

Univerzita Karlova v Praze

Přírodovědecká fakulta

katedra sociální geografie a regionálního rozvoje



Zuzana Kopecká

**ZMĚNY VE VÝVOJI PROSTOROVÉ STRUKTURY
VYBRANÝCH MĚST PO ROCE 1990**

*Changes in Development of Urban Spatial Structure after 1990
- the Case Study of 5 Towns in South Bohemia*

Bakalářská práce

Praha 2010

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Jan Ilík

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně s použitím odborné literatury a dalších pramenů uvedených v seznamu literatury.

V Praze dne

.....

Zuzana Kopecká

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své bakalářské práce Mgr. Janu Ilíkovi za hodnotné připomínky, trpělivost a odborné vedení během zpracování práce. Dále bych chtěla poděkovat úředníkům jednotlivých městských úřadů za poskytnutí rozhovorů a cenných informací. Také bych chtěla poděkovat Jakubovi Plášilovi za pomoc při realizaci terénního šetření.

Abstrakt

Práce se věnuje proměnám prostorové struktury měst v kontextu postsocialistické transformace. Na základě studia odborné literatury byly určeny nejvýznamnější jevy ovlivňující charakter postsocialistických měst v posledních dvaceti letech. Vývoj těchto jevů byl následně sledován na příkladě pěti českých měst. Konkrétně se jedná o města Benešov, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Písek a Tábor. Výzkum změn prostorové zaměřen na následující oblasti: na novou rezidenční výstavbu, na stav sídlišť a jejich regeneraci, na změny území související s proměnou průmyslové produkce a revitalizací nevyužitých ploch, dále na změny v rozmístění maloobchodu a proměny funkční náplně v centrálních částech měst. Záměrem práce je posouzení vlivu procesů šířících se z hlavního města na vývoj zmíněných jevů. Výsledky provedeného výzkumu naznačily jisté vývojové trendy sledovaných jevů. Intenzita probíhajících změn však byla poměrně nízká, nebylo tedy možné stanovit jednoznačné závěry.

Klíčová slova: změny prostorové struktury města, postsocialistické město, vliv geografické difúze, Benešov, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Písek a Tábor

Abstract

The thesis is focused on changes of spatial urban structure in context of post socialist transformation. The most important phenomena which affect the character of post socialist cities in the two last decades were pointed out on the base of studied literature. The development of the phenomena was examined as a case study of five towns in the Czech Republic. The election of the cities encompasses - Benešov, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Písek and Tábor. The research was pointed on the following features: new residential areas, the quality of estates and its regeneration, the changes caused by industry restructuring, the revitalization of brownfields, the new localization trends of retail and the city centre utilization changes. The aim of the thesis is considering the influence of process diffusion from the capital city. The results of the research indicated some trends of the studied features development. However the intensity of progressing changes was too marginal to assign definite conclusion.

Key words: changes in spatial urban structure, post socialist city, the geographic diffusion influence, Benešov, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Písek a Tábor

OBSAH

SEZNAM ZKRATEK	7
SEZNAM GRAFŮ	7
SEZNAM OBRÁZKŮ	7
SEZNAM TABULEK	8
1. ÚVOD	9
2. TRANSFORMACE POSTSOCIALISTICKÝCH MĚST	13
2.1 Vývoj prostorové struktury Českých měst	13
2.2 Transformační procesy	14
2.3 Změny prostorové struktury postsocialistických měst	15
2.3.1 Transformace centrálních částí měst	15
2.3.3 Rozvoj nové rezidenční výstavby v zázemí měst	16
2.3.4 Rozvoj maloobchodu	17
3. HODNOCENÍ ZMĚN PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚST BENEŠOV, TÁBOR, JINDŘICHŮV HRADEC, PELHŘIMOV A PÍSEK PO ROCE 1990	21
4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA BENEŠOV A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990	25
4.1 Demografický vývoj města	27
4.2 Nová rezidenční výstavba	27
4.3 Regenerace sídlišť	31
4.4 Revitalizace nevyužitých ploch, rozvoj nových průmyslových ploch	31
4.5 Rozvoj maloobchodu	32
5. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA JINDŘICHŮV HRADEC A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990	33
5.1 Demografický vývoj města	35
5.2 Nová rezidenční výstavba	35
5.3 Regenerace sídlišť	40
5.4 Revitalizace nevyužitých ploch, rozvoj nových průmyslových ploch	41
5.5 Rozvoj maloobchodu	41
6. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA PELHŘIMOV A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990	42
6.1 Demografický vývoj města	44
6.2 Nová rezidenční výstavba	45
6.3 Regenerace sídlišť	48
6.4 Revitalizace nevyužitých ploch, rozvoj nových průmyslových ploch	48
6.5 Rozvoj maloobchodu	48
7. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA PÍSEK A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990	50
7.1 Demografický vývoj města	52
7.2 Nová rezidenční výstavba	52
7.3 Regenerace sídlišť	57
7.4 Revitalizace nevyužitých ploch a rozvoj nových průmyslových ploch	57
7.5 Rozvoj maloobchodu	58
8. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA TÁBOR A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990	59
8.1 Demografický vývoj města	61
8.2 Nová rezidenční výstavba	61
8.3 Regenerace sídlišť	65

