu „Bydlení u jezera II“ byl prodej pozastaven. Ačkoliv oblast nevybudovala developerská společnost, je lokalita součástí celkového projektu „Větrník“, jehož konečná podoba se nalézá v daleké budoucnosti.

V roce 2005 byly postaveny tři bytové domy v nově vzniklé ulici Bohuslava Martinů, v části města, která nenavazuje plynule na kompaktní zástavbu (obr. 10: lokalita C). Výstavbu provedla společnost Canaba Pozemní stavby s.r.o.

Společnost A.P. Capital s.r.o. vybudovala projekt „Bydlení u říčanského lesa – residence Říčany“, který tvoří 42 rodinných domků formou dvojdomků a nachází se na severu města v městské části Radošovice (obr. 10: lokalita D). Dvojdomky byly postaveny v roce 2008.

V roce 2007 se zrodil projekt společnosti „Byty Říčany s.r.o.“, která vybuodovala tři bytové domy s celkovým počtem 45 bytů (obr. 10: lokalita E). Tyto bytové domy se nalézají v ulici Rooseveltova. S Rooseveltovou ulicí sousedí i další výstavba, tentokrát rodinných domů (obr. 10: lokalita F). Společnost Central Group vybuodovala technickou infrastrukturu v této lokalitě a poté pozemky prodala k individuální výstavbě. Jednalo se o pozemky na výstavbu 42 rodinných domů v ulicích Vranovská, Želivská a je spojující ulici Slapská.

Individuální výstavba proběhla v ulici Šípková. Tři rodinné domy byly postaveny v oblasti dřívějšího třešňového sadu (obr. 10: lokalita G). Nejnovější individuální výstavba probíhá v nové ulici Šeříková. V minulosti zde stál pouze jeden osamocený dům. Dnes je dříve volná rozlehlá louka téměř zcela zastavěna. Zatím bylo postaveno šest rodinných domů s velkými přilehlými zahradami (obr. 10: lokalita D). Mezi první lokality větší individuální výstavby patří výstavba v ulicích Na vyhlídce, Na holém vrchu a Krkonošská (obr. 10: lokalita J), která vznikla v blízkosti sídliště Olivova mimo kompaktní zástavbu a postupně splýnula s původní zástavbou.

V roce 2008 vznikl projekt v centrální části města a to výstavba 20 řadových domů v ulici 5. května (obr. 10: lokalita H). Řadové domy se nalézají zhruba na třetině dříve volné louky a do budoucna se plánuje zastavění celé louky. V současnosti je však na zbytek vyhlášena stavební uzávěra.

V roce 2001 postavila developerská společnost Central Group 15 rodinných domů v „Lokalitě Marvánek“ v jižní části města (obr. 10: lokalita K). V těsném sousedství této nové výstavby vybuodovala říčanská realitní a stavební společnost Říčanská stavební s.r.o. šest dvojdomků v ulici Do Lehovic na jihu města.

Do budoucna je plánována další řada projektů. Za zmínku stojí plán výstavby „Nad hradem“ společnosti OPTREAL spol. s.r.o. (obr. 10: lokalita L). Tato společnost prodává v současnosti více než 50 pozemků k individuální výstavbě. Projekt počítá také s vybudováním mateřské školky. Plánovaná výstavba navazuje na dřívější okrajovou zástavbu. Tuto část města Říčan lze označit za velice atraktivní, mají zde v plánu realizovat své projekty i další developerské společnosti. Podle plánu dosáhne v budoucnu nová výstavba podél říčanského hřbitova téměř až k městské části Voděrádky.

Vedle výstavby v městské části Říčany se buduje nové bydlení i v jiných městských částech. Právě v městské části Voděrádky postavila společnost BALENO real. spol. s.r.o. osm bytových domů. Další významný projekt se plánuje v městské části Strašín. Realitní kancelář Reality21 s.r.o. zde prodává celkově 53 pozemků a to ve dvou ucelených celcích, Říčany

Východ 1 (nabízí 12 pozemků) a Říčany Východ 2 (23 samostatných pozemků a 18 pozemků patří k 9 dvojdomkům).

Individuální výstavba se rozvíjí také mimo kompaktní zástavbu města jako například menší, ale rychle se rozvíjející oblast kolem ulice Na vysoké, která se nalézá v severozápadní části města. Vedle nové výstavby dochází také k přeměně druhého bydlení na trvalé.

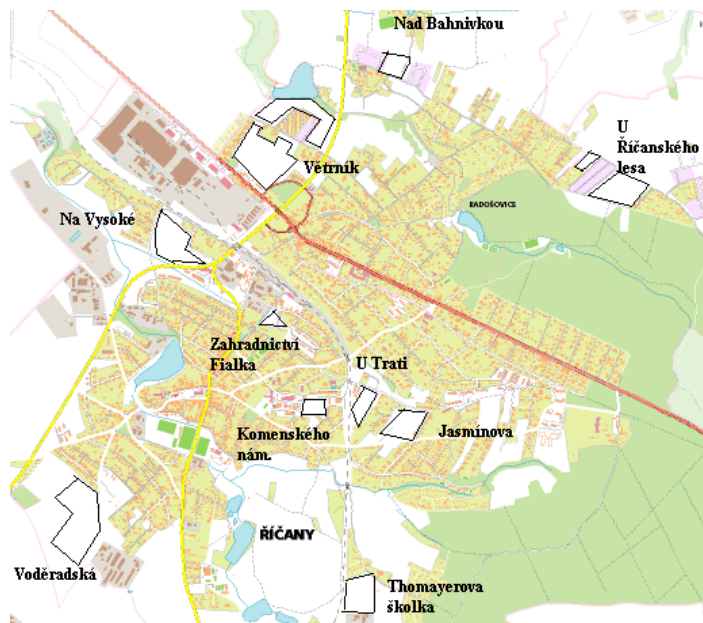
4.5 Regulace rozvoje města Říčany

Současný mohutný rozvoj města a s ním spojené problémy, kterým musí město čelit, donutilo vedení města k zamyšlení nad směřováním jeho budoucího rozvoje. Předchozí územní dokumentace nepočítala s tak výrazným nárůstem nové výstavby a tedy ji ani nijak nelimitovala a stala se tak nedostatečnou. Zastupitelstvo města Říčany se proto v roce 2008 rozhodlo začít usměrňovat, do té doby víceméně neřízenou, výstavbu a rostoucí populaci.

Stavební uzávěra

Na většinu lokalit vyhlásilo stavební uzávěru samo vedení města. To si uvědomilo akutnost situace, při které docházelo k mohutnému a především nekontrolovanému rozvoji nové výstavby. Nárůst počtu obyvatel města v posledních letech způsobil, že současná dopravní infrastruktura nabývá pomalu svého maxima. Kapacita mateřských školek nestačí odpovídat poptávce a příchod nových obyvatel mění i životní prostředí a okolní krajinu obce. V roce 2006 proto vyhlásilo zastupitelstvo města stavební uzávěru na všechny plochy určené k výstavbě podle změny č. 2 platného územního plánu. Hlavním důvodem byla snaha zabránit nekontrolovanému rozvoji města. Stavební uzávěru vyhlásilo zastupitelstvo města na 12 lokalit (viz obr. 11) a stanovilo povinnost vyhotovit přesné regulační plány, aby se mohlo opět pokračovat ve výstavbě. Podle paní starostky Andrey Mrázové nebude u některých lokalit problém vytvořit regulační plán, jelikož majitelem pozemku je město, ale v případě, kdy je více majitelů to může trvat i roky (Říčany omezují bytovou výstavbu 2006). V současné době jsou téměř hotovy regulační plány na novou výstavbu v lokalitě Větrník a na developerský projekt „Nad hradem“ ústící na ulici Voděradská.

Obr. 11 – Stavební uzávěry v Říčanech z roku 2006



Zdroj: Usnesení z řádné schůze Rady města Říčany 2006, Plán města a okolí 2009

Regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro vymezení, umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území a k vytvoření vhodného životního prostředí. Dále stanovuje vymezení a využití jednotlivých pozemků a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (Regulační plán 2010). Město Říčany nechce nadále připouštět změny územního plánu, při kterých bude docházet k rozšiřování zastavitelného území bez adekvátní kompenzace zajištěné navrhovatelem změny. Příkladem může být např. zvýšení podílu kvalitní zeleně na jiném místě v obci, které je vhodné pro novou zeleň. V důsledku těchto omezení lze počítat s poklesem nové výstavby na okraji města a naopak nárůstu výstavby ve volných vnitřních částech města. Tato omezení mohou pozitivně ovlivnit rozvoj města jako kompaktní zástavby. Nástin dalšího vývoje města však ukáže až nový územní plán.

Nejdůležitějším dokumentem územního rozvoje obce je územní plán. Řeší funkční využití území, vymezuje rozvojové plochy a plochy zvláštního významu (zastavěné, zastavitelné i nezastavitelné území). Plán má jak funkci regulační, tak zároveň může plnit funkci motivační. Územní plán řeší celé správní území obce včetně všech městských částí.

První *územní plán sídelního útvaru Říčany* schválilo zastupitelstvo města 24.6.1998 (Územní plán sídelního útvaru Říčany 1998). Územní plán vymezuje jednotlivé druhy území a zahrnuje prvky regulace jejich rozvoje a každé čtyři roky je aktualizován. Město 18.12.2002 pořídilo změnu územního plánu č. 1, kde řešilo první změny funkčního využití území ve všech městských částech Říčany. Největší počet funkčních změn byl odsouhlasen v městské části Říčany. Další změna č. 2 byla schválena 18.10. 2006. a zabývala se novými aspekty funkčního členění ploch, ochranou přírody a krajiny a řešením dopravní situace ve městě. Druhá změna

územního plánu opět změnila funkční využití ploch ve všech městských částech Říčan. V městské části Radošovice a Říčany (ulice Pod Vysokou a K Olivově a Ke Světicím) došlo k největšímu počtu změn funkčního využití ploch (Územní plán sídelního útvaru Říčany – změna č. 2 2006). Poslední změna současného územního plánu byla schválena 9.9.2009. Věnovala se změně funkčního využití pouze jedné lokality ústící do ulice Škroupova (městská část Říčany). Jedná se o pozemek, který byl plánován pro výstavbu nové školy, proto je v územním plánu veden jako plocha pro školství. Vybrané místo se ukázalo jako nevhodné pro vybudování základní školy a zastupitelstvo proto zvolilo jiné místo výstavby. Poslední změna tak převedla zmíněné území z plochy určené pro školství na plochu pro sport. Město se dále snaží zrenovovat stávající zimní stadion a připojit k němu doprovodné služby (Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Říčany 2009).

Na základě rozhodnutí zastupitelstva města v roce 2008 započaly práce na pořizování nového územního plánu města. V rámci něj se snaží dosavadní růst obce, který byl založen na nové výstavbě, nahradit rozvojem zaměřujícím se na kvalitu a vyváženost prostředí, zlepšení veřejných prostorů, veřejné vybavenosti, řešení dopravní situace města a využití zelených ploch. Ve výběrovém řízení na zpracovatele dokumentace zvítězil Atelier AGORA Ing. arch. Ivana Kaplana. V současnosti je územní plán ve fázi připomínkového řízení ke schválení návrhu územního plánu.

Říčany během let přijaly řadu dokumentů regulujících rozvoj města. Vedle územního plánu mají i *Strategický plán rozvoje města Říčany* z roku 2005 vypracovaný konzultantskou a inženýrskou společností DHV CR, spol. s.r.o. Dokument obsahuje návrhovou část i analytický profil města, formuluje rozvojové vize města, kterým směrem by se mělo město ubírat. Strategický plán nejdříve definuje problémové oblasti města a podle nich stanovuje tři dlouhodobé cíle. Kromě těchto dlouhodobých cílů nabízí strategie a opatření k řešení dalších hlavních i dílčích problémů (*Strategický plán rozvoje města Říčany* 2009).

V roce 2007 vznikl *Akční plán města Říčany na rok 2007*, který navázal na zpracovaný Strategický plán města. Akční plán je dokument, který posouvá strategie a opatření identifikované ve Strategickém plánu do realizační roviny. Ke komplexní realizaci Strategického plánu vede úspěšné provedení celé řady projektů. Tomu právě napomáhá Akční plán, který dané projekty rozvádí do všech potřebných realizačních podrobností včetně finančního a časového rámce. Stanovuje institucionální zajištění, tedy odpovědné zástupce. Součástí akčního plánu jsou všechna opatření Strategického plánu, dochází však k realizaci pouze některých vybraných. Každoročně je Akční plán aktualizován podle potřeb města. Aktuálním je *Akční plán města Říčany na rok 2010* (Akční plán města Říčany na rok 2009) vypracovaný v lednu 2010. Rozpracovává 29 opatření uvedených ve Strategickém plánu do celkově 37 projektů, určených k realizaci. Příkladem lze uvést vybudování železniční zastávky

Říčany-jih, integrovaný systém parkovišť, regulace nabídky ploch pro nové bydlení, regulační plány pro rozvojová území, výstavba třetí základní školy ve městě nebo vybudování centra sociálních služeb pro zdravotně postižené a seniory. Některé projekty se již městu povedly realizovat.

S rozvojem města se do popředí zájmu vedení města dostává dopravní infrastruktura a celková dopravní situace. Proto vznikají dopravní studie, z nichž poslední byla vypracována v roce 2007 pod názvem *Integrovaná dopravní studie města Říčany 2007*. Zabývá se návrhy dopravně organizačních opatření zaměřených na zvyšování bezpečnosti dopravy, odstranění nebezpečných míst a zklidnění vybraných úseků ve městě. Dále řeší stavy komunikací, hromadné dopravy (návrhy nových tras), nákladní dopravy (omezení průjezdu městem a odstavná parkoviště), cyklistické a pěší dopravy. Tato studie vychází rovněž ze Strategického plánu rozvoje města Říčan.

Za důležitý dokument z hlediska suburbanizace a rozvoje města jsou považovány *Zásady pro výstavbu* v rozvojových obytných zónách města. Jedná se o spolupráci mezi městem a stavebníky v oblasti úpravy veřejných profilů a vybudování chybějící veřejné infrastruktury na území města (*Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Říčany 2009*).

Rozvoj města a spory v některých lokalitách podnítily občanskou aktivitu a došlo ke vzniku několika občanských sdružení zaměřujících se na rozvoj města. Jedním z nich je občanské sdružení „Zdravý rozvoj Říčan a okolí“, které se snaží o podporu zdravého a trvale udržitelného rozvoje obce. Věnuje se ochraně přírody a krajiny, rozvoji nových metod komunitní práce, aktivní podpoře zapojování veřejnosti do rozhodování o budoucím rozvoji města, formování otevřené občanské společnosti a rozšiřování kulturního a společenského podvědomí obyvatel regionu (Černovský 2010).

Další občanské sdružení starající se o celkový rozvoj obce nese jméno „Klidné město o.s.“, které bylo založeno v září 2007 jako reakce na návrh výstavby regionálního autobusového terminálu a záchytného parkoviště v ulici 17. listopadu. Sdružení hájí zájmy občanů především v oblasti kvality životního prostředí a zachování unikátního „zahradního“ charakteru města (podíl zahradní plochy je podle sdružení 38 % oproti celorepublikovému průměru 4,9 %). Proto se občanské sdružení snaží o regulaci těch developerských projektů, které by měnily charakter města, a jejich realizací by došlo ke zhoršení životního prostředí oblasti. Stejně jako předchozí sdružení se snaží aktivně zapojovat veřejnost do řešení problémů souvisejících s rozvojem města.

I další občanské sdružení vzniklo jako reakce na plán developerské společnosti. Šlo o projekt společnosti RIM Engineering s.r.o. týkající se výstavby bytových domů v lokalitě

Na Fialce. Sdružení usilovalo o zabránění nebo omezení snahy developerské společnosti ve výstavbě bytových domů (Kořenová 2007).

Posledním občanským sdružením, zabývajícím se alespoň okrajově rozvojem města, je občanské sdružení „Ekocentrum Říčany“. Hlavní náplní tohoto sdružení je environmentální výchova a ochrana přírody ve městě Říčany, prosazuje tedy trochu jiné priority než předchozí sdružení. Za jistých okolností se také aktivně zapojuje do řešení problémů rozvoje města. Příkladem lze uvést výstavbu hypermarketu Tesco v severní části města, kdy sdružení iniciovalo diskusi kolem výstavby a poukazovalo na nedořešenou dopravní situaci v okolí navrhovaného hypermarketu, vzhledem k zprovoznění pražského okruhu a absenci říčanského obchvatu (Halaš 2007).

5 Analýza vybraných lokalit

Následující kapitola se zabývá analýzou výsledky dotazníkového šetření. První podkapitola představuje sledované lokality v Říčanech a základní charakteristiky jejich obyvatel. Druhá část ukazuje motivy residentů, které je vedly k přestěhování. Třetí podkapitola se zaměřuje na residenční spokojenost, tedy podmíněnosti, které ovlivňují residenční stabilitu obyvatel. Poslední oddíl se zabývá residenční stabilitou v jednotlivých lokalitách a rozdíly mezi nimi.

5.1 Představení případových lokalit a jejich charakteristiky

Následující kapitola představuje vybrané případové lokality v Říčanech a seznamuje čtenáře jak s fyzickou, tak sociální strukturou lokalit. Vzhled jednotlivých lokalit i samotných rodinných nebo bytových domů může působit na spokojenost a stabilitu obyvatel, stejně jako sociální skladba zkoumaných oblastí.

Tabulka 5 obsahuje základní údaje o zkoumaných lokalitách – tj. názvy ulic, celkový počet bytových jednotek, počet obydlených bytových jednotek a rovněž rok výstavby nových sídel v Říčanech.

Tab. 5 – Soupis vybraných lokalit

		Názvy ulic	Rok výstavby	Počet všech bytových jednotek	Počet obydlených bytových jednotek
Nová výstavba nenavazující na kompaktní zástavbu					
Lokalita Větrník	RD	Bílá, Pod Bahňvkou, Mozartova	1995	20	20
	RŘD	Blatouchová, Kosatcová, Leknínová, Lotosová, Plavínová	2008	60	57
	BD	Bohuslava Martinů	2005	33	32
Nová výstavba navazující na kompaktní zástavbu					
Lokalita Bydlení v zeleni	RD	Vranovská, Slapská, Želivská	1999	42	40
	BD	Na výslunní, Na výšině	2008	48	26
Lokalita 5.května	RŘD	Vřesová, Na padesátém	2008	20	18

Poznámky: RD – rodinný dům; RŘD – rodinný řadový dům; BD – bytový dům

Mozartova je kolmá na ulici Bílá a nalézají se zde tři rodinné domy postavené jejich majiteli. Geograficky se sice blíží spíše rodinným řadovým domům, ale svojí charakteristikou spadají do individuální výstavby rodinných domů, kam byly také zařazeny.

Zdroj: Vlastní práce

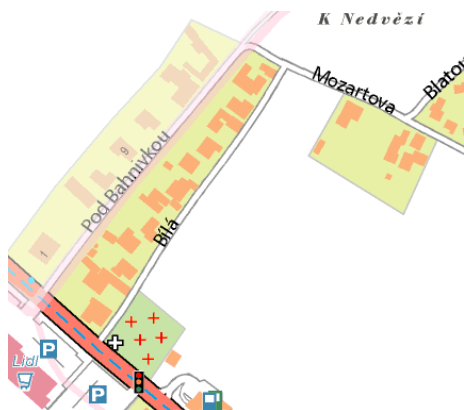
Rodinné domy patří v obou oblastech šetření k nejstarším, na rozdíl od ostatních typů byly postaveny již v 90. letech. Další dva typy bydlení byly postaveny až po roce 2005. V tento rok vznikly bytové domy v suburbánní zóně a o tři roky později všechny zbylé typy bydlení. Rodinné řadové domy tak náleží k nejmladším typům bydlení.

Přestože všechny typy bydlení stojí již minimálně dva roky a o bydlení v Říčanech je eminentní zájem, nejsou všechny možné bytové jednotky obydlené. Ve všech typech bydlení stále dochází k dostavbě či rekonstrukci jednotlivých bytů. Sídlicí firmy v bytových jednotkách také omezují výběr potenciálních residentů. Oblíbenost města Říčany mezi stěhujícími obyvateli způsobuje, že pouze na čtyřech bytových jednotkách (2 RŘD, 1 byt v suburbii a 1 RD v kompaktní zástavbě) visí cedulka „K pronájmu“ a teprve čekají na své majitele. Na druhé straně obyvatelé bytových domů navazujících na kompaktní zástavbu sice uvedli, že všechny byty jsou prodané (webové stránky společnosti ovšem stále uvádějí dva volné byty k prodeji), ale na první pohled není obydlena až pětina bytů. V jednom rodinném domu, plynule navazujícím na kompaktní zástavbu, se nachází soukromá mateřská školka a tento rodinný dům tak nelze do dotazníkového šetření započítat. Velkým nedostatkem značné části domů a bytů je nefunkčnost či dokonce nepřítomnost domovních zvonků, která do jisté míry znesnadňovala šetření.

Rodinné domy v lokalitě Větrník

Na počátku 90. let vybudoval soukromý investor technickou infrastrukturu pro 16 stavebních parcel v oblasti Větrník, které následně prodal a v následujících letech zde majitelé pozemků postavili rodinné domy. Domy mají rozmanitý vzhled a objemné parcely, které zaručují prostorné zahrady. Dřívější územní dokumentace nedávala za povinnost vybudovat v oblasti nové výstavby adekvátní dopravní komunikace a v důsledku toho, i přes četné žádosti residentů, nikdy nedošlo k její realizaci (viz obr. 13 a příloha 1). Šířka i kvalita silnic je značně neuspokojivá., nenachází se zde žádné chodníky a ani šířka silnic neumožňuje chůzi jedince a jízdu aut vedle sebe. Součástí většiny pozemků jsou předzahrádky. Jedná se o pěstěné plochy, převážně upravené trávníky, výjimečně také okrasné keře. Velké množství zeleně, převážně uvnitř zahrad, zajišťuje dostatečné soukromí rodinným domům, ale také určitý pocit bezpečí. Pokud jde o oplocení, převažuje zde podíl zděných či nepropustných plotů. Jeden z respondentů shrnul význam tohoto typu plotů slovy: „Zloděj netuší co může za plotem očekávat“.

Obr. 12 – Výstavba rodinných domů v lokalitě Větrník



Zdroj: Plán města a okolí 2009

Zkoumané rodinné domy v lokalitě Větrník se nalézají ve třech ulicích. Kromě ulice Pod Bahňvkou a Bílé patří do sledovaných rodinných domů i tři v Mozartově ulici (viz obr. 12). Nebyly sice součástí projektu, ale postavily se v podobnou dobu. Oproti rodinným domům v ulici Pod Bahňvkou a Bílé zde v rámci projektu „Bydlení u jezera“ vznikla asfaltová silnice.

Obr. 13 – Rodinné domy v oblasti Větrník



Zdroj: Autorka diplomové práce

Návratnost dotazníkového šetření v celé této oblasti dosáhla 47 %. Na jeho základě a podle rozhovorů s obyvateli této lokality lze říci, že v oblasti nové výstavby Větrník převažují domácnosti s dětmi. Tento předpoklad potvrzuje i přítomnost dětských prolézaček na téměř každé zahradě. Podle respondentů jsou velikosti rodinných domů minimálně 4 + KK a všechny dotázané domácnosti s dětmi tvoří rodiny s dvěma potomky, jejichž průměrný věk je necelých 9 let. V Bílé ulici mají oproti ostatním převahu jedinci či starší páry s již dospělými dětmi. Vlivem přítomnosti starších obyvatel patří tato lokalita k nejstarším ze všech zkoumaných. Průměrný věk respondentů je 39,3 let. Vzdělanostní struktura residentů lokality Větrník je z vybraných lokalit nejhorší, přesto i v tomto případě převažují osoby s vysokoškolským vzděláním. Středoškolské studium, ať již zakončené maturitou či nikoliv, absolvovala dohromady polovina residentů. Základní vzdělání jako nejvyšší ukončené vzdělání vykazalo téměř 12 % residentů, tj. nejvíce ze všech zkoumaných lokalit.

Rodinné řadové domy v lokalitě Větrník

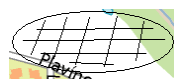
Rodinné řadové domy byly vystavěny v rámci první fáze projektu „Bydlení u jezera“. Výstavbu provedla, pro řadu obyvatel města kontroverzní, developerská společnost RIM Engineering s.r.o.. Starostka města opakovaně vyjádřila svoji nespokojenost nad počínáním této společnosti, která neplnila své původní sliby. V roce 2008 vybudovala 36 rodinných řadových domů a 22 viladomů. Jedná se o jednopatrové rodinné řadové domky s jednotným vzhledem, které jsou odlišeny pouze barevně (viz obr. 15). Každý dům má vlastní předzahrádku upravenou okrasnými květinami či travinami. Koncové domy mají spojenou předzahrádku s vlastní zahradou a pro větší soukromí ploty s omezenou průhledností. Celou lokalitu protínají asfaltové komunikace, chodníky a pouliční osvětlení. Přesto je celkově spořádaný dojem narušován značně neupraveným prostředím. V okolí rodinných řadových domů se nachází vysoká nepěstěná tráva a rozkopaná plocha budoucí výstavby druhé fáze projektu „Bydlení u jezera“ (viz. obr. 14).

Obr.14 – Výstavba rodinných řadových domů v lokalitě Větrník



Rodinné řadové domy v rámci projektu „Bydlení u jezera I.“ stojí v ulicích Blatouchová, Kosatcová, Lektínová, Lotosová a Plavínová (viz příloha 1). Druhá fáze projektu by se měla uskutečnit mezi ulicemi Plavínova až k vodní retenci (viz obr. 14).

Oblast výstavby 2. fáze projektu



Zdroj: Plán města a okolí 2009, vlastní práce

Obr. 15 – Rodinné řadové domy v oblasti Větrník



Zdroj: Autorka diplomové práce

V této části suburbie se navrátilo 39 % dotazníků. Necelou polovinu domácností tvoří rodiny s dětmi, převažují rodiny s jedním potomkem. Průměrný věk dětí je tři roky a je tak nejnižší ze všech zkoumaných lokalit a typů zástavby. Velikost bytových jednotek se lišila podle odpovědí respondentů, nejčastěji se však jedná o 4 + KK. Několik rodin s dětmi žije v 1 + KK, což lze považovat za nedostatečný prostor. I vlivem nejnižšího průměrného věku dětí patří tato oblast k mladším lokalitám. Průměrný věk respondentů a jejich rodinných příslušníků je 29,7 let. Tato lokalita je také potvrzením předpokladu, že do suburbí se stěhují převážně obyvatelé s vyšším vzděláním (Ouředníček, Temelová 2008). Patří dokonce k jedné z lokalit s nejvzdělanějším obyvatelstvem. Podle dotazníkového šetření tvoří více jak polovinu respondentů vysokoškolsky vzdělaní obyvatelé. Více než třetina respondentů dosáhla středoškolského vzdělání, dvě třetiny z nich ho zakončila maturitou. Jen 5 % respondentů nepokračovalo v dalším vzdělávání po ukončení základní školy.

Bytové domy v lokalitě Větrník

Bytové domy v ulici Bohuslava Martinů postavila společnost Canaba Pozemní stavby, s.r.o. v roce 2005. Jedná se o tři dvojpatrové panelové domy s podkrovním bytem a menší zahradou pro každý dům (viz obr. 17). V každém domě se nalézá 11 bytů různých velikostí (2, 3, 4+1). Bytové domy nemají k dispozici garáže a pro každý byt je přesně určeno jedno parkovací místo. Tím nastává problém parkování pro osoby, které přijedou například na návštěvu nebo pro domácnosti vlastníci více než jeden automobil. Celá lokalita je obklopena plotem zajišťující vyšší míru bezpečnosti, jelikož okolní prostředí tvoří volná louka. Volné prostory v lokalitě tvoří pěstěný trávník a okrasné květiny, o které se starají sami residenti. Lokalita je vybavena chodníky, které však vedou pouze ke vstupu do domů a nenavazují na systém chodníků mimo lokalitu, což často zneprůjemňuje život residentů. Lokalita není navíc vybavena veřejným osvětlením, ale pouze osvětlením u vchodů do domů. Celkový spíše neosobní dojem zjemňují dvě dětská pískoviště a lavičky pro rodiče.

Obr. 16 – Výstavba bytových domů v lokalitě Větrník



Z obr. 16 je patrné, že se bytové domy nacházejí v těsném sousedství silnice III. třídy č. 101 Říčany-Úvaly, což se negativně projevuje na životním prostředí (hluk, zápach atd.) z důvodu velké dopravní vytíženosti, především pak od doby zavedení mýtného, kdy po této silnici začalo jezdit i mnoho kamionů.

Zdroj: Plán města a okolí 2010

Obr. 17 – Bytové domy v oblasti Větrník



Zdroj: Autorka diplomové práce

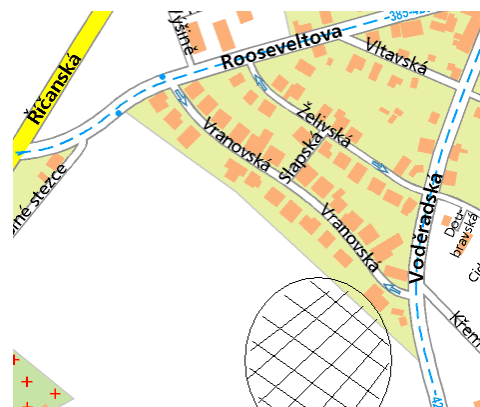
Z důvodu nepřístupnosti k domovním schránkám se v těchto bytových domech navrátilo nejméně dotazníků (34 %). Odpovědi respondentů naznačují, že více jak 60 % domácností představují rodiny s dětmi, avšak ze sledování lokality je zřejmé, že podíl domácností s dětmi je maximálně poloviční. Značnou část obyvatel představují mladí jedinci či páry. Dle jejich odpovědí je pro ně toto bydliště přechodné, do doby než založí rodiny a začnou hledat větší bydlení. Přítomnost rodin s malými dětmi a mladých lidí zapříčinila, že respondenti a členové jejich rodin mají nejnižší věkový průměr ze všech zkoumaných lokalit (23,5 let). Většina rodin s dětmi má dva potomky, jejichž průměrný věk je přibližně 4 roky. Velikost bytů se liší podle odpovědí respondentů, některé však evidentně nemohou poskytovat dostatečný prostor pro rodiny s dětmi. Vzdělanostní struktura residentů vykazuje vzhledem k českému průměru nadprůměrné hodnoty. Necelá polovina respondentů lokality má vysokoškolské vzdělání. Ostatní dotázaní dostudovali střední školu ať již zakončenou maturitou či nikoliv. Základní školu jako nejvyšší stupeň dosaženého vzdělání nevykázal ani jeden respondent.

Rodinné domy v lokalitě „Bydlení v zeleni“

Rodinné domy se nalézají v ulicích Želivská, Slapská a Vranovská (viz obr. 18) a vznikají od přelomu tisíciletí až dodnes. Developerská společnost Central Group v roce 1999 vybudovala v této lokalitě technickou infrastrukturu a poté pozemky prodala. Rodinné domy v lokalitě Bydlení v zeleni si nechali postavit majitelé pozemků na základě individuálních požadavků a to se odráží na celkovém vzhledu lokality. Převažují zde jednopatrové rodinné domy, avšak každý z nich má jiný vzhled a náleží k němu velká zahrada různých rozměrů. V lokalitě se nalézají tři volné pozemky, které mírně narušují celkově upravený a spořádaný vzhled lokality. Oblast je plně vybavena kvalitními silničními komunikacemi, pouličním osvětlením i popelnicemi na tříděný odpad. Rodinné domy obklopují ploty, které dosahují střední výšky a poskytují náležitě soukromí, podtržené vysokým podílem zeleně v blízkosti

plotů. Značným problémem lokality je nedostatečná šířka dopravních komunikací. Silnice neposkytuje dostatek prostoru pro parkování aut u domů, aniž by nebyla omezena doprava na silnici a majitelé aut jsou tak nuceni parkovat na chodníku (viz obr.19).

Obr. 18 – Výstavba rodinných domů v lokalitě „Bydlení v zeleni“



Do budoucna se v oblasti počítá s výstavbou více jak padesáti rodinných domů, mateřské školy, dětského hřiště a lesoparku. Již dnes dochází k budování dalších rodinných domů a to v oblasti navazující na tuto lokalitu, na druhé straně ulice Voděradská (na obr. 18 úplně vpravo).



Oblast budoucí výstavby

Zdroj: Plán města a okolí 2009, vlastní práce

Obr. 19 – Rodinné domy v oblasti „Bydlení v zeleni“



Zdroj: Autorka diplomové práce

Dotazníkové šetření se v této oblasti výzkumu setkalo s relativně velkou zpětnou vazbou. Podle rozhovorů s residenty zde fungují vynikající sousedské vztahy, a doporučení od předchozích dotázaných se projevilo na ochotě dalších residentů vyplnit dotazník. Jejich návratnost tak činila 53 %. Lokalita má jeden z nejvyšších průměrných věků obyvatel ze všech zkoumaných oblastí (34,6 let). Na vyšší průměrný věk residentů může působit i vyšší stáří samotné lokality. Velikost domů a zahrad je ve většině případů dostatečně velká pro rodiny s dětmi, které představují necelou polovinu residentů. Průměrný věk dětí je 13 let, patří tedy k nejstarším potomkům ze všech sledovaných lokalit. Převažují rodiny s jedním a dvěma dětmi, výjimečně však nejsou ani domácnosti se čtyřmi dětmi. Vedle domácností s dětmi zde žijí starší páry, které si postavily vlastní rodinný dům na klidné stáří. Výjimečně zde žijí i mladí jednotlivci. Residenti této sledované lokality patří z pohledu vzdělanostní struktury k nadprůměrným. Vysokoškolský titul získalo téměř 60 % dotázaných. Vedle vysokoškolského

vzdělání je nejčastější středoškolské studium zakončené maturitou. Podíl osob se středoškolským vzděláním bez maturity je relativně nízký, jedná se zhruba o 5 % obyvatel. Stejně jako u předchozí lokality (bytové domy Větrník), nevykázal ani jeden z respondentů základní školu jako nejvyšší ukončené vzdělání.

Bytové domy v lokalitě „Bydlení v zeleni“

Společnost Byty Říčany s.r.o. začala na konci roku 2006 realizovat svůj projekt na výstavbu tří bytových domů (viz obr. 21), které měly respektovat individuální požadavky jejich budoucích majitelů. Projekt byl dokončen v roce 2008 a k prodeji společnost nabídla byty různých velikostí. Jedná se o třípatrové bytové domy s podkrovními byty, které lze při zájmu majitelů přestavět na mezonetové byty. Součástí každého bytu je balkón nebo v případě přízemních bytů předzahrádka. K bytovým domům přísluší i parkovací místa v garážích, jejichž počet je však omezený. Celá lokalita je vybavena pouličním osvětlením a chodníky, které ale končí na okraji oblasti a nenavazují na chodníky postavené k dřívější zástavbě.

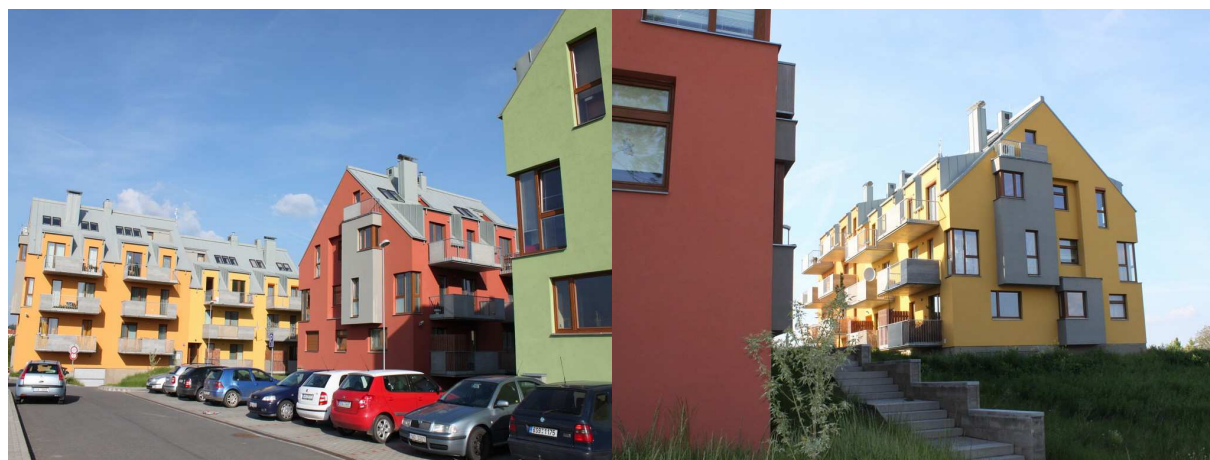
Obr. 20 – Výstavba bytových domů v lokalitě „Bydlení v zeleni“



Blízkost silnice III. třídy č. 101 Říčany-Úvaly (viz obr. 20) měla být kompenzována výstavbou oddělujícího valu a sportovního komplexu s tenisovými kurty, squashem, bowlingem a restaurací. Splnění tohoto závazku se však residenti zatím nedočkali a v okolí roste vysoká, neposekaná a neupravená tráva plná výmolů a krtinců.

Zdroj: Plán města a okolí 2009

Obr. 21 – Bytové domy v oblasti „Bydlení v zeleni“



Zdroj: Autorka diplomové práce

Podle výsledků dotazníkového šetření, s návratností dotazníků 31%, tvoří domácnosti s dětmi zhruba polovinu obyvatel bytových domů. Převažují rodiny s jedním dítětem do 5 let, ale žijí zde také rodiny s třemi dětmi. Vedle rodin s dětmi představují časté residenty mladé páry či jednotlivci. Průměrný věk residentů je 24 let, jeden z nejnižších ze zkoumaných lokalit. Přestože podle dotazníkového šetření tvoří polovinu residentů rodiny s dětmi, lze z celkového počtu oslovených včetně těch, kteří odmítli vyplnit dotazník, usuzovat spíše převahu mladých bezdětných párů. Vzdělanostní struktura residentů patří vůbec k nejvyšším ze všech sledovaných lokalit. Výrazně dominují vysokoškolsky vzdělaní obyvatelé (necelých 67 %). Residenti se středoškolským nejvyšším ukončeným vzděláním představují zbývající třetinu obyvatel, u nichž převažují ti, kteří své studium zakončili maturitou. Obyvatelé s pouze základním vzděláním se podle odpovědí z dotazníkového šetření v lokalitě nevyskytují.

Rodinné řadové domy v lokalitě 5. května

Stavební společnost Říčanská stavební s.r.o. postavila v roce 2008 dvacet rodinných řadových domů v ulici Vřesová a na ni kolmé ulici Na padesátém (viz obr. 22). Součástí každého domu je zahrada, která má tvar dlouhé nudle a podle residentů je dostatečně prostorná. Nová výstavba zapadá do okolní přírody, jelikož jsou rodinné řadové domy z velké části obloženy dřevem. Barevná provedení jednotlivých domků se pro zpestření liší a celkový dojem z lokality je velice příjemný. Před každým jednopatrovým domkem se nalézá předzahrádka a jedno kryté parkovací místo. Postranní i zadní ploty kolem zahrad zdobí zelené plachty, které mají nepropustný charakter. Toto maskování přispívá i k pocitu bezpečí, zejména z důvodu, že další rodinné domy se nalézají až opodál.

Investor vybudoval v lokalitě asfaltovou silnici a chodníky ke všem vstupům do domků. Navázal i na chodníky mimo lokalitu a pěší tak mohou bezpečně a pohodlně vcházet a vycházet z lokality. Oblast nových řadových domů je vybavena také pouličním osvětlením (viz obr. 23).

Obr. 22 – Výstavba rodinných řadových domů v lokalitě 5. května



Ulice Na padesátém se nalézá v ohybu ulice Vřesová. Jedná se ulici dlouhou několik metrů a tak není v mapě ani zakreslena. Do budoucna se počítá se zastavěním celé louky, v současnosti ale není znám na tuto lokalitu žádný projekt. Pro zbytek oblasti zatím stále platí stavební uzávěra.

Obr. 23 – Rodinné řadové domy v lokalitě 5. května



Zdroj: Autorka diplomové práce

Residenti těchto rodinných řadových domů vyšli ze všech zkoumaných lokalit jako nejochotnější, když návratnost dotazníků dosáhla celých 56 %. Z dotazníků je patrné, že celých 80 % domácností představují rodiny s dětmi. Převažují rodiny se dvěma dětmi, jejichž průměrný věk je necelých 8 let. Vysoký podíl rodin s malými dětmi ovlivňuje i celkový průměrný věk residentů, který patří mezi sledovanými lokalitami k těm nižším (28,8 let). Z hlediska vzdělání patří lokalita k nadprůměrným oproti celonárodnímu průměru. Necelá polovina residentů ukončila své vzdělání s vysokoškolským diplomem. Středoškolské vzdělání zakončené maturitou označilo jako své nejvyšší ukončené vzdělání 40 % respondentů lokality.

5.2 Motivace přistěhovalých obyvatel

Přestože představení jednotlivých lokalit a typů bydlení přineslo zajímavé informace, teprve vzájemné porovnání ukáže rozdíly mezi lokalitami a jejich residenty. Poukazuje na problémy jednotlivých oblastí města a důvody spokojenosti i nelibosti jejich obyvatel. Zároveň naznačuje jaké lokality a typy bydlení patří v Říčanech ke stabilním a ze kterých naopak plánují residenti odejít a považují je pouze za přechodné bydliště.

Přestože návratnost dotazníků v rámci terénního šetření nebyla 100%, získané výsledky upozorňují na hlavní problémy jednotlivých lokalit. Ačkoliv obec nepředstavuje typickou suburbánní obec v zázemí Prahy, návrhy řešení problémů v Říčanech lze částečně využít i v jiných obcích v zázemí hlavního města.

Výsledky dotazníkového šetření ukazují, že více jak 60 % obyvatel se přestěhovalo z hlavního města Prahy. Data o přistěhovaných z Českého statistického úřadu potvrzují významný podíl obyvatel stěhujících se z Prahy do Říčan. Pro rozlišení jednotlivých částí Prahy bylo použito členění města podle Jana Škorpila (2008). Z tabulky 6 je vidět, že jako původní místo bydliště převažuje činžovní nebo vilová výstavba. Do oblasti nové výstavby, která plynule

nenavazuje na kompaktní zástavbu města, se nejvíce respondentů přestěhovalo z městských zón s převažující činžovní výstavbou. Výjimku tvoří pouze rodinné řadové domy, kde převažují residenti, kteří přišli z vilových čtvrtí Prahy. V druhé sledované lokalitě nové výstavby také přišel největší podíl dotázaných z městských zón s činžovní výstavbou. Jednotlivé typy bydlení se zde však liší. Residenti rodinných domů se přestěhovali z vilových čtvrtí Prahy a obyvatelé bytových domů převážně ze sídlišť. Necelá čtvrtina respondentů pochází z jiných obcí Česka než z Prahy a Říčan. Nejmenší podíl dotázaných změnil své bydliště v rámci Říčan, pouhých 16 %. V oblasti výstavby stojící odděleně od kompaktní zástavby odpovědělo zhruba 30 % dotázaných, že se přestěhovali z jiné obce než z Prahy a Říčan. Nejvíce respondentů pochází z kraje Vysočina a ze zahraničí, s výraznou převahou slovenských občanů. U bytových domů převládá kraj Vysočina, u řadových domů naopak přistěhování ze zahraničí.

Tab. 6 – Původní místa bydliště respondentů

		Nenavazující zástavba				Navazující zástavba			
		Celkem	RD	RŘD	BD	Celkem	RD	RŘD	BD
Praha	Celkem	22	6	13	3	27	12	7	8
	historické jádro	0	0	0	0	2	1	0	1
	činžovní domy	10	5	3	2	8	2	4	2
	vilové čtvrti	4	0	4	0	5	3	1	1
	sídliště	5	1	3	1	7	2	2	3
	vnitřní zázemí	0	0	0	0	2	2	0	0
Říčany		7	2	2	3	6	3	3	0
Jiná obec		12	0	7	5	6	6	0	0

Poznámka: RD – rodinný dům; RŘD – rodinný řadový dům; BD – bytový dům

Počet respondentů (N = 80)

Zdroj: dělení města převzato z Škorpil 2008, dotazníkové šetření 2010

Z výsledků dotazníkového šetření vyplývá, že byt v cihlovém domě představoval nejčastější typ předchozího bydlení respondentů. V oblasti výstavby stojící odděleně od kompaktní zástavby byl druhým nejčastějším typem rodinný dům, v lokalitě navazující na kompaktní zástavbu pak byt v panelovém domě. Značná část respondentů výstavby nenavazující na kompaktní zástavbu se do současného bydlení přestěhovala od svých rodičů, kteří alespoň podle odpovědí dotázaných žijí z velké části v rodinných domech. I proto mají rodinné řadové domy vysoký podíl mezi předchozími typy bydlení. V jednotlivých typech bydlení v lokalitě plynule navazující na kompaktní zástavbu jsou původní typy bydlení rozličnější. U obyvatel rodinných domů převládá jako původní bydliště byt v panelovém domě, ve zbylých typech byt v domě cihlovém. Výsledky dotazníkového šetření tak potvrzují domněnku, že se většina residentů přestěhovala z bytů do rodinných domů, ať již samostatných nebo řadových. Změnou bydliště si tak většina dotázaných zlepšila kvalitu bydlení alespoň pokud jde o typ obydlí.

Rok přistěhování do současného bydliště se u každého typu zástavby liší podle roku jeho vzniku. U rodinných řadových domů vybudovaných developerem jednoznačně převažuje nastěhování v roce výstavby nebo v roce následujícím, bez rozdílu mezi lokalitami. Rodinné domy v obou sledovaných lokalitách si stavěli majitelé pozemků sami a jejich přistěhování není hromadné. Bytové domy patří ke specifickému typu bydlení podle roku nastěhování jeho obyvatel. Dají se považovat za nejméně stabilní typ bydlení a podle výsledků šetření se jedná zejména o bytové domy v oblasti výstavby nenavazující na kompaktní zástavbu města. Jejich současní residenté se do těchto bytů stěhovali postupně a velmi nepravidelně téměř každý rok od jejich vzniku. Podobný trend lze předpokládat i u bytů v druhé sledované lokalitě. Byty postavila developerská společnost až v roce 2008 a stěhování residentů zatím stále ještě probíhá. Krátká doba uplynulá od jejich vzniku zatím neumožňuje pozorovat obměnu obyvatel těchto bytových domů.

Tab. 7 – Důvody pro přestěhování

	Nenavazující na kompaktní zástavbu						Navazující na kompaktní zástavbu					
	RD		RŘD		BD		RD		RŘD		BD	
	počet	průměr důležit.	počet	průměr důležit.	počet	průměr důležit.	počet	průměr důležit.	počet	průměr důležit.	počet	průměr důležit.
Stresující městské prostředí	4	5,0	5	7,6	2	5,0	5	6,0	3	8,7	4	7,5
Touha žít ve vlastním bydlení/ mít zahradu	8	10,0	9	8,8	8	8,5	18	9,4	7	8,7	6	9,7
Změna pracoviště člena domácnosti			2	5,5	2	10,0	3	8,0			1	2,0
Špatná kvalita předchozího bydlení	2	8,0	4	5,0	3	8,5	5	5,2			3	5,0
Lepší životní prostředí zázemí města	1	8,0	5	7,8	2	6,0	10	7,7	1	5,0	2	7,0
Bezpečnost prostředí			3	8,3			2	8,5	2	5,0	1	4,0
Založení nebo růst rodiny	2	10,0	8	8,8	5	9,0	7	9,0	6	8,8	5	9,2
Prostředí přátelštější k dětem	1	10,0	7	8,9	2	8,5	10	7,7	6	7,3	4	6,7
Změna sousedského prostředí			5	7,2	1	10,0	3	4,0	2	7,0	1	3,0
Nižší ceny bydlení než v Praze			4	7,0	1	10,0	1	3,0	2	6,0	4	7,0

Poznámka: RD – rodinný dům; RŘD – rodinný řadový dům; BD – bytový dům

Průměr důležit. – průměr důležitosti hodnocená respondenty

Počet respondentů (N = 80)

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Z tab. 7 je vidět, že se důvody k přestěhování respondentů z předchozího bydliště lišily podle jednotlivých typů bydlení. Jednoznačně dominovala touha žít ve vlastním bydlení a mít vlastní zahradu. O něco méně často zmiňovali respondenti jako důvod založení nebo růst

rodiny. Tyto dvě odpovědi ohodnocovali dotázaní také nejčastěji nejvyšší hodnotou v obou zkoumaných lokalitách. Dalším vysoce a často ohodnocovaným důvodem, který je důležitý pro obyvatele všech zkoumaných typů bydlení, bylo prostředí příznivější pro děti. Důvody stresujícího městského prostředí a lepšího životního prostředí zázemí Prahy nebylo sice hodnoceno nejvyššími hodnotami, ale byly do určité míry důležité pro část residentů u všech typů bydlení. Někteří obyvatelé oblasti výstavby stojící mimo kompaktní zástavbu bydli dříve v sousedství nepřizpůsobivých občanů a v lokalitách s vyšší kriminalitou. Největší rozdíly mezi oblastí výstavby plynule navazující a nenavazující na kompaktní zástavbu tak vykazaly důvody změny sousedského prostředí a jeho bezpečnost, a to ve prospěch výstavby v oddělené části města. Z pohledu jednotlivých typů bydlení se nevyskytují velké rozdíly mezi důvody stěhování z předchozího bydlení. Pouze obyvatelé bytových domů v obou sledovaných lokalitách odpovídali, že nižší ceny bydlení, ve srovnání s hlavním městem, hrály při jejich rozhodování důležitou roli.

Hlavní důvody, proč si respondenti vybrali město Říčany, představovaly různorodou škálu odpovědí. Celkově nejčastější byl důvod blízkosti rodinných příslušníků a přátel (odpovědělo 23 % respondentů). Významným podílem napomohla ve výběru města také blízkost Prahy a dobré životní prostředí (20 % dotázaných). Častým důvodem respondentů bylo také dobré spojení veřejné dopravy s hlavním městem. (16 %) Přestože značná část respondentů využívá většinu služeb v Praze, převážně pro matky s malými dětmi byla důležitá i přijatelná základní občanská vybavenost v místě bydliště. Důvod dřívějšího bydlení v Říčanech a známost prostředí odpověděla část dotázaných v téměř každém typu bydlení. Oba důvody uvedlo kolem 15 % dotázaných. Přes všechny zmíněné důvody patřil faktor náhody rovněž k těm častým.

Z reakcí na otázku zda respondenti uvažovali o jiných lokalitách než o městě Říčany nebyl patrný jasný trend. Odpovědi se lišily podle typů bydlení i lokalit. Celkově však většina respondentů neuvažovala o jiných lokalitách než o Říčanech a z těch, kteří o nich uvažovali, třetina dotázaných přemýšlela o jiných obcích ve Středočeském kraji. K nejčastěji zmiňovaným obcím patřily Úvaly a Benešov. Dalším možnými místy bydliště některých respondentů byly okrajové části Prahy, nejvíce Kolovraty a Uhřetěves.

Z tab. 8 je patrné, že důvody pro výběr současného typu bydlení, byly značně rozmanité. Odpovědi se u jednotlivých typů lišily, pouze finanční důvody se vyskytly, ač v různé míře, u všech typů současného bydlení respondentů.

Tab. 8 – Důvody pro výběr typu bydlení ve sledovaných lokalitách

	Nenavazující na kompaktní zástavbu			Navazující na kompaktní zástavbu		
	RD	RŘD	BD	RD	RŘD	BD
Čisté ovzduší	1	0	0	0	0	0
Dostupnost Prahy	0	0	0	2	0	0
Finance	1	6	4	1	3	6
Nabídka	2	0	0	0	0	0
Náhoda	1	2	2	0	0	0
Novostavba	0	0	4	0	0	1
Příjemné prostředí	0	6	0	2	3	1
Příroda	0	0	0	1	0	0
Rodina	0	4	1	0	1	0
Soukromí	0	0	0	2	0	0
Velikost	1	0	0	5	1	2
Vlastní bydlení	0	3	1	6	2	0
Zahrada	4	4	0	9	3	0

Poznámka: RD – rodinný dům; RŘD – rodinný řadový dům; BD – bytový dům

Počet respondentů (N = 80)

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Výběr rodinných domů byl značně ovlivněn touhou mít vlastní zahradu (45 % dotázaných). Častou odpověď pro výběr rodinného domu představovala v obou sledovaných lokalitách také velikost bydlení (20 % respondentů). O něco méně často volili dotazovaní jako důvod čisté ovzduší města a hezkou okolní přírodu. Touha žít ve vlastním bydlení, převážně v souvislosti se zakládáním rodiny, byla obvyklým důvodem pro výběr v lokalitě navazující na kompaktní zástavbu města (20 %). Větší míra soukromí než v předchozím bydlení byla pro dotazované také důležitá. Výhodná nabídka na koupi rodinného domu více napomohla výběru zvoleného typu bydlení v oblasti nenavazující na kompaktní zástavbu. Oba tyto důvody zvolilo 7 % dotázaných.

Rodinný řadový dům si vybrali respondenti zejména z důvodu vlastní zahrady (22 % dotázaných). Důležitá byla i finanční stránka výběru, jelikož cena řadového domu je nižší než cena samostatného rodinného domu. Tento důvod uvedlo necelých 30 % respondentů. Mezi odpovědi dotázaných patřila touha žít ve vlastním bydlení, příjemné prostředí a také typ bydlení, který je vhodný pro rodinu. V oblasti výstavby rodinných řadových domů, které nenavazují plynule na kompaktní zástavbu sehrála svoji roli i náhoda při výběru typu bydlení. V druhé sledované lokalitě zase vedle zmíněných důvodů uváděli residenté jako důležitý faktor dostatečnou velikost bydlení.

Za výběrem bydlení v bytových domů stály především finanční důvody (53 % respondentů). Výraznější vliv měly při výběru bytu v oblasti navazující na kompaktní zástavbu finanční možnosti obyvatel. Respondenti těchto bytů konstatovali, že zde ve srovnání s Prahou našli větší byt za lepší cenu. V obou sledovaných lokalitách byl významný také rok

výstavby bytových domů. V době nastěhování residentů se jednalo o novostavbu. Tento důvod zmínilo necelých 30 % dotázaných zejména v oblasti výstavby plynule nenavazujících na kompaktní zástavbu města. Residenti předpokládali, že novostavba se nebude potýkat s takovým množstvím oprav jako starší stavba, což se později ukázalo jako předpoklad nesprávný.

Pro respondenty jsou důležitá téměř všechna kritéria kvality bydlení (příloha 2), liší se pouze míra důležitosti podle jednotlivých typů. Dobrá dostupnost Prahy a jiných center automobilovou dopravou patří ve všech zkoumaných typech k nejdůležitějším kritériím kvality bydlení. Také kvalita životního prostředí lokality je hodnocena relativně vysoce. Kvalita bydlení z pohledu stavby a kvalita sociálního prostředí jsou pro dotázané také důležité, ale odlišovaly se podle jednotlivých typů zástavby. Většina obyvatel rodinných řadových domů obou sledovaných lokalit nepovažuje tato dvě kritéria za podstatná. Pro residenty rodinných domů je důležitý pocit bezpečí v obci, ten ostatní dotázaní nepokládají za zásadní. Jednoznačně k nejméně důležitým aspektům kvality bydlení pro všechny dotázané patří politická situace v obci.

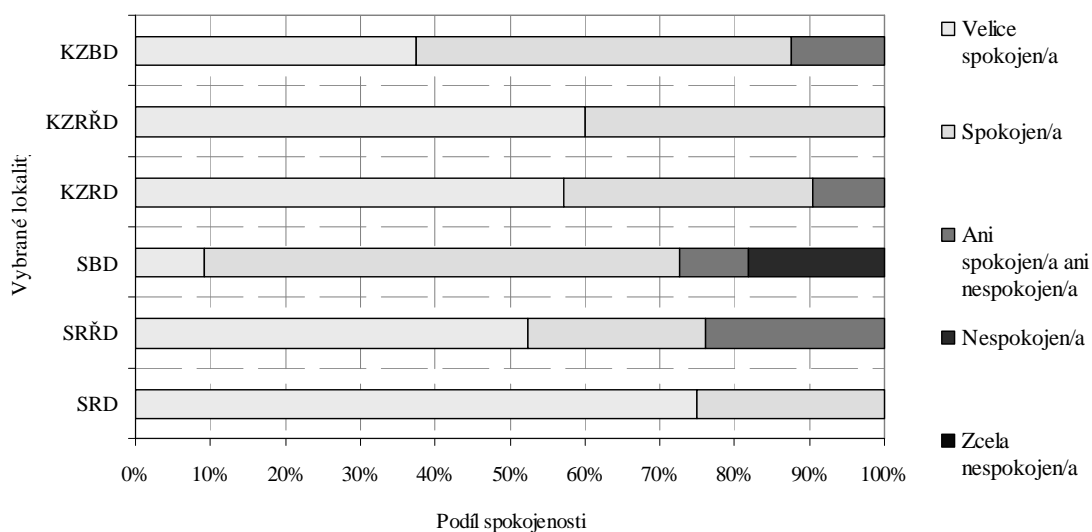
5.3 Residenční spokojenost

Celková spokojenost s bydlením i s jednotlivými aspekty kvality bydlení ovlivňuje touhu residentů zůstat či změnit současné bydlení. Samotné hodnocení kvality bydlení je subjektivní a proměnlivé v čase. Každý hledá takové bydlení, které splňuje všechna očekávání. Nespokojenost s jednotlivými aspekty kvality bydlení může vést k dalšímu hledání a nutí tak residenty se přestěhovat. Residenční spokojenost tedy hraje zásadní roli při zkoumání residenční stability obyvatel (De Jong, Fawcett 1979, cit. v Golledge, Stimson 1997).

Celková spokojenost s bydlením zahrnuje všechna kritéria kvality bydlení (fyzické, sociální a životní prostředí lokality, pocit bezpečí, soukromí, dopravní infrastruktura, stavba, politická situace v obci, možnost parkování v lokalitě), avšak je brána ze souhrnného pohledu a nepohlíží na jednotlivé aspekty. Přestože mohou být residenti nespokojeni s jednotlivými aspekty svého bydlení, celkový dojem může být příznivý. Z výsledků dotazníkového šetření vyplývá, že spokojenější jsou residenti bydlící v oblastech navazujících na kompaktní zástavbu města (viz graf 9). Respondenti hodnotili své současné bydlení pouze těmito možnostmi: velice spokojen/a, spokojen/a a ani spokojen/a ani nespokojen/a. Poslední zmiňovaná možnost se vyskytovala spíše výjimečně. Jednoznačně dominovala odpověď velice spokojen/a, která převažovala i v druhé sledované oblasti nové výstavby, ale výrazně se lišila podle typu bydlení. Podíl velice spokojených residentů byl nižší u obyvatel bytových domů v obou sledovaných lokalitách, zejména u bytových domů oddělených od kompaktní zástavby. Podíl velice spokojených obyvatel je nižší než 10 %, ale také u jako jediného typu bydlení byli celkově

nespokojení s kvalitou bydlení dva dotázaní. Nižší spokojenost souvisí především s kvalitou bydlení z pohledu samotné stavby, která je podle residentů velmi špatná.

Graf 9 – Celková spokojenost se současným bydlením ve sledovaných lokalitách



Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; SBD – bytový dům v suburbánní zóně města; SRŘD – rodinný řadový dům v suburbánní zóně města; SRD – rodinný dům v suburbánní zóně města

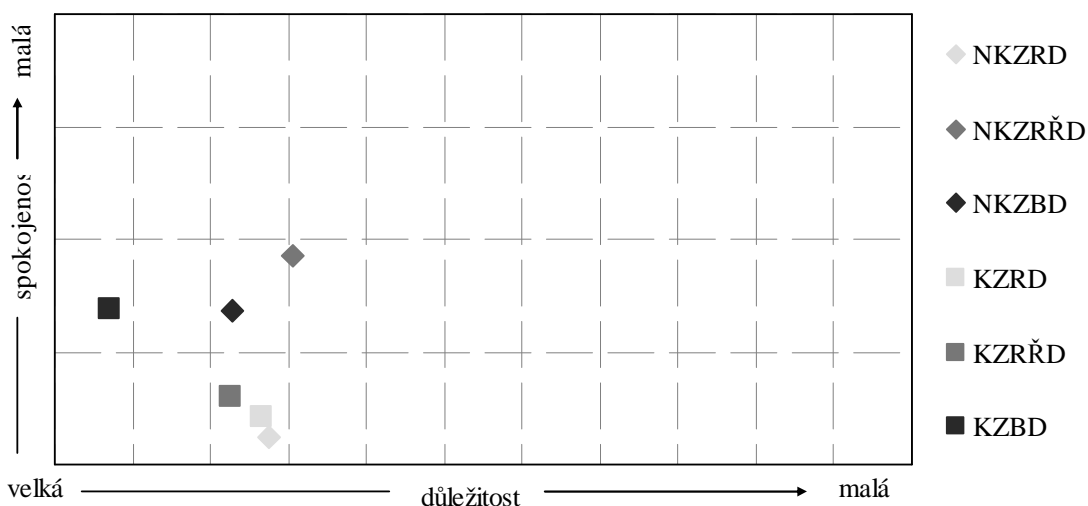
Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Z pohledu celkové residenční spokojenosti patří obyvatelé rodinných domů v oblasti výstavby nenavazující na kompaktní zástavbu k velice spokojeným. Pouze ¼ residentů se označila jako spokojen/a. Obyvatelé rodinných řadových domů v oblasti výstavby stojící osamoceně lze považovat oproti samostatným rodinným domům „pouze“ za spokojené. Celá polovina dotázaných zvolila odpověď velice spokojen/a a pětina spokojen/a. Přesto se v tomto typu bydlení nalézají i nespokojení obyvatelé a to především s kvalitou stavby. Celková spokojenost residentů bytových domů stojících mimo kompaktní zástavbu s jejich bydlením je značně různorodá. Pro některé splňuje tento typ bydlení i lokalita všechny požadavky, jiní ho uvádějí jako neuspokojivé. Residenti rodinných domů navazujících na kompaktní zástavbu patří k velice spokojeným obyvatelům, více jak polovina respondentů je v současném bydlení velice spokojená. Stejně tak residenty rodinných řadových domů v kompaktní zástavbě lze označit za velmi spokojené se svým současným bydlením. Residenty bytových domů v této části města lze považovat celkově za spokojené s jejich současným bydlením, i když část dotázaných zvolila odpověď velice spokojen/a s dnešním bydlením.

Residenti sledovaných typů bydlení a lokalit považují některá kritéria kvality bydlení za důležitější a jiná méně. Důležitost kritérií klade nároky na spokojenost obyvatel s těmito kritérii, čím jsou kritéria důležitější, tím jsou residenti na tyto kritéria náročnější a často jsou s nimi méně spokojeni.

Spokojenost s kvalitou bydlení z pohledu stavby

Graf 10 – Důležitost a spokojenost s kvalitou bydlení z pohledu stavby ve sledovaných lokalitách



Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRĐ – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Z grafu 10 je zřejmé, že kritérium kvality bydlení z pohledu stavby je pro respondenty velmi důležité. Pro obyvatele bytových domů v oblasti výstavby navazující na kompaktní zástavbu je nejdůležitějším aspektem kvalita stavby. Zároveň patří tito residenti k méně spokojeným obyvatelům. Nejméně spokojeni jsou obyvatelé rodinných řadových domů v oddělené části města. Ti ji označili za velmi nekvalitní s řadou závad, které museli často reklamovat. Naopak s kvalitou stavby jsou nejspokojenější obyvatelé rodinných domů. Tato spokojenost vychází z toho, že si své bydlení nechali postavit podle vlastních představ, aby splňovalo jejich požadavky a nároky.

Spokojenost s kvalitou fyzického prostředí

Kvalitu fyzického prostředí (architektura a vzhled prostředí) považují všichni dotázaní za důležitou. Nejméně důležitá je pro residenty rodinných domů, které plynule navazují na kompaktní zástavbu města. Nejspokojenější s kvalitou fyzického prostředí se považují obyvatelé rodinných domů v oblasti výstavby mimo kompaktní zástavbu. Individuální výstavby

rodinných domů, které splňují nároky svých residentů, se podílí na spokojenosti s jejich vzhledem.

Spokojenost s kvalitou sociálního prostředí

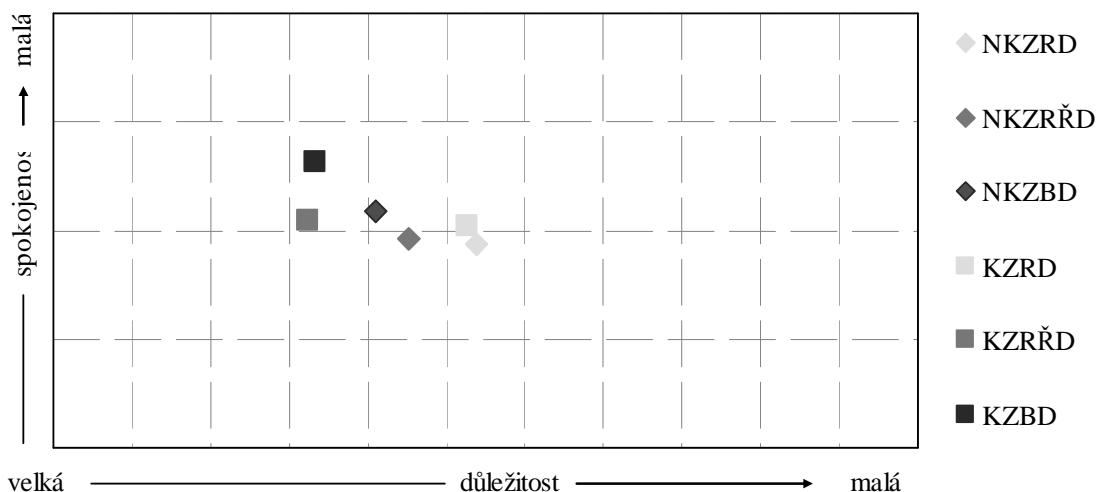
Vedle kvality fyzického prostředí je důležitá pro všechny dotázané i kvalita sociálního prostředí, tedy mezilidské vztahy se sousedy. Nejméně důležitá je pro většinu residentů v rodinných domech, které navazují na kompaktní zástavbu. Rozhovory s residenty naznačily, že kvalita vztahů mezi sousedy je vynikající a nemají důvod si na ni stěžovat. Celkově jsou residenti všech sledovaných lokalit spíše spokojeni s kvalitou sociálního prostředí. Nejnižší spokojenost vykazují obyvatelé bytových domů v oblasti stojící mimo kompaktní zástavbu.

Spokojenost s kvalitou životního prostředí lokality

Kvalita životního prostředí lokality je důležitá pro residenty, ale nepatří k nejdůležitějším kritériím. Spokojenost s jeho kvalitou není z provedeného dotazníkového šetření tak jednoznačná. Obyvatelé rodinných domů stojící odděleně od kompaktní zástavby považují kvalitu okolního životního prostředí za nejlepší a jsou s ní nejvíce spokojeni. Tomuto pocitu napomáhá blízkost lesa, luk a vodní retence. Nejméně spokojení s kvalitou životního prostředí jsou oproti tomu obyvatelé rodinných domů navazujících na kompaktní zástavbu a residenti bytových domů v obou sledovaných lokalitách. Negativně se v tomto ohledu projevuje zejména blízkost příliš frekventovaného dopravního tahu.

Spokojenost s kvalitou dopravní infrastruktury

Graf 11 – Důležitost a spokojenost s kvalitou dopravní infrastruktury ve sledovaných lokalitách



Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

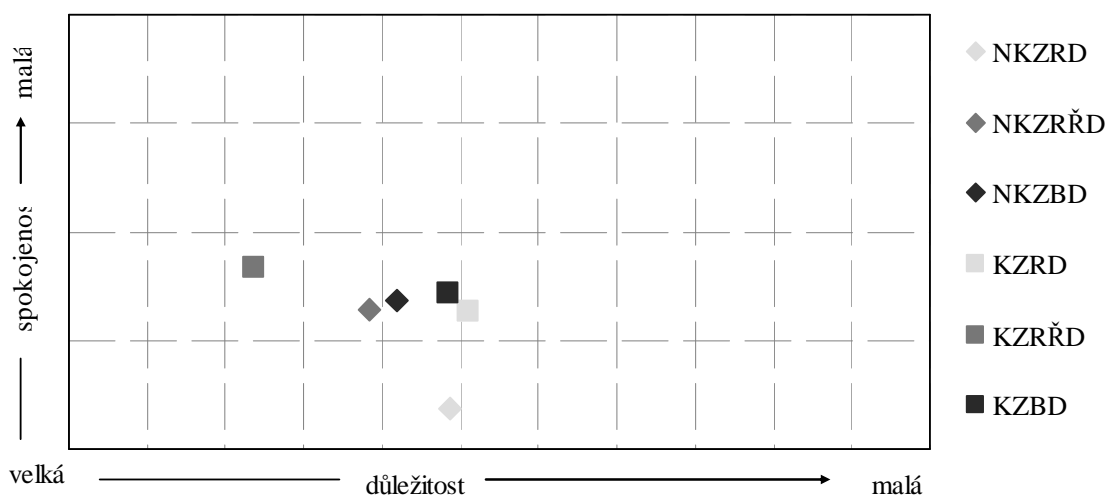
KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRD – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Graf 11 ukazuje, jak je pro respondenty důležitá kvalita dopravní infrastruktury a jak s ní jsou spokojeni, resp. nespokojeni. Právě dopravní infrastruktura města je hodnocena nejhůře. Špatná kvalita silnic, přetíženost dopravy ve městě a nedostatek chodníků ve sledovaných lokalitách i zbytku města se odráží v jeho hodnocení. Obyvatelé bytových domů stojících mimo kompaktní zástavbu jsou, vlivem nedostatku chodníků a přetíženosti dopravy ve městě, nejvíce nespokojeni s kvalitou dopravní infrastruktury.

Spokojenost s kvalitou veřejné dopravy

Graf 12 – Důležitost a spokojenost s kvalitou veřejné dopravy ve sledovaných lokalitách



Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZR – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZR – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Veřejná doprava představuje středně důležité kritérium kvality bydlení. Většina respondentů totiž využívá pro pohyb ve městě i mimo něj individuální dopravu. Nejdůležitější je kvalita veřejné dopravy pro obyvatele rodinných řadových domů postavených v kompaktní zástavbě města. Spokojenost s kvalitou veřejné dopravy se pohybuje na škále hodnocení kolem středu (viz graf 12). Nejvíce spokojeni jsou residenté rodinných domů nenavazujících na kompaktní zástavbu. V jejich blízkosti se nalézá autobusová zastávka se spoji mezi Říčany a Prahou, ale také místní linky. Zastávky v ostatních částech města nenabízejí takové množství spojů.

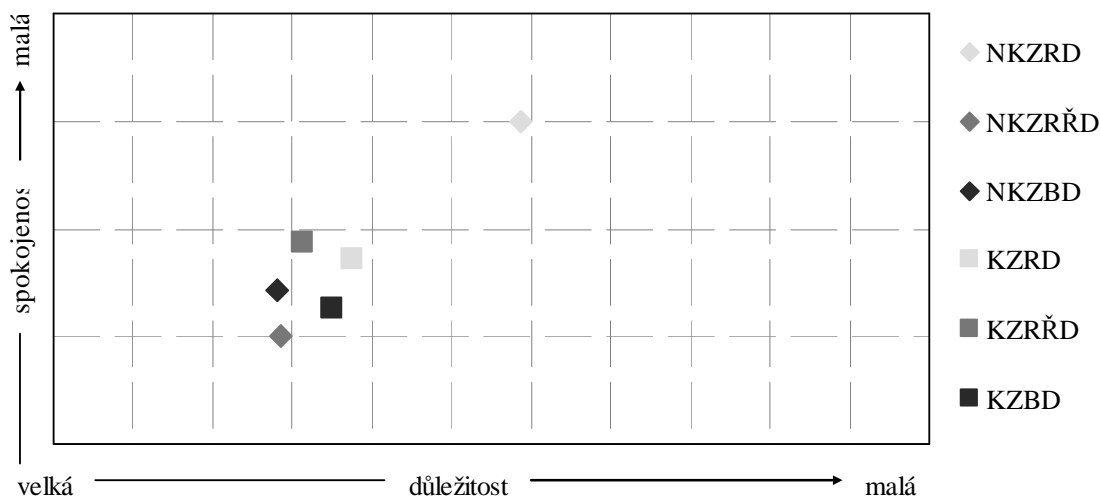
Spokojenost s pocitem bezpečí v obci

Pocit bezpečí v obci považují residenté sledovaných lokalit za spíše důležitý a většina obyvatel je s ním také spokojená. Nejméně spokojeni jsou residenté rodinných domů v oblasti navazující na kompaktní zástavbu. Občasné krádeže v rodinných domech zhoršují hodnocení

tohoto aspektu kvality bydlení. Přestože se s krádežemi potýkají i zbylé typy bydlení, neprojevalo se to výrazně v jejich hodnocení pocitu bezpečí v obci.

Spokojenost s kvalitou občanské vybavenosti (škol a zdravotních zařízení)

Graf 13 – Důležitost a spokojenost s kvalitou občanské vybavenosti (škol a zdravotnických zařízení) ve sledovaných lokalitách



Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZR – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZR – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Kvalita občanské vybavenosti z pohledu místních škol a zdravotních zařízení je pro většinu residentů důležitá. Spokojenost s jejich kvalitou však není vysoká. Průměrně se jejich spokojenost pohybuje kolem středních hodnot. Výjimku představují obyvatelé rodinných domů stojících mimo kompaktní zástavbu, ti jsou zcela nespokojeni s kvalitou této občanské vybavenosti (viz graf 13). Příčinou je především nízká kapacita mateřských škol a s tím související časté odmítnutí přijetí dětí do mateřských škol.

Spokojenost s kvalitou občanské vybavenosti (obchodů, restaurací a jiných služeb)

Přítomnost kvalitních obchodů, restaurací a jiných služeb v místě bydliště považuje většina residentů za důležitou, přestože nepatří mezi nejdůležitější kritéria kvality bydlení. Většina dotázaných je s kvalitou této občanské vybavenosti spokojena. Oproti průměru jsou méně spokojeni obyvatelé bytových domů obou sledovaných lokalit a rodinných řadových domů v oblasti výstavby, která plynule navazuje na kompaktní zástavbu.

Spokojenost s politickou situací v obci

Politická situace vyšla z dotazníkového šetření jako nejméně důležité kritérium kvality bydlení pro všechny dotázané. Celkově s ní jsou respondenti spíše spokojeni. Obyvatelé rodinných domů, které navazují na kompaktní zástavbu, jsou spokojeni nejméně. Nespokojenost je v tomto případě způsobena nulovou reakcí městského úřadu na stížnosti obyvatel rodinných domů ohledně dopravního provozu v obci.

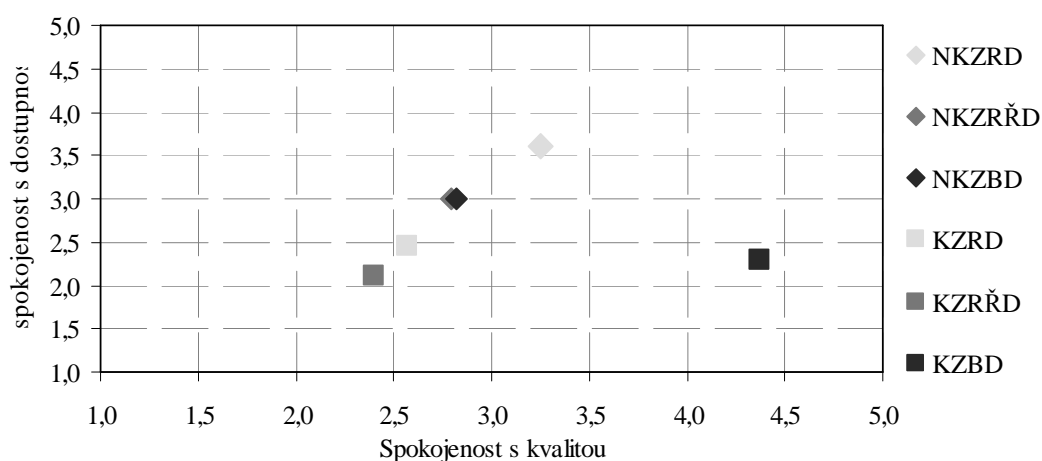
Celková residenční spokojenost je ovlivněna spokojeností s jednotlivými aspekty kvality bydlení. Různá kritéria mají různou váhu a vliv na stabilitu obyvatel. Každý však hodnotí jednotlivé stránky kvality bydlení odlišně. Některé aspekty kvality bydlení jsou výrazně ovlivněny lokalitou, tedy i její dostupností. Proto je nutné při hodnocení residenční spokojenosti hodnotit spokojenost residentů jak s kvalitou, tak s dostupností služeb a zařízení.

Spokojenost s kvalitou a dostupností veřejné dopravy

Residenti sledovaných lokalit jsou s veřejnou dopravou spokojeni pouze středně. S kvalitou veřejné dopravy jsou nejspokojenější obyvatelé rodinných domů v oblasti stojící mimo kompaktní zástavbu. Spokojenost je způsobena blízkostí autobusové zastávky s dostatečným množstvím spojů, ať již po Říčanech či do Prahy. Nejméně jsou spokojeni residenté rodinných řadových domů v kompaktní zástavbě, kteří jsou nespokojeni s omezeným množstvím spojů do Prahy. S dostupností jsou nejméně spokojeni obyvatelé bytových domů v obou sledovaných lokalitách.

Spokojenost s kvalitou a dostupností veřejných prostranství

Graf 14 – Spokojenost s kvalitou a dostupností veřejných prostranství ve sledovaných lokalitách



Poznámka: škála 1 – 5 se shoduje s hodnocením ve škole (1 – velmi spokojen/a, 5 – zcela nespokojen/a)

Počet respondentů (N = 80)

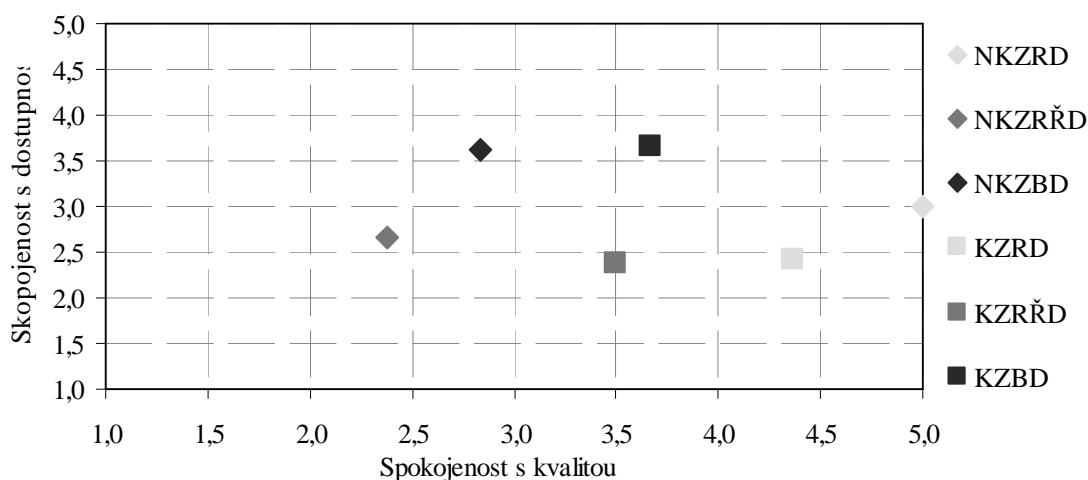
KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRD – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Dotázaní obyvatelé všech sledovaných lokalit a typů bydlení jsou celkově spíše nespokojeni jak s kvalitou, tak s dostupností veřejných prostranství. Z grafu 14 je vidět, že nejméně spokojení s kvalitou veřejných prostranství jsou residenté bytových domů v oblasti výstavby navazující na kompaktní zástavbu města. S dostupností veřejných prostranství jsou nejméně spokojeni obyvatelé rodinných domů stojících mimo kompaktní zástavbu, jelikož právě v této části se žádná veřejná prostranství nenacházejí.

Spokojenost s kvalitou a dostupností mateřských škol

Graf 15 – Spokojenost s kvalitou a dostupností mateřských škol ve sledovaných lokalitách



Poznámka: škála 1 – 5 se shoduje s hodnocením ve škole (1 – velmi spokojen/a, 5 – zcela nespokojen/a)

Počet respondentů (N = 80)

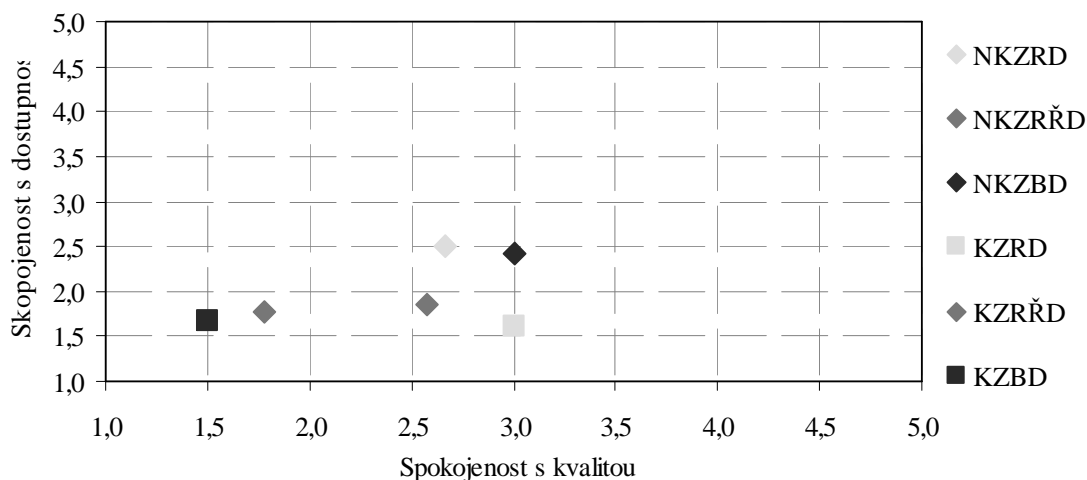
KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRD – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Spokojenost s kvalitou a dostupností mateřských škol se výrazně liší podle typu zástavby. Spokojenost s kvalitou mateřských škol je ovlivněna přijetím dětí do místních mateřských škol. Graf 15 ukazuje, že nejméně spokojení jsou residenté rodinných domů obou sledovaných lokalit. Residenté si stěžovali na malé množství a nízkou kapacitu mateřských škol. S dostupností mateřských škol jsou naopak nejméně spokojeni residenté bytových domů, i přestože se v sousedství bytových domů navazujících na kompaktní zástavbu nachází soukromá mateřská škola.

Spokojenost s kvalitou a dostupností základních škol

Graf 16 – Spokojenost s kvalitou a dostupností základních škol ve sledovaných lokalitách



Poznámka: škála 1 – 5 se shoduje s hodnocením ve škole (1 – velmi spokojen/a, 5 – zcela nespokojen/a)

Počet respondentů (N = 80)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRD – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Spokojenost s místními základními školami dosahuje lepších výsledků v porovnání s mateřskými školami. S kvalitou základních škol jsou nejméně spokojeni obyvatelé rodinných domů navazujících na kompaktní zástavbu města a obyvatelé bytových domů nenavazujících plynule na kompaktní zástavbu města. Posledně zmiňovaní residenté jsou nejméně spokojeni i s dostupností základních škol (viz graf 16).

Spokojenost s kvalitou a dostupností supermarketů a obchodů s potravinami

V blízkosti nové výstavby stojící mimo kompaktní zástavbu se nalézají tři supermarkety, v oblasti výstavby navazující na kompaktní zástavbu se nachází menší prodejny s potravinami a obchody na hlavním náměstí města. Vlivem toho jsou residenté všech sledovaných lokalit spokojeni jak s kvalitou, tak s dostupností supermarketů a obchodů s potravinami.

Spokojenost s kvalitou a dostupností služeb

Přestože podle rozhovorů s residenty využívá značná část obyvatel většinu služeb v hlavním městě, jejich spokojenost s kvalitou a dostupností je vysoká. S kvalitou služeb jsou nejméně spokojeni obyvatelé rodinných řadových nalézající se v kompaktní zástavbě města a bytových domů obou sledovaných lokalit. Ti jsou také nejméně spokojeni s dostupností

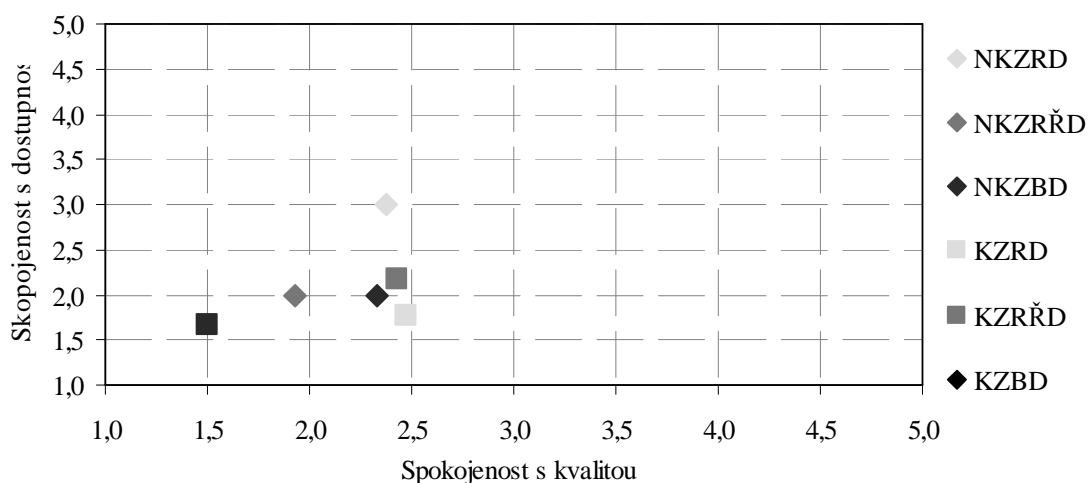
služeb. Naopak nejvíce spokojení s dostupností jsou obyvatelé rodinných domů, které se nalézají mimo kompaktní zástavbu.

Spokojenost s kvalitou a dostupností restaurací, hospod a jiných stravovacích zařízení

Dotázaní residenté jsou celkově spíše spokojeni s kvalitou i dostupností restaurací, hospod a jiných stravovacích zařízení. Mezi nejméně spokojené s kvalitou i dostupností patří obyvatelé bytových domů v oblasti výstavby stojící odděleně od kompaktní zástavby města a residenté rodinných řadových domů plynule navazujících na kompaktní zástavbu města.

Spokojenost s kvalitou a dostupností zdravotnických zařízení

Graf 17 – Spokojenost s kvalitou a dostupností zdravotnických zařízení ve sledovaných lokalitách



Poznámka: škála 1 – 5 se shoduje s hodnocením ve škole (1 – velmi spokojen/a, 5 – zcela nespokojen/a)

Počet respondentů (N = 80)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZR – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZR – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Spokojenost s kvalitou a dostupností zdravotnických zařízení v Říčanech lze označit za relativně vysokou (viz graf 17). Kvalitu podle slov respondentů mírně snižuje říčanská nemocnice, naopak soukromí lékaři tuto kvalitu významně zvyšují. V závěru tak dosahuje kvalita spíše průměrných hodnot. S dostupností zdravotnických zařízení jsou nejméně spokojeni residenté rodinných domů v oblasti výstavby stojící mimo kompaktní zástavbu.

Jednotlivé aspekty kvality bydlení ovlivňují celkovou residenční spokojenost různým způsobem. Některé souvisí s fyzickou stránkou lokalit, na jiné působí charakter a chování residentů. Spokojenost s aspekty kvality bydlení je závislá více na typu bydlení než na lokalitě, ve které se nová výstavba nalézá (viz tab. 9).

Tab. 9: Aspekty bydlení se kterými jsou residenté nejvíce a nejméně spokojeni ve sledovaných lokalitách

	Nenavazující na kompaktní zástavbu			Navazující na kompaktní zástavbu		
	RD	RŘD	BD	RD	RŘD	BD
Spokojenost	kvalita ŽP bezprostředního okolí bydliště	kvalita ŽP širšího okolí obce	pocit bezpečí	velikost bytu/domu a zahrady	velikost bytu/domu a zahrady	kvalita sociálního prostředí
	velikost bytu/domu a zahrady	kvalita ŽP bezprostředního okolí bydliště	kvalita ŽP širšího okolí obce	kvalita bydlení (stavby)	kvalita sociálního prostředí	kvalita ŽP širšího okolí obce
Nespokojenost	dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura
	možnost parkování v lokalitě	kvalita bydlení (stavby)	kvalita ŽP bezprostředního okolí bydliště	politická situace v obci možnost parkování v lokalitě	politická situace v obci	kvalita bydlení (stavby)

Poznámka: RD – rodinný dům; RŘD – rodinný řadový dům; BD – bytový dům

Jedná se o první dva nejhůře/nejlépe hodnocené aspekty kvality bydlení

Počet respondentů (N = 80)

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Odpovědi týkající se residenční spokojenosti naznačily, jaké problémy trápí residenty a co by rádi změnili, kdyby měli možnost. Tabulka 10 představuje nejvýraznější problémy, které obyvatelé sužují. Na prvním místě stojí zlepšení kvality silnic ve městě a okolí. Výskyt a kvalitu chodníků ve městě pokládají respondenti momentálně také za nedostatečnou a to především residenté bytových domů v obou sledovaných lokalitách. Přestože developerské společnosti přislíbily výstavbu chodníků v lokalitách bytové výstavby, k jejich realizaci zatím stále nedošlo. Residenté by také rádi zvýšili počet i kapacitu mateřských škol, jelikož téměř každá druhá rodina si stěžuje na nedostatečný počet míst pro děti. Další problémy již nezmiňovali všichni dotázaní, přesto jsou i tyto problémy důležité. I přes uvedení značného množství problémů, byla značná část dotázaných spokojena s bydlením i jeho okolím a neměli potřebu cokoliv měnit (20 % dotázaných).

Tab. 10: Změny v lokalitách požadované respondenty

	Suburbánní zóna			Kompaktní zástavba		
	Rodinný dům	Rodinný řadový dům	Bytový dům	Rodinný dům	Rodinný řadový dům	Bytový dům
Silnice	5	4	2	4	1	5
Chodníky	2	1	5	2	2	4
Dětská hřiště	2			3		
Mateřská škola		3	2	2	3	2
Veřejná prostranství		2				
Více přírody		3	1			2
Pořádek		4			2	
Regulace další výstavby		1	1	2		
Zastupitelstvo		1				
Více MHD			1	2		2
Omezit dopravu ve městě				7	4	1
Více parkovacích míst				2		
Nic	1	7	2	2	3	1

Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

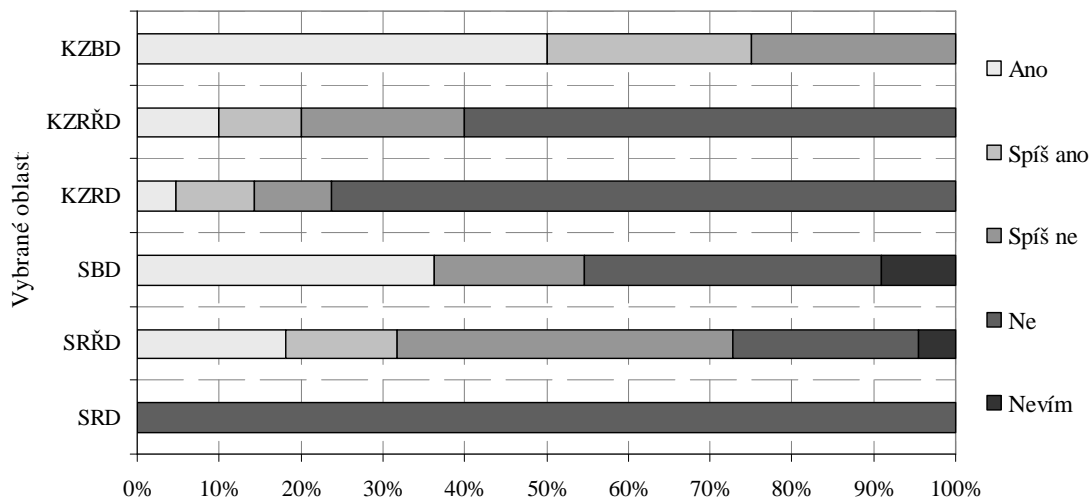
5.4 Residenční stabilita

Z výsledků dotazníkového šetření patří lokality nové bytové výstavby v Říčanech k poměrně nestabilním územím v zázemí Prahy. Z celkového počtu oslovených se 30 % obyvatel plánuje v průběhu pěti až sedmi let přestěhovat. Z grafu 18 je patrné, že nezáleží ani tak na lokalitě bydlení, ale především na jeho typu. Samostatné rodinné domy patří k nejstabilnějším typům bydlení. V obou sledovaných lokalitách více jak 85 % dotázaných neuvažuje o přestěhování v blízké budoucnosti. Rodinné řadové domy představují typ bydlení, se kterým je převážná část obyvatel spokojena a neplánuje se přestěhovat v průběhu následujících pěti až sedmi let. Podíl obyvatel, kteří uvažují o změně bydlení, je však v tomto případě o téměř polovinu vyšší než v případě rodinných domů. Jedná se v průměru o čtvrtinu obyvatel rodinných řadových domů.

Z hlediska výzkumu residenční stability patří k nejzajímavějším obyvatelům residenté bytových domů, protože ti se z velké části chtějí přestěhovat či o tom alespoň uvažují. V průměru se plánuje přestěhovat asi polovina dotázaných. V oblasti nové výstavby navazující na kompaktní zástavbu města přemýšlí o změně bydlení až 75 % dotázaných. V druhé oblasti nenavazující na kompaktní zástavbu není jejich podíl tak vysoký, ale je nejvyšší ze všech typů bydlení v této oblasti: dosahuje necelých 40 %. Vyšší mobilitu residentů bytových domů ovlivňuje mimo jiné i stáří obyvatel. V obou sledovaných lokalitách bydlí převážně mladí

jedinci či bezdětné páry, které založení rodiny zatím plánují. Byty ve sledovaných bytových domech často nepovažují respondenti pro rodiny za dostatečně velké a hledají nebo mají v úmyslu hledat jiný typ bydlení, podle nich vhodnější pro rodinný život.

Graf 18 – Plány přestěhovat se v průběhu 5–7 let ve sledovaných lokalitách



Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; SBD – bytový dům v suburbánní zóně města; SRŘD – rodinný řadový dům v suburbánní zóně města; SRD – rodinný dům v suburbánní zóně města

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Residenční stabilitu částečně ovlivňuje spokojenost obyvatel s jednotlivými aspekty kvality bydlení. Nespokojenost s kritérii kvality bydlení, které jsou pro residenty důležité, může napomoci rozhodnutí odejít ze současného bydlení a hledat si nové. Vedle nespokojenosti s kvalitou bydlení je přestěhování ovlivněno také fází životního cyklu obyvatel. Určité etapy životního cyklu (odchod dětí od rodičů, svatba, zakládání rodiny, částečně také odchod do důchodu) vykazují větší pravděpodobnost stěhování než jiné. Fáze hledání prvního vlastního bydlení a zakládání rodiny působí nejčastěji na rozhodnutí o přestěhování.

Tab. 11 – Počet respondentů a důvody přestěhování ve sledovaných lokalitách

	Nenavazující na kompaktní zástavbu		Navazující na kompaktní zástavbu			Celkem
	RŘD	BD	RD	RŘD	BD	
Nevyhovující prostředí v okolí současného bydliště (hluk, nedostatek zeleně apod.)		4			3	7
Nevyhovující prostředí v okolí současného bydliště (nedostatečné sítě technické infrastruktury apod.)		3				3
Touha žít v jiném typu zástavby	4		1	1		6
Touha žít opět ve městě					5	5
Velikost bytu/domu již dnes neodpovídá současným potřebám	5	5			6	16
Založení nebo růst rodiny	3	4	1		4	12
Snížení počtu členů domácnosti (odchod dětí apod.)			1	1		2
Očekávaná změna příjmů rodiny	3				3	6
Špatná dopravní dostupnost do zaměstnání	3			1		4
Nespokojenost s kvalitou nebo dostupností obchodů a služeb				1		1
Nespokojenost s kapacitou mateřských a základních škol	1	3		2		6
Celkem	19	19	3	6	21	68

Poznámka: Počet respondentů (N = 24)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZR – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Z tab. 11 je patrné, že nejčastějším důvodem, který vede residenty ke změně bydlení je nedostatečná velikost bytu, která neodpovídá současným potřebám domácnosti. V tomto případě se jednalo zejména o rodiny s malými dětmi. Důležitým důvodem bylo také založení nebo její zvětšování, charakteristické pro mladé bezdětné páry či jedinci. Mladé bezdětné páry tvoří významnou část bytových domů, a proto se založení nebo růst rodiny řadí k druhé nejčastější příčině přestěhování. Tyto dva důvody zvolili téměř všichni dotázaní, kteří se plánují přestěhovat. Pouze někteří obyvatelé rodinných domovů, ať již samostatných či řadových, považovali jiné důvody za důležitější pro přestěhování.

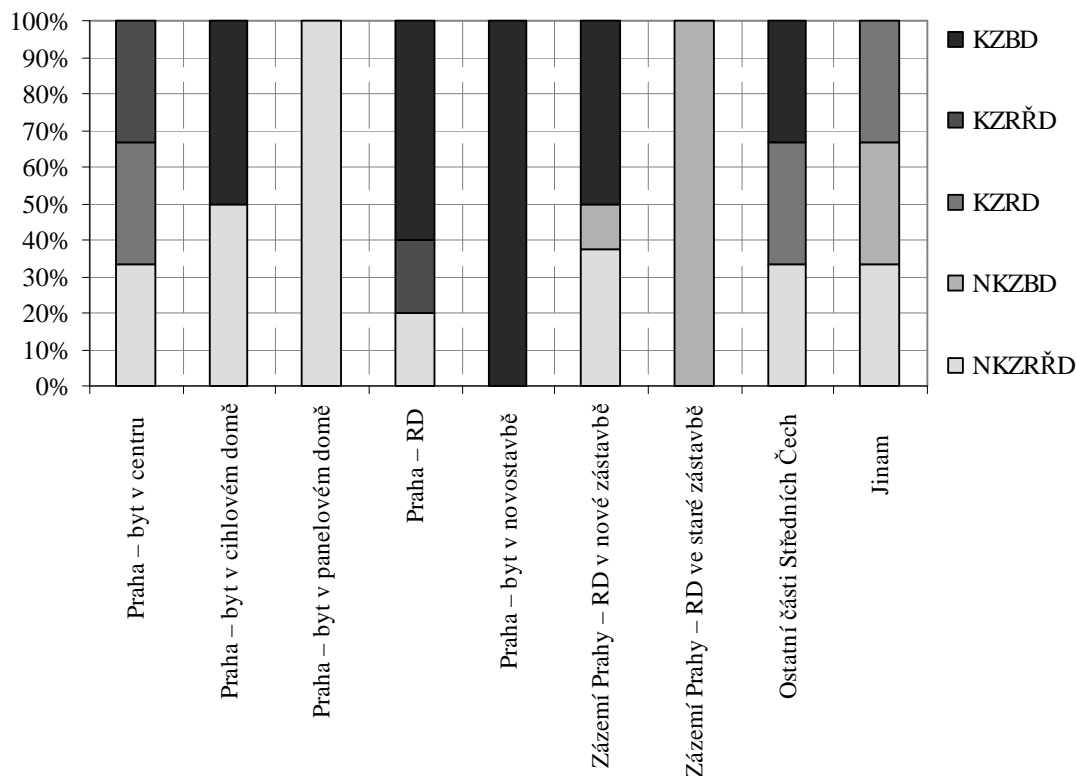
Důvody, které vedou residenty k přestěhování, se liší spíše podle typu bydlení než podle lokalit nové výstavby. Obyvatelé rodinných řadových domů zvolili za nejčastější důvod vedoucí k přestěhování touhu žít v jiném typu zástavby, kterým mínila většina dotázaných samostatný rodinný dům. Rodiny s dětmi v rodinných řadových domech v oblasti výstavby

stojící osamoceně také v mnoha řadech uváděli jako důvod nedostatečnou velikost bytu/domu. Mladí jedinci naopak nejvíce zmiňovali možnost založení nebo růst rodiny. Část respondentů se přestěhovala do této části města v domnění, že dopravní dostupnost do zaměstnání bude dobrá, ale očekávání se nenaplnila a častý byl proto také důvod nedostatečného dopravního spojení s hlavním městem. V rodinných řadových domech převažuje podíl rodin s dětmi a kapacita místních mateřských škol je dnes již naplněna. V důsledku toho residenti tohoto typu bydlení nejčastěji odpovídali, že nejdůležitějším důvodem pro přestěhování je nespokojenost s kapacitou mateřských a základních škol.

Byty v bytových domech nepovažují jejich obyvatelé za dostatečně velké pro rodinný život. Proto i v tomto případě patří důvod neodpovídajícího prostoru obydlí k nejčastěji zmiňovaným odpovědím respondentů. Část residentů se stěhovala do Říčan i z důvodu kvalitního a příjemného prostředí. Obě výstavby bytových domů se nalézají v blízkosti silnice III. třídy č. 101 Říčany-Úvaly, jež je značně dopravně přetížená. Z tohoto důvodu jsou někteří obyvatelé zklamaní z prostředí v okolí současného bydliště (hluk, nedostatek zeleně apod.). Mladé bezdětné páry a rodiny s malými dětmi volily možnost založení nebo růst rodiny. Touha žít opět ve městě patřila také k častým odpovědím obyvatel bytových domů navazujících na kompaktní zástavbu města. Na vině je relativně „malá“ velikost Říčan a nedostatečná možnost vyžití ve volném čase obyvatel. Část respondentů očekává do budoucna změnu příjmu rodiny a vlivem toho se plánují přestěhovat.

Žádný z respondentů rodinných domů v oblasti výstavby stojící mimo kompaktní zástavbu města se neplánuje přestěhovat. Proto jejich vzájemné porovnání není možné. V druhé sledované oblasti se jistě plánuje přestěhovat pouze jedna mladá respondentka, žena s dospělými dětmi a rodina s malými dětmi. Pro mladou respondentku je hlavním důvodem přestěhování založení vlastní rodiny. Plánuje se přestěhovat na chalupu, která se nalézá v jiné obci ve Středních Čechách. Oproti tomu pro ženu s dospělými dětmi je to snížení počtu členů domácnosti a touha žít v jiném typu zástavby a to v bytě v centru Prahy. Rodina žijící v rodinném domě se plánuje přestěhovat do ciziny (viz graf 19), konkrétně do Kanady nebo na Nový Zéland. Dotázaný pochází původně z Kanady a rád by se tam s rodinou vrátil. Hlavním důvodem je nespokojenost s kvalitou života v Česku.

Graf 19 – Uvažovaná místa přestěhování a typ bydlení



Poznámka: Počet respondentů (N = 24)

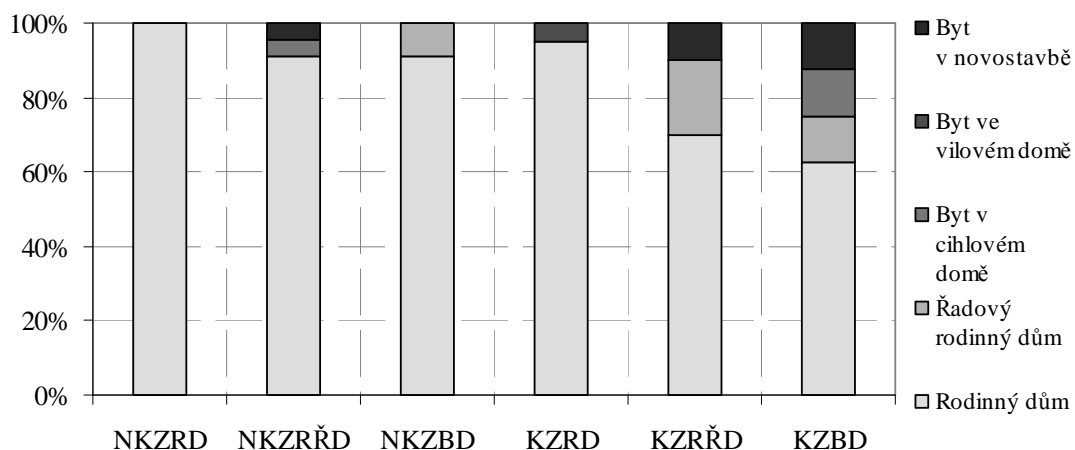
KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Místo i typ bydlení, do kterého se respondenti hodlají přestěhovat, se u obyvatel rodinných řadových domů značně liší podle sledovaných lokalit. Dotázaní bydlící v rodinných řadových domech v kompaktní zástavbě města vědí jistě, že se v blízké budoucnosti chtějí vrátit do Prahy. Plánují se přestěhovat do samostatného rodinného domu nebo bytu v centru hlavního města. Oproti tomu residenty lokality nenavazující na kompaktní zástavbu Říčan se nejvíce plánují přestěhovat v rámci zázemí Prahy a to do rodinných domů v nové zástavbě. Ostatní možnosti zmiňoval vždy pouze jeden z dotázaných.

Většinu respondentů bytových domů bydlení v zázemí Prahy vyhovuje a proto ho také zvolili za uvažované místo přestěhování. Plánují tedy změnit spíše typ bydlení a to přestěhováním se do rodinného domu. V oblasti výstavby bytových domů stojících mimo kompaktní zástavbu města převládá rodinný dům ve staré zástavbě města. V druhé sledované lokalitě, plynule navazující na kompaktní zástavbu dominuje rodinný dům v nové zástavbě města. V této lokalitě se polovina obyvatel, kteří plánují změnit bydliště, uvažuje o přestěhování do Prahy. Nejčastěji zmiňovaným typem bydlení v hlavním městě je rodinný dům, méně pak byt v cihlovém domě a byt v novostavbě.

Graf 20 – Ideální typ bydlení dle respondentů



Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

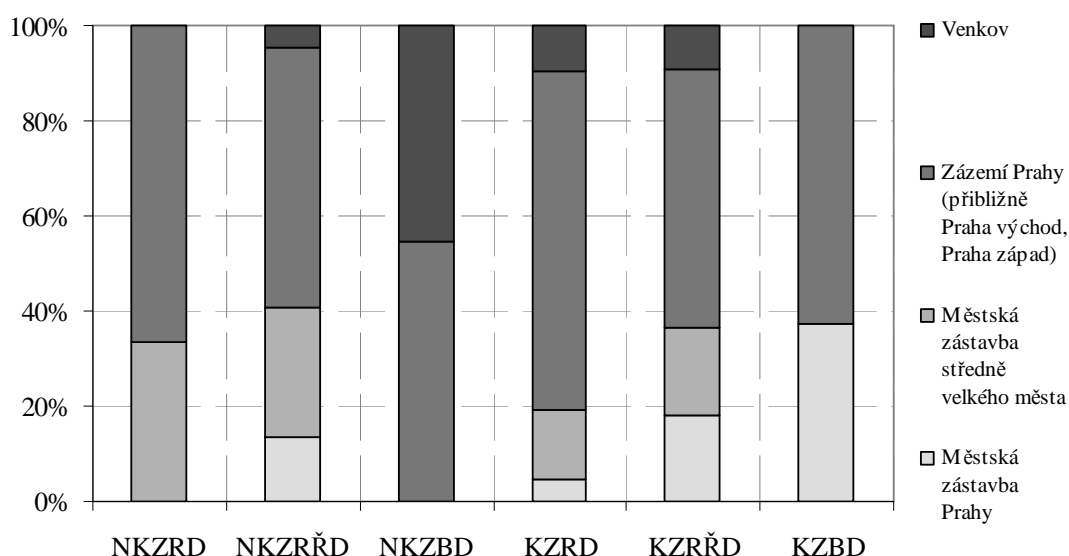
KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZR – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZR – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Touha obyvatel bydlet ve svém vysněném typu bydlení a lokalitě může být pro některé dostatečným důvodem pro přestěhování. Ovlivňuje tedy i migrační proudy obyvatel. Z grafu 20 je patrné, že ideálním typem bydlení je pro většinu dotázaných rodinný dům. Výjimečně respondenti odpověděli, že bydlením snů je rodinný řadový dům. Převážně mladí jedinci, kteří se plánují osamostatnit, považují za ideální typ bydlení byt v cihlovém nebo vilovém domě či v novostavbě.

Stejně jako rodinný dům dominuje mezi ideálními typy zástavby, převládá zázemí Prahy (přibližně Praha-východ a Praha-západ) v případě ideálního místa bydlení (viz graf 21). Mnozí dotazovaní uváděli jako ideální místo bydlení městskou zástavbu středně velkého města. Z odpovědí respondentů vyplývá, že hlavní město Praha není převažujícím místem dokonalého bydlení a venkov také upřednostňuje menší část dotázaných. Odlišnosti v současném a vysněném typu bydlení mají významný vliv na residenční mobilitu. Vymezení ideálního bydlení je velice subjektivní a podléhá řadě okolností. Zcela jistě bude odlišné pro mladého jedince, rodinu s dětmi nebo pro seniory. Lze konstatovat, že studie residenční stability obyvatel vybraných lokalit v městě Říčany jen potvrzuje význam dopadu jednotlivých fází životního cyklu.

Graf 21 – Ideální místo bydlení dle respondentů



Poznámka: Počet respondentů (N = 80)

KZBD – bytový dům v kompaktní zástavbě; KZRŘD – rodinný řadový dům v kompaktní zástavbě; KZRZD – rodinný dům v kompaktní zástavbě; NKZBD – bytový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRŘD – rodinný řadový dům nenavazující na kompaktní zástavbu; NKZRZD – rodinný dům nenavazující na kompaktní zástavbu

Zdroj: dotazníkové šetření 2010

Residenční stabilita je ovlivněna řadou faktorů, které na ni mají rozdílný vliv. K nejvýznamnějším faktorům působícím na stálost obyvatel patří nedostatečná velikost bytu/domu, která neodpovídá současným potřebám domácnosti. Velikost bytu se stává nedostatečnou z důvodu založení nebo rozrůstání rodiny. Jako častý faktor ovlivňující residenční stabilitu bylo uváděno nevyhovující prostředí v okolí současného bydliště. V procesu rozhodování přestěhovat se hraje roli nespokojenost s kvalitou občanské vybavenosti obce, především s kvalitou škol. Z nejdůležitějších faktorů, které působí na stabilitu dotázaných residentů vybraných lokalit a typů bydlení v Říčanech, je těžké určit, zda-li převažují faktory na straně domácnosti (např. založení rodiny, příjem domácnosti) či na straně prostředí a kvality bydlení (např. dopravní infrastruktura, kvalita stavby).

Nespokojenost obyvatel s kvalitou bydlení ovlivňuje residenční stabilitu obyvatel, ale nemá přímý vliv na návrat obyvatel do Prahy. Většina respondentů se plánuje vrátit do místa původního bydliště nebo chce zůstat v zázemí Prahy.

Závěr

Proces suburbanizace významně ovlivňuje jak fyzickou, tak sociální strukturu obcí v zázemí hlavního města Prahy. Intenzita nové výstavby je již řadu let vysoká a ani do budoucna nelze počítat s jejím výrazným snížením. Rozdíly lze spatřit v jednotlivých obcích v zázemí hlavního města. Řada vedení obcí si již dnes uvědomuje nutnost regulace nové výstavby, která negativně ovlivňuje vzhled a okolní prostředí obcí. Začínají se naopak klonit spíše ke kvalitativnímu rozvoji města. Vliv suburbanizace je zřejmý také z pohledu sociálního. Sociodemografická struktura obyvatel obcí v zázemí Prahy se od devadesátých let výrazně změnila. Otázkou zůstává, zda se jedná pouze o krátkodobý trend, či bude změna trvalá.

Hlavním cílem této diplomové práce bylo studium residenční stability obyvatel v zázemí Prahy na příkladu města Říčany. Analýza residenční stability obyvatel v zázemí představuje jednu z částí studia procesu suburbanizace. Z hlavního cíle vyplývají čtyři okruhy výzkumných otázek a očekávání. První okruh se zaměřoval na samotné residenty studovaných lokalit, druhý pak sledoval, jaká byla jejich motivace pro změnu bydlení. Třetí část zkoumala podmíněnosti residenční stability, tj. jaké vlivy působí na stabilitu obyvatel velmi významně, v menší míře nebo vůbec. K nejvýznamnějším faktorům patří residenční spokojenost obyvatel, proto je jí věnována třetí podkapitola práce. Poslední oddíl se zabýval rozdíly v residenční stabilitě obyvatel v jednotlivých částech města a typech bydlení. Zkoumáno bylo celkem šest lokalit rozdělených podle sledované části města a typu bydlení.

Ze statistických dat o stěhování obyvatel do Říčan je možné vysledovat, že se do města stěhují obyvatelé s podobnými sociodemografickými charakteristikami. Dochází tak k omlazování populace města a zvyšování úrovně jeho vzdělanostní struktury. Podobné poznatky lze spatřit z výsledků dotazníkového šetření. Do zkoumaných lokalit se stěhují převážně rodiny s dětmi a mladí jedinci či páry. Výjimečně i starší občané, kteří se přestěhovali na důchod. Z hlediska vzdělanostní struktury převažují obyvatelé s vysokoškolským vzděláním. Rozdíly v sociodemografických charakteristikách obyvatel nejsou patrné ani tak mezi zkoumanými lokalitami, ale spíše mezi jednotlivými typy bydlení. Mladí jedinci či páry převažují v bytových domech, naopak starší bydlí spíše v rodinných domech. Očekávání, že se do zkoumaných lokalit stěhují obyvatelé s podobnými sociodemografickými charakteristikami, se na studii vybraných lokalit města Říčany potvrdila. Mezi jednotlivými lokalitami žádné významné rozdíly zaznamenány nebyly.

Výzkum prostřednictvím dotazníkového šetření potvrdil očekávání, že je motivace obyvatel přestěhovat se do nového bydlení ovlivněna řadou faktorů. Celkově nejvýznamnějším

důvodem stěhování respondentů do zázemí Prahy je touha po vlastním bydlení a zahradě, což odpovídá také zmíněnému očekávání. Značnou měrou přispívá ke změně bydliště i založení nebo rozrůstání rodiny. Lepší životní prostředí zázemí Prahy považují residenti za přínos, ale ve většině případů nehraje rozhodující roli. Z hlediska jednotlivých typů bydlení jsou zřejmé jisté podobnosti v důvodech přestěhování. Ty nejsou jednotné u všech typů zástavby. U rodinných domů je podobnost motivace značná, převažuje touha žít ve vlastním bydlení a mít zahradu a založení nebo růst rodiny. U rodinných řadových domů již tento trend není tak zřejmý, neboť respondenti volili jiné důvody jako např. prostředí přátelštější k dětem a stresující městské prostředí. Společně zmiňovali důvod založení nebo růst rodiny a touhu žít ve vlastním bydlení, ale každý v jiné míře důležitosti. Residenti bytových domů se shodli „pouze“ na touze žít ve vlastním bydlení.

Hlavní motivace obyvatel se při pohledu na jednotlivé lokality výstavby příliš neliší. Dominuje touha žít ve vlastním bydlení a založení nebo růst rodiny. Největší rozdíly mezi lokalitami nové výstavby jsou důvody změny sousedského prostředí a bezpečnost prostředí, které převládaly v oblasti výstavby plynule nenavazující na kompaktní zástavbu. Hlavní motivací obyvatel pro výběr Říčan byla blízkost Prahy a dobrá dopravní dostupnost jak osobní, tak veřejnou dopravou. Lesy v okolí města a celkově kvalitní životní prostředí do určité míry také napomohlo výběru města. Očekávání, že většina respondentů se přestěhovala z bytu, bylo naplněno. Bez ohledu na sledovanou lokalitu města byl původním typem bydlení nejčastěji byt v cihlovém nebo panelovém domě.

Souvislost mezi residenční stabilitou a spokojeností tato studie potvrdila. Jednotlivé aspekty kvality bydlení působí odlišně na spokojenost residentů s jejich bydlením. Jednoznačně nejvýznamnější důvodem nespokojenosti, který ovlivňuje touhu residentů se přestěhovat, je nedostatečná velikost současného bydlení. Rovněž nespokojenost s kapacitou mateřských škol patří k významným spouštěčům residenční mobility obyvatel. Naopak nespokojenost s politickou situací v obci neovlivňuje mobilitu obyvatel. I přesto se objevují případy, kdy jsou obyvatelé spokojeni se svým současným bydlením, ale plánují se přestěhovat a naopak. Tyto výjimky souvisí z velké části s nedostatkem financí na přestěhování nebo s typem současného bydlení, který je nedostatečný a s fází životního cyklu.

Celkově lze dotázané obyvatele považovat za spokojené se svým současným bydlením, což poukazuje na to, že se jejich požadavky na bydlení v Říčanech naplnily. Mezi sledovanými lokalitami jsou patrné pouze mírné rozdíly v celkové spokojenosti obyvatel. Residenti nové výstavby plynule navazující na kompaktní zástavbu představují celkově spokojenější obyvatele bez ohledu na typ bydlení. V lokalitě nenavazující na kompaktní zástavbu závisí residenční spokojenost ve značné míře na typu bydlení. Residenti bytových domů patří k nejméně spokojeným, a to hlavně z důvodu špatné kvality stavby. Naopak k nejspokojenějším

obyvatelům patří residenti rodinných domů, kteří si nechali svá obydlí vybudovat podle svých přání a tužeb a splňují tak jejich požadavky a nároky.

Z hlediska residenční stability patří obyvatelé sledovaných lokalit spíše k nestabilním. Celých 30 % dotázaných se plánuje v nejbližší budoucnosti přestěhovat. Při porovnání sledovaných lokalit nelze jednoznačně určit stabilnější část města. Někteří residenti v suburbánní zóně města mají v plánu se přestěhovat, jiní nikoliv. Stejně tak tomu je v oblasti nové výstavby navazující na kompaktní zástavbu. Rozdíly jsou patrnější v jednotlivých typech zástavby. Lepší dostupnost jednotlivých služeb či naopak lepší životní prostředí přímo nepůsobí na stálost obyvatel. Očekávání, že společné problémy spojují obyvatele nové výstavby stojící odděleně od města, odpovědi respondentů potvrzují. Tato skutečnost se však vyskytuje i v oblastech nové výstavby navazujících na kompaktní zástavbu města. Problémy lokalit tak v obou případech spojují residenty a vytváří lepší sociální prostředí bez ohledu na lokalitu.

Z výsledků dotazníkového šetření vyplynulo, že nejstabilnější obyvatelé jsou residenti rodinných domů. K jejich stabilitě přispívá spokojenost s kvalitou bydlení. Naopak k nejméně stabilním residentům patří obyvatelé bytových domů. Ti jsou do jisté míry ovlivněni nespokojeností s některými aspekty kvality bydlení, ale z velké části také věkem a fází životního cyklu. Rodinný řadový dům představuje středně stabilní typ bydlení. Část obyvatel se plánuje přestěhovat a část nikoliv. Zde ovlivňují stabilitu spíše charakteristiky členů domácnosti.

Přímou spojitost mezi residenční stabilitou obyvatel a vazbou na předchozí bydliště tato studie nepotvrdila. Podle samotných respondentů vztah k předchozímu místu bydliště pouze umocňuje touhu přestěhovat se, ale nemá ve většině případů rozhodující vliv. Více na ni působí jiné faktory.

Statistická data i výsledky dotazníkového šetření potvrzují významnou spojitost mezi residenční stabilitou a fází životního cyklu obyvatel. Mladí jedinci či bezdětné páry patří k nejméně stabilním skupinám obyvatel zkoumaných lokalit. Zakládání nebo růst rodin se řadí k nejčastějším důvodům, které vedou domácnosti k přestěhování. Důležitou skupinu respondentů představují rodiny s dětmi, kteří tvoří zhruba polovinu celkového počtu dotázaných. Odpovědi respondentů ukazují, že rodiny s dětmi bydlící v rodinném domě, ať již samostatném nebo řadovém, patří ke stabilní skupině obyvatel. Naopak rodiny s dětmi žijící v bytových domech náleží k nejméně stabilním a z velké části se plánují přestěhovat. Typ výstavby tak hraje v tomto případě velmi důležitou roli. Očekávání, že obyvatelé staršího věku patří ve vilové výstavbě k menšině, se nepotvrdila. Představují téměř polovinu obyvatel v obou sledovaných lokalitách. Naproti tomu v bytových domech tvoří menší podíl obyvatel, ale patří k její stabilnější složce.

Tato diplomová práce může přispět do diskuze o procesu suburbanizace jiným pohledem, sledováním residenční stability obyvatel v zázemí hlavního města Prahy. Jak příchod, tak odchod residentů z obcí v zázemí Prahy ovlivňuje jejich fyzický vzhled i společenský život. Neobydlená nová výstavba nepůsobí na celkový vzhled obce nijak přívětivě a pro obce představuje zbytečnou finanční zátěž. Velká fluktuace obyvatel znesnadňuje možnost vytvořit si dostatečný vztah k novému bydlení a nepodílí se tak na příznivém rozvoji obce (Potočný 2006). I proto je nutné sledovat residenční stabilitu obyvatel v zázemí. Tato práce může pomoci širšímu pochopení tohoto problému.

Přestože diplomová práce se zabývá residenční stabilitou obyvatel v zázemí města a je významná pro město Říčany, může napomoci i jiným městům a obcím v zázemí Prahy při řešení jejich problémů. Studie poukázala na některé důvody nespokojenosti residentů s kvalitou jejich bydlení, které následně ovlivňují i touhu zde zůstat. Větší zapojení obyvatel do vedení města by mohlo napomoci řešení některých z těchto problémů.

Možnosti navázání dalších studií na tuto analýzu jsou široké. Zvýšení územního rozsahu zkoumaných obcí v zázemí Prahy by mohlo přispět k ucelenějšímu pochopení problematiky residenční stability v suburbánní zóně města a poukázalo by na případné rozdíly mezi obcemi. Řešení problémů obcí v zázemí Prahy by tak přispělo k jejich příznivému rozvoji.

PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY

PUBLIKACE:

ALTMAN, I., WERNER, C.M. (1985): *Home Environments (Human Behavior and Environment)*. Advances in theory and research, Springer, Vol. 8, 368 s.

AMERIGO, M., ARAGONES, J.I. (1997). *Theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction*. Journal of Environmental Psychology, 17, s. 47-57.

BRABEC, T. (2009): *Gated communities: residenční separace a privatizace veřejného prostoru v Česku*. Magisterská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha, 100 s.

BRÁZDOVÁ, M. (2007): *Prostorové formy nové rezidenční výstavby v zázemí Prahy na příkladu Říčan*. Bakalářská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha, 59 s.

BRESTIČOVÁ, Z. (2009): *Analýza suburbanizace v zázemí města Brna s důrazem na kvalitu života*. Bakalářská práce. Geografický ústav PŘF MU, Brno, 56 s.

BROWN, L.A., MOORE, E.G (1970): *The intra-urban migration process: A perspective*. General systems, 15, s. 109-122.

CLARK, W.A.V., CADWALLADER, M. (1973): *Residential preferences: an alternate view of intraurban space*. Environment and Planning, 5 (6), s. 693-703.

DEREK, G. et al. (2009): *The dictionary of Human geography*. 5. Vydání. Willey-Blackwell, 1072 s.

DOSTÁL, O. (2008): *Suburbanizace na příkladu města Ostrava*. Magisterská práce. Geografický ústav PŘF MU, Brno, 85 s.

DVOŘÁKOVÁ, N. (2008): *Senioři v centru Prahy*. Magisterská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha.

ERMUTH, F. (1974): *Residential satisfaction and urban environmental preferences*. Dept. of Geography, York University, Toronto, 193 s.

GALSTER, G.C., HESSER, G. W. (1981): *Residential satisfaction. Compositional and contextual correlates*. Environment and behavior, 13, s. 735-758.

GARDNER, T. (2001): *The Slow Wave: The Changing Residential Status of Cities and Suburbs in the United States, 1850-1940*. Journal of Urban History, 27, s. 293-312.

GIGLIOTTI, R.J. (1976): *Residential stability and academic sense of control*. Journal of black studies, Vol.6, 3.

GOLLEDGE, R.G, STIMSON, R.J (1997): *Spatial behavior: a geographic perspective*. Guilford Press, New York, 648 s.

HALL, T. (1998): *Urban Geography*. Routledge, London, 180 s.

HAYDEN, D. (2003): *Building suburbia, green fields and urban growth 1820–2000*. Pantheon books, New York, 318 s.

KÄHRIK, A., LEETMAA, K. (2009): *Residential preference towards suburban living in post-socialist metropolies*. Paper for the ENHR conference in Prague. Department of Geography, University of Tartu, Tartu, 19 s.

LEY, D. (1983): *A social geography of the City*. University of british columbia, Harper a Row Publisher, NY, 449 s.

LYON, L. (1999): *The community in urban society*. Baylor University, Waveland Press, Illinois, 295 s.

LUX, M. aj. (2006): *Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR*. 1. díl, Sociologický ústav AV ČR, Praha, 58 s.

OUŘEDNÍČEK, M. (2003): *Suburbanizace Prahy*. Sociologický časopis 39, č. 2, str. 235-253.

OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): *Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění*. In: Ouředníček, M. (ed.): *Sociální geografie pražského městského regionu*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, s. 96-113.

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ J. (2008): *Současná česká suburbanizace a její důsledky*. Veřejná správa, 11, č. 4, 6 s.

PULDOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): *Změny sociálního prostředí v zázemí Prahy jako důsledek procesu subrbanzace*. In: Ouředníček, M. (ed.): *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK a Centrum pro výzkum měst a regionů, Praha, s. 143 – 159.

ROSS, C.E., REYNOLDS, J.R., GEIS, K.J. (2000): *The contingent meaning of neighborhood stability for residents psychological well-being*. American sociological review, Vol.65, s. 581-597.

ROSSI, P.H. (1980): *Why families move*. 2.vydání. Sage publication, California, US, 243 s.

RYŠAVÝ, Z., KOTAČKA, L. (1994): *Poznámka k pojmovému vymezení suburbia*. Územní plánování a urbanismus, roč. XXI, č. 3-4, s. 188-189.

SOBOTOVÁ, J. (2008): *Suburbanizační procesy ve vybraných aglomeracích České republiky*. Magisterská práce. Katedra strukturální politiky a rozvoje venkova, Ekonomická fakulta, Jihočeská univerzita, České Budějovice, 124 s.

SOUTH, S.J, CROWDER, K.D. (1997): *Residential mobility between cities and suburbs: Race, suburbanization and back to the city moves*. Demography, Vol. 34, č. 4, s. 525–538.

SÝKORA, L. (ed.) (2002): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 191 s.

SÝKORA, L. (2003): *Suburbanizace a její společenské důsledky*. Sociologický časopis, Vol. 39, č. 2, s. 217-233.

ŠKORPIL, J. (2008): *Volební podpora politických stran: stav a vývoj ve vnitřní prostorové struktuře Pražského městského regionu v letech 1996-2006*. Magisterská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 93 s.

TAMMARU, T. et al. (2009): *Temporal and spatial dynamics of the new residential areas around Tallinn*. European planning studies, 17, 3, s. 423-439.

URBÁNKOVÁ, J. (2005): *Vliv suburbanizace na dopravu*. Bakalářská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 45 s.

INTERNETOVÉ ZDROJE:

- Akční plán města Říčany na rok 2007*. Oficiální stránky města Říčany. [online] 2009 [cit. 2010-07-10]. Dostupné z: <<http://info.ricany.cz/mesto/akcni-plan-mesta-ricany-na-rok-2009>>
- ČERNOVSKÝ, Z. (2010): *Priority občanského sdružení Zdravý rozvoj Říčan a okolí*. [online] [cit. 2010-05-20]. Dostupné z: <<http://www.zdravyrozvojrican.cz/>>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2009a). *Metodické vysvětlivky definice vybraných ukazatelů bytové výstavby*. [online] [cit. 2010-04-22]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby>
- ČESKOMORAVSKÁ KONFEDERACE ODBOROVÝCH SVAZŮ (2009): *Ekonomická krize*. [online] [cit. 2010-06-23]. Dostupné z: <http://www.cmkos.cz/data/articles/down_1287.pdf>
- HALAŠ, J. (2007): *Chráníme v Říčanech přírodu*. [online] [cit. 2010-06-12]. Dostupné z: <<http://www.ricansko.info/clanky/jakub-halas-chranime-v-ricanech-prirodu>>
- Historie a současnost*. Oficiální stránky města Říčany. [online] [cit. 2010-07-12]. Dostupné z: <<http://info.ricany.cz/mesto/historie-a-soucasnost>>
- MICHLOVÁ, J. (2008): *Právní režim ochrany půdy*. [online] [cit. 2010-05-25]. Dostupné z: <<http://is.muni.cz/do/1422/shop/publikace/5500227/210-3978-Ukazka.pdf>>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2007): *Diskuse k novému stavebnímu právu*. [online] [cit. 2010-07-11]. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/konzultacni-stredisko/diskuse/?ID=2499&tema=777>>
- PINDERHUGHES, E.E. et al. (2007): *Parenting in Context: Impact of Neighborhood Poverty, Residential Stability, Public Services, Social Networks, and Danger on Parental Behaviors*. [online] [cit. 2010-06-30]. Dostupné z: <<http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC2760988/>>
- Plán města a okolí*. Oficiální stránky města Říčany. [online] 2009 [cit. 2010-08-08]. Dostupné z: <<http://info.ricany.cz/mesto/plan.asp?id=33&typ=r&refresh=yes>>
- POTOČNÝ, T. (2006): *Lidé na okraji*. IVRIS Papers, 06/01, FSS MU Brno [online] [cit. 2010-08-10]. Dostupný z: <ivris.fss.muni.cz/papers/pdfs/ivriswp001_potocny_lide_na_okraji.pdf>
- KOŘENOVÁ, M. (2007): *Město může sídliště bránit*. [online] [cit. 2010-06-12]. Dostupné z: <<http://www.ricansko.info/clanky/martina-korenova-mesto-muze-sidlisti-branit>>
- KUDRNOVÁ, J., TRENDOVÁ, P. (2003): *Zásady pro přípravu statistických výkazů a dotazníků, metodická příručka ČSÚ*. Praha. [online] [cit. 2010-02-20]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/p/0215-03>>
- Regulační plán*. [online] [cit. 2010-07-25]. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/images/konferencepraha/regulacniplanmachackova.pdf>>
- Říčany omezují bytovou výstavbu*. [online] 2006 [cit. 2010-06-12]. Dostupné z: <<http://www.ricansko.info/clanky/ricany-omezuji-bytovou-vystavbu>>

Slovníček. Atelier náš dům, Praha. [online] [cit. 2010-06-25]. Dostupné z: <<http://www.nasdum.cz/slovnicek#R>>

Stavební slovník. [online] [cit. 2010-06-25]. Dostupné z: <<http://www.stavimedum.cz/dictionary.jsp>>

ŠOŠOLÍKOVÁ, L.: *Suburbanizace*. ČVUT, fakulta stavební, katedra sídel a regionů, Praha. [online] [cit. 2010-04-05]. Dostupné z: <<http://www.c14.cz/predmety/08/ur11/suburbanizace.pdf>>

Strategický plán rozvoje města Říčany. [online] 2009 [cit. 2010-05-05]. Dostupné z: <<http://info.ricany.cz/mesto/strategicky-plan-rozvoje-mesta-ricany>>

Typy bydlení. Katedra geografie, Pedagogická fakulta, Masarykova univerzita, Brno. [online] 2009 [cit. 2010-04-05]. Dostupné z: <http://www.ped.muni.cz/prirodoveda/soubory/ukazky/Typy_bydleni.pdf>

Usnesení z řádné schůze Rady města Říčany. Oficiální stránky města Říčany. [online] 2006 [cit. 2010-07-28]. Dostupné z: <<http://www.i-servis.cz/ricany/prilohyarchiv/2958/RmŘ%20č.%2019-2006.pdf>>

Územní plán sídelního útvaru Říčany. Oficiální stránky města Říčany. [online] 1998 [cit. 2010-07-15]. Dostupné z: <<http://info.ricany.cz/mesto/uzemni-plan-sidelniho-utvaru-ricany-schvaleny-24-6-1998>>

Územní plán sídelního útvaru Říčany - změna č. 2. Oficiální stránky města Říčany. [online] 2006 [cit. 2010-07-11]. Dostupné z: <<http://info.ricany.cz/mesto/uzemni-plan-sidelniho-utvaru-ricany-zmena-c-2-schvalena-18-10-2006>>

Základní údaje. Oficiální stránky města Říčany. [online] [cit. 2010-07-15]. Dostupné z: <info.ricany.cz/prilohyarchiv/1026/2_základní%20údaje.doc>

Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Říčany. Oficiální stránky města Říčany. [online] 2009 [cit. 2010-07-23]. Dostupné z: <<http://info.ricany.cz/mesto/zasady-pro-vystavbu-v-rozvojovych-obytnych-zonach-mesta-ricany>>

Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Říčany. Oficiální stránky města Říčany. [online] 2009 [cit. 2010-07-07]. Dostupné z: <<http://info.ricany.cz/mesto/zmena-c-3-uzemniho-planu-sidelniho-utvaru-ricany>>

STATISTICKÉ PODKLADY:

Český statistický úřad (2005): *Retrospektivní lexikon obcí Středočeského kraje 1869–2001*. [online] [cit. 2010-05-25].

Dostupné z:

<[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/75004039C0/\\$File/obyv_09pv.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/75004039C0/$File/obyv_09pv.xls)>

Český statistický úřad (2007): *Interní data o migračních proudech*. Český statistický úřad, Praha.

Český statistický úřad (2008): *Interní data za bytovou výstavbu*. Český statistický úřad, Praha.

Český statistický úřad (2009b): *Interní podrobná data o věkové struktuře Říčany*. Český statistický úřad, Praha.

Český statistický úřad (2010a): *Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování*. [online] [cit. 2010-07-28]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm>

Český statistický úřad (2010b): *Vybrané statistické údaje za obec*. [online] [cit. 2010-05-22].

Dostupné z:

<http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?cislotab=MOS+ZV01&kapitola_id=5&voa=tabulka&go_zobraz=1&aktualizuj=Aktualizovat&pro_1_154=538728>

Analytický profil města. Oficiální stránky města Říčany. [online] 2005 [cit. 2010-07-07].

Dostupné z:

<info.ricany.cz/prilohyarchiv/1026/4_obyvatelstvo%20a%20bydlení.doc>

OSTATNÍ ZDROJE INFORMACÍ:

Architektonická kancelář Agora. Dostupné z <<http://www.architekti-agera.cz/>>

Internetové stránky projektu 5.května. Dostupné z <http://www.dobre-bydleni.cz/pr2_rd_pateho_kveta.php>

Internetové stránky projektu Bydlení v alejích. Dostupné z <<http://www.ricanybydleni.cz/bydlenivalejich/>>

Internetové stránky projektu Residence Říčany. Dostupné z <<http://www.rezidencericany.cz/>>

Internetové stránky projektu Za Větrníkem. Dostupné z <<http://www.pozemky-ricany.cz/>>

Ředitelství silnic a dálnic ČR. Dostupné z: <<http://www.rsd.cz/>>

Sdružení Klidné město. Dostupné z <<http://www.klidnemesto.cz/>>

Společnost Central Group. Dostupné z <<http://www.central-group.cz/>>

Společnost Baleno real. Dostupné z <http://www.baleno.cz/project_detail.php?article=29>

Společnost Optreal. Dostupné z <<http://www.optreal.cz/>>

Společnost Reality 21. Dostupné z <<http://www.reality21.cz/>>

Silniční okruhy kolem Prahy. Dostupné z: <<http://www.okruhprahy.cz/>>

Stránky územního plánování Středočeského kraje. Dostupné z <<http://www.wmap.cz/vucprazskyregion/>>

PŘÍLOHY

Příloha 1: Příklady jednotlivých forem nové výstavby v Říčanech

Lokality nové výstavby rodinných domů v ulici Pod Bahnívkou



Zdroj: Autorka diplomové práce

Lokality nové výstavby rodinných řadových domů v ulici Blatouchová, Leknínova



Zdroj: Autorka diplomové práce

Lokality nové výstavby rodinných řadových domů v ulici Plavínová (lokality výstavby „Bydlení u jezera II.“), Stulíková (lokality výstavby „Za větrníkem“)



Zdroj: Autorka diplomové práce

Lokality nové individuální výstavby rodinných domů v ulicích K Úvalské, Rybova, Jelení, Šeříkova



Zdroj: Autorka diplomové práce

Lokality nové výstavby rodinných řadových domů v ulicích Na Fabiáně, Brožíkova



Zdroj: Autorka diplomové práce

Lokality nové výstavby rodinných řadových domů v ulicích Do Ledovic, Golfová



Zdroj: Autorka diplomové práce

Příloha 2



Martina Kopečná

Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy

Vážená paní, Vážený pane,

jsm studentkou Univerzity Karlovy v Praze, oboru Sociální geografie a regionálního rozvoje a v současné době píší svoji magisterskou práci na téma Residenční suburbanizace v Říčanech. Cílem práce je zmapovat tento proces se zaměřením na residenční spokojenost a stabilitu obyvatel v zázemí Prahy.

Obracím se na Vás s prosbou, jestli byste byl/a velice laskav/a a věnoval/a zhruba 10 až 15 minut přečtení a vyplnění otázek tohoto krátkého dotazníku.

Prosím Vás, aby dotazník vyplnila libovolná dospělá osoba ve Vaší domácnosti.

Dotazník prosím vyplňte podle pokynů u jednotlivých otázek a vyplněný mi prosím zašlete na níže uvedený email.

Veškeré informace získané tímto šetřením, jsou vedeny a zpracovány anonymně a budou využity k účelům magisterské práce. Výsledky týkající se residenční spokojenosti mohou být využity městským úřadem s cílem zlepšit kvalitu bydlení v Říčanech

Velice děkuji za ochotu a trpělivost při vyplňování dotazníku. Jakékoliv problémy či dotazy Vám ochotně zodpovím na telefonním čísle 607 584 267, emailu martinakopecna@gmail.com, popřípadě při osobní návštěvě.

Ještě jednou děkuji.

Bc. Martina Kopečná
Studentka Univerzity Karlovy

1. Odkud jste se přestěhoval/a?

- Z Prahy Uvedte prosím, z jaké městské části/ čtvrti:
- Změnil/a jsem bydliště v rámci města Říčany
- Z jiné obce Uvedte prosím, z jaké: Okres:

2. Z jakého typu zástavby jste se přestěhoval/a?

- Rodinný dům
- Dvojdomek
- Řadový rodinný dům
- Byt v cihlovém domě
- Byt ve vilovém domě
- Byt v panelovém domě
- Byt v novostavbě
- Jiný typ

3. Kdy jste se přestěhoval/a do současného bydlení?

4. Jaké byly Vaše důvody k přestěhování?

Prosím vyberte nejdůležitější důvody a ohodnoťte je dle škály podle důležitosti:

1 – nejméně důležité, 10 – nejdůležitější

Důvod	Důležitost
<input type="checkbox"/> Stresující městské prostředí	_____
<input type="checkbox"/> Touha žít ve vlastním bydlení/ mít zahradu	_____
<input type="checkbox"/> Změna pracoviště člena domácnosti	_____
<input type="checkbox"/> Špatná kvalita předchozího bydlení	_____
<input type="checkbox"/> Lepší životní prostředí zázemí města	_____
<input type="checkbox"/> Bezpečnost prostředí	_____
<input type="checkbox"/> Založení nebo růst rodiny	_____
<input type="checkbox"/> Prostředí přátelštější k dětem	_____
<input type="checkbox"/> Změna sousedského prostředí	_____
<input type="checkbox"/> Nižší ceny bydlení než v Praze	_____

5. Jaký byl Váš hlavní důvod, proč jste si vybral/a město Říčany?

Napište prosím Vaši odpověď.

6. Uvažoval/a jste o jiných lokalitách než město Říčany?

- Ano Uved'te prosím o jakých:
- Ne

7. Jaký byl Váš hlavní důvod, proč jste si vybral/a typ bydlení, ve kterém bydlíte?

Napište prosím Vaši odpověď.

8. Prosím ohodnoťte jaká kritéria kvality bydlení jsou pro Vás osobně nejdůležitější.

Prosím ohodnoťte všechna kritéria dle škály podle důležitosti:

1 – nejméně důležité, 10 – nejdůležitější

Důležitost

_____ Kvalita bydlení (stavby)

_____ Kvalita fyzického prostředí (architektura, vzhled prostředí)

_____ Kvalita sociálního prostředí (mezilidské vztahy v místě bydliště)

_____ Kvalita životního prostředí lokality (krajina)

_____ Kvalita dopravní infrastruktury (dokončené silnice a chodníky v místě bydliště)

_____ Dostupnost Prahy a jiných center automobilovou dopravou

_____ Kvalita veřejné dopravy

_____ Kvalita občanské vybavenosti – obchodů, restaurací, jiných služeb apod.

_____ Kvalita občanské vybavenosti - škol, zdravotnických zařízení apod.

_____ Kvalita kulturního vyžití

_____ Pocit bezpečí v obci

_____ Politická situace v obci

9. Zhodnoťte, jak jste celkově spokojen/a s Vaším současným bydlením.

Prosím ohodnoťte podle škály (podobně jako ve škole):

1- velice spokojen/a, 5 – zcela nespokojen/a

1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Zhodnoťte prosím, jak jste spokojen/a s různými aspekty Vašeho současného bydlení. Jaké jsou Vaše důvody nespokojenosti?

Prosím ohodnoťte podle škály (podobně jako ve škole):

1- velice spokojen/a, 5 – zcela nespokojen/a

	Spokojenost					Důvod nespokojenosti
	1	2	3	4	5	
Kvalita bydlení (stavby)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Velikost bytu/domu a zahrady	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Kvalita fyzického prostředí (architektura, vzhled prostředí)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Kvalita sociálního prostředí (mezilidské vztahy se sousedy)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Kvalita životního prostředí bezprostředního okolí bydliště	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Kvalita životního prostředí širšího okolí obce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Pocit bezpečí v obci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Soukromí	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Politická situace v obci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Dopravní infrastruktura (silnice, chodníky)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Možnost parkování v lokalitě	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

11. Zhodnoťte, jak jste spokojen/a ve Vašem současném bydlení z hlediska kvality a dostupnosti s následujícími okruhy.

Prosím ohodnoťte podle škály (podobně jako ve škole):

1- velice spokojen/a, 5 – zcela nespokojen/a

	Spokojenost s kvalitou					Spokojenost s dostupností					Důvod nespokojenosti
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Veřejná doprava (MHD)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Veřejné prostranství (dětská, sportovní hřiště, parky)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Supermarket, obchod s potravinami	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Služby	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Restaurace, hospoda, jiná stravovací zařízení	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mateřská škola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Základní škola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zdravotnická zařízení	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

12. Co byste rád/a změnil/a ve Vašem okolí, kdybyste mohl/a?

Napište prosím Vaši odpověď.

13. Máte v plánu se v průběhu 5 - 7 let přestěhovat?

Ano	Spíše ano	Spíše ne	Ne	Nevím
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

V případě, že jste odpověděl/a *Ano*, *Spíše ano* nebo *Nevím*, vyplňte prosím odpovědi na otázky 14 a 15. V opačném případě pokračujte otázkou 16.

14. Jaké důvody by Vás vedly k dalšímu přestěhování?

Vyberte vhodné důvody a ohodnoťte je dle škály podle důležitosti.

1 – nejméně důležité, 10 – nejdůležitější

Důvod	Důležitost
<input type="checkbox"/> Nevyhovující prostředí v okolí současného bydliště (hluk, nedostatek zeleně apod.)	_____
<input type="checkbox"/> Nevyhovující prostředí v okolí současného bydliště (nedostatečné sítě technické infrastruktury apod.)	_____
<input type="checkbox"/> Touha žít v jiném typu zástavby	_____
<input type="checkbox"/> Touha žít opět ve městě	_____
<input type="checkbox"/> Změna místa pracoviště člena domácnosti	_____
<input type="checkbox"/> Velikost bytu/domu již dnes neodpovídá současným potřebám	_____
<input type="checkbox"/> Špatná kvalita současného bydlení	_____
<input type="checkbox"/> Nevyhovující životní prostředí v současném bydlišti	_____
<input type="checkbox"/> Člen domácnosti se necítí v současném bydlišti bezpečně	_____
<input type="checkbox"/> Založení nebo růst rodiny	_____
<input type="checkbox"/> Snížení počtu členů domácnosti (odchod dětí apod.)	_____
<input type="checkbox"/> Očekávaná změna příjmů rodiny	_____
<input type="checkbox"/> Prostorů přátelštější k dětem (nedostatek dětských a sportovních hřišť)	_____
<input type="checkbox"/> Nevyhovující sousedské prostředí	_____
<input type="checkbox"/> Špatná dopravní dostupnost do zaměstnání	_____
<input type="checkbox"/> Nespokojenost s kvalitou nebo dostupností obchodů a služeb	_____
<input type="checkbox"/> Nespokojenost s architektonickým a urbanistickým řešením současného bydliště	_____
<input type="checkbox"/> Nespokojenost s kapacitou mateřských a základních škol	_____

15. Do jakého typu zástavby a kam uvažujete se přestěhovat?

- Praha – byt v centru
- Praha – byt v cihlovém domě
- Praha – byt v panelovém domě
- Praha – rodinný dům
- Praha – byt v novostavbě
- Zázemí Prahy – rodinný dům v nové zástavbě
- Zázemí Prahy – rodinný dům ve staré zástavbě
- Zázemí Prahy – byt v bytovém domě
- Ostatní části Středních Čech Typ zástavby:
- Ostatní části České republiky Typ zástavby:
- Jinam Uveďte prosím kam:

16. Jaký typ bydlení považujete pro Vás za ideální? Vyberte prosím typ bydlení a místo.

Vyberte prosím pouze jednu možnost.

Typ bydlení

Místo

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Rodinný dům | <input type="checkbox"/> Městská zástavba Prahy |
| <input type="checkbox"/> Dvojdomek | <input type="checkbox"/> Městská zástavba středně velkého města |
| <input type="checkbox"/> Řadový rodinný dům | <input type="checkbox"/> Zázemí Prahy (přibližně Praha východ, Praha západ) |
| <input type="checkbox"/> Byt v cihlovém domě | <input type="checkbox"/> Venkov |
| <input type="checkbox"/> Byt ve vilovém domě | <input type="checkbox"/> Jinde Uveďte prosím kde: |
| <input type="checkbox"/> Byt v panelovém domě | |
| <input type="checkbox"/> Byt v novostavbě | |

Vyplňte prosím do tabulky vybrané charakteristiky pro všechny členy Vaší domácnosti. U ostatních členů prosím specifikujte Váš vztah (např. syn, dcera, matka, ...)

	Pohlaví		Věk	Nejvyšší dosažené vzdělání			
	M	Ž		základní	střední	střední	vysoko- školské
					bez maturity	s maturitou	
Vy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Váš partner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jiný člen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jiný člen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jiný člen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jiný člen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jiný člen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

V jakém typu bydlení v současnosti bydlíte?

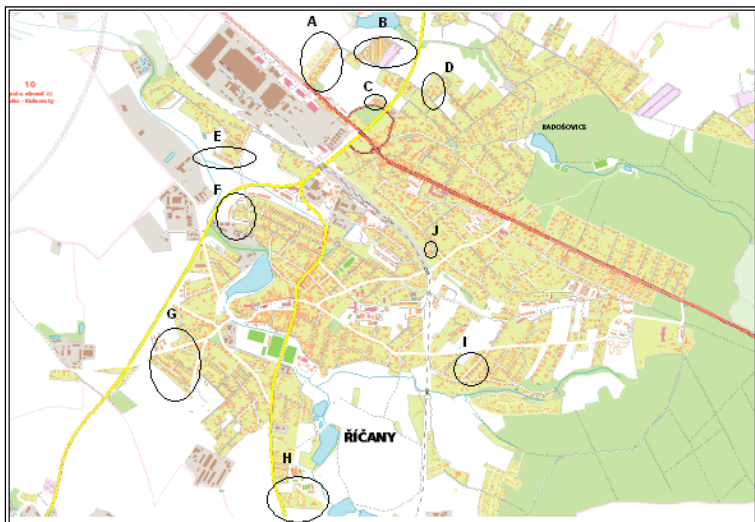
Typ bydlení

- Rodinný dům
- Dvojdomek
- Řadový rodinný dům
- Byt v novostavbě

Velikost

- 1+1 nebo 1+kk
- 2+1 nebo 2+kk
- 3+1 nebo 3+kk
- 4+1 nebo 4+kk a větší

V jaké části Říčán bydlíte?



- A. ulice: Bílá, Pod Bahňvkou
- B. ulice: Mozartova, Blatouchová, Kosatcová, Leknínová, Lotosová, Plavínová, Stulíková
- C. ulice: Bohuslava Martinů
- D. ulice: K Úvalské, Rybova, Kubelkova
- E. ulice: Jelení, Březinova, Na Vysoké
- F. ulice: Na Fabiáně, Vrchlického, Brožíkova

G. ulice: Želivského, Vranovská, Slapská, Na Výsluní, Na Výšině

H. ulice: Slunečná, Měsíční, Kriketová, V Chobotě, Golfová

I. ulice: Šípková, Azalková, Šeříková

J. ulice: Pod Táborskou

V případě zájmu můžete okomentovat jakoukoli otázku dotazníku:

Děkuji mockrát za Váš čas při vyplňování dotazníku!

Pokud máte zájem o výsledky šetření, kontaktujte mě prosím na výše uvedeném mailu.