

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Přírodovědecká fakulta

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Markéta Brázdová

**Prostorové formy nové rezidenční výstavby v zázemí Prahy
na příkladu Říčan**

Bakalářská práce

Prohlašuji, že předkládanou práci jsem vypracovala samostatně za použití uvedených zdrojů dat a uvedené literatury.

Praha, 27. 8. 2007

Brázd

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své bakalářské práce Mgr. Jakobovi Novákovi za hodnotné připomínky, trpělivost a odborné vedení během jejího zpracování.

Prostorové formy nové rezidenční výstavby v zázemí Prahy na příkladu Říčany

Abstrakt

V předkládané práci se zabývám procesem suburbanizace, přesněji jeho jedním typem – rezidenční suburbanizací. Cílem práce je zjistit jaký má vliv na formy nové rezidenční výstavby a na fyzickou prostorovou strukturu města Říčany, ležícího v suburbánní oblasti Prahy. Proces rezidenční suburbanizace po roce 1989 probíhal shodně s ostatními suburbánními sídly kolem Prahy. Nedošlo zde však k realizaci velkých stavebních projektů, nýbrž převažovala výstavba uskutečňovaná jednotlivci. Docházím k závěru, že nová výstavba v Říčanech, převážně realizovaná formou rodinných domků, ve většině případů respektuje stávající morfologickou strukturu města, což je pozitivní pro rozvoj města.

Klíčová slova: rezidenční suburbanizace, fyzická prostorová struktura města, formy nové rezidenční výstavby, město Říčany

Spatial forms of new residential development in Prague suburb area: case study of Říčany

Abstract

In my thesis I focus on the development of suburban towns, especially on the residential aspect of that. My aim is to describe how new residential areas influence spatial structure of the city of Říčany, located in the Prague region. The expansion of the city of Říčany after 1989 was similar then in other cities in the proximity of the capital. But, in Říčany, there weren't realised big residential project. New houses are mostly built by private investors and they respect recent morphology of the city. So I conclude that new residences, mostly one-family houses, respect recent morphology of the city, which is positive for the future and quality of life in the city.

Keywords: residential suburbanization, spatial structure of the city, forms of new residential development, the city of Říčany

Obsah

Seznam tabulek, grafů, obrázků a použitých zkratk	2
Úvod	3
1 Zdroje dat	4
1.1 Zdroje dat	4
1.2 Metodika	4
2 Suburbanizace	7
2.1 Definice suburbanizace	7
2.2 Rezidenční a komerční suburbanizace	7
2.2.1 Prostorové formy rezidenční suburbanizace	8
2.3 Suburbium	9
2.4 Vývoj suburbanizace v zázemí Prahy	11
2.4.1 Počátky suburbanizace v zázemí Prahy	11
2.4.2 Suburbanizace po roce 1989	12
2.5 Negativní důsledky rezidenční suburbanizace	13
2.6 Fyzická prostorová struktura měst	14
3 Říčany v kontextu suburbanizace v zázemí Prahy	16
3.1 Město Říčany	16
3.1.1 Vývoj počtu obyvatel.....	18
3.1.2 Fyzická prostorová struktura města	19
3.1.3 Rezidenční suburbánní výstavba v Říčanech.....	20
3.2 Vývoj rezidenční suburbanizace po roce 1989	23
3.2.1 Objem nové rezidenční výstavby.....	23
3.2.2 Srovnání vývoje suburbanizace v Říčanech s ostatními pražskými okrajovými sídly	28
3.2.3 Prostorové formy nové zástavby v městské obytné zóně	28
3.2.4 Veřejná prostranství.....	32
3.3 Budoucí rozvoj rezidenční výstavby	33
3.3.1 Územní plánování města.....	33
3.3.2 Stavební uzávěra	34
4 Závěr	36
Seznam použité literatury a zdroje dat	38
Příloha	41

Seznam tabulek

Tab. 1	Počet obydlených domů v Říčanech v roce 2006, období výstavby (1899-2006).....	6
Tab. 2	Pohyb za prací mezi Prahou v Říčany, 1991 a 2001.....	17
Tab. 3	Vývoj počtu obyvatel ve městě Říčany a jeho částí, mezi lety 1921-2001.....	18
Tab. 4	Počet obydlených domů v Říčanech v roce 2006, podle období výstavby (1919 a dříve-2006).....	23
Tab. 5	Počet obydlených domů v Říčanech mezi roky 2001-2006 a rozestavěné domy v roce 2007	24
Tab. 6	Počet nových domů a podíl nových domů na celkovém počtu domů v katastrálních územích města v letech 1991-2006.....	25
Tab. 7	Počet obydlených domů v Říčanech mezi roky 1991-2006 a rozestavěné domy v roce 2007.....	28
Tab. 8	Počet domů a bytů vystavěných v období 1991-2006, obydlené v roce 2006.....	29
Tab. 9	Počet domů v Říčanech podle návaznosti na stávající zástavbu, 1991-2006.....	30

Seznam grafů

Graf 1	Vývoj počtu obyvatel ve městě Říčany, mezi lety 1890-2007.....	18
Graf 2	Podíl domů postavených v uvedených obdobích (před 1919-2006) z celkového počtu obydlených domů v roce 2006.....	23
Graf 3	Podíl obydlených domů s uvedeným počtem bytů z celkového počtu obydlených domů v období 1991-2006.....	30

Seznam obrázků

Obr. 1	Členění Říčan do katastrálních území.....	16
Obr. 2	Období výstavby (před 1919 – 2006) v Říčanech.....	21
Obr. 3	Zóny města Říčany podle období výstavby (1991 a dříve – 2006).....	22
Obr. 4	Lokality nové výstavby v období 1991 – 2006 (MČ Radošovice, Pacov, Strašín); stavební uzávěry v roce 2006.....	26
Obr. 5	Lokality nové výstavby v období 1991 – 2006 (MČ Říčany); stavební uzávěry v roce 2006.....	27

Použité zkratky

RSO	Registr sčítacích obvodů a budov
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
MČ	Městská část
KÚ	Katastrální území
DHV CR	Konzultantská a inženýrská společnost DHV CR, spol. s.r.o.

Úvod

Po roce 1989 došlo v české ekonomice, politice i společnosti k řadě změn, k nimž patří i změny v oblasti bytové výstavby. Dosavadní forma výstavby (výškové panelové domy) je nahrazována jinými formami, převážně nízkopodlažní výstavbou. Stavební aktivita se přesouvá hlavně na okraj města, do příměstské zóny a do přilehlých obcí metropolitního regionu. Zmíněný proces, jenž se nazývá suburbanizace, přinesl významné změny v morfologické, funkční a sociálně prostorové struktuře města (Sýkora 2002).

Ve své práci se zabývám procesem suburbanizace v zázemí Prahy, konkrétněji jeho vlivem na fyzickou prostorovou strukturu města Říčany. Zaměřuji se na rezidenční výstavbu po roce 1990.

Otázky a cíle práce

Hlavním cílem práce je analyzovat morfologickou strukturu města, která je součástí fyzické prostorové struktury města. Zabývám se otázkou, jakým způsobem a jakým tempem probíhala suburbanizace v Říčanech, zda shodně s rozvojem ostatních okrajových obcí pražského metropolitního regionu, či odlišně, tj. ojedinělým způsobem. Dále mě zajímají prostorové formy rezidenční suburbanizace po roce 1990, tedy zda byla výstavba realizována v souladu se stávající morfologickou strukturou sídla, či zda byla uskutečňována rozptýleně bez přímého napojení na stávající obec, zda převažuje výstavba samostatně stojících domků, či spíše řadových a bytových domů. Tato dílčí otázka je součástí širší a komplexnější otázky po povaze, kvalitě a důsledcích rezidenční suburbanizace v České republice. V odborné literatuře i ve veřejné debatě bývá často poukazováno na negativní důsledky tohoto procesu. Zodpovězení uvedené dílčí otázky na základě empirických dat v předkládané práci poskytne částečnou odpověď na otázku širší. Druhým cílem práce je vyzkoušet využitelnost dat z Registru sčítacích obvodů a budov, který je poměrně novým souborem dat poskytovaným Českým statistickým úřadem a který slouží veřejnosti od roku 2004.

Předkládanou práci jsem strukturovala do čtyř hlavních kapitol. V první kapitole uvádím zdroje dat a metody, které jsem použila. Druhou kapitolu člením do šesti částí. Zabývám se zde vymezením procesu suburbanizace obecně a jeho vývojem v pražském zázemí, popíši také jeho formy i důsledky. V této části též uvádím pojmy, se kterými dále v textu pracuji. Ve třetí části se zaměřuji na vývoj rezidenční suburbanizace v konkrétním případě Říčan. Tato kapitola je také členěna do několika menších celků, v nichž na základě dostupných dat zhodnotím intenzitu a objem suburbanizace a její prostorové formy, kterými se projevuje. Pozornost věnuji též pozitivům a negativům dosavadního vývoje a územnímu plánování města. Na závěr se pokusím nastínit možný vývoj rezidenční výstavby v Říčanech v blízké budoucnosti. V poslední kapitole shrnuji výsledky práce.

1 Zdroje dat

1.1 Zdroje dat

Základním zdrojem dat jsou adresní body budov s rokem přidělení popisného čísla a přesně určenou polohou, které jsou součástí souboru dat s názvem Registr sčítacích obvodů a budov 2006 (RSO). Obsahem RSO je hierarchicky uspořádaná soustava evidovaných objektů, územních prvků a územně evidenčních jednotek,¹ která zachycuje jejich vzájemné vazby a změny v čase a prostoru, a tím popisuje územní, správní, sídelní a statistické struktury. RSO představuje jednotný databázový a geografický model administrativní, technické, sídelní a statistické struktury státu. Jsou v něm evidovány všechny budovy jak trvale obydlené (využívané k obytným či komerčním účelům), tak všechny objekty užívané k občasnému bydlení. Východiskem jednotlivých geografických výstupů je nejnižší úroveň, tj. statistické obvody a budovy, z níž jsou metodou down-top odvozovány geografické vrstvy nadřazených prvků. Součástí RSO jsou adresy budov a vedlejších budov (vchodů) s územní identifikací, včetně souřadnicového vyjádření a s jejich vlastnostmi.

Ve své práci používám následující atributové složky: *Název katastrálního území*, *Způsob využití budovy*, *Typ využití budovy*, *Počet obydlených bytů v budově*, *Začátek časové platnosti a Období výstavby*. Přehled všech atributových složek, obsažených v RSO, uvádím v příloze. Objekty v registru jsou sledovány počínaje 1. březnem 2001, tj. datem sčítání lidu, domů a bytů, a jsou průběžně, několikrát v roce, aktualizovány. Informace o objektech postavených do tohoto data vycházejí ze SLDB 2001. Data přejímám od Českého statistického úřadu. Údaje z registru jsou poskytovány útvarem informačních služeb v Praze (Český statistický úřad 2007).

Dalším zdrojem dat jsou výstupy ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001.

Pro větší představu a přesnost výsledku jsem se věnovala terénnímu šetření nové výstavby ve městě Říčany, kdy jsem porovnávala mapové výstupy se skutečností a blíže zkoumala formy nové výstavby.

1.2 Metodika

Ve své práci hodnotím novou rezidenční výstavbu v Říčanech. Za novou rezidenční výstavbu považuji tu výstavbu domů, která byla realizována po roce 1990. Hodnotím ji na základě dat z registru sčítacích obvodů a budov z roku 2006.

Na základě atributových složek *Způsob využití budovy*, *Typ využití budovy* a *Počet obydlených bytů v budově* vyčlením ze všech uvedených objektů obytné a zároveň obydlené budovy, jimiž se budu dále zabývat. Předmětem mého zájmu budou rovněž ty atributové složky, které určují stáří budov na

¹ Hierarchickou soustavu územních prvků v tomto registru tvoří: oblast, kraj, okres, obec, městský obvod, resp. městská část, základní územní jednotka, katastrální území, územně technická jednotka, základní sídelní jednotka, statistický obvod a parcela.

Soustavu územně evidenčních jednotek pak představuje část obce, ulice a ostatní veřejná prostranství.

území města. Jedná se o *Období výstavby budovy* a *Začátek časové platnosti budovy*. Podrobná charakteristika obsahu jednotlivých atributů je uvedena níže.

Obsah vybraných atributových složek

Atributová složka *Období výstavby budovy* vychází z výsledků SLDB 2001 a je dělena do devíti časových období. První období výstavby, od kterého jsou v tomto registru data evidována, je období 1899 a dříve. Další dvě období jsou přibližně dvacetiletá a jedná se o rozmezí let 1900-1919 a 1920-1945. Následující čtyři období jsou vymezena přibližně desetiletými úseky. Jsou to období 1946-1960, 1961-1970, 1971-1980 a 1981-1990. Nejvíce pozornosti budu věnovat následujícím dvěma obdobím, která zachycují nově vystavěné budovy po roce 1989, tj. období 1991-1995 a období po roce 1996. Kromě uvedených časových období je u některých budov období výstavby „nedefinováno“, tzn. že na formulářích SLDB 2001 byla vyplněna hodnota, která nemůže nastat (nesmysl) a „nezjištěno“, tzn. že na formuláři ze SLDB 2001 nebylo nic vyplněno, což snižuje kvalitu dat i následujících výstupů.

Atributová složka *Začátek časové platnosti* určuje den, kdy byla budova zkolaudována a bylo jí přiděleno domovní číslo. Podle ní lze určit, v kterém roce byla budova postavena. Tato složka je vedena od data posledního sčítání lidu, domů a bytů, tj. od 1. 3. 2001. Do registru je zaneseno přesné datum, takže podle něj můžeme přesněji rozdělit výstavbu budov do jednotlivých let. Jestliže je začátek časové platnosti evidován od 1. 3. 2001, období výstavby 1996 a později můžeme nahradit obdobím 1996-2000, s tím, že výstavba nových budov za první dva měsíce roku 2001 případně do nově zvoleného období. Jelikož se jedná o měsíce leden a únor, které nepatří mezi měsíce s velkou stavební aktivitou, domnívám se, že odchylka nebude příliš velká.

Z údajů uvedených v RSO 2006 vyplývá, že na území města Říčany se nachází 3 665 budov jak trvale, tak jen dočasně obydlených, určených ke komerčním i k rezidenčním účelům. K zamýšlenému zkoumání lze využít pouze údaje o obydlených obytných domech. Vyčlenila jsem nejprve pomocí atributové složky *Typ využití budovy* (číslo 3 označuje obytné budovy). Objekty označené jiným číslem² neodpovídaly cílům předkládané práce. Druhým krokem, nutným k získání požadovaných dat, bylo vyřazení nepotřebných údajů podle atributové složky *Způsob využití budovy*. Zde jsem vyčlenila budovy označené čísly 3, 6 a 7, tj. budovy pro bydlení, bytové domy – obytné stavby, ve kterých převažuje funkce bydlení – a rodinné domy – obytné stavby, které svým stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinné bydlení. Objekty s jiným³ než uvedeným označením nechávám stranou. Poslední výběr dat jsem provedla s využitím atributové složky *Počet obydlených bytů v budově*, u níž jsem se zaměřila pouze na domy s jedním a více obydlenými byty.

² 1 - průmyslová budova, 2 - zemědělská budova, 4 - budova lesního hospodářství, 5 - budova občanské vybavenosti, 6 - budova pro dopravu, 7 - budova pro rekreaci, 8 - garáž, 9 - jiná budova, 10 - víceúčelová stavba, 99 – nezjištěno.

³ 1 - průmyslový objekt, 2 - zemědělská usedlost, 4 - objekt lesního hospodářství, 5 - objekt občanské vybavenosti, 8 - stavba pro rodinnou rekreaci, 9 - stavba pro shromažďování, 10 - stavba pro obchod, 11 - stavba ubytovacího zařízení, 12 - stavba pro výrobu a sklad, 13 - zemědělská stavba, 14 - stavba pro administrativu, 15 - stavba občanského vybavení, 16 - stavba technického vybavení, 17 - stavba pro dopravu, 18 - garáž, 19 - jiná stavba, 20 - víceúčelová stavba, 21 - skleník, 99 – nezjištěno.

Tab. 1: Počet obydlených domů v Říčanech v roce 2006, podle období výstavby (před 1899-2006)

období výstavby	1899 a dříve	1900-1919	1920-1945	1946-1960	1961-1970
počet domů	101	138	716	127	185
období výstavby	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2006
počet domů	400	248	107	192	211
období výstavby	nedefin.	nezjišt.	nevypł.	celkem	
počet domů	113	39	12	2 589	

Zdroj: RSO 2006

Po této selekci dat jsem dospěla k celkovému počtu obydlených domů v Říčanech v roce 2006, jenž je tvořen součtem jednotlivých položek uvedených v tabulce 1 a který činí 2 589 domů. Tento počet lze ověřit kontrolním výpočtem. Odečteme-li od výsledného počtu domy postavené v rozmezí let 2001-2006 (tj. 211 domů), výsledkem by měl být počet trvale obydlených domů ke dni SLDB 2001, tj. 2 355. Výsledkem odečtení 211 domů postavených po roce 2001 od výsledného počtu domů je počet 2 378 domů, jenž sice není zcela shodný s výsledkem SLDB 2001, velmi se mu ale blíží a je zřejmé, že rozdíl 22 domů nemůže hrát v hodnocení nové rezidenční výstavby v Říčanech významnější roli. Je-li počet obydlených domů do roku 2001 vypočtený z RSO 2006 téměř totožný s výsledkem ze SLDB 2001, můžeme předpokládat, že údaje o počtu nově vystavěných domů po roce 2001 uváděné v RSO 2006 jsou dostatečně spolehlivé.

Vybraná data jsem nejprve statisticky analyzovala, poté jsem ze získaných údajů, pomocí programu ArcGis, vykreslila mapy. Vzniklé mapy jsem propojila s ortofotomapou, tj. leteckým snímkem. Po spojení můžeme znázorněné budovy vnímat lépe v kontextu s okolním prostředím. Konečné mapové znázornění jsem porovnávala v terénu a upřesňovala a doplňovala jsem získané informace.

2 Suburbanizace

2.1 Definice suburbanizace

Suburbanizace je chápána jako součást procesu vývoje měst, jako jedna z fází extenzivní urbanizace, kdy dochází k vytváření struktur mimo souvisle zastavěné území města. Počet obyvatel roste rychleji mimo jádro (jak absolutně, tak i relativně) než v jádru samém, popřípadě počet obyvatel v jádře klesá (Ptáček 1996). Obvyklé je stěhování z jádrového města do jeho zázemí ve stejném městském regionu a pracovní dojíždka do jádrového města. Dochází k přerůstání města do okolní venkovské krajiny, k růstu rozptýlené zástavby s nízkou hustotou na okrajích měst, který způsobuje odliv bohatších a aktivnějších obyvatel z městských center. Osidlování příměstských oblastí souvisí se zvýšením životní úrovně obyvatelstva, s růstem jejich bohatství i zavedením hypoték. K rozvoji suburbanizace přispívá rovněž růst mobility obyvatel související s rozvojem automobilové dopravy, která umožňuje bydlet i v lokalitách mimo dosah městské hromadné dopravy. Přitom dochází ke stěhování nejen obyvatelstva, nýbrž i výrobních činností (Sýkora 1996, 2001, Ouředníček 2003).

Podle Van den Berga a kol. je suburbanizace jednou z fází procesu vývoje měst – urbanizace. Nejprve dochází k urbanizaci, tj. koncentraci obyvatel do měst, následuje suburbanizace, jež je vystřídána deurbanizací, tj. dekoncentrací obyvatel z jádra měst i ze zázemí na venkov, a cyklus uzavírá reurbanizace, tj. opětovná koncentrace obyvatel (Ptáček 1996).

Suburbanizace způsobuje významné změny v sociálním i fyzickém prostředí měst. Dochází k změně jak kvantitativních charakteristik populačního a prostorového růstu, tak ke kvalitativní přeměně prostředí předměstských oblastí. Roste počet obyvatel, kteří se stěhují z jádra do zázemí měst, mění se funkční využití území i architektura a infrastruktura, proměňuje se rovněž sociální struktura obyvatel (Ouředníček 2002).

2.2 Rezidenční a komerční suburbanizace

Nejčastěji se setkáme se dvěma typy suburbanizace, a to s rezidenční – bytovou – a komerční – ekonomickou. Hlavními motivy stěhování projektů komerční a rezidenční výstavby za město jsou nižší ceny pozemků a snadnější vyjednávání rozvojových projektů se samosprávami menších obcí. Investoři upřednostňují výstavbu na zelené louce, protože je to jednodušší a levnější než revitalizace zchátralého objektu v centru města. Komerční suburbanizace je zastoupena komerčními projekty (hypermarkety, nákupní centra, kanceláře, výrobní objekty a sklady) s vysokými nároky na plochu a dopravní dostupnost. Tento typ suburbanizace se soustřeďuje do blízkosti dálnic a významných dopravních křižovatek a radikálně přeměňuje příměstské oblasti (Sýkora 2002).

V následujícím textu se budu zabývat pouze rezidenčním typem suburbanizace a zaměřím se na změny v prostorové a fyzické struktuře měst. Rezidenční suburbanizaci reprezentuje nízkopodlažní výstavba rodinných, řadových domků a vil v okrajových částech města a v přilehlých obcích metropolitní oblasti. Hlavním důvodem pro rozhodnutí odstěhovat se na předměstí je pro mnohé obyvatele kvalitnější životní prostředí, vlastní bydlení a větší soukromí a klid.

2.2.1 Prostorové formy rezidenční suburbanizace

Nová výstavba v rámci rezidenční suburbanizace se může navenek projevovat v různých formách, které potom ovlivňují celkový vzhled čtvrtí, kvalitu bydlení v nich i morfologickou strukturu celého města. Při určování kvality bydlení není možno posuzovat dům samostatně bez vztahu k širšímu rámci zastavění, především k urbánním kvalitám. Dům nelze vnímat jako nezávislou jednotku v univerzálním prostoru, nýbrž je potřeba jej reflektovat jako součást širší zástavby prostředí. Otázka bydlení není pouze otázkou domu, nýbrž i společných veřejných prostor, kde člověk tráví významnou část svého života (Hnilička 2005). Veřejnými prostory myslím prostranství za hranicemi soukromých pozemků i ulice před domem. Základním stavebním kamenem k utvoření veřejného prostoru je dům a je podstatné, jaký má tvar a velikost vzhledem k svému okolí, dále jeho umístění a poloha ve veřejnému prostoru a to, zda využívá svého potenciálu k utváření místa. Napojení rodinného domu na okolí tak zůstává podstatným kritériem při úvaze o kvalitě bydlení.

O kvalitním a příjemném bydlení lze podle mého názoru hovořit tehdy, pokud je obyvatelům domu zajištěno dostatečné soukromí při zachování určitého kontaktu s okolím. Kvalitní bydlení by mělo být dobře dostupné veřejnou hromadnou dopravou, a tedy by mělo být napojeno na existující zástavbu. Individuální obydlí by nemělo být vzdáleno od stávající sociální i obslužné infrastruktury, aby se automobil nestal jediným možným dopravním prostředkem. S tím také souvisí následování dosavadní morfologie města, která je po léta utvářena kompaktně. Okolí domu by mělo být upravené, měl by zde být dostatek zeleně s odpočinkovými místy v pěší dostupnosti.

Výstavba může být uskutečňována individuálně jednotlivci nebo developerskými firmami. Pozemek, na kterém je uskutečňována výstavba, se může nacházet uvnitř existující kompaktní zástavby v obci nebo na jejím okraji, v návaznosti na stávající sídla či mimo ně. Pozemky na krajích obcí obvykle skupují developerské firmy, které je zasítují, tj. doplní potřebnou infrastrukturou, a následně pak prodají jednotlivcům, kteří si sami zajistí výstavbu domu. Developerské firmy neprodávají jen připravené pozemky. Často v rámci jednotlivých projektů zajišťují výstavbu celých okrsků rodinných, řadových a bytových domů. Na menších stavebních parcelách uvnitř měst je výstavba realizována spíše jednotlivci. Další formou rezidenční suburbanizace je rekonstrukce původní nemovitosti nebo také přeměna druhého bydlení na bydlení první. K přeměně chat a chalup na trvalé bydlení dochází převážně v oblastech, které mají návaznost na stávající infrastrukturu konkrétní obce nebo leží v zastavěné části území obce. Tato forma však tvoří jen nepatrnou část rezidenční suburbanizace (Sýkora 1999, 2001).

Zde uvádím shrnutí forem inspirované Tesařem a Volfem (2000), které ovlivňují prostorovou strukturu města a kterých může nová výstavba nabývat. Některé mají pozitivní vliv na utváření prostoru k bydlení, jiné spíše negativní.

Formy nové výstavby

- kolonie rodinných domků stojící samostatně
- kolonie rodinných domků přilehlá k zastavěnému území obce
- tzv. uzavřená komunita
- samostatně stojící rodinné domy, které jsou lokalizovány na okraji zastavěného území obce
- bytové domy
- řadové a atriové domy

- přestavba původních nemovitostí (jak ve vnitřním městě, tak chat a chalup na okrajích)
- zastavování volných parcel v kompaktním městě

Forma výstavby „uzavřená komunita“, která představuje oplocenou, hlídanou a zcela izolovanou kolonii rodinného bydlení, se obecně vyskytuje zřídka. Tato forma není vhodná k utváření kvalitního prostoru, výstavba je plošně náročná a absolutní izolace brání v navazování vztahů s obyvateli žijícími v okolí. Pro své okolí je tato „komunita“ slepým místem, které je nutné obcházet, které s městem nežije, které město využívá (např. technické zázemí), avšak samo mnoho nenabízí (např. prostor pro ostatní).

Oproti tomu má výstavba *řadových a atriových domů* hned několik výhod. Urbanistům umožňují zástavbu rodinných domů více zahustit při zachování vysokého standardu individuálního bydlení. Atriové domy umožňují navíc využít prostor střechy sousedního objektu a svažitá území. Architektonické řešení atriových domů bývá obvykle velmi hodnotné, stavební náklady jsou ovšem vysoké (Kubeš, Perlín 1998). Řadová zástavba patří mezi plošně velmi úsporné typy zástavby rodinnými domy. Tento typ zástavby je nejen plošně úsporný, ale je také šetrnější k životnímu prostředí. Zatímco dvojdomek šetří energii alespoň jednou společnou stěnou, kterou nedochází k úniku tepla, řadový dům má již dvě vzájemně chráněné stěny. Navíc bývá i značně levnější, a tedy i dostupnější pro zájemce o rodinné bydlení než samostatně stojící rodinný dům

Bytový dům má tytéž výhody jako řadový dům, navíc je plošně ještě úspornější, avšak jeho obyvatelé nemají tolik soukromí. Chybí též vlastní zahrádka, která v rozhodování při volbě nového bydlení zpravidla hraje velkou roli. Bytové domy stavěné po roce 1989 poskytují pohodlné bydlení v bytech většinou vybavených balkonem či terasou, v některých přízemních bytech se počítá i s malou zahrádkou.

Přes uvedené výhody však řadový ani bytový dům neposkytuje takovou míru soukromí jako rodinný dům. Jelikož je však soukromí hodnotou, jež je pro mnohé obyvatele velmi žádaná, představuje rodinný dům, popřípadě dvojdomek, stále velmi žádanou a oblíbenou formu nové výstavby.

2.3 Suburbium

S rozvojem suburbanizace souvisí i vznik suburbií. Za suburbia lze považovat nové čtvrti – nová předměstí – vznikající na okrajích kompaktní zástavby měst i celá města. Rostou v okolí města, většinou v návaznosti na původní sídla. V podmínkách České republiky se nesetkáme se vznikem zcela nových předměstí a měst vystavěných na „zelené louce“, nýbrž suburbia bývají zapojena do vzájemných vztahů existujících ve stávající obci. Často se suburbia sama stávají novými póly rozvoje nejen z hlediska osídlení, ale i z hlediska hospodářského rozvoje. Mohou vznikat rovněž přirozenou restrukturalizací existujících vesnic a rozsáhlejší nová výstavba může být jen jednou složkou složitého procesu, ke kterému v takovém sídle dochází (Ptáček 1996).

Jak bylo výše uvedeno, suburbium můžeme nazvat mimo jiné i nově vzniklá předměstí. Předměstí se vyznačuje několika *znaky*, mezi něž patří rozptýlenější nízkopodlažní zástavba, většinou tvořena rodinnými domky, vyšší sociální status, vyšší vzdělání nově příchozího obyvatelstva, sociálně

profesní struktura a způsob života, které odpovídají charakteristikám městského obyvatelstva. Zřetelná je územní oddělenost nové předměstské výstavby od kompaktně zastavěného území města, avšak zároveň existuje funkční spjatost sídla s jádrem, jež se projevuje zejména dojížděnkou za prací a službami. Jednotlivé lidské aktivity jsou prostorově odděleny. Předměstí může svůj status během vývoje ztratit, sroste-li s kompaktním městem. Smysl použití pojmu suburbanizace spočívá v označení vzniku okrsků, které mají (i když v mnoha případech jen dočasný) statut předměstí (Sýkora 1996).

Ryšavý a Kotačka určili v roce 1994 několik závazných kritérií obsahu pojmu suburbium. Podle nich tento pojem neoznačuje pouze předměstí ve smyslu městských čtvrtí většinou stavebně propojených s centrálním městem, jak se zdá vyplývat z překladu anglického „suburb“, nýbrž má mnohem širší rozsah. Ryšavý a Kotačka stanovují následujících 7 kritérií.

Kritéria obsahu pojmu suburbium:

- 1) Suburbium je jedním z druhů sídel, 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 jádro sídelní aglomerace neboli mimo kompaktně zastavěné území.
- 2) Suburbium je sídlo se 100 a více obyvateli.
- 3) Suburbium je sídlo, z něhož doba dojížděky do nejbližšího jádrového města aglomerace nepřesahuje 1 hodinu.
- 4) Suburbium je sídlo, které má socioprofesní skladbu obyvatelstva odpovídající městskému obyvatelstvu.
- 5) Suburbium je sídlo intenzivně zapojené do sítě prostorových interakcí (pohybu osob, zboží a informací) na území aglomerace.
- 6) Suburbium je sídlo, které vyvolává pocit své „prostorové identity“.
- 7) Suburbia se (alespoň zčásti) vyznačují městskou zástavbou a městským technickým vybavením, bývají v nich však i zemědělské usedlosti.

Z uvedených kritérií bychom neměli nabýt dojmu, že je to vyčerpávající vymezení pojmu suburbium. Autoři uvádějí, že existuje více druhů suburbií, které se od sebe liší například různými prostorovými vazbami s jádrovým městem. Pět druhů suburbií v Pražské aglomeraci pojmenovali a rozlišili Ryšavý, Link a Velíšková v roce 1994. Jedná se o plynulou řadu podle stupně sepětí s jádrem sídelní aglomerace.

Hlavní druhy suburbií podle stupně jejich sepětí s jádrem sídelní aglomerace:

- 1) **Předměstí, která bývala suburbiem**, ale stala se čtvrtí úzce spjatou s centrální zónou jádrového města; přestala fungovat jako suburbium a stala se součástí jádrového města (např. Smíchov, Žižkov, Karlín, Dejvice).

[†] Aglomerace – rozumí se sídelní aglomerace.

Jádro sídelní aglomerace ve smyslu obce – obec s funkcí jádra aglomerace; např. v pražské aglomeraci jsou jádry hl. město Praha a Kladno.

Jádro sídelní aglomerace ve smyslu sídla – sídlo s funkcí jádra aglomerace; např. v pražské aglomeraci je jádrem v tomto smyslu jen „vnitřní Praha“ a „vnitřní Kladno“.

2) Okrajové městské čtvrti volněji spojené s jádrovým městem, které však zůstávají jeho součástí, např. okrajové čtvrti, jež si přes těsné sepjetí s jádrovým městem zachovaly určitou prostorovou identitu. Jedná se jak o čtvrti rodinných domků (např. Baba, Spořilov), tak i některá sídliště (např. Bohnice, Prosek, Jižní město).

3) Sídla příměstské zóny jádrového města, s nímž mohou být administrativně spojená, či samostatná (např. Nebušice, Suchdol, Letňany, Klánovice, Černošice, Říčany).

4) Sídla městského rázu v širším okolí jádrového města, jež jsou s jádrovým městem spojena výkonnou dopravní tepnou (např. Davle, Dobřichovice, Řevnice, Rudná).

5) Města v širokém rámci celého území sídelní aglomerace, tzv. přidružená centra sídelní aglomerace, jež jsou sama významným centrem pracovní dojížděky a vytvářejí ve svém okolí jednoduchou suburbánní zónu (např. Brandýs n. L.-St. Boleslav, Neratovice a Beroun).

Uvedený výčet lze doplnit i mnoha přechodnými druhy. Suburbia můžeme rozlišovat i podle jiných charakteristik, např. podle velikosti, doby vzniku, podle převažujícího druhu zástavby (rodinné domky/bytové domy) atd.

2.4 Vývoj suburbanizace v zázemí Prahy

2.4.1 Počátky suburbanizace v zázemí Prahy

Suburbanizace v pražském prostředí není zcela novým jevem, nýbrž má svou historii. Za první náznak lze považovat budování letohrádků bohatých šlechtických rodů a později úspěšných průmyslníků za hradbami Prahy. Největší rozvoj suburbií byl způsoben příchodem průmyslové revoluce do Prahy. V té době dochází k rozvoji Smíchova, Vinohrad, Žižkova a dalších tehdy ještě mimopražských měst (Oučedníček 2003). Za klasickou fází suburbanizace v českých podmínkách bývá označováno období první republiky. V polovině 30. let docházelo k budování či rozvoji tzv. zahradních měst typu Baba, Ořechovka, Spořilov, Hanspaulka a řady dalších míst. I tyto stavební obvody jsou však dnes již rostlé do kompaktní zástavby města. V tomto období také docházelo k rozvoji výstavby honosných vil v obcích ležících podél železničních tratí. Oblíbenými lokalitami byly obce ve směru na Beroun (Řevnice, Černošice), Benešov a další.

Druhá světová válka a poté období centrálního plánování přerušily přirozený proces růstu aglomerace. Proces suburbanizace byl takřka potlačen. Suburbanizace byla nahrazena tzv. komplexní bytovou výstavbou. Původní myšlenka, z níž vycházela výstavba panelových sídlišť v komunistickém období, se rovněž opírala o jistý ideál bydlení v předměstských okřscích. Tuto formu bydlení však preferovaly zcela odlišné skupiny obyvatelstva, a sociální struktura tudíž neodpovídala kritériím suburbanizace. Výstavbu individuálního bydlení na okraji měst znemožňoval nedostatek pozemků, nedostatek finančních prostředků obyvatel, nedostupnost materiálu na výstavbu rodinných domů, důsledná ochrana zemědělského půdního fondu i neexistence hypotečních úvěrů či stavebního spoření (Oučedníček 2003).

V období socialismu docházelo rovněž k růstu měst a menších obcí v okolí Prahy. Do střediskových obcí a měst se koncentrovalo obyvatelstvo i ekonomická aktivita, zatímco do

nestřediskových obcí neplynuly žádné investice. Rostla města jako např. Úvaly, Říčany, Brandýs nad Labem-St. Boleslav. Populační růst byl však způsoben procesem urbanizace, nikoli suburbanizace.

V 70. letech došlo k výstavbě rodinných domů, jež bylo následkem zavedení finanční podpory státu pro rodinné bydlení v rámci populační politiky státu. Rozvoj výstavby rodinného bydlení však nebyl příliš silný. Rodinné domy byly stavěny převážně svépomocí, jež snižovala funkční a estetickou kvalitu výstavby. Socialistický stát proklamoval ochranu zemědělského fondu (více než dnes), a pozemky pro rodinnou výstavbu tudíž nebyly velké. Stát vydával katalogy rodinných domů a speciální ústav projektoval rodinné domy pro řadovou výstavbu. Touto problematikou se zabýval Sýkora (1993), později na něj navázal Ouředníček (2003).

2.4.2 Suburbanizace po roce 1989

Po roce 1989 padly mnohé bariéry, které dosud brzdily volný rozvoj bytové výstavby v příměstských oblastech. Znovuoživení rozvoje suburbánní výstavby bylo zapříčiněno zmírněním ochrany zemědělského půdního fondu, restitucí půdy jejím původním vlastníkům, zakládáním nových stavebních firem i realitních kanceláří a aktivitou nově vzniklých developerských společností. Restituovaná zemědělská půda se, zvláště v atraktivních příměstských lokalitách, začala převádět na stavební pozemky určené pro rezidenční výstavbu. Rezidenční suburbanizace přispěla ke změně sociálně prostorové struktury měst a jejich sídelních aglomerací; ještě větší vliv na přeměnu příměstské krajiny měla však komerční suburbanizace (Ouředníček, Posová 2006).

Rozvoj nové bytové výstavby je v předměstských oblastech Prahy nerovnoměrný. K největšímu rozmachu nové bytové výstavby a ke změnám v rozmístění obyvatelstva dochází až v 2. polovině 90. let, zejména v jižní části pražského městského regionu. V této oblasti probíhala suburbanizace již ve dřívějších obdobích, v poslední době je však tento trend nejsilnější.

Pražskou suburbanizaci můžeme rozdělit do několika etap. V odborné literatuře se objevují tři různá dělení, jež jsou však v mnohém ohledu vzájemně podobná. Jedním z autorů je Radim Perlín, který suburbanizaci periodizuje na základě vzniku a existence územního plánování. Období po roce 1989 dělí do čtyř období s přelomovými roky 1993, 1995 a 1997. Toto dělení zde nechávám stranou, neboť územní plánování není mojí prioritou. Luděk Sýkora suburbanizační proces dělí podle intenzity a objemu výstavby do tří období s přelomovými roky 1993 a 1997. V předkládané práci se však přikláním ke třetí periodizaci, jejímiž autory jsou Martin Ouředníček a Darina Posová. Toto dělení je nejnovější a zdá se být nejvhodnější pro rozbor vývoje procesu suburbanizace v obecné rovině i její konkrétní podoby ve městě Říčany. Autoři vymezují, na základě objemu a intenzity výstavby na území pražského městského regionu, následující čtyři etapy: počátky suburbánního rozvoje v letech 1990-1994, nástup velkých developerů v letech 1995-1997, využívání nových produktů pro financování bydlení v letech 1998-2001 a gradace suburbanizace v posledním období 2002-2006 (Ouředníček, Posová 2006).

Etapizace suburbánní výstavby podle M. Ouředníčka a D. Posové (2006)

Počátky suburbánního rozvoje (1990-1994)

Na počátku 90. let 20. století došlo ke znovuoživení suburbanizace v pražském zázemí. K výstavbě docházelo většinou individuálně na pozemcích dostupných jednotlivcům. Rozvoj rezidenční suburbanizace byl zprvu pomalý, státní podpora bytové výstavby byla v té době nedostatečná. Cena nových domů byla vysoká, a koupě nového domu byla tudíž pro většinu občanů nedosažitelná. Až v roce 1993 bylo zavedeno stavební spoření včetně možnosti získání státní podpory.

Nástup velkých developerů (1995-1997)

V polovině 90. let jsou dokončovány projekty bydlení v blízkosti větších sídel anebo v tradičních rozvojových lokalitách, popřípadě v blízkosti významných dopravních tras (Perlín 2002), jež byly dílem větších firem. Pro obyvatele se středními příjmy byla koupě vlastního domu stále málo dostupná.

Využívání nových produktů pro financování bydlení (1998-2001)

Na konci 90. let dochází k expanzi rozvoje suburbánního bydlení v zázemí. Stavební rozvoj se soustředil spíše do menších a vzdálenějších lokalit. Zpravidla jde o menší projekty několika rodinných domů nebo skupin domů nebo o individuální výstavbu jednotlivých stavebníků. Postupně jsou dokončovány některé zahájené nebo rozestavěné projekty.

Větší počet individuálních stavebníků mohlo realizovat výstavbu nového rodinného domu díky podpoře ze strany státu. Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření se stávají dostupnější i pro domácnosti se středními příjmy.

Gradace suburbanizace (2002-2006)

Od roku 2002 lze pozorovat v zázemí nový rozvoj bytové výstavby. Ve srovnání s minulými obdobími značně sílí podíl bytů dokončených ve větších obcích v zázemí Prahy. Opět se začínají realizovat větší projekty nejen rodinných, ale i bytových domů. Tržní poptávka se týká nových rodinných domů i bytových domů nejen v příměstské zóně, ale i ve vnějším městě (v kompaktně zastavěném území).

2.5 Negativní důsledky rezidenční suburbanizace

Náhlý růst suburbií s sebou přináší určité problémy, které můžeme pozorovat v oblastech, ve kterých probíhá intenzivní rezidenční výstavba. Tyto problémy mohou být sociálního, ekonomického a ekologického charakteru. Soustředím se především na ty, které souvisí s prostorou strukturou města a s kvalitou bydlení.

Jedním ze sociálních problémů v suburbiu je to, že nově přistěhovalí obyvatelé těžko navazují kontakty s původními obyvateli. To je mimo jiné způsobeno prostorovým oddělením funkcí, jehož důsledkem je také individuální dojíždění osobním automobilem. Každý den se vytvářejí dopravní zácpy, způsobené dojíždějícími do města za prací, což zneprůjemňuje dopravu do centra města.

Zvýšení objemu individuální automobilové dopravy negativně ovlivňuje kvalitu životního prostředí (zácpy, zhoršování kvality ovzduší, hlukové zatížení) a také si vynucuje zvýšené náklady na výstavbu a údržbu komunikací a technických sítí (Sýkora 2001).

V suburbiích často dochází k neuspořádanému, příliš rychlému rozvoji různého typu zástavby o nízké hustotě. V rámci tohoto rozvoje, který se označuje termínem „urban sprawl“, též dochází k zastavování často hodnotné zemědělské půdy, jejíž význam v době klimatických změn poroste, a rovněž k úbytku volné krajiny, jež plní rekreační funkci. Rozptýlená zástavba většinou také nenabízí žádný veřejný prostor, park, náměstí, dětské hřiště, kde by se lidé mohli scházet nebo jen relaxovat (Cílek, Baše 2005). Odvrácenou stranou individuální výstavby je také nesourodost stylů, barev a tvarů a celkově řídká zástavba, kde velkou část tvoří soukromé zahrady neplnící přiměřeně okrašlovací funkci veřejného prostoru (vzhledem k rozdílnému vkusu majitelů).

2.6 Fyzická prostorová struktura měst

Jednou z charakteristik suburbanizace je přeměna příměstské krajiny, v níž dochází k transformaci venkovského osídlení. Jedná se o přeměnu fyzické prostorové struktury města, jež je jednou ze tří složek vnitřní prostorové struktury města. Dalšími dvěma jsou funkční prostorová struktura a sociální prostorová struktura města.

Fyzická prostorová struktura města zahrnuje morfologickou skladbu městského prostoru a fyzický stav budov a ostatních objektů. Základní prvky morfologie města, jimiž jsou ulice, pozemky a budovy, se shlukují a utvářejí složitější systémy jako jsou uliční sítě, bloky domů atd. Prostorová struktura je tvořena jednotlivými stavbami nebo soubory staveb zakomponovanými do okolního prostředí.

V dřívější době nebyla velká snaha zachovat určitou morfologickou strukturu sídla a o rozložení staveb rozhodovaly převážně politické, obranné, náboženské či jiné ohledy. Rovněž tyto ohledy však vedly k tomu, že prostorová struktura městského organismu vykazovala v minulosti určité prostorové zákonitosti. Kostel byl umístěn ve středu sídla na náměstí, hrad na vyvýšeném místě, ulice měly často pravoúhlé uspořádání apod. Různá historická období ovlivnila svým odlišným přístupem k výstavbě budov, uspořádání a vzhledu ulic morfologii města. Morfologická skladba města je však kromě uvedených historických vlivů utvářena rovněž institucionálním faktorem, tj. pomocí územně plánovací regulace. Při plánování nového rozvoje měst je důležité identifikovat znaky morfologické struktury stávající zástavby, chránit je a využít je při dalším rozvoji sídla (Kubeš, Perlín 1998).

V průběhu 20. století došlo k vytvoření tří základních modelů morfologické struktury města, a to koncentrického, sektorového a vícejaderného modelu. V prostorové struktuře jednotlivých měst se částečně odráží každý z těchto modelů i když často s odlišnou silou. Do základní a dominantní koncentrické skladby se zpravidla promítají sektory a přes ně pak jádra a enklávy. Prostorová struktura města odpovídá jednotlivým historickým etapám, stupni dosaženého technického pokroku a kulturním charakteristikám dobového společenského systému.

Koncentrický model podle E. Burgessa z 20. let 20. století zahrnuje charakteristiku pěti soustředných zón s rozdílnými funkcemi v organismu města a s rozdílným sociálním složením obyvatelstva. Vycházel ze sociální prostorové struktury města a přechází do funkční prostorové

diferenciace města. Každá vnitřní zóna se rozpíná na úkor následující vnější zóny (invaze) a její funkce a residenti nahrazují původní funkci a obyvatelstvo ve vnější zóně (sukcese). První zóna je tvořena jádrem města, v kterém se koncentruje obchodní, finanční, politický a společenský život. Druhá zóna se nazývá tranzitní neboli smíšená. Nachází se zde pustnoucí obytné domy, činžovní domy a staré průmyslové okrsky, pronikají sem firmy z první zóny, případně lehký průmysl. Ve třetí, čtvrté a páté zóně převažuje obytná funkce. Třetí zóna se vyznačuje lepšími bytovými podmínkami, bydlí zde kvalifikovaní pracovníci. Čtvrtou zónu vilových čtvrtí a zahradních měst obývají majetnější vrstvy obyvatel. První čtyři zmíněné zóny společně tvoří kompaktní město. Posledním celkem je příměstská zóna tvořená samostatnými sídly ležícími mimo kompaktní město.

Sektorový model podle Hoyeta z 30. let 20. století, vychází z předpokladu série sektorů. Ty se rozcházejí od středu města – jádra a každý sektor má jinou funkci (jako v koncentrickém modelu). Nejrychleji se rozvíjí sektory položené na hlavních dopravních tazích. Růst města probíhá na okraji sektorů, jen centrum města se rozvíjí na úkor všech.

Podle *jádrového modelu* autorů Harrise a Ulmana ze 40. let 20. století tvoří strukturu města série jader, které se obvykle vícekrát opakují. Každá zóna zabírá místo, které ji nejvíce vyhovuje, přičemž některé činnosti ve městě vyžadují určité specifické podmínky (přístavy, průmysl), některé činnosti se přitahují (průmysl a služby) a jiné se naopak odpuzují (průmysl a obytná zóna) (Ouředníček 2001, Sýkora 1998, 2001).

Fyzický stav budov lze – podle Ouředníčka – hodnotit například na základě toho, zda se jedná o nově postavený objekt, zrekonstruovaný objekt, objekt v zachovalém stavu, zchátralý objekt nebo volný pozemek. Vyskytují-li se budovy stejného fyzického stavu na stejném místě, lze vyčlenit jednotlivé čtvrti města (nově vystavěná čtvrť, upadající čtvrť, apod.) na základě zjištěných charakteristik.

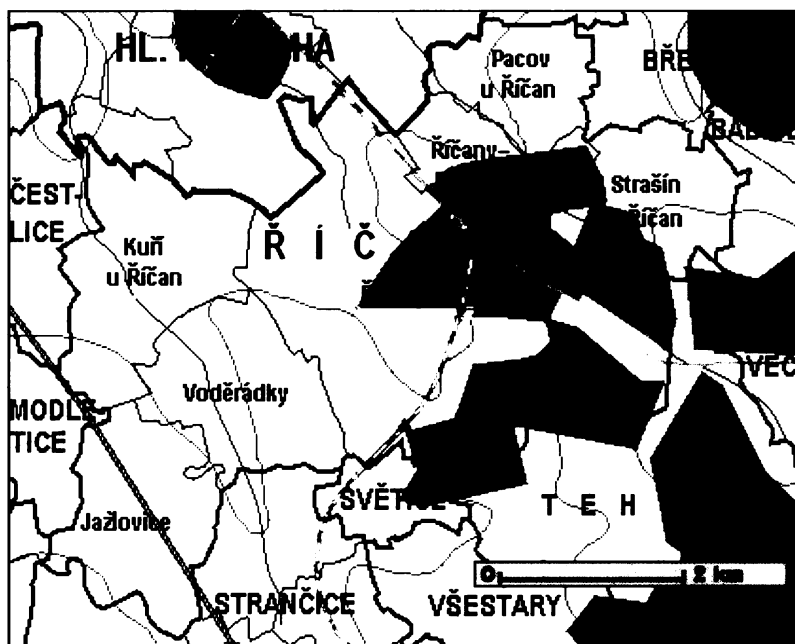
Při vnímání prostorových struktur města hraje významnou roli rovněž tzv. architektonický detail, který tvoří součást obytného prostředí. Města by měla usilovat o zachování a vytváření architektonického detailu. Může jít o detaily historické, technické, kulturní i přírodní povahy. Podle autorů Kubeše a Perlína (1998), je architektonický detail tvořen například prvky historické architektury (gotika, renesance atd.); drobnou architekturou jako jsou pomníky, kašny, drobné sochy, průčelí domů, ale i dlažba; prvky původních technických staveb jako jsou staré mosty, osvětlení a jezy; sakrálními stavbami jako jsou kostely, kapličky a křížky; a rovněž veřejnou zelení a prostranstvím (městské aleje, parčíky, drobné vodní plochy, záhony). Nová výstavba má mnoho možností uplatnění architektonického detailu. Město může záměrně budovat určitou, pro město specifickou, formu drobných architektonických prvků – lavičky, hodiny, WC, telefonní automaty, stánky, květinové koše. Jedná se o tzv. městský mobiliář, který dává městu jistou atmosféru a dělá z něj jedinečné místo.

3 Říčany v kontextu suburbanizace v zázemí Prahy

3.1 Město Říčany

Říčany leží ve Středočeském kraji, od roku 1961 v okrese Praha-východ, asi 20 km jihovýchodně od hlavního města Prahy. Na internetových stránkách města se můžeme dočíst, že město vzniklo na křižovatce historických obchodních cest, solné linecké a východní, vedoucí na Moravu a do Polska a Uher. Nejstarší historie města je spjata s Přemyslovci. Město se nachází v malebné středočeské krajině s kvalitním životním prostředím v těsném sousedství lesů. Nikdy nepatřilo mezi města s významnou průmyslovou výrobou, plní převážně obytnou funkci, a proto si dodnes zachovalo příjemné prostředí, vyhledávané stále novými obyvateli. Říčany jsou součástí mikroregionu Ladův kraj, který sdružuje 20 obcí. S 12 132 obyvateli k 1. 1. 2007 jsou po Brandýsu nad Labem–Staré Boleslavi druhým největším městem na území okresu. Brandýs nad Labem-St. Boleslav je centrem severní části okresu, zatímco Říčany plní funkci centra pro jeho jižní část. Říčany jsou obcí s rozšířenou působností státní správy, do jejíhož správního obvodu spadá 52 obcí.

Obr. 1 : Členění Říčan do katastrálních území



Zdroj: Strategický plán města Říčany, www.ricany.cz

Pozn.: Malým písmem a slabou černou čarou jsou vyznačeny názvy a hranice katastrálních území Říčany, velkým písmem a silnou černou čarou názvy měst a obcí. Červená linie značí hranice hl. města Prahy, červenooranžová linie vyznačuje dálnice, růžovobílá linie značí železnici, růžová linie je silnice I. třídy. Zelená plocha je les.

Město Říčany se administrativně dělí na 7 katastrálních území – Jažlovice, Kuřívka, Říčany, Pacov u Říčán, Strašín u Říčán a Voděrádky (viz obrázek 1). Dále se město dělí na 8 městských částí – Jažlovice, Kuřívka, Říčany, Pacov, Radošovice, Strašín, Krabošice a Voděrádky, které lze názorně vidět na obrázku 2. Poslední dvě jmenované MČ jsou

součástí KÚ Voděrádky. Pod 8 městských částí spadá celkem 19 základních sídelních jednotek (ZSJ). Jádrou částí města je MČ Říčany. Souvislou zástavbou jsou s Říčanami spojené Radošovice, které byly v minulosti samostatným sídlem (hranici mezi oběma městskými částmi přibližně tvoří silnice I. třídy č. 2 – Černokostelecká). Obě části mají charakter města. Ostatní městské části se již nacházejí mimo intravilán Říčan, tj. mimo zastavěnou část území obce, a mají charakter suburbánních venkovských sídel. V severním zázemí Říčan se nachází městská část Pacov, na severovýchodě pak Strašín. Na opačné, jihovýchodní straně zázemí Říčan směrem k dálnici D1 leží městské části Kuřín, Jažlovice, Krabošice a Voděrádky. Rozloha katastrálního území města čítá 2 580 hektarů.

Říčany se nacházejí v jihovýchodním zázemí hlavního města Prahy. Mají výhodnou geografickou polohu, která přispívá k jejich rozvoji. Geografická poloha města je významným faktorem, který do značné míry předurčuje jeho socioekonomický vývoj. Atraktivita polohy města je určena vzdáleností od rozvojových center (měst, aglomerací) a rozvojových os (hlavních dopravních, zvláště silničních komunikací). Území měst Říčan a Prahy spolu bezprostředně sousedí. Říčany jsou funkční součástí metropolitní oblasti hlavního města Prahy jako nejvýznamnějšího rozvojového území České republiky, což s sebou přináší pozitiva i negativa. V posledních letech, kdy v Říčanech probíhá proces suburbanizace, se hranice těchto měst stávají méně ostrými. Říčany jsou typickým příkladem města, které je sice administrativně samostatnou jednotkou, ale funkčně je s nadřazeným centrem Prahy spojené, v podstatě se stává jeho součástí. Příslušnost Říčan k pražské aglomeraci lze hodnotit jako výhodu. Praha poskytuje obyvatelům Říčan pracovní místa a jiné služby (Strategický plán města 2005).

Tab. 2: Pohyb za prací mezi Prahou v Říčany, 1991 a 2001

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

Zdroj: SLDB 2001- Dojíždka do zaměstnání a škol

Propojenost Říčan s Prahou lze dokumentovat na pohybu obyvatel dojíždějících z Říčan do Prahy a vyjíždějících z Prahy do Říčan. Tabulka 2 ukazuje, že v letech 1991- 2001 došlo k mírnému poklesu obyvatel vyjíždějících do Prahy za prací a zároveň k nárůstu počtu dojíždějících do Říčan. Saldo pohybu za prací mezi oběma městy je z pohledu Říčan po oba roky záporné, dochází však k vyrovnávání intenzity obou směrů. V roce 2001 do Prahy vyjíždělo přibližně 80 % vyjíždějících ekonomicky aktivních obyvatel Říčan a z Prahy do Říčan 38 % ekonomicky aktivních obyvatel.

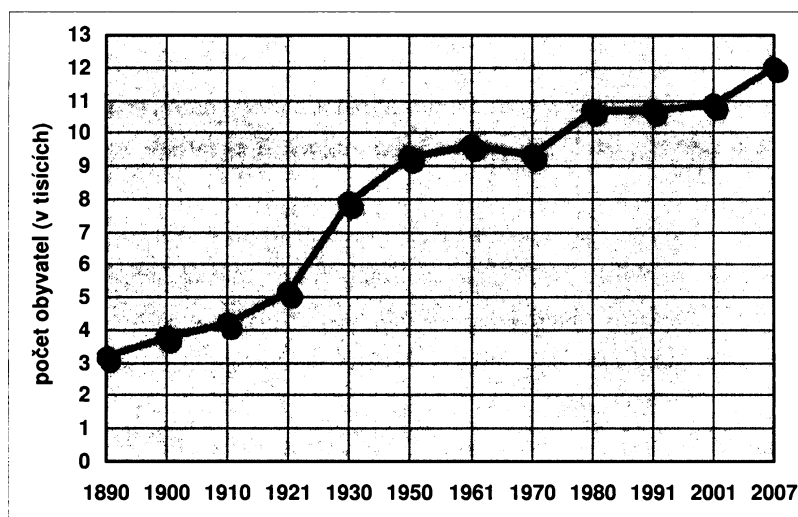
Určení polohy vůči rozvojovým osám hraje také důležitou roli v dalším rozvoji města. Město Říčany je dobře dopravně napojeno (technickou infrastrukturou) na hlavní město Prahu, což také přispívá k jeho rozvoji. Napojení na technickou infrastrukturu lze pozorovat na obrázku 1. Roku 1869 byla v Říčanech vybudována železnice, která přispěla k hospodářskému i kulturnímu rozvoji města, které se tak stalo hospodářským centrem pro jeho okolí. V současné době probíhá výstavba IV. železničního koridoru, který prochází městem a měl by zefektivnit železniční dopravu. Ze severozápadu na jihovýchod prochází městem silnice I. třídy číslo 2, vedoucí z Prahy do Kutné Hory. Jižní hranici katastrálního území protíná dálnice D1, vedoucí z Prahy do Brna. Tyto dvě dopravní

tepny jsou propojeny silnicí č. 101, která míjí část Říčán na severozápadě a prochází Krabošicemi. V severním okolí Říčán by měla vést část plánovaného obchvatu Prahy, proti kterému se však zvedla vlna nespokojenosti. Předmětem protestu se stala nadměrná délka a výška plánovaného mostu vedoucího přes Pitkovický potok.

3.1.1 Vývoj počtu obyvatel

Uvádím zde stručně vývoj počtu obyvatel Říčán, protože přímo úměrně souvisí s objemem nové výstavby ve městě. V Říčanech dlouhodobě dochází k růstu počtu obyvatel. V grafu 1 lze názorně sledovat, že již od roku 1890 dochází v Říčanech k soustavnému růstu počtu obyvatel. Pouze v letech 1961-1970 a 1980-1991 došlo k úbytku, který však nebyl velký. K největšímu růstu počtu obyvatel došlo v období první republiky. V socialistickém období zaznamenaly Říčany zpomalení růstu, v 80. letech 20. století počet obyvatel stagnoval až ubýval. Avšak od roku 1991 začíná počet obyvatel zvolna narůstat a po roce 2001 dochází k zrychlování růstu počtu obyvatel. 1. 1. 2007 dosáhl počet obyvatel hodnoty 12 132.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel ve městě Říčany, mezi lety 1890-2007



Zdroj: Retrospektivní lexikon obcí Středočeského kraje 1869-2001
rok 2007- internetové stránky města, www.ricany.cz

Tab. 3: Vývoj počtu obyvatel ve městě Říčany a jeho částech, mezi lety 1921-2001

	absolutní počet									index změny (%)			
	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2007	1950/1921	1991/1950	2001/1991	2007/1991
město Říčany	5 121	7 900	9 215	9 611	9 330	10 703	10 650	10 876	12 132	179,9	115,6	102,1	113,9
Jažlovice	222	211	209	172	159	129	116	119		94,1	55,5	102,6	
Krabošice	36	55	32	33	0	17	16	14		88,9	50,0	87,5	
Kuří	311	319	220	223	208	179	137	124		70,7	62,3	90,5	
Pacov	275	307	359	345	324	320	298	448		130,5	83,0	150,3	
Radošovice	828	1 252	1 465	0	1 555	1 718	1 660	1 576		176,9	113,3	94,9	
Říčany	3 066	5 312	6 519	8 394	8 151	7 835	7 910	7 971		212,6	121,3	100,8	
Strašín	200	265	291	345	334	379	383	478		145,5	131,6	124,8	
Voděrádky	183	179	120	99	154	126	130	146		65,6	108,3	112,3	

Zdroj: Retrospektivní lexikon obcí Středočeského kraje 1869-2001
rok 2007- internetové stránky města, www.ricany.cz

V jednotlivých městských částech docházelo k odlišnému populačnímu vývoji. Absolutní počty obyvatel a indexy změn jsou uvedeny v tabulce 3. Populačně největší je městská část Říčany, která je jádrem celého města. Žijí zde přibližně tři čtvrtiny obyvatel města. Spolu s MČ Radošovice, která je populačně druhá největší, tvoří jádrové území města. V těchto dvou městských částech žije téměř 90 % obyvatel města. Vývoj počtu obyvatel města má pozvolně vzestupný charakter, od roku 1921 do roku 2007 došlo k zdvojnásobení počtu obyvatel. MČ Říčany a Radošovice zažily do roku 1991 rychlý růst počtu obyvatel, dnes spíše stagnují. V MČ Strašín dochází k dlouhodobému růstu počtu obyvatel, v posledních letech se růst ještě zrychluje. V MČ Pacov dochází do roku 1991 k poklesu obyvatel, zatímco poté je pokles vystřídán velkým nárůstem počtu obyvatel. V městské části Voděrádky docházelo do roku 1961 k poklesu počtu obyvatel, poté následoval pozvolný nárůst počtu obyvatel trvajícím do současné doby. Městské části Krabošice, Jazlovice a Kuří zaznamenávají dlouhodobý pokles počtu obyvatel.

3.1.2 Fyzická prostorová struktura města

Součástí fyzické prostorové struktury města je jednak morfologická struktura města a jednak fyzický stav budov. Co se týče fyzického stavu budov v Říčanech, lze celkově říci, že budovy ve městě jsou v dobrém a udržovaném stavu. Na okrajích centrálních městských částí vyrůstají domy nové, uvnitř města dochází jak k výstavbě nových domů, tak k rekonstrukcím domů stávajících. Bydlení v Říčanech je žádané, a tak nenarazíme na mnoho chátrajících objektů. S těmi se můžeme setkat spíše v periferních městských částech, které nejsou pro nově příchozí obyvatele tak přitažlivé jako centrální část města.

Morfologická struktura města Říčany se vyvíjela poměrně pravidelně. Město rostlo v jednotlivých zónách odpovídajících různým historickým etapám. Současná prostorová struktura města je kombinací koncentrického a sektorového modelu. V prostorové struktuře města můžeme vyčlenit šest geneticko-morfologických územních zón, které jsou dobře patrné na obrázku 2 a též na obrázku 3.

První zónou je historické jádro, které je tvořeno Masarykovým náměstím s přilehlými budovami. Tato část, s kompaktní zástavbou vícepatrových domů a vyšší hustotou zalidnění než na okraji města, není nijak rozlehlá, avšak má svůj nezastupitelný význam v rámci celého města. Je to přirozené centrum města s kostelem uprostřed náměstí, s městským úřadem, poštou, policejní stanicí, informačním centrem a jinými službami určenými pro občany i návštěvníky města. Druhou územní zónu představují vily postavené za první republiky. Ty tvoří prstenec kolem centrální části a též se rozprostírají podél silnice vedoucí mezi MČ Říčany a MČ Radošovice. Tato část se vyznačuje nízkopodlažní zástavbou s převážně rezidenční funkcí. Třetí územní zóna je tvořena rodinnými i panelovými domy postavenými v období socialismu, které se nacházejí nedaleko centra města za zónou prvorepublikových vil i na okraji tehdejší i současné kompaktní zástavby. Domy postavené v této době pronikaly i do mezer mezi stávající zástavbou, hranice třetí zóny nejsou proto příliš ostré. Ve stejném období vznikaly i chatové kolonie, ležící v severovýchodní části MČ Radošovice kolem Říčanského lesa a také na jihovýchodě MČ Říčany. Chatové oblasti lze vymezit jako čtvrtou zónu města. Pátou zónou jsou nové domy vystavěné po roce 1990, které vznikají na okrajích a obklopují celé kompaktní město. Posledním celkem je příměstská zóna Říčan tvořená samostatnými sídly

ležícími mimo kompaktní město. Jedná se o MČ Kuří, Jažlovice, Krabošice, Voděrádky, Pacov a Strašín. V některých z těchto částí dochází k výstavbě nových rodinných domů.

Do roku 1989 se morfolgická struktura města Říčany vyvíjela víceméně pravidelně. První čtyři uvedené územní celky, vzniklé v různých obdobích, na sebe navazují, a tudíž nevznikají rozsáhlé nevyužité prostory mezi jednotlivými částmi. Nové městské části města nevznikaly zcela samostatně, odtrženy od kompaktního města či od stávajícího sídla – jednotlivých městských částí, nýbrž vyrůstaly v souladu s již existující zástavbou a v napojení na centrální část. Lze předpokládat, že postupem času dojde ke spojení některých dosud oddělených městských částí (Pacov a Strašín) s kompaktní částí města. Například městská část Radošovice, jež byla dříve fyzicky odděleným sídlem, je dnes již srostlá s MČ Říčany v kompaktní celek.

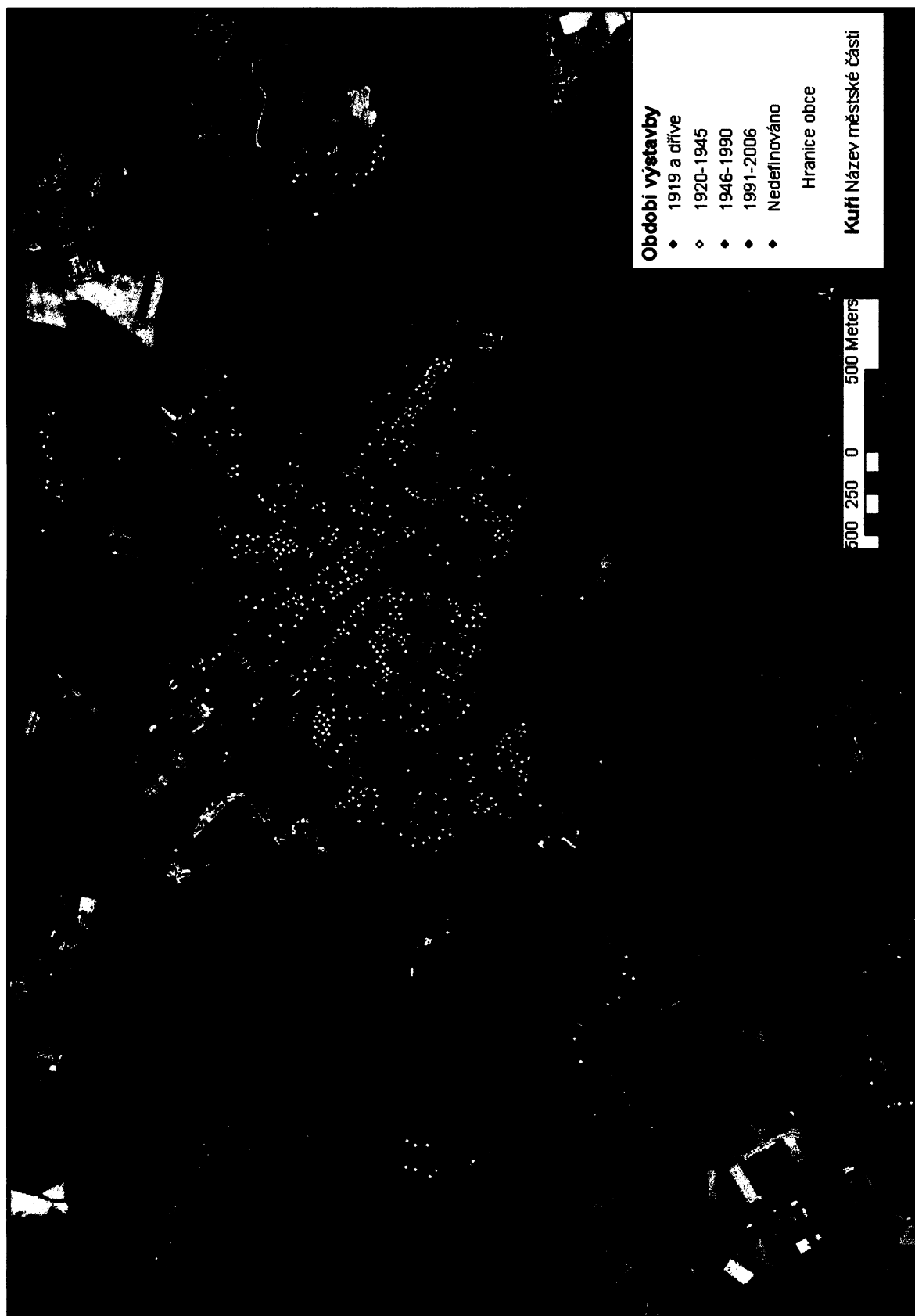
Centrálnímu městu (MČ Říčany a MČ Radošovice) je vlastní kompaktní prostorová struktura tvořena po dlouhý čas postupným napojováním nových čtvrtí na stávající části. Některé lokality nového bydlení respektují a rozvíjejí morfolgii města, jiné naopak vznikají v místech, na kterých nově budovaná zástavba nemá pozitivní vliv na rozvoj města.

3.1.3 Rezidenční suburbánní výstavba v Říčanech

Říčany patří nepochybně do kategorie suburbií (podle výše uvedených kritérií Kotačky a Ryšavého). Nejsou jádrem sídelní aglomerace, leží mimo kompaktně zastavěné území, těsně za hranicemi jádrového města Prahy. Mají více než 100 obyvatel, dojíždka do centra Prahy netrvá déle než 1 hodinu. Socioprofesionální skladba odpovídá městskému obyvatelstvu, město se též vyznačuje městskou zástavbou a městským technickým vybavením a je zapojeno do sítě prostorových interakcí na území pražské aglomerace (dojíždka za prací, službami). Podle stupně sepětí s jádrem sídelní aglomerace – Prahou – je město Říčany označeno jako administrativně samostatné sídlo příměstské zóny jádrového města (Prahy).

Říčany nejsou suburbiem vzniklým v posledních letech. Po příchodu průmyslové revoluce si zde zbohatlí obyvatelé Prahy začali stavět vily a největší rozmach rezidenční suburbanizace město zažilo od počátku 20. století do druhé světové války, kdy zde vznikaly celé vilové čtvrti. Říčany byly a dodnes jsou oblíbenou lokalitou pro své příjemné prostředí a hlavně pro svoji dobrou dostupnost po železniční trati. Mezi sčítáním obyvatelstva v roce 1921 a v roce 1950 vzrostl počet obydlých domů ze 750 na 1 928. V období socialismu byly Říčany určeny městem střediskového významu, takže byly podporovány dotacemi do různých oblastí. Z tohoto důvodu zde také dochází k výstavbě nových domů rodinného i panelového typu. Jelikož se však do Říčan v této době stěhovali převážně lidé z venkova, a nikoli z Prahy, nemůžeme mluvit o suburbanizaci, nýbrž spíše o urbanizaci. Znovuoživení suburbanizačních tendencí přichází až se změnou politického režimu v roce 1989.

Obr. 2: Období výstavby (před 1919 – 2006) v Říčanech



Zdroj: RSO 2006

Obr. 3: Zóny města Říčany podle období výstavby (1991 a dříve – 2006)



Zdroj: RSO 2006

3.2 Vývoj rezidenční suburbanizace po roce 1989

3.2.1 Objem nové rezidenční výstavby

Po roce 1989 se začal objem výstavby v Říčanech zvyšovat. Tento nárůst (podle výsledků z RSO 2006) lze pozorovat v tabulce 1. Zatímco v období 1980-1990 bylo ve městě postaveno 248 nových domů, v rozmezí let 1991-2000 to bylo 299 domů (z toho do roku 1995 jich bylo vybudováno 107 a od roku 1996 do roku 2000 bylo realizováno 192 domů). K největšímu rozvoji výstavby dochází ovšem po roce 2001. V období 2001-2006 se realizovala výstavba přibližně 211 nových budov; navíc stále dochází k nové výstavbě.

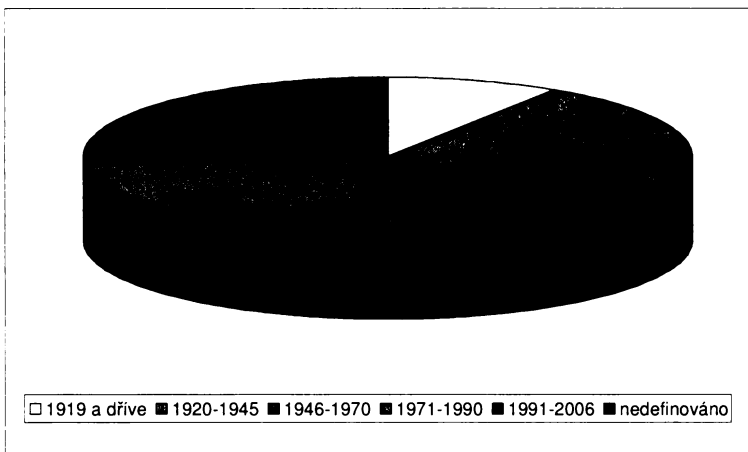
Tab. 4: Počet obydlených domů v Říčanech v roce 2006, období výstavby (1919 a dříve-2006)

období výstavby	počet domů	
	absolutně	relativně (%)
1919 a dříve	239	9,2
1920-1945	716	27,7
1946-1970	312	12,1
1971-1990	648	25,0
1991-2006	510	19,7
nedefinováno	164	6,3
celkem	2589	100,0

Zdroj: RSO 2006

Pro lepší srovnání objemu výstavby od roku 1899 do roku 2006 uvádím v tabulce 4 počty budov v přibližně dvacetiletých intervalech s tím, že poslední období 1991-2006 je pouze patnáctileté. Názorněji lze vidět v grafu 2, že nejvíce domů – 27,7 % pochází z období 1920-1945, kdy v Říčanech probíhala první suburbanizační vlna. Druhý největší podíl je z období socialismu 1971-1990- 25,0 %, kdy v 70. letech stát podporoval bytovou výstavbu. Poslední období 1991-2006 se podílí skoro 20 % na celkovém počtu domů, avšak toto období je kratší než ostatní období, tudíž lze předpokládat, že za dalších pět let bude objem výstavby větší a bude se více podílet na celkovém počtu budov.

Graf 2: Podíl domů postavených v uvedených obdobích (před 1919-2006) z celkového počtu obydlených domů v roce 2006



Zdroj: RSO 2006

V tabulce 5 vidíme podrobnější rozložení nově postavených domů v období 2001-2006 do jednotlivých let. Nárůst nově postavených domů byl plynulý do roku 2004, v roce 2005 se zastavil a v roce 2006 došlo k poklesu (může se však jednat také o zkreslení způsobené ještě nehotovou evidencí). V roce 2007 můžeme očekávat zvýšení výstavby, a to i proto, že má v tomto roce dojít ke kolaudaci projektu, který zahrnuje 58 rodinných řadových domů.

Tab. 5: Počet obydlených domů v Říčanech mezi roky 2001-2006a rozestavěné domy v roce 2007

rok výstavby	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 stavba
počet domů	30	30	38	45	44	24	135

Zdroj: RSO 2006

Údaje za rozestavěné domy v r. 2007- [www stránky stavebních společností](http://www.stranky.stavebnych.spolecnosti.cz)

V roce 2007 můžeme v několika lokalitách na území města pozorovat aktivní stavební činnost. Pro lepší představu o současném rozvoji nové výstavby jsem na internetových stránkách jednotlivých stavebních společností, které v současnosti provádějí výstavbu domů nebo prodávají pozemky v Říčanech, vyhledala počet nově budovaných domů, které mají být dokončeny v roce 2007 nebo v roce následujícím. Podle dostupných informací jednotlivých realitních či developerských společností zaštiťujících konkrétní projekty (viz obrázek 4 a 5) jsem dospěla k počtu 135 domů, z nichž 61 domů má být zkolaudováno ještě v roce 2007 a zbylých 74 v roce 2008. V roce 2007 bylo také prodáno 26 stavebních parcel (z nabízených 53) v rámci projektu „Pozemky Říčany“ v obci Strašín, z nichž jsou některé již zastavěné. Další z projektů je projekt „Bydlení u Říčanského lesa – rezidence Říčany“, v rámci něhož má být postaveno 42 rodinných domů formou dvojdomků. Jedním z projektů je také projekt s názvem „Byty Říčany“. Jedná se o výstavbu 3 bytových domů, každý s 12 byty. Říčanská stavební společnost nabízí 20 rodinných domků v rámci projektu realizovaném v ulici 5. května formou řadových domů a dalších 12 rodinných domků ve formě dvojdomů v ulici Do Lehovic v lokalitě Říčany-jih. V lokalitě nazvané „U jezera“ je dokončována výstavba 58 rodinných domů formou řadové zástavby. Objem výstavby v roce 2007 je velký, a to i přesto, že jsem do výpočtů zahrнула pouze větší projekty, a nikoli individuální výstavbu.

V jednotlivých městských částech probíhala výstavba nových domů v uvedených obdobích s různou intenzitou. V tabulce 6 uvádím absolutní počty nových domů a podíl nových domů na celkovém počtu domů v jednotlivých katastrálních územích. Podle podílu nových domů na celkové nové výstavbě v období 1991-2006 a intenzity výstavby v katastrálních území lze rozčlenit město podle katastrálních území do tří skupin. Do první skupiny jsem zařadila jádrová katastrální území, a to KÚ Říčany a KÚ Radošovice (uvádím zkrácené názvy, přesné jsou v tabulce 6). Tyto dvě MČ se na nové výstavbě ve městě společně podílí přibližně 80 %.

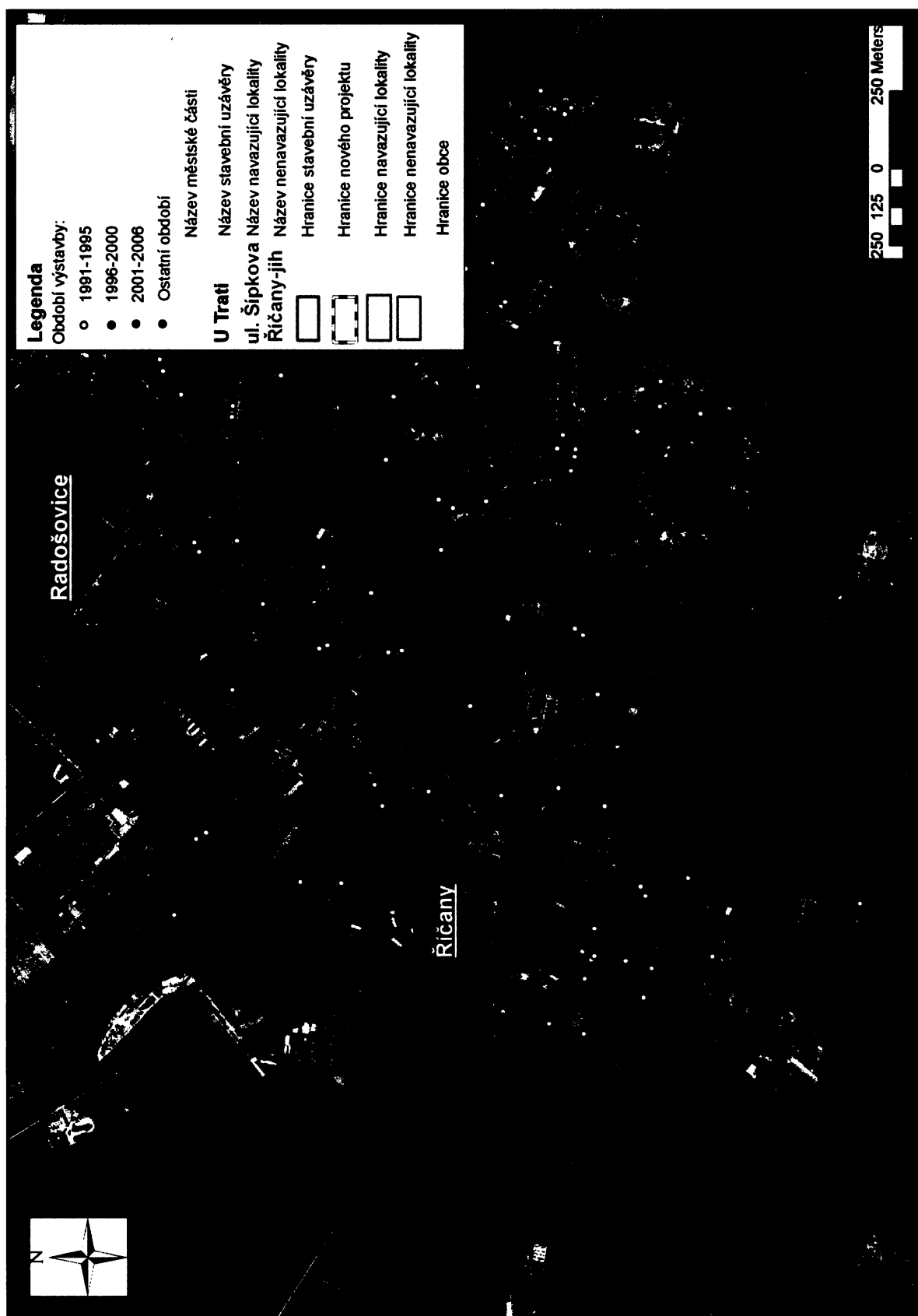
Tab. 6: Počet nových domů a podíl nových domů na celkovém počtu domů v katastrálních územích města v letech 1991-2006

	nové domy				domy celkem			nové domy/domy celkem (%)			
	1991-1995	1996-2000	2001-2006	1991-2006	1995	2000	2006	1991-1995	1996-2000	2001-2006	1991-2006
Říčany u Prahy	63	128	116	307	1 499	1 627	1 743	4,2	7,9	6,7	17,6
Říčany-Radošovice	18	33	45	96	349	382	427	5,2	8,6	10,5	22,5
Strašín u Říčan	15	13	15	43	136	149	164	11,0	8,7	9,1	26,2
Pacov u Říčan	5	9	30	44	96	105	135	5,2	8,6	22,2	32,6
Jazlovce	2	5	2	9	30	35	37	6,7	14,3	5,4	24,3
Kuří u Říčan	4	2	3	9	42	44	47	9,5	4,5	6,4	19,1
Voděrádky	0	2	0	2	34	36	36	0,0	5,6	0,0	5,6
město Říčany	107	192	211	510	2 186	2 378	2 589	4,9	8,1	8,1	19,7

Zdroj: RSO 2006

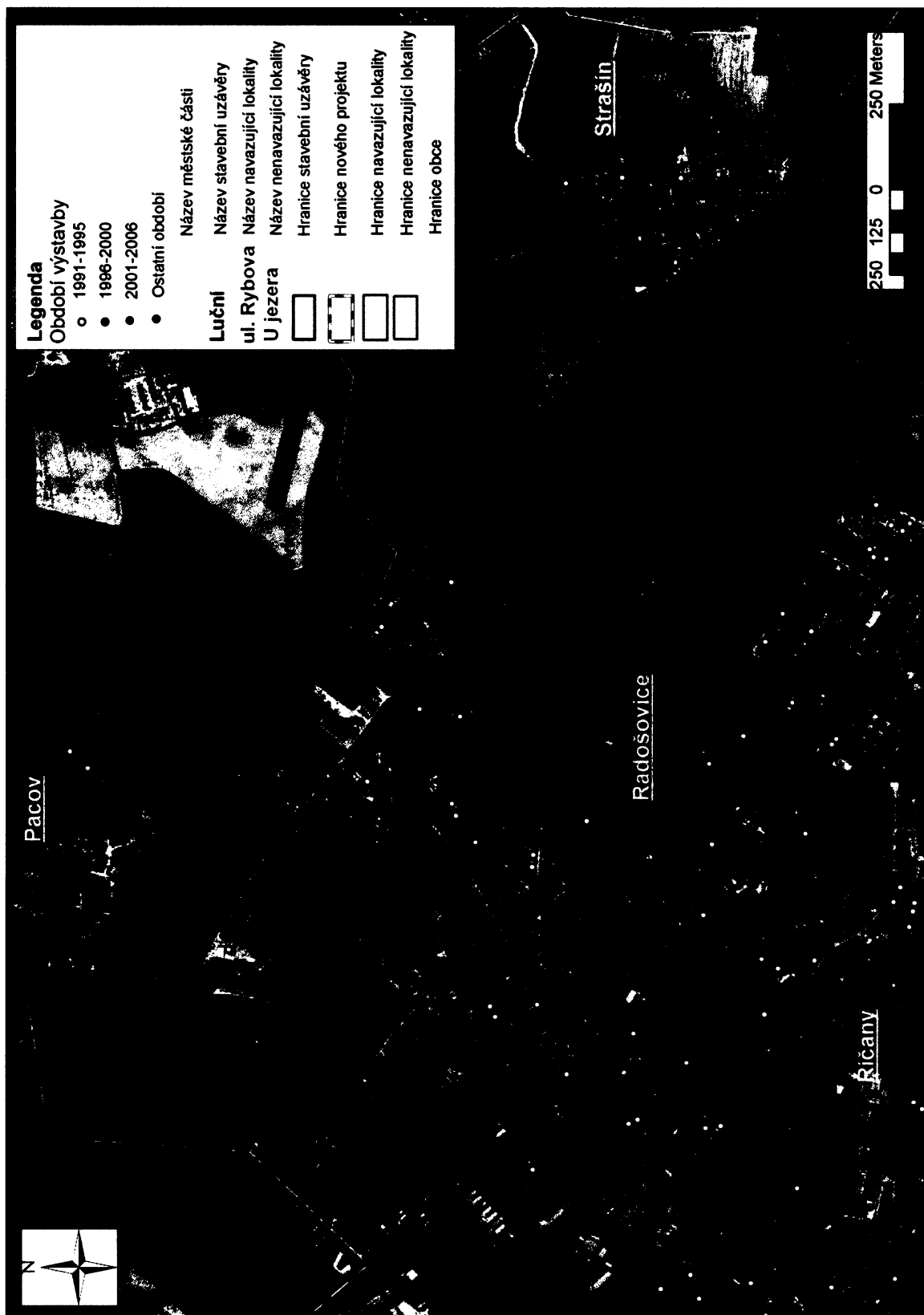
V KÚ Říčany došlo v poslední době k poklesu počtu nových domů oproti předchozím obdobím, zatímco v KÚ Radošovice dochází k plynulému nárůstu počtu novostaveb. V KÚ Říčany se v období 1991 – 2006 nově postavené domy podílí na celkovém počtu domů 18 % a v KÚ Radošovice se podílí 22,5 %. Do druhé skupiny jsem zařadila KÚ Strašín, ležící severovýchodním směrem od centra Říčan a KÚ Pacov, které se nachází na sever od jádra města. Na těchto dvou územích docházelo v období 1991 – 2006 k nejintenzivnějšímu rozvoji nové výstavby. Zatímco v KÚ Pacov dochází k výraznému růstu nové výstavby, v KÚ Strašín se výstavba po roce 1990 drží na stejné úrovni. Za celé období se novostavby na celkovém počtu v KÚ Pacov podílí 32,5 % a v KÚ Strašín 26 %. Do poslední skupiny bych zařadila KÚ Jazlovce, Kuří a Voděrádky, která leží jihovýchodním směrem od jádra města, a ve kterých výstavba nových domů v období 1991-2006 téměř neprobíhala. Avšak nově postavené domy se na celkovém počtu domů v KÚ Jazlovce podílí 24,3 % a v KÚ Kuří 19,1 %.

Obr. 4: Lokality nové výstavby v období 1991 – 2006 (MČ Říčany); stavební uzávěry v r.2006



Zdroj: RSO 2006

Obr. 5: Lokality nové výstavby v období 1991 – 2006 (MČ Radošovice, Pacov, Strašín); stavební uzávěry v roce 2006



Zdroj: RSO 2006

3.2.2 Srovnání vývoje suburbanizace v Říčanech s ostatními pražskými okrajovými sídly

Srovnáme-li etapy vývoje suburbanizace po roce 1989 v Říčanech s výše zmíněnými etapami, které vymezili M. Ouředníček a D. Posová pro suburbanizaci v pražském zázemí, zjistíme, že vývoj na začátku období byl shodný. Tabulka 7 ukazuje, že počet nově vystavěných domů v období 1990-1995 byl v Říčanech 107 (podle RSO 2006). K výstavbě docházelo většinou individuálně, tak jako i v jiných sídlech v zázemí Prahy. Rozdělení do etap dle období výstavby lze pozorovat na obrázku 4 a 5.

Tab. 7: Počet obydlených domů v Říčanech mezi roky 1991-2006 a rozestavěné domy v roce 2007

období výstavby	počet domů
1991-1995	107
1996-2000	192
2001-2006	211
2007 stavba	135

Zdroj: RSO 2006

Údaje za rozestavěné domy v r. 2007- www stránky stavebních společností

Další dvě období (1995-1997 a 1998-2001), jež autoři uvádí, nelze přesně aplikovat na případ Říčán, neboť nemám k dispozici rozdělení do jednotlivých roků v období 1995-2001. Uvedená dvě období, vymezená Ouředníčkem a Posovou, tedy spojuji v případě Říčán do jediné etapy (s rozdílnými koncovými roky) 1996-2001. V tomto období došlo k rychlejšímu rozvoji rezidenční suburbanizace, jehož výrazem bylo 192 nově postavených domů. V rozporu s etapizací Ouředníčka a Posové však v Říčanech nebyly realizovány rozsáhlé projekty velkých firem, nýbrž spíše menší projekty několika rodinných domů a individuální výstavba. Od roku 2002 lze pozorovat v Říčanech, shodně s ostatními sídly převážně v jižním zázemí Prahy, ještě větší rozvoj bytové výstavby. Začínají se realizovat větší projekty nejen rodinných, ale i bytových domů. V období 2001-2006 je v Říčanech podle RSO 2006 evidováno kolem 211 nových domů. V roce 2007 je ve městě rozestavěno 135 domů.

Proces suburbanizace v Říčanech probíhal v podstatě shodně s rozvojem ostatních pražských předměstí zasažených suburbanizací. Rozdíl však spočívá v tom, že zde nebyly uskutečňovány velké projekty developerských firem, nýbrž spíše projekty menšího rozsahu a též výstavba uskutečňována z iniciativy jednotlivců.

3.2.3 Prostorové formy nové zástavby v městské obytné zóně

Na úvod připomínám prostorové formy, které může nová výstavba domů nabývat. Jsou jimi: kolonie rodinných domků stojící samostatně, kolonie rodinných domků přilehlá k zastavěnému území obce, tzv. uzavřená komunita, samostatně stojící rodinné domy, které jsou lokalizovány na okraji zastavěného území obce, bytové domy, řadové a atriové domy, přestavba původních nemovitostí (jak ve vnitřním městě, tak chat a chalup na okrajích) a zastavování volných parcel v kompaktním městě. Přítomnost jednotlivých forem nové zástavby jsem hodnotila na základě dat z RSO 2006 a z terénního šetření.

Forma *uzavřená komunita* se obecně nevyskytuje příliš často, v Říčanech na tuto formu nenarazíme vůbec.

Říčany byly a stále jsou oblíbeným místem pro rekreaci obyvatel Prahy. Obzvláště v MČ Radošovice a na jihovýchodním okraji MČ Říčany bylo vybudováno množství chat a chalup určených k druhému bydlení. Některé dodnes plní svoji rekreační funkci, jiné byly přeměněny na domy k trvalému bydlení. K *přestavbám a rekonstrukcím* dochází i v kompaktní zástavbě uvnitř města. Ty však nejsou zachyceny dostupnými daty, a proto nelze přesně určit objem přestavěných chat na trvale obydlené domy. Domnívám se, že poslední dva způsoby vzniku nových rodinných domků se podílejí na nové výstavbě v Říčanech spíše menší měrou.

Bytových, řadových a atriových domů bylo ve městě po roce 1990 dosud postaveno málo. Přitom tyto typy mají nesporné, výše zmíněné, výhody. V posledních přibližně pěti letech si zřejmě developerské firmy i zájemci o nové bydlení uvědomili tyto výhody, což se odrazilo na výstavbě několika domů tohoto typu. S již postavenými *řadovými domy* se můžeme setkat na jižním okraji kompaktní zástavby města v lokalitě Říčany-jih (foto v příloze), kde těchto domů vzniklo hned několik. Nově také vzniká komplex 20 rodinných řadových domků na volné parcele ve městě, východně od centra, v ulici 5. května, který má být dokončen v roce 2008. Ovšem největší projekt výstavby řadových domů se nachází na severním okraji kompaktně zastavěného území, v lokalitě nazývané „U jezera“ (foto v příloze). 58 rodinných domků postavených v 6 řadách má být dokončeno na konci roku 2007.

V tabulce 8 lze vidět počet *bytových domů* postavených po roce 1990. Za bytový dům považuji takový objekt, ve kterém se nachází více než jeden byt; dům s jedním bytem hodnotím naproti tomu jako rodinný.

Tab. 8: Počet domů a bytů vystavěných v období 1991-2006, obydlené v roce 2006

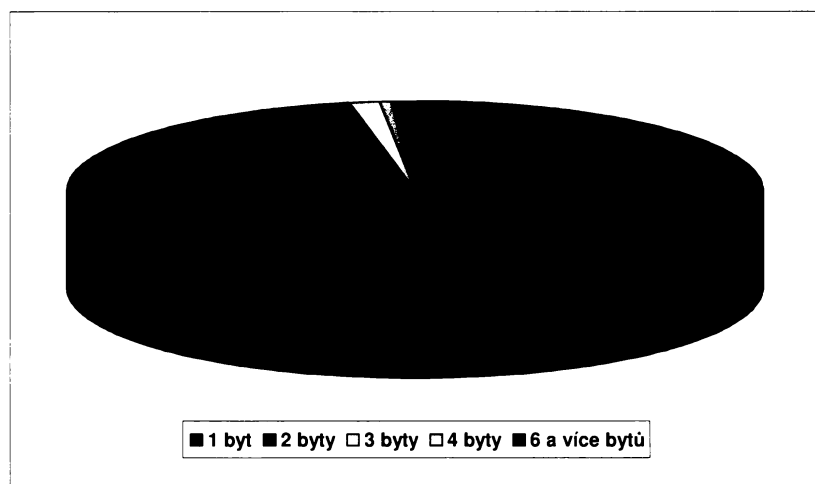
rok	domy	z toho		byty	z toho v domech	
		rodinné (1 byt)	bytové		rodinných (1 byt)	bytových
1991-1995	107	88	19	129	88	41
1996-2000	192	167	25	282	167	115
2001-2006	211	203	8	236	203	33
2007 stavba	135	132	3	174	132	42
1991-2006	510	458	52	647	458	189

Zdroj: RSO 2006

V období 1991-2006 bylo v Říčanech z celkového počtu 510 domů postaveno 52 bytových a 458 rodinných domů. Těchto 52 bytových domů v sobě zahrnuje 189 bytů z celkového počtu 647 bytů. Nejintenzivnější výstavba bytových domů proběhla v období 1996-2000, kdy bylo postaveno celkem 25 bytových domů se 115 byty. V ostatních obdobích nebylo patrně bydlení v bytových domech považováno za tolik atraktivní: v období 1991-1995 bylo postaveno 19 a v období 2001-2006 pouze 8 bytových domů. Z dostupných informací o výstavbě v roce 2007 jsem zjistila pouze 3 bytové domy připravované k brzkému bydlení. Bytový dům poslední doby se podstatně odlišuje od bytového, nejčastěji panelového domu stavěného za socialismu. Hlavní rozdíl spočívá v tom, že počet bytů v nových bytových domech je výrazně nižší. Graf 3 ukazuje, že po domech s jedním bytem, které tvoří asi 85 % všech domů, jsou nejčastěji budovány domy s dvěma byty. Bytové domy s šesti a více byty se v Říčanech stavějí zřídka. Momentálně je rozestavěn projekt „Byty

Říčany“ (foto v příloze) na okraji města v ulici Rooseveltova (viz obrázek 4), který zahrnuje tři bytové domy, každý s 12 byty.

Graf 3: Podíl obydlených domů s uvedeným počtem bytů z celkového počtu obydlených domů v období 1991-2006



Zdroj: RSO 2006

Ve městě Říčany se nejvíce budují nové **rodinné domky a dvojdomky** na okraji stávající zástavby městských částí, s osamocenými domky v polích se setkáme jen zcela výjimečně. Největší stavební aktivitu vykazují MČ Strašín, Pacov, Radošovice a Říčany. Ve velkém měřítku zde nevznikají rozsáhlé kolonie stejných rodinných domků vzešlých z velkých projektů, k prodeji jsou spíše nabízeny prázdné pozemky, na nichž pak noví majitelé staví domky podle svého výběru. V rámci větších projektů v Říčanech prakticky nedochází k výstavbě kolonií samostatně stojících rodinných domů, v převážné většině se staví dvojdomky či řadové domky. Lokalit s novými domy postavenými individuálně i v rámci větších projektů je na okrajích kompaktního města několik. Některé plynule navazují na kompaktní zástavbu a rozvíjejí stávající morfologickou strukturu, jiné nikoli (dále zmiňované lokality lze sledovat na obrázku 4 a 5). Představu o počtu domů podle návaznosti na existující zástavbu si lze udělat podle tabulky 9. Z těchto počtů, získaných analýzou přiložených obrázků (2, 3, 4 a 5), lze vyčíst, že přibližně 120 domů bylo postaveno bez kontaktu se stávající zástavbou a zbývajících přibližně 390 domů pozitivně rozvíjelo stávající zástavbu, ať výstavbou na okraji kompaktního města – přibližně 157 domů nebo přímo uvnitř něj – asi 234 domů.

Tab. 9: Počet domů v Říčanech podle návaznosti na stávající zástavbu, 1991-2006

domy:	počet domů
- nenavazující na stávající zástavbu	119
- navazující na stávající zástavbu	157
- uvnitř města	234
- celkem	510

Zdroj: RSO 2006

Lokality navazující na stávající kompaktní zástavbu města

Nová výstavba zajišťována jednotlivci

Lokalitami, které vznikají v souladu s dosavadním rozvojem města, jsou například okrsky nových domů na jihovýchodním okraji kompaktního města kolem ulice Šípková, na jihozápadním okraji mezi ulicemi Rooseveltova a Voděradská, na severním okraji kolem ulice Úvalská, Rybova, nové domy kolem ulice Na Vyhlídce atd. Obyvatelé žijící v těchto lokalitách mají snadno dostupné služby, které město nabízí a navíc žijí v rodinném domku v příjemném a klidném prostředí.

V Říčanech dochází i k *proniknutí nových domů na volné pozemky uvnitř města*, což působí blahodárně pro jeho rozvoj. Pronikání můžeme pozorovat na obrázku 2, podrobněji i na obrázku 4 a 5 (konkrétní příklady viz foto v příloze). Uvnitř města probíhá výstavba menších projektů, ve většině případů zajišťována jednotlivci. Dochází k zahušťování zástavby, například kolem ulice Chodská, k pozitivnímu rozvoji prostorové struktury města a k vytváření městského prostředí, narozdíl od rozptylování zástavby do okolí, které přináší převážně jen problémy.

Nová výstavba v rámci větších projektů

Jedním z větších projektů je výstavba 20 rodinných domků v rámci projektu realizovaném v ulici 5. května uvnitř kompaktní zástavby města. Nové domy jsou stavěny formou řadových domů. Dalším je projekt s názvem „Byty Říčany“.

Lokality nenavazující na stávající kompaktní zástavbu města

Nová výstavba zajišťována jednotlivci

Mezi oblasti, ve kterých dochází k rozptýlené výstavbě domů, patří například lokalita kolem ulice Bílá na severním okraji kompaktní zástavby nebo nové domy vystavěné jednotlivci v lokalitě Říčany–jih (foto v příloze). Do této skupiny také řadím nové domy v chatové oblasti na severovýchodním okraji kolem ulice Nad Bahnicí (foto v příloze). Vedle toho lze také uvést oblast kolem ulice Na Vysoké, která se nachází blízko železniční trati, na severovýchodním okraji kompaktního města, od něhož je oddělena silnicí č. 101 Říčanská. K výstavbě nových domů nenavazujících na existující zástavbu dochází i kolem jader městských částí Pacov a Strašín. Zde bych zmínila lokalitu v MČ Strašín, kde jsou v současné době (v roce 2007) nabízeny volné pozemky k prodeji v rámci projektu „Pozemky Říčany“ (z původně nabízených 53 jich je již 26 prodáno a částečně zastavěno /foto v příloze/). V této městské části bylo v období 1991-2006, tedy během 15 let, postaveno 43 nových domů, což je méně než pozemků nabízených k prodeji v jednom roce. Dojde-li k jejich zastavění, bude to znamenat velký zásah do dosavadní prostorové struktury a životního rytmu této MČ. Zapojení MČ Strašín do pražské integrované dopravy je nedostačující (internetové stránky Dopravního podniku Praha 2007), a tudíž lze očekávat velký nárůst individuální automobilové dopravy a s tím souvisejících problémů. Podobně jako v řadě jiných nově vznikajících městských částí chyběla do roku 2006 ve Strašíně účinná regulace výstavby. Neexistencí regulace výstavby se zhoršuje estetická kvalita celku, narušuje se urbanistický charakter jednotlivých částí města a vytvářejí se nové prostorové bariéry (např. nevhodně vedenými místními komunikacemi /Kubeš, Perlín 1998/).

Nová výstavba v rámci větších projektů

Již obydlené dvojdomky najdeme například na jižním okraji kompaktně zastavěného města v ulici Slunečná v lokalitě Říčany-jih. V jejím sousedství v ulici Do Lehovic v současnosti probíhá výstavba šesti nových dvojdomků. Dalším příkladem je projekt s názvem „Bydlení u Říčanského lesa – rezidence Říčany“ (foto v příloze), jehož výstavba probíhá na jihovýchodním okraji MČ Radošovice za chatovou oblastí. Tato lokalita, dostupná po prašné cestě, je klidovou oblastí v těsné blízkosti lesa. Je vhodná pro víkendový odpočinek, příp. výstavbu několika rodinných domů, avšak domnívám se, že plánovaný komplex 21 dvojdomků je pro toto území nadměrný. Tento projekt je příkladem toho, jak by se morfologická struktura města Říčan rozvíjet neměla.

Z příložených obrázků 4 a 5 je patrné, že k nové výstavbě nenavazující na kompaktní město dochází ve větší míře na severním okraji kompaktní zástavby, město se rozrůstá směrem k jádrům městských částí Pacov a Strašín. Nedostatkem bydlení v lokalitách nenavazujících na stávající kompaktní zástavbu města je vzdálenost veškeré sociální i obslužné infrastruktury od místa bydliště a s tím spojené každodenní dojíždění automobilem (více viz kapitola „Negativní důsledky suburbanizace“). Navíc do některých zmíněných lokalit vedou komunikace, které jsou ve velmi špatném stavu (lze vidět na fotografiích v příloze). Výstavbu kvalitních cest kolem nových domů firma zajistí, ale o cesty vedoucí z těchto lokalit do centra či na hlavní komunikaci se musí postarat město; to většinou nemá dostatek financí. Běžné jsou proto prašné cesty plné výmolů. Obyvatelé nových domů navíc nemohou využít ani služeb hromadné dopravy, neboť zastávka je většinou pěšky těžko dostupná.

3.2.4 Veřejná prostranství

Říčany jsou městem plným zeleně, která při určování kvality nové výstavby a bydlení hraje důležitou roli. Přítomnost zeleně, parků a zahrad pomáhá utvářet kvalitní veřejný prostor. MČ Říčany a Radošovice mají tu výhodu, že jsou z velké části (celý východní okraj MČ) obklopeny rozsáhlým Říčanským lesem, který poskytuje příjemné prostředí svému okolí a také dostatečný prostor k rekreaci a odpočinku a vytváří tak lepší podmínky pro bydlení. Na severu a západě území centrálního města však mnoho zelených odpočinkových ploch není. Proto zde město plánuje ozelenění alespoň malé části ploch, které zlepší krajinný ráz území a pomůže některým částem města omezit negativní vliv připravovaného Pražského rychlostního okruhu na životní prostředí (zejména na hladinu hluku). Ve strategickém plánu z roku 2005 autoři uvádějí, že se nová suburbánní výstavba ve městě dostává do konfliktu se zelenými plochami (loukami, lesy, remízky), a proto by se mělo dbát na zachování estetické kvality krajiny. Každé rozšíření zastavitelného území by se mělo podrobit analýze z hlediska důsledků na obraz sídla a krajiny.

Co se týče kvality veřejného prostoru, tak například Hnilička (2005, s. 89) uvádí, že „kvalitní veřejný prostor je místem vybízejícím k pobytu, k obývání, místem, které nenutí člověka k jeho rychlému opuštění, místem, kde je příjemné setrávat“. Veřejné prostranství v okolí nové suburbánní výstavby hodnotím jako neutrální. Není ani zvlášť neupravené a nepřívětivé ani nevybízí k delšímu pobytu. Oddechová místa ve formě malých náměstí či parčíků zde nenajdeme, avšak zcela negativní dojem veřejný prostor v říčanských suburbiích nevyvolává, za což také vděčí blízkému lesu.

Tím, že ve městě nevznikaly velké projekty výstavby kolonií nových domů, nýbrž menší projekty a v několika různých lokalitách kolem kompaktní zástavby města, tak se okrajové čtvrti rozvíjely reaktivně postupně a nedocházelo tak k úpadku nových částí a prostředí v důsledku rozsáhlé a nekontrolované výstavby.

Architektonický detail, tvořící součást obytného prostředí, v suburbánních lokalitách nového bydlení nenajdeme. Na tzv. městský mobiliář (lavičky, hodiny, WC, telefonní automaty, stánky, květinové koše), který propůjčuje městu jedinečnost a se kterým se můžeme setkat ve starších čtvrtích v centru města, v nových lokalitách nenarazíme.

3.3 Budoucí rozvoj rezidenční výstavby

Budoucí rozvoj obce je ovlivněn vnitřními a vnějšími limity využití území. Vnější limity využití území představují územně technická omezení, vyplývající z předpisů chránících specifické veřejné zájmy. Jedná se převážně o ochranná pásma liniových prvků stávající i plánované technické a dopravní infrastruktury. Jejich odstranění je z pohledu města velmi nesnadné nebo dokonce nemožné. Ještě významnější jsou však limity vnitřní. Představují rozvojové prahy jednotlivých složek infrastruktury, které lze odstranit rozšířením jejich kapacity (např. úpravami silnice či rozšířením čističky odpadních vod) nebo výstavbou dalších součástí infrastruktury (např. výstavbou nové školy nebo výstavbou silnice) (Strategický plán 2005). Nejprve je potřeba odstranit zmíněné limity, aby se mohlo město zdravě rozvíjet.

3.3.1 Územní plánování města

Při realizaci nové výstavby je třeba, aby od začátku existoval alespoň přibližný koncept, jak by se mělo území rozvíjet. Pokud neexistuje územní plán, dochází k neuspořádanému zastavování volných pozemků, a to i těch, jež nejsou pro výstavbu vhodné. Kvalitní urbanismus násobí hodnoty nemovitostí, a proto by mělo být v zájmu obcí dobře zhotovit územní plán, řídit se jím a nenechat se ovlivnit movitými investory a developerskými firmami.

Územní plán je významným nástrojem ochrany a využití přírodního prostředí města. Měl by obsahovat analýzu geomorfologické situace sídla, rozložení celků zeleně a vodních ploch. Dále by měl ve svých regulativech využití území zajistit ochranu historické uliční struktury, struktury ploch náměstí, vodních ploch a ploch zeleně. Také by měl nabídnout další možnosti využití těchto ploch, (poněvadž město se nemůže přestat vyvíjet) které jsou v souladu se základními požadavky ochrany jak urbánních struktur, tak také s požadavky ochrany přírody a krajiny (Kubeš, Perlín 1998).

Město Říčany zhotovuje územně plánovací dokumentaci od roku 1998. Územní plán by měl být každé čtyři roky aktualizován, a tak město vyhotovilo v roce 2002 změnu územního plánu č. 1 a nejnověji v roce 2006 změnu č. 2. Změna z roku 2006 reagovala na výsledky a návrhy vzešlé ze *Strategického plánu rozvoje města Říčany* z roku 2005. Ten byl reakcí na rychlý rozvoj města po roce 1990 a na tlaky na technickou a sociální strukturu a životní prostředí. Vnikl ze spolupráce zástupců města s konzultantskou a inženýrskou společností DHV CR, s.r.o. V rámci *Strategického plánu rozvoje* byl zpracován analytický profil Řičan, který společně se závěry učiněnými řídicí skupinou poukázal na problémy města. Pracovní skupinou byly stanoveny tři dlouhodobé cíle (udržitelný rozvoj

města, adekvátní nabídka a uspokojivá kvalita veřejných služeb a efektivní řízení města) a opatření k dosažení těchto cílů. Strategický plán v současnosti obsahuje soubor třicet logicky provázaných opatření, jejichž realizace by měla vést k postupnému naplnění rozvojové vize města.

Na Strategický plán navazuje *Akční plán města Říčany na rok 2007*, který byl připraven v dubnu roku 2007. Jedná se o dokument, který převádí strategie a opatření identifikovaná ve Strategickém plánu do realizační roviny. Akční plán v podstatě stanovuje, na které činnosti a aktivity v přípravě a realizaci projektů se mají pracovníci zaměřit. Projekty zařazené do Akčního plánu jsou oproti konceptům opatření definovaných ve Strategickém plánu rozvedené do všech potřebných realizačních podrobností včetně finančního a časového rámce. Akční plán 2007 rozpracovává 30 opatření uvedených ve Strategickém plánu do celkem 37 projektů, které se zastupitelé zavázali splnit. Zde stručně představuji pět vybraných projektů pro rok 2007 a 2008, které se týkají prostorového rozvoje města a s ním související nové výstavby domů. Podrobněji je těchto pět projektů probráno v příloze.

Jedním z projektů je „Regulace nabídky ploch pro nové bydlení“, která by měla stanovovat pravidla pro zpřístupnění lokalit pro výstavbu. V plánu je začlenění odpovídajících regulativ, stanovujících další podmínky pro výstavbu, do územního plánu. Další z projektů se jmenuje „Pořízení dalších změn či nového územního plánu“, z jehož názvu vyplývá jeho obsah a cíle. Projekt s názvem „Regulační plány pro rozvojová území“ poukazuje na nutnost vytvoření regulačních plánů pro vybraná rozvojová území. Tyto plány by měly obsahovat podrobnější regulaci plošného a prostorového uspořádání. Další dva projekty souvisí s rozšiřováním zelených ploch ve městě a mají název „Rozšíření zelených ploch“ a „Lesopark u hřbitova“, jehož cílem je založení nového lesoparku nedaleko hřbitova, v blízkosti lokality Voděradská. Pokud by se podařilo zrealizovat, nadále udržovat a rozvíjet zmíněných pět projektů (a spolu s nimi dalších 32 projektů z jiných oblastí), přispělo by to k výraznému zvýšení kvality života obyvatel ve městě, jež by se stalo klidnějším, k lidem vstřícnějším, zelenějším a uspořádanějším.

3.3.2 Stavební uzávěra

Vedení města si uvědomilo naléhavost současné situace, kdy dochází k extenzivnímu rozvoji města a technická i sociální infrastruktura již nedostačuje narůstajícím požadavkům obyvatel. Nejsou dostavěny silnice vedoucí do okrajových čtvrtí města, kapacita silnic spojující Říčany s Prahou a čističky odpadních vod dosahuje své horní hranice, ve školách i školách je nedostatek míst, životní prostředí, okolní krajina a prostorová struktura města trpí náhlým přílivem obyvatel (Strategický plán 2005).

V důsledku těchto negativ byla v roce 2006 městem vyhlášena stavební uzávěra na všech plochách, které jsou podle územního plánu určeny k výstavbě. Jak píše redakce serveru ricansko.info v příspěvku Říčany omezují bytovou výstavbu z roku 2006: „Stavební uzávěra je výsledkem rozhodnutí, při kterém se vymezuje území, ve kterém se trvale nebo dočasně zakazuje či omezuje stavební činnost, hlavně pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území“. Důvodem regulačního opatření je zamezit nekontrolovanému bujení Řičan. Stavební uzávěra se týká lokalit s názvy Voděradská, Větrník, Komenského náměstí, Zahradnictví Fialka, U Říčanského lesa, Na Vysoké, Thomayerova školka, U Trati, Luční, Jasmínová a Nad Bahnivkou (znázorněny na obrázku 4 a 5).

Pro tyto lokality bude třeba vytvořit regulační plány. V případě některých z nich to nebude obtížné, neboť vlastníkem pozemků je město. Komplikovanější to bude v případě pozemků, které patří většímu počtu majitelů. Regulační plán by měl přesně určit budoucí podobu území určeného k bytové výstavbě. Například kolik tam bude stát rodinných domů, jak velké budou parcely apod. (server ricansko.info). Platný regulační plán bude podmínkou pro otevření lokality pro výstavbu. Město nebude nadále připouštět změny územního plánu spočívající v rozšiřování zastavitelného území bez adekvátní kompenzace zajištěné navrhovatelem změny, například bez rozšíření kvalitní zeleně v jiném vhodném místě územního obvodu města (Akční plán 2007).

Lze tedy předpokládat, že v příštích letech nebude rozvoj výstavby tak rychlý jako od roku 1990 do současnosti.

4 Závěr

Proces rezidenční suburbanizace po roce 1989 v Říčanech probíhal v podstatě shodně s rozvojem ostatních pražských předměstí zasažených suburbanizací, jak ukazuje srovnání Říčan s etapizací podle Ouředníčka a Posové (2006). Rozdíl spočívá v tom, že v Říčanech nebyly realizovány velké projekty developerských firem, nýbrž spíše projekty menšího rozsahu a výstavba byla uskutečňována rovněž z iniciativy jednotlivců.

Po roce 1989 se začal objem výstavby v Říčanech zvětšovat. Zatímco v období 1980-1990 bylo ve městě postaveno 248 nových domů, v rozmezí let 1991-2000 to bylo již 299 domů. K největšímu rozvoji výstavby dochází po roce 2001, když se v období 2001-2006 realizovala výstavba přibližně 211 nových budov. I v roce 2007 můžeme v několika lokalitách na území města pozorovat aktivní stavební činnost. Po zpracování dostupných informací o developerských projektech a inzercí nových nemovitostí jsem dospěla k počtu 135 domů, z nichž 61 domů má být zkolaudováno ještě v roce 2007 a zbylých 74 v roce 2008. A to byly do výpočtů zahrnuty pouze větší projekty, a nikoli individuální výstavba.

Nejintenzivněji probíhá výstavba nových domů v katastrálních územích Pacov, Strašín, Říčany a Radošovice. Nejčastější formou nové výstavby, s níž se lze v Říčanech setkat, je samostatně stojící rodinný dům, jehož výstavba je zajišťována jednotlivci, a to na pozemku zakoupeném od developerské či realitní společnosti. Nové domy s jedním obydleným bytem se podílejí 85 % na celkovém počtu nově postavených domů. Zbytek výstavby tvoří bytové domy. V poslední době roste objem výstavby řadových domků a dvojdomků, které jsou plošně méně náročné a finančně dostupnější.

Na základě dat, mapových výstupů a osobního seznámení se s prostředím města si troufám říci, že nová výstavba v Říčanech postupuje, až na některé lokality, v souladu s dosavadním vývojem prostorové struktury města a nedochází k jejímu přílišnému rozpínání do okolí. Vzhledem ke stavebním uzávěrám schváleným v roce 2006 lze do budoucna očekávat koordinovaný a plynulý rozvoj města.

Pro zlepšení života obyvatel ve městě schválilo vedení města Akční plán města 2007, jehož součástí je 37 projektů z různých oblastí. Mimo jiné také projekty Regulace nabídky ploch pro nové bydlení a Regulační plány pro rozvojová území, které by měly bránit nekontrolovanému rozvoji města. Vzhledem k vnitřním limitům rozvoje města a z nich plynoucím stavebním uzávěrám v 11 lokalitách města lze předpokládat, že nová výstavba bude v budoucnu méně intenzivní než v období 1991-2007.

Centrálnímu městu je vlastní kompaktní prostorová struktura tvořena po dlouhý čas postupným napojováním nových čtvrtí na stávající části. Některé lokality nového bydlení respektují a rozvíjejí stávající morfologii města (například lokality kolem ulice 5. května, Šípková, Rybova, nacházející se ve vnitřním městě, lokalita Voděradská a nové domy kolem ulice Na Vyhlídce /viz obrázky 4 a 5/), jiné naopak vznikají v místech, na kterých nově budovaná zástavba nemá pozitivní vliv na rozvoj města (například lokality Na Vysoké, U Jezera, Nad Bahnicí a Říčany-jih /viz obrázky 4 a 5/). Na základě zjištěných skutečností se domnívám, že lokality vznikající v souladu se stávající morfologií města poskytují svým obyvatelům pohodlnější a příjemnější bydlení než lokality, jež vznikají za hranicemi kompaktní struktury města bez návaznosti na ni.

Předkládaná práce také ukazuje, že data z Registru sčítacích obvodů a budov byla v tomto případě dobře použitelná a stala se též podkladem pro následující osobní studium morfologických struktur města a prostorových forem nové výstavby.

Seznam použité literatury

- Akcční plán města Říčany 2007 [online]. Dostupné z [<http://www.ricany.cz>]. [cit. 2007-07-05].
- CÍLEK, V., BAŠE, M. (2005): Suburbanizace pražského okolí: dopady na sociální prostředí a krajinu [online]. Studie pro Středočeský kraj. Praha. 44 s. Dostupný z [<http://www.kr-stredocesky.cz/stredocesky-kraj/zivotni-prostredi/21860?chapter=4358>]. [cit. 2007-04-28].
- DURDÍK, P. (2005): Praha – porovnání velkoměst. In: Proměny středoevropského prostoru. Sborník z konference AUÚP ČR, 21.-22.10.2004. Brno. Ústav územního rozvoje. s. 10-16.
- HNILÍČKA, P. (2005): Sídlní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domků. Era. Brno. 131 s.
- HRŮZA, J. (1997): Suburbanizace. *Územní plánování a urbanismus*. Roč. 24, č. 1/2, s. 2- 3.
- KOŘISTOVÁ, L. (2007): Pět slibů města Říčany [online]. Dostupný z [<http://www.ricansko.info/cs/clanky/pet-slibu-mesta-ricany>]. [cit. 2007-06-25].
- KUBEŠ, J., PERLÍN, R. (1998): Územní plánování pro geography. Karolinum. Praha. 89 s.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2001): Urbanizace a vývoj měst [online]. Texty k přednáškám. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Dostupné z [<http://www.natur.cuni.cz/~slamak/uvm/textuvm.html>]. [cit. 2007-06-25].
- OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku o.p.s. Praha. s. 39-54.
- OUŘEDNÍČEK, M., SÝKORA, L. (2002): Současné změny v rozmístění obyvatelstva a v sociálně prostorové struktuře Prahy. *Demografie*. Roč. 44, č. 4, s. 270-272.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*. Roč. 39, č. 2, s. 235-253. Dostupné též z [<http://www.natur.cuni.cz/~slamak/socio03.pdf>].
- OUŘEDNÍČEK, M. ed. (2006): Sociální geografie pražského městského regionu. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha. 159 s.
- 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. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha. s. 96-113.
- PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku o.p.s. Praha. s. 141-155.
- PTÁČEK, P. (1996): Suburbanizační proces v zázemí Prahy. Diplomová práce. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha. 104 s.
- PTÁČEK, P. (1998): Suburbanizace - měnící se tvář zázemí velkoměst. *Geografické rozhledy*. Roč. 7, č. 5, s. 134-137.
- PTÁČEK, P. (2004): Vývoj měst a jejich zázemí v transformačním období. Disertační práce. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha. 156 s.

- Ricansko.info (2006): Říčany omezují bytovou výstavbu [online]. Dostupné z [http://www.ricansko.info/cs/clanky/ricany-omezuji-bytovou-vystavbu]. [cit. 2007-06-25].
- RYŠAVÝ, Z., KOTAČKA, L. (1994): Poznámka k pojmovému vymezení suburbia. *Územní plánování a urbanismus*. Roč. XXI, č. 3-4, s. 188-189.
- RYŠAVÝ, Z., LINK, J., VELÍŠKOVÁ, L. (1994): Proces suburbanizace v souvislostech procesu přeměny osídlení v letech 1869-1991: Česko, pražská aglomerace. *Územní plánování a urbanismus*. Roč. XXI, č. 3-4, s. 189-199.
- Strategický plán města Říčany 2005 [online]. Dostupné z [www.ricany.cz]. [cit. 2007-07-05].
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. et al.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Praha. s. 361-394.
- SÝKORA, L. (1998): Geografie města [online]. Texty k přednáškám. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Dostupné z [http://www.natur.cuni.cz/~sykora/kurzy/gm_text.htm]. [cit. 2007-05-03].
- SÝKORA, L. (1999): Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis. Folia Geographica*. Prešov. Roč. XXXII, č. 3, s. 98-103.
- SÝKORA, L. (2000): Proměny vnitřní prostorové struktury postkomunistické Prahy. Habilitační práce. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha. 701 s.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace, In: Hampl, M. et al.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. s. 127-166.
- SÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku o.p.s. Praha. s. 9-19.
- SÝKORA, L. ed. (2002): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku o.p.s. Praha. 191 s.
- SÝKORA, L., HRYCHOVÁ, H. (2002): Percepce a hodnocení proměn v prostorové struktuře Prahy. In: *Urbanismus a územní rozvoj*. Roč. 5, č. 1, s. 21-25.
- TESAŘ, O., VOLF, Š. (2000): Vztah sociální segregace a suburbanizace [online]. Seminární práce k přednášce „Vybrané problémy rozvoje měst“. Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha. Dostupné z [http://www.volny.cz/umi/mesto/suburb/sprawl.htm]. [cit. 2007-05-12].

Zdroje dat

- Registr sčítacích obvodů a budov 2006. Praha. Český statistický úřad.
- Sčítání lidu, domů a bytů 1991. Praha. Český statistický úřad. Dostupné z [http://www.czso.cz].
- Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Praha. Český statistický úřad. Dostupné z [http://www.czso.cz].
- Internetové stránky města Říčany. Dostupné z [http://www.ricany.cz].

Internetové zpravodajství pro Říčany a okolí. Dostupné z [<http://www.ricansko.info>]. [cit. 2007-06-21].

Internetové stránky Říčanské stavební společnosti. Dostupné z [www.dobre-bydleni.cz]. [cit. 2007-06-21].

Internetové stránky projektu „Byty Říčany“. Dostupné z [<http://www.bytyricany.cz>]. [cit. 2007-06-21].

Internetové stránky projektu „Rezidence Říčany – Bydlení u Říčanského lesa“. Dostupné z WWW: [<http://www.rezidencericany.cz>]. [cit. 2007-06-21].

Internetové stránky projektu „Pozemky Říčany“. Dostupné z [www.pozemkyricany.cz]. [cit. 2007-06-21].

Internetové stránky projektu „Říčany bydlení u jezera“. Dostupné z [<http://www.bydleniujezera.cz>]. [cit. 2007-06-21].

Internetové stránky Dopravního podniku Praha. Dostupné z [<http://www.dpp.cz>]. [cit. 2007-07-09].

Příloha

Atributové složky Registru sčítacích obvodů a budov

Pořadí	Sloupec	Popis
1	PARCELA	Parcelní číslo
2	IDOB	Jedinečný identifikátor statistické budovy v ČR
3	PC_BUDOV	Pořadové číslo budovy
4	ROZLIS_BUD	Rozlišení duplicitních čísel domovních v části obce
5	JTSK_X	Souřadnice X budovy v systému JTSK
6	JTSK_Y	Souřadnice Y budovy v systému JTSK
7	CZNUTS4	Klasifikace CZNUTS, textová hodnota kódu okresu (91)
8	KOD_NNUTS4	Zpracovatelský kód okresu NUTS4 (301)
9	NAZ_NNUTS4	Zpracovatelský název okresu NUTS4 (301)
10	KOD_ZUJ	Kód základní územní jednotky (51)
11	KOD_STATM	Kód statutárního města a Prahy (69)
12	KOD_KU_A	Kód katastrálního území (63)
13	PC_KU_A	Pořadové číslo katastrálního území v okrese (63)
14	KOD_CAST_D	Kód části obce dílu (60)
15	KOD_ZSJ_D	Kód základní sídelní jednotky dílu (53)
16	C_UO	Pořadové číslo urbanistického obvodu v rámci obce
17	SO	Pořadové číslo statistického obvodu v rámci okresu (55)
18	TYP_CIS	Typ domovního čísla (popisné, evidenční, náhradní) (73)
19	CIS_D	Domovní číslo
20	CIS_O	Číslo orientační v rámci ulice a veřejného prostranství
21	ULICE_ID	Jedinečný identifikátor ulice v České republice (66)
22	NEMVYUZ	Kód využití nemovitosti dle SPIKN (74)
23	ZPVYBU	Způsob využití budovy dle ISKN (76)
24	TVYBU	Typ využití budovy (75)
25	KSD_CZ_CC	Klasifikace stavebních děl (5522)
26	MAPA	Číslo mapového listu katastrální mapy
27	NAZ_ZUJ	Název základní územní jednotky (51)
28	NAZ_STATM	Název statutárního města a Prahy (69)
29	NAZ_KU_A	Název katastrálního území (63)
30	NAZ_ZSJ	Název základní sídelní jednotky (47)
31	NAZ_CAST_D	Název části obce dílu (60)
32	NAZEV_UL_A	Název ulice adresní (velká i malá písmena) (66)
33	IDSO	Jedinečný identifikátor statistického obvodu v ČR (55)
34	KOD_UTJ	Kód územně technické jednotky (52)
35	NAZ_UTJ	Název územně technické jednotky (52)

36	ROHBUD	Příznak rohové budovy (10011)
37	PSC	Poštovní směrovací číslo adresní pošty (28)
38	NAZ_POSTA	Název adresní pošty (28)
39	KOD_ORP	Kód obce s rozšířenou působností (65)
40	NAZ_ORP	Název obce s rozšířenou působností (65)
41	KOD_POU	Kód obce s pověřeným obecním úřadem (61)
42	NAZ_POU	Název obce s pověřeným obecním úřadem (61)
43	KOD_SOP	Kód správního obvodu hlavního města Prahy (72)
44	NAZ_SOP	Název správního obvodu hlavního města Prahy (72)
45	SUM_BYT	Počet bytů v budově (vchodu)
46	SUM_BYT_OB	Počet obydlených bytů v budově (vchodu)
47	KOD_OBEC	Kód obce (43)
48	NAZ_OBEC	Název obce (43)
49	DAT_AKT	Datum poslední aktualizace záznamu statistické budovy
50	PL_OD	Začátek časové platnosti záznamu statistické budovy
51	PL_DO	Konec časové platnosti záznamu statistické budovy
52	VICEPAR	Příznak více parcel pro statistickou budovu (10010)
53	CUZKBUD_ID	Umělý identifikátor budovy v ISKN
54	KOD_CAST	Kód části obce (42)
55	NAZ_CAST	Název části obce (42)
56	PRESAH	Přesah části obce (budov) na území jiné obce (10017)
57	KOD_ZSJ	Kód základní sídelní jednotky (47)
58	KOD_UZOHMP	Kód územního obvodu hlavního města Prahy (49)
59	NAZ_UZOHMP	Název územního obvodu hlavního města Prahy (49)
60	NAZ_ZSJ_D	Název základní sídelní jednotky dílu (53)
61	TYP_ADRESY	Typ adresního místa (1=hlavní, 2=vedlejší) (3213)
62	IDADR	Jedinečný identifikátor adresního místa v ČR

Příklady jednotlivých forem nové výstavby v lokalitách města Říčany

Řadové domky v lokalitě Říčany-jih, 2007



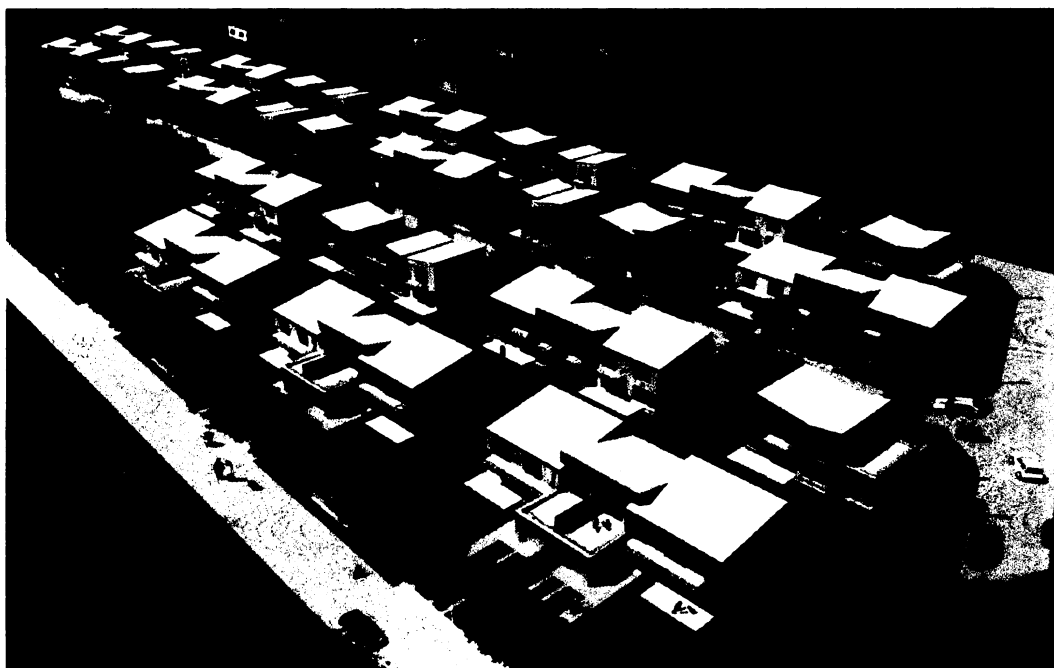
Zdroj: autorka práce

Nově stavěné řadové domky projektu „Bydlení u jezera“, červenec 2007



Zdroj: autorka práce

Vizualizace projektu Bydlení u Říčanského lesa – rezidence Říčany, 2007



Zdroj: www.rezidencericany.cz

Výstavba dvojdomků v rámci projektu Bydlení u Říčanského lesa – rezidence Říčany, červenec 2007



Zdroj: autorka práce

Pronikání nových domů mez stávající zástavbu, 2007



Zdroj: autorka práce

Nové rodinné domy v chatové oblasti na severovýchodě kompaktního města, 2007



Zdroj: autorka práce

Vizualizace bytových domů v rámci projektu Byty Říčany, 2007



Zdroj: www.bytyricany.cz

Nová individuální výstavba v okolí ulice Nad Bahnívkou, 2007



Zdroj: autorka práce

Nová výstavba samostatně stojících rodinných domů v lokalitě Říčany-jih, 2007; a co na to říká kocour Mikeš?



Zdroj: autorka práce

Individuální výstavba v rámci projektu Pozemky Říčany v městské části Strašín, 2007



Zdroj: autorka práce

Vybrané projekty z Akčního plánu

Projekt: 1.5.1. Regulace nabídky ploch pro nové bydlení		
Popis projektu		
<p>V rámci projektu budou stanovena pravidla pro otevírání lokalit pro výstavbu.</p> <p>Změna územního plánu otevírá i další plochy pro zástavbu, čímž reaguje na velkou poptávku developerů a stavebníků i na zájem vlastníků pozemků zhodnotit je zařazením do zastavitelného území. Pro zajištění fungujícího modelu územního rozvoje je třeba v rámci stávajícího územního plánu vytvořit nástroj, který by v co nejkratší době – tedy v kritickém období kulminujícího suburbanizačního tlaku – nabídku ploch pro bydlení reguloval. Do stávajícího územního plánu je tak třeba začlenit odpovídající regulativy, které stanoví další podmínky pro výstavbu. Toto téma by mělo být obsaženo i v nově pořizovaných regulačních plánech popř. v budoucnu v novém územním plánu.</p>		
	Plánované	Dosažené
Všeobecný cíl projektu	Dopady projektu	
<ul style="list-style-type: none"> • Trvale udržitelný rozvoj města • Odvrácení hrozby jednostranné exploatace území a přetížení infrastruktury • Snížení nároků na výstavbu infrastruktury 	<ul style="list-style-type: none"> • Zachované image města jako města příjemného pro život v budoucnosti (za 20 let) • Snížení tempa záborů ploch nezastavěného území • Úspory v rozpočtu města 	průběžně
Specifické cíle projektu	Výsledky projektu	

<ul style="list-style-type: none"> • Regulace rozvoje města směrem ke zmírnění investičních tlaků • Uvolnění lokalit pro zástavbu pouze v území s potřebným standardem infrastruktury • Uvolnění dalších lokalit pro zástavbu pouze na základě analýzy dopadu na infrastrukturu 	<ul style="list-style-type: none"> • Systematické otevírání nových lokalit pro bydlení • Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení vydaná v souladu s regulativy 	průběžně
Aktivity projektu	Výstupy projektu	
1. Trvalá spolupráce SÚ a OÚPRR	1. Pravidelné informační toky	
2. Stavební uzávěry na zastavitelné lokality	2. Vydaná nařízení o stavebních uzávěrách	2. Stavební uzávěry – splněno
3. Pořízení regulačních plánů pro jednotlivé zastavitelné lokality	3. Projekt 1.5.3. Regulační plány	3. Probíhá pořizování RP Voděradská a přípravné práce na RP Větrník
4. Nový územní plán – jednoznačná koncepce dalšího rozvoje města	4. Projekt 1.5.2. Územní plán – nový ÚP	
Přípravenost projektu k realizaci		
<ul style="list-style-type: none"> • Pořízena 2. změna územního plánu • Vydány stavební uzávěry • Probíhá pořizování RP Voděradská a příprava na RP Větrník 		

Projekt: 1.5.2.2. Pořízení další změny či nového územního plánu

Popis projektu

Dosavadní absence napojení venkovských sídelních částí Říčan na veřejnou kanalizaci a vodovod bude postupně překonána technickými opatřeními. Tím se ale zvýší tlak na další růst těchto sídel, ohrožující jejich dosavadní spíše venkovský charakter. Město jako celek se dále přiblíží svému velikostnímu prahu danému kapacitou Říčanského potoka jako prakticky jediného disponibilního recipientu pro odvodnění přečištěných splaškových vod. Ze všech těchto jevů vyplývá potřeba dosáhnout modelu územního rozvoje Říčan odpovídajícího požadavkům na udržitelnost

	Plánované	Dosažené
Všeobecný cíl projektu	Dopady projektu	
<ul style="list-style-type: none"> • Trvale udržitelný rozvoj města 	<ul style="list-style-type: none"> • Spokojenost obyvatel 	
Specifické cíle projektu	Výsledky projektu	
<ul style="list-style-type: none"> • Stanovení nového funkčního využití ploch v reakci na změnu sociálně-ekonomické situace ve městě • Zachování charakteru jednotlivých sídelních částí • Zmírnění růstu dopravní zátěže vhodným rozložením aktivit 	<ul style="list-style-type: none"> • Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení vydaná v souladu se změnou ÚP a jeho regulativy • Růst podílu obyvatel napojených na síť technické infrastruktury 	
Aktivity projektu	Výstupy projektu	

1. Usnesení zastupitelstva o případném pořízení další změny ÚP	1. Usnesení	
2. Usnesení zastupitelstva o pořízení nového ÚP	2. Usnesení	
3. Výběrové řízení na zpracovatele, vyhodnocení, zadání pořízení změny ÚPD zpracovateli	3. Vybraný zpracovatel	
4. Pořízení další změny či nového územního plánu	4. Změna ÚP či nový ÚP	
Připravenost projektu k realizaci		
<ul style="list-style-type: none"> • Shromažďování podnětů na změnu či nový ÚP probíhá • Přípravné práce pro nový ÚP dle nového stav.zákona probíhají • Realizace projektu závisí na usnesení ZMŘ 		

Projekt: 1.5.3. Regulační plány pro rozvojová území		
Popis projektu		
Regulace plošného a prostorového uspořádání má zásadní vliv na kvalitu prostředí zejména v nových, dynamicky se rozvíjejících lokalitách zastavitelného území. Regulační plány pro vybraná rozvojová území by měly obsahovat podrobnější regulaci plošného a prostorového uspořádání.		
	Plánované	Dosažené

Všeobecný cíl projektu	Dopady projektu	
<ul style="list-style-type: none"> Zachování kvality prostředí města 	<ul style="list-style-type: none"> Spokojenost obyvatel 	
Specifické cíle projektu	Výsledky projektu	
<ul style="list-style-type: none"> Podrobná regulace plošného a prostorového uspořádání navazující na ÚP města Říčany Stanovení detailních pravidel pro urbanistické a architektonické řešení zástavby Stanovení detailních pravidel pro napojení nové zástavby na síť technické infrastruktury 	<ul style="list-style-type: none"> Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení vydaná v souladu s regulativy Pokrytí významných ploch pro novou výstavbu regulačními plány 	
Aktivity projektu	Výstupy projektu	
<ol style="list-style-type: none"> Podnět k pořízení určitého RP – město nebo investor 	<ol style="list-style-type: none"> Usnesení o přízení RP na podnět 	<ol style="list-style-type: none"> Probíhá pořízení RP z podnětu na lokalitu Voděradská
<ol style="list-style-type: none"> Výběr projektanta 	<ol style="list-style-type: none"> Vybraný projektant 	<ol style="list-style-type: none"> Probíhá příprava na RP Větrník
<ol style="list-style-type: none"> Pořízení RP (zadání, návrh) 	<ol style="list-style-type: none"> Hotový návrh RP 	
<ol style="list-style-type: none"> Vydání RP zastupitelstvem 	<ol style="list-style-type: none"> Vydání RP – podklad pro rozhodování v území 	
Připravenost projektu k realizaci		

- Vybrané lokality: Na Vysoké, Větrník, Nad Bahnivkou, Luční, U Ládek, Voděradská, Jasmínova - 5. května – Olivova, U Trati, Masarykovo náměstí a ul. 17. listopadu, Thomayerovy školky, Komenského náměstí
- Rozhodnutí zastupitelstva o pořízení regulačních plánů, nařízení RMŘ o stavební uzávěře
- Probíhá pořizování Voděradská
- Probíhají přípravné práce na RP Větrník

Projekt: 1.5.5.1. Rozšiřování zelených ploch

Popis projektu

Suburbanizace v prostoru města Říčany s sebou přináší mj. tlak na zastavování dosud nezastavěných ploch jak pro komerční, tak i pro rezidenční využití. V některých případech se tento tlak dostává do konfliktu s dosavadními malými i rozsáhlejšími zelenými plochami (loukami, lesy, remízky). Současně mohou být některé plochy ve městě, které jsou v současné době evidovány jako zemědělská půda, nově ozeleněny. Prioritní pro rozvoj Říčan je rozšiřování zelených ploch na západě a severu území města, kde je v současné době rozsáhlejších zelených celků méně než na opačné straně města, kde se nachází Říčanský les. Ozelenění alespoň malé části ploch na západě a severu Říčan výrazně zlepší krajinný ráz území a pomůže některým částem města eliminovat negativní vliv dálnice D1 a připravovaného Pražského rychlostního okruhu na životní prostředí (zejména na hladinu hluku). Ozelenění lokalit v blízkosti Pražského rychlostního okruhu také zamezí vzniku rozsáhlých komerčních zón v pásu podél této komunikace.

	Plánované	Dosažené
Všeobecný cíl projektu	Dopady projektu	
<ul style="list-style-type: none"> • Zachování kvality prostředí města 	<ul style="list-style-type: none"> • Spokojenost obyvatel • Podíl zelených ploch na rozloze města • Snížení hladiny hluku v okolí nových zelených ploch 	průběžně

Specifické cíle projektu	Výsledky projektu	
<ul style="list-style-type: none"> • Zlepšit krajinný vzhled území města • Zlepšit stav životního prostředí ve městě 	<ul style="list-style-type: none"> • Nové zelené plochy v požadované rozloze 	
Aktivity projektu	Výstupy projektu	
1. Výběrové řízení na zpracovatele Generelu zeleně	1. Zadání zakázky	
2. Zpracování Generelu zeleně	2. Generel zeleně	
3. Vytipování vhodných ploch pro ozelenění	3. Seznam ploch	3. probíhá
4. Ozelenění vybraných lokalit	4. Počet vysazených druhů zeleně	

Projekt: 1.5.5.2. Lesopark u hřbitova

Popis projektu		
V rámci projektu dojde k ozelenění ochranného pásma hřbitova a založení lesoparku u hřbitova. Ozelenění výrazně zlepší krajinný ráz území.		
	Plánované	Dosažené

Všeobecný cíl projektu	Dopady projektu	
<ul style="list-style-type: none"> • Zlepšení kvality prostředí města 	<ul style="list-style-type: none"> • Spokojenost obyvatel • Podíl zelených ploch na rozloze města • Snížení hladiny hluku v okolí nových zelených ploch 	
Specifické cíle projektu	Výsledky projektu	
<ul style="list-style-type: none"> • Zlepšit krajinný vzhled území města • Zlepšit stav životního prostředí ve městě 	<ul style="list-style-type: none"> • Nové ozeleněné plochy v požadované rozloze 4 ha 	
Aktivity projektu	Výstupy projektu	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Majetkové dořešení lokality 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Celá plocha lesoparku v majetku města 	
<ol style="list-style-type: none"> 2. Dokončení realizace projektu 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Ozeleněné plochy o rozloze cca 4 ha 	