8.4 Revitalizace nevyužitých ploch, rozvoj nových průmyslových ploch-----	- 66 -
8.5 Rozvoj maloobchodu -----	- 66 -
9. HODNOCENÍ ROZDÍLNÉHO VÝVOJE VYBRANÝCH JEVŮ	
PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚST BENEŠOV, JINDŘICHŮV HRADEC,	
PELHŘIMOV, PÍSEK A TÁBOR PO ROCE 1990-----	- 68 -
9.1 Rozvoj rezidenční výstavby-----	- 68 -
9.2 Regenerace sídlišť a jejich kvalita-----	- 69 -
9.3 Revitalizace nevyužitých ploch-----	- 71 -
9.4 Rozvoj maloobchodu-----	- 72 -
10. ZÁVĚR -----	- 73 -
11. ZDROJE-----	- 75 -

SEZNAM ZKRATEK

HMCP	hrubá míra celkového přírůstku
HMMP	hrubá míra migračního přírůstku
HMPP	hrubá míra přirozeného přírůstku
IPRM	Integrovaný plán rozvoje města
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
RD	rodinný dům
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Benešov -----	27
Graf 2: Intenzita nové bytové výstavby v Benešově mezi lety 1997 a 2009 -----	28
Graf 3: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Jindřichův Hradec -----	35
Graf 4: Intenzita nové bytové výstavby v Jindřichově Hradci mezi lety 1997 a 2009 -----	36
Graf 5: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Pelhřimov -----	44
Graf 6: Intenzita nové bytové výstavby v Pelhřimově mezi lety 1997 a 2009 -----	45
Graf 7: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Písek -----	52
Graf 8: Intenzita nové bytové výstavby v Písku mezi lety 1997 a 2009 -----	53
Graf 9: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Tábor -----	61
Graf 10: Intenzita nové bytové výstavby v Táboře mezi lety 1997 a 2009 -----	62

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Poloha měst Praha, Benešov, Písek, Tábor, Pelhřimov a Jindřichův Hradec -----	10
Obrázek 2: Zjednodušené schéma prostorové struktury českých měst -----	13
Obrázek 3: Poloha města Benešov -----	25
Obrázek 4: Vybrané jevy prostorové struktury města Benešov v období 1990 – 2010 -----	26
Obrázek 5: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Červené vršky po roce 1990 -----	29
Obrázek 6: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Sokola Tůmy po roce 1990 -----	30
Obrázek 7: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Mariánovice po roce 1990 -----	30
Obrázek 8: Poloha města Jindřichův Hradec -----	33
Obrázek 9: Vybrané jevy prostorové struktury města Jindřichův Hradec v období 1990 – 2010 -----	43
Obrázek 10: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Hvězdárna po roce 1990 -----	37
Obrázek 11: Nový dům postavený ve stylu jihočeského statku v lokalitě Otín -----	38
Obrázek 12: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Otín po roce 1990 -----	39

Obrázek 13: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Nežárecké předměstí po roce 1990-----	40
Obrázek 14: Poloha města Pelhřimov-----	42
Obrázek 15: Vybrané jevy prostorové struktury města Pelhřimov v období 1990 – 2010 -----	43
Obrázek 16: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Houfy po roce 1990 -----	46
Obrázek 17: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Pražské předměstí po roce 1990 -----	47
Obrázek 18: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě U polního dvoru po roce 1990 -----	47
Obrázek 19: Poloha města Písek-----	50
Obrázek 20: Vybrané jevy prostorové struktury města Písek v období 1990 – 2010 -----	51
Obrázek 21: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Hradiště po roce 1990-----	54
Obrázek 22: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Putimská Vysoká po roce 1990 -----	55
Obrázek 23: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Budějovické předměstí po roce 1990 -----	56
Obrázek 24: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Václavské předměstí po roce 1990-----	56
Obrázek 25: Poloha města Tábor -----	59
Obrázek 26: Vybrané jevy prostorové struktury města Tábor v období 1990 – 2010 -----	60
Obrázek 27: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Měšice po roce 1990 -----	63
Obrázek 28: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Horky po roce 1990 -----	64
Obrázek 29: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Čekanice po roce 1990-----	65
Obrázek 30: Schéma způsobu rezidenční výstavby ve sledovaných městech po roce 1990 -----	30

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Regenerace panelových bytových domů na benešovských sídlištích po roce 1990	
Tabulka 2: Regenerace panelových bytových domů na sídlištích Jindřichova Hradce po roce 1990-----	40
Tabulka 3: Regenerace panelových bytových domů na pelhřimovských sídlištích po roce 1990-----	48
Tabulka 4: Regenerace panelových bytových domů na píseckých sídlištích po roce 1990 -----	57
Tabulka 5: Regenerace panelových bytových domů na tábořských sídlištích po roce 1990-----	65
Tabulka 6: Průměrná hodnota intenzity výstavby nových bytů v rodinných domech ve městech Benešov, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Písek a Tábor mezi lety 1997 a 2009 -----	68
Tabulka 7: Počet diskontních řetězců a hypermarketů ve městech Benešov, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Písek a Tábor v roce 2010 -----	72

1. ÚVOD

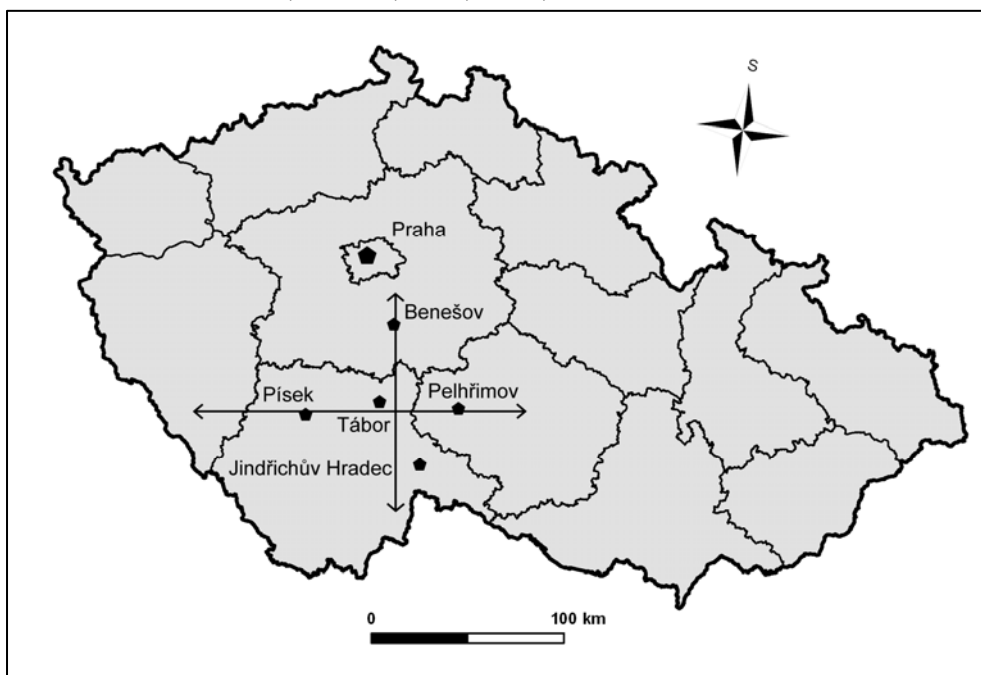
Od roku 1990 dochází v souvislosti s hospodářskou, politickou a společenskou transformací České republiky k významným proměnám ve vývoji českých měst. Direktivní centrální plánování, typické pro období socialismu, bylo nahrazeno novými demokratickými formami veřejné správy. Rozvoj jednotlivých měst tak už není řízen centrální vládou, ale závisí na aktivitě jednotlivých měst a schopnostech regionálních samospráv, které opětovně získaly pravomoc rozhodovat o rozvoji spravovaného území (Musil 2002). Transformační období přineslo nové společenské podmínky, se kterými jsou městské prostorové struktury konfrontovány a postupně se jim přizpůsobují (Sýkora 2001). Docházelo tak a nadále dochází k významným změnám prostorové struktury českých měst.

Vzhledem k dominantnímu postavení Prahy v sídelním a regionálním systému České republiky začalo právě tam nejdříve docházet k proměnám prostorové struktury vlivem transformačních procesů. Hlavní město, jakožto nositel progresivních hospodářsko-sociálních změn, je významným východiskem difúze restrukturalizace v českém prostředí (Sýkora 1996). Předpokládám tedy, že procesy měnící prostorovou strukturu Prahy se postupně šířily i do ostatních měst České republiky. Jejich intenzita však pravděpodobně bude ve srovnání s Prahou mnohem nižší.

Cílem této bakalářské práce je posouzení vlivu geografické difúze na vývoj některých jevů prostorové struktury vybraných měst České republiky po roce 1990 v závislosti na vzdálenosti od Prahy. Předpokládám, že vedle vzdálenosti od hlavního města je pro vývoj městské struktury určující zděděná prostorová struktura jednotlivých měst, jejich hospodářský vývoj před rokem 1990, jejich následný vývoj v období transformace, dále také schopnosti jednotlivých samospráv a jejich zvolená strategie a možnosti při rozvoji města.

Pro posouzení vlivu vzdálenosti jednotlivých měst od Prahy byla vybrána města ležící jižně od Prahy, která po proložení přímkami vytváří vzájemně protínající se osy – severojižní a západovýchodní (viz obr. 1). Konkrétně se jedná o města Benešov, Tábor, Jindřichův Hradec, Pelhřimov a Písek. Města ležící podél severojižní osy se vyznačují výrazně se lišící vzdáleností od Prahy, zatímco města podél osy západovýchodní leží od hlavního města přibližně stejně daleko. Města byla vybrána tak, aby se navzájem co nejméně odlišovala populační velikostí, a aby měla stejné hierarchické postavení v sídelním systému, jedná se o obce s rozšířenou působností.

Obr. 1: Poloha měst Praha, Benešov, Písek, Tábor, Pelhřimov a Jindřichův Hradec



Zdroj: ArcČR500, verze 9.3

Výběr měst, jež leží na vzájemně se protínajících osách, umožnil stanovení následujících hypotéz. V případě severojižní osy, spojující Benešov, Tábor a Jindřichův Hradec, předpokládám, že určujícím faktorem ovlivňujícím proměnu prostorové struktury měst bude intenzita napojení na hlavní město Prahu, jakožto nositele nových trendů. Druhá osa, která spojuje města Písek, Tábor a Pelhřimov, sleduje přibližně shodnou časovou dostupnost Prahy z těchto lokálních center. Smyslem jejího vymezení je snaha poukázat na to, že vedle vzdálenosti od Prahy, která je v tomto případě shodná, je pro vývoj měst a rozvoj nových funkcí v průběhu transformačního období zásadní také zděděná prostorová struktura jednotlivých měst a další výše zmíněné faktory.

Vyhodnocení proměn vývoje prostorové struktury jednotlivých měst je založeno na sledování vybraných jevů městské struktury, které z hlediska kvality a intenzity nejvíce ovlivnily podobu prostorové struktury postsocialistických měst. Konkrétně se jedná o následující jevy:

- lokalizace a intenzita rezidenční výstavby
- stav sídlišť a jejich regenerace
- změny území související s proměnou průmyslové produkce
- změny v rozmístění maloobchodu a jeho rozvoj

Ve své práci se budu snažit zodpovědět následující otázky:

- Jak se jednotlivá města liší z hlediska vývoje sledovaných jevů městské struktury?
- Jaké jsou příčiny případných rozdílů ve vývoji sledovaných jevů městské struktury?
- Souvisí vývoj sledovaných jevů ve vybraných městech s dostupností hlavního města?

Při zodpovídání stanovených otázek se budu snažit potvrdit či vyvrátit následující předpoklady:

V případě nové rezidenční výstavby očekávám souvislost s dostupností hlavního města. Předpokládám, že intenzita a forma nové výstavby bude korelovat s úrovní vyjížděky do Prahy, což souvisí s vyššími průměrnými příjmy v Praze než ve zdrojových oblastech. Svoji úlohu bude pravděpodobně sehrávat také rozdílný životní styl a hodnotový žebříček, který si lidé pracující a studující v Praze postupně osvojují.

Co se vývoje sídlišť týče, předpokládám, že jejich kvalita, resp. jejich případná regenerace a období zahájení regeneračních prací, závisí především na schopnostech lokální samosprávy. I v tomto případě však může sehrát roli vazba na Prahu, a to ze stejných důvodů jako v případě rezidenční výstavby.

V případě maloobchodních aktivit, předpokládám, že jejich rozvoj bude záviset především na střediskovosti jednotlivých sídel. Očekávám, že z vybraných jevů bude právě lokalizace maloobchodních aktivit nejvýrazněji ovlivněna dědictvím prostorové struktury. To by mělo být patrné v rámci porovnání měst na horizontální ose. Zároveň může rozmístění maloobchodu zohledňovat změny ve vnitřní struktuře města, ke kterým došlo v důsledku změn hospodářské struktury (deindustrializace, odchod armády apod.). Hypermarkety mohou být umístěny v centrech (např. v bývalých kasárnách), anebo naopak „na zelené louce“. Předpokládám, že nejdříve docházelo k rozvoji maloobchodu v centrech měst, po vyčerpání vhodných lokalit a zároveň s rozvojem rezidenční výstavby v zázemí měst se výstavba posouvala k okraji města.

Práce je členěna celkem do deseti kapitol včetně úvodu. Ve druhé kapitole je na základě nastudované literatury popsána transformace postsocialistických měst, zejména pak dopady transformačních procesů na prostorovou strukturu měst. Většina současných prací zabývajících se problematikou proměn prostorové struktury měst se věnuje hlavnímu městu České republiky, popřípadě ostatním krajským městům. Teoretická část práce tedy vychází především z literatury zabývající se transformací velkých měst. Očekávám však, že tendence vývoje menších měst bude následovat procesy které se odehrávají ve větších městech, nebudou však totožné a jejich intenzita a rozsah se bude lišit. Ve třetí kapitole jsou uvedeny metody výzkumu a kritéria, na základě kterých bude vývoj prostorové struktury vybraných měst hodnocen. Následující kapitoly se věnují charakteristice jednotlivých měst a zejména vývoji jejich prostorové struktury po roce 1990. V předposlední kapitole jsou jednotlivá města podrobena vzájemnému srovnání na základě sledování vybraných jevů jejich městské struktury.

2. TRANSFORMACE POSTSOCIALISTICKÝCH MĚST

Česká republika prochází od roku 1989, v souvislosti s pádem socialistického režimu, řadou společenských i ekonomických změn. Následující podkapitoly budou věnovány analýze dopadů hospodářské a politické transformace na prostorovou strukturu postsocialistických měst, včetně nejdůležitějších procesů, které jsou jejich příčinami.

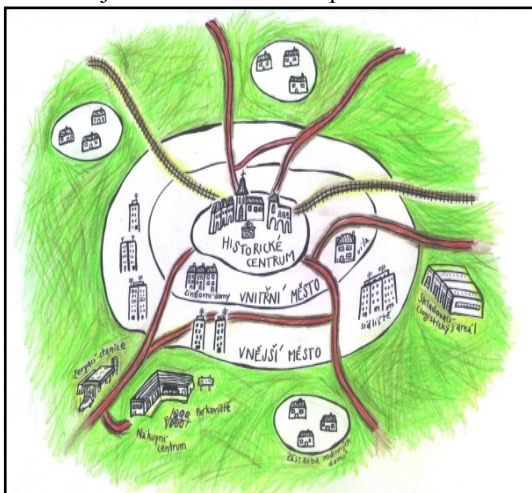
Prostorová struktura města má podle Sýkory (2001) tři základní složky, které spolu navzájem souvisí - fyzickou, funkční a sociální. V této práci bude zkoumána především funkční a fyzická prostorová struktura měst. Ve funkční prostorové struktuře se odráží charakter lidských aktivit jako je bydlení, výroba, služby, administrativa, apod. Fyzická struktura měst zahrnuje morfologickou stavbu městského prostoru a rovněž fyzický stav budov (Sýkora 2001).

2.1 Vývoj prostorové struktury Českých měst

Pro lepší pochopení toho, jaké dopady měly postsocialistické transformační procesy na městskou strukturu, je zapotřebí uvést, jakým vývojem procházela česká města do roku 1989.

Česká města mají podobný historický vývoj prostorové struktury. V různých etapách jejich vývoje vznikaly jednotlivé historické slupky (viz obr. 2). Nejstaršími jsou historická jádra měst, kde jsou většinou soustředěny velmi hodnotné rezidenční oblasti. Na historické jádro navazuje „vnitřní město“ charakteristické smíšenou funkcí obytnou a komerční. Vnější město je část, jež vznikla za socialismu a nacházejí se zde především panelová sídliště (Ouředníček 2010c).

Obr. 2: Zjednodušené schéma prostorové struktury českých měst



Zdroj: Ouředníček (2010c)

Každá z výše jmenovaných částí nyní prochází jinými změnami zapříčiněnými působením odlišných procesů. Ve většině měst prozatím docházelo k největším změnám v jejich centrech a zázemích (Ouředníček 2010c, Sýkora 2007), přičemž podle Sýkory (2000) měla transformace největší dopad na změny v morfologii zástavby, v rozmístění funkcí a v sociálně prostorové diferenciaci.

2.2 Transformační procesy

Proměny postsocialistických měst zemí střední Evropy probíhají v zásadě ve třech rovinách. Jednou z rovin je přizpůsobování se těchto měst novým podmínkám, které souvisejí s přechodem k tržnímu hospodářství a s decentralizací moci. V další rovině dochází ke změnám v důsledku obecných trendů globalizace a také vlivem zapojování velkých měst do hospodářských a politických struktur Evropské unie. Třetí rovinou je návrat k předsocialistickým prostorovým vztahům (Musil 2002, Hampl 1996).

Podle Musila (2002, s. 299) jsou nejdůležitějšími procesy ovlivňující změnu soudobých měst střední a východní Evropy následující:

- návrat k principům tržního hospodářství a zrušení centrálního plánování
- privatizace a reprivatizace, restituce majetku
- návrat k trhu s půdou a k trhu s nemovitostmi a byty
- restrukturalizace hospodářství, zejména průmyslu
- odstranění tuhého centralismu ve vládě, návrat k demokratickým formám správy a k regionalismu
- omezení role regionálního plánování a návrat k plánování měst, které je konformní s trhem
- posílení ekologických hledisek
- návrat k hodnotovému synkretismu a k hodnotové pluralitě v politické a ideové sféře

Nedávná politická, sociální a ekonomická transformace se významně otiskla na podobě prostorové struktury měst. Mezi nejvýznamnější změny v městské struktuře patří: postupně se zvyšující heterogenita, zvětšující se podíl ploch s terciérním funkčním využitím, vznik obchodních a administrativních středisek v centru města, výstavba nových průmyslových zón na okrajích města, rozvoj maloobchodu a pouličního prodeje, vznik

komplexních obchodních center a obchodních zón, rozvoj suburbanizace, deurbanizace, vznik luxusních rezidenčních enkláv a gentrifikace (Sailer-Fliege 1999 in Jacek Kotus 2006).

2.3 Změny prostorové struktury postsocialistických měst

Výše uvedené procesy mají na jednotlivé složky prostorové struktury různý dopad. Následné změny prostorové struktury, jejich rozsah a intenzita se mohou lišit na základě mnoha faktorů. Jedná se například o populační velikost města, postavení města v hierarchickém uspořádání, míru střediskovosti, hospodářskou strukturu i dopady jednotlivých etap hospodářského a společenského vývoje na jednotlivá města.

Vedle centrálních částí měst, dochází k největším změnám na jejich okrajích a v jejich zázemí (Sýkora 2003). Přitom za nejdůležitějšími transformační proces, který umožnil rozvoj zázemí měst je možné považovat restituci zemědělské půdy a její transformaci na stavební pozemky (Ouředníček 2000b). K prudkému rozvoji okrajových částí měst dochází v České republice zejména od poloviny devadesátých let. V zázemí měst dochází k dramatickým změnám funkčního využití prostoru. Původně zemědělská půda je zabírána pro bydlení (ať už v rodinných či bytových domech), jsou zde stavěna nová obchodní centra a komerční zóny, dále také nové průmyslové zóny a skladovací areály (Sýkora 2010 a Galčanová, Vacková 2008).

S ohledem na to, že předmětem výzkumu této bakalářské práce jsou města menší až střední velikosti na hierarchické úrovni obce s rozšířenou působností, budou sledovány pouze některé jevy zachycující změny prostorové struktury těchto měst po roce 1990. U zkoumaných měst bude sledován rozvoj jejich zázemí, a to především intenzita vzniku nové rezidenční výstavby v zázemí měst, rozvoj maloobchodu, regenerace sídlišť a změny území související s proměnou průmyslové produkce.

2.3.1 Transformace centrálních částí měst

Podle Sýkory (2007) byla v prvním desetiletí transformace nejvíce se proměňujícími částmi právě městská centra. „Centra měst se stala výkladní skříní transformace od socialismu ke kapitalismu“ (Sýkora 2007, s. 56). Po roce 1989 začaly v českých městech fungovat tržní vztahy, čímž se zásadně proměnil přístup k využívání území města. Jelikož již hodnota pozemků a objektů ve městech přestala být regulována, začaly se v ní odrážet

tržní vlivy, jako je poloha v rámci města, dále také způsob využití okolních pozemků, stav a dostupnost technické infrastruktury apod. (Šilhánková 2000).

Postupně dochází k vyššímu ekonomickému využití městských center, dále také k jejich funkční transformaci, zejména v případě změny funkce rezidenční na funkci komerční. Souběžně s tím také probíhá regenerace budov. Se změnou tržní hodnoty objektu, pozemku, popřípadě také výše nájmu, může docházet ke změnám způsobu jejich využití. A to takovým způsobem, aby nová funkční náplň objektu, popřípadě lokality, odrazela tržní faktory daného prostředí.

2.3.3 Rozvoj nové rezidenční výstavby v zázemí měst

V současné době dochází k intenzivnímu rozvoji nových rezidenčních lokalit na okrajích měst. Zájem mnoha lidí o bydlení v těchto oblastech lze vysvětlit touhou po vlastním rodinném domě se zahrádkou a lepším životním prostředím. Rodinný dům je totiž považován za symbol nezávislosti, jistoty, svobody a prestiže. Velkou výhodou je možnost soukromého vlastnictví včetně pozemku. Pro většinu lidí je vlastní rodinný dům nejlepší možné bydlení (Hnilička 2005). Rozvoj rezidenční výstavby v zázemí měst se odehrává následujícími způsoby:

- Rozrůstáním předměstí, která jsou podle Ouředníčka (2002) integrální součástí zastavěné plochy kompaktního celku města. Tento proces Sýkora (2003) označuje za pokračující urbanizaci¹.
- Rozrůstáním malých sídel v blízkosti měst, přičemž nová zástavba tvoří významný podíl, vzhledem k zástavbě původní. Jedná se o proces rezidenční suburbanizace.
- Může také docházet ke vzniku naprosto izolovaných sídelních útvarů na zelené louce, které tvoří pouze nová rezidenční zástavba. Tento jev se v České republice vyskytuje jen ojediněle (Ouředníček, 2010a).

Existuje více způsobů pojetí termínu suburbanizace. Ouředníček (2010a) vysvětluje pojem rezidenční suburbanizace jako „výstavbu nového bydlení v zázemí města a postupný odliv lidí z jádrového města do nových rodinných (v poslední době i bytových) domů v okolních obcích“. Takto definovaný proces rezidenční suburbanizace se zatím

¹ Proces urbanizace je nutno chápat jako celkovou změnu prostředí na městské. Za prostředí je možno považovat všechny sociální a fyzické atributy naplňující zkoumaný prostor“ (Ouředníček 2002, s. 39)

v České republice odehrává především v zázemí velkých měst. Nejintenzivnější je tedy v hlavním městě, dále v Brně a následují ostatní krajská města. V menších městech probíhá s nižší intenzitou.

V této práci bude sledován především rozvoj nových rezidenčních lokalit na okrajích měst. Ačkoli se nejedná přímo o důsledek suburbanizačního procesu, má tato nová výstavba určité rysy suburbií¹. Společným rysem je charakter prostorového rozmístění domů, pro které je podle Sýkory (2003) typická rozvolněnost a nízká hustota zástavby, přičemž zástavba je obvykle tvořena samostatnými nebo řadovými jedno až dvoupodlažními domky s vlastní zahradou.

Smyslem výzkumu procesů, které probíhají v zázemí měst, nespočívá pouze v postižení změn ve struktuře sídel a osídlení a v poznání jejich příčin. „Důležité je také upozornit na zpětný vliv nově utvářeného prostředí na společenský rozvoj“ (Sýkora 2003, s. 218). Proto je nezbytné nejen sledovat tyto změny, ale i vyhodnocovat negativní a pozitivní dopady procesů, jež v zázemí měst probíhají a následně navrhnout konkrétní politiky, programy a nástroje, kterými je možné negativní důsledky regulovat, popřípadě jim zamezit či navrhnout alternativní cesty v systému osídlení (Sýkora 2003).

2.3.4 Rozvoj maloobchodu

Dalším procesem, který má dopady mimo jiné i na změny využití prostoru v zázemí měst, je rozvoj maloobchodních aktivit. Transformace maloobchodní sítě je jednou ze součástí hospodářské transformace. Probíhala zejména díky liberalizaci cen, možnosti soukromého podnikání a zrušení státního monopolu zahraničního obchodu. Přičemž rozvoji podnikání soukromých osob velmi napomohla privatizace a restituce majetku (Bednář 2001).

Proces transformace maloobchodu probíhal ve dvou etapách. První etapa, která probíhala v první polovině 90.let, se vyznačovala „atomizací“ maloobchodní sítě. Docházelo jak k rozvoji nových obchodních jednotek, tak k rekonstrukci stávajících samoobsluh a obchodních domů. Na tomto procesu se podílely jak tuzemské, tak již některé zahraniční firmy (Szczyrba 2002). Ve následující etapě, která probíhala ve druhé

¹ „Suburbium“ je vnímáno jako prostorově samostatné sídlo, které vyvolává pocit prostorové identity (Ryšavý, Kotačka 1994 in Ouředníček 2002, s. 39)

polovině 90. let, se odvětví maloobchodu začalo měnit vlivem vstupu velkých nadnárodních maloobchodních řetězců na český trh (Fischer, Severa 2001).

S rozvojem maloobchodu nedílně souvisí i změny v rozložení maloobchodní sítě ve městech (Bednář 2001). Vuturka a kol. (1998) uvádí jako určující pro lokalizaci nových prodejen maloobchodních řetězců následující kritéria:

1. Faktor blízkosti trhu
2. Faktor dopravy
3. Faktor nabídky rozvojových ploch
4. Faktor ceny stavebních pozemků

Sledování změn v rozmístění maloobchodu, resp. výstavby nových obchodních ploch je důležité z hlediska postižení změn funkční struktury města. S rozvojem maloobchodu totiž dochází k významným změnám ve způsobu využití půdy. Původně zemědělská půda je přeměňována na území s komerčním využitím. Prostorové rozmístění maloobchodu je však samo do určité míry podmíněno charakterem prostorové struktury města (viz lokalizační faktory výše). Intenzita rozvoje maloobchodu potom poukazuje na tržní význam daného sídla a také na kupní sílu obyvatelstva (Szczyrba 2000).

2.3.5 Regenerace nevyužitých ploch

Součástí celkové hospodářské transformace, jež se odehrává v České republice od roku 1990, je i transformace průmyslu. V jejím rámci dochází k deindustrializaci, odvětvové restrukturalizaci průmyslu a k tercializaci hospodářství. Jedním z důsledků je omezování či rušení výroby a opuštění dříve prosperujících továren. Na jejich místě dnes nezřídka vznikají opuštěné a nevyužité areály - brownfields (Temelová, Novák 2007). Nejvíce byla transformací poznamenána ta města, ve kterých se za socialismu rozvíjel těžký průmysl. Změny v průmyslové produkci mají dopad jak na funkční složku prostorové struktury města, tak na složku fyzickou. Po ukončení výroby v průmyslovém podniku může dojít:

- ke vzniku brownfieldu, tedy k chátrání oblasti v souvislosti s úpadkem fyzického stavu budov,
- k nahrazení jiným podnikem, či jinými podniky menší velikosti,
- nebo k revitalizaci oblasti, tedy ke změně funkčního využití.

Vznik brownfields ve městech způsobuje jak environmentální zátěž, tak i ekonomické ztráty, neboť pozemky pak leží ladem a nepřinášejí žádné daňové výnosy. Brownfields nemusí nutně vznikat pouze v souvislosti s průmyslovou výrobou. Může se také jednat o staré zemědělské areály, nevyužívané pozemky dráhy, bývalé vojenské prostory ale také o nepotřebnou veřejnou vybavenost (Drkošová 2005).

V případě, že dojde k revitalizaci problémového území, je nejčastějším řešením nahrazení původní funkce terciárními aktivitami. Vznikají tak nové rozvojové plochy pro bydlení, administrativu či komerční využití. Většinou dochází ke vzniku areálů se smíšenou funkcí (Kiss 2002).

2.3.4 Regenerace sídlišť

Jedním z jevů, jimiž socialismus zásadně poznamenal naše města, byla hromadná a soustředěná výstavba bytů ve formě velkých obytných souborů, neboli sídlišť (Musil 2002). Prioritou socialistické bytové politiky bylo zajištění dostupného bydlení pro všechny (Smith 1996). Vznikalo tak velké množství panelových bytových domů o nízké technické, architektonické a urbanistické kvalitě. Důsledkem, kterým po sobě tento způsob výstavby zanechal, je postupné zhoršování fyzického stavu panelových domů. Nevyhovující je velmi často i kvalita veřejného prostoru sídlišť (Aulická 1993). V současnosti je tedy zapotřebí investovat do regenerace sídlišť, přičemž je možné získat příspěvek z různých dotačních titulů a programů. Závažnost problémů jednotlivých sídlišť je ovlivněna zejména následujícími faktory:

- obdobím výstavby sídlišť,
- velikostí sídliště,
- velikostí města, ve kterém se sídliště nachází
- lokalizací sídliště v rámci města (Šimková a kol. 2003).

Regenerace probíhá ve dvou základních rovinách, podle kterých se liší i možnost získání a dotace.

- Již v 90. letech bylo vytvořeno několik dotačních titulů na opravy, zateplování a další úpravy panelových domů.
- Až po roce 2000 však začaly vznikat programy na komplexní regeneraci celého území sídlišť (Šimková a kol. 2003).

Existuje několik možností financování regenerace panelových domů či sídlišť, včetně získání dotace. Jednotlivé dotace se zásadně liší výší i formou příspěvku a také podmínkami poskytování. Ze státního rozpočtu jsou financovány programy, které jsou poskytovány Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) a Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB). Od roku 2007 jsou poskytovány finanční zdroje i ze strukturálních fondů Evropské unie v rámci programu „Integrovaný plán rozvoje města“ (IPRM). Dotace mohou poskytovat také samy obce. V současnosti je ze zdrojů těchto institucí možné získat finanční podporu na regeneraci panelových domů a sídlišť v rámci následujících programů.

Program NOVÝ PANEL (SFRB) - v rámci tohoto programu je poskytnuta dotace na úrok komerčního úvěru. Příjemcem může být fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu, bytu nebo nebytového prostoru v domě, dále společenství vlastníků jednotek (www.sfrb.cz).

Podpora regenerace panelových sídlišť (MMR) - cílem tohoto podprogramu je poskytování dotací na regeneraci panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Příjemcem dotace je v tomto případě obec. Finanční prostředky z tohoto programu nejsou určeny na opravu, modernizaci nebo zateplení bytových domů, ani na výstavbu a rekonstrukce objektů občanského vybavení. (www.mmr.cz).

Operační program pro **Zlepšení prostředí v problémových sídlištích (IPRM)** - prostředky jsou určeny jak na revitalizaci prostoru mezi bytovými domy, tak na revitalizaci bytových domů samotných. Musí se jednat o souvislou plochu v rámci města, kde se nachází minimálně 500 bytů. Dále musí být splněna kritéria pro to, aby sídliště bylo hodnoceno jako „problémové“. Příjemcem dotace může být město, ve kterém žije 20 až 50 tisíc obyvatel. Přičemž při regeneraci bytových domů je město pouze zprostředkovatelem dotace pro vlastnické subjekty, které mají o revitalizaci svých bytových domů v dané lokalitě zájem (www.strukturalni-fondy.cz).

Možnosti získání dotace a čerpání zdrojů z různých programů se v jednotlivých letech liší. Dotační programy jsou průběžně rušeny a nové zřizovány. Mohou se také průběžně měnit podmínky jednotlivých programů.

3. HODNOCENÍ ZMĚN PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚST BENEŠOV, TÁBOR, JINDŘICHŮV HRADEC, PELHŘIMOV A PÍSEK PO ROCE 1990

Výzkum změn prostorové struktury v rámci této práce je zaměřen na následující oblasti: na novou rezidenční výstavbu, na stav sídlišť a jejich regeneraci, na změny území související s proměnou průmyslové produkce a revitalizací nevyužitých ploch, dále na změny v rozmístění maloobchodu a proměny funkční náplně v centrálních částech měst. V rámci této kapitoly jsou představeny metody výzkumu, které byly použity při hodnocení vývoje sledovaných jevů prostorové struktury vybraných měst, a kritéria, na základě kterých budou jednotlivá města následně podrobena srovnání.

V případě rezidenční výstavby bylo zjišťováno, ve kterých částech města její rozvoj probíhal a nadále probíhá, také s jakou intenzitou jsou nové domy budovány. Pro zobrazení lokalizace nové výstavby byly vytvořeny plánky lokalit, kde jsou vyznačeny nové domy podle období výstavby, které je určeno na základě mapových podkladů z různých let. Na plánech jsou zobrazeny pouze lokality s významnou koncentrací nově postavených domů, výběr zobrazovaných lokalit se liší s ohledem na celkovou velikost města. Dále byla také posuzována celková intenzita nové bytové výstavby na základě dat, poskytnutých regionálními pracovišti Českého statistického úřadu. Data pro hodnocení intenzity výstavby nových bytů jsou dostupná až od roku 1997, v rámci této práce je tedy tato veličina hodnocena za období mezi lety 1997 a 2009. Tato data naznačují strukturu nové bytové výstavby, neboť je zvlášť uvedena celková bytová výstavba¹ a zvlášť výstavba bytů v rodinných domech. Ačkoli intenzita výstavby rodinných domů není jediným určujícím ukazatelem, neboť zásadní je právě lokalizace nové výstavby, může být její vysoká hodnota indikátorem toho, že se město z hlediska prostoru rozšiřuje.

Dále byl hodnocen charakter výstavby, a to na základě terénního šetření a rozhovorů s úředníky odboru výstavby a územního plánování jednotlivých měst. Důležité je to, jaký subjekt výstavbu realizuje, a kdo je investorem. Může se jednat o iniciativu jednotlivců, města anebo o developerský projekt. Zásadní je způsob realizace výstavby, a to zejména v případě vzniku větší rezidenční lokality. V případě, že se staví nahodile bez

¹ Byty v bytových a rodinných domech, dále byty v nástavbách a přístavbách, v nebytových prostorách, v nebytových budovách, v domech s pečovatelskou službou.

nějakých koncepčních pravidel, může vzniknout oblast s velmi nízkou urbanistickou kvalitou. S tím souvisí i to, jak tyto lokality navazují na původní zástavbu, a jaká je jejich dostupnost vzhledem k „centru“ města a jeho obslužným funkcím. V současnosti totiž nejrůzněji dochází ke vzniku monofunkčních rezidenčních lokalit izolovaných od města a jeho funkcí. Obyvatelé jsou tak odkázáni především na osobní automobilovou dopravu. Typická je také příliš nízká hustota zástavby a absence veřejného prostoru (Hnilička 2005).

Kvalita nových rezidenčních lokalit úzce souvisí s kvalitou územního plánu, který může výstavbu regulovat a usměrňovat. Při současném rozvoji developerských projektů hraje důležitou roli také „osvětenost“ developera, přičemž ideální je využití služeb kvalitního architekta. Zásadní je také to, jaký subjekt je vlastníkem stavebních pozemků a jakým způsobem probíhá jejich parcelace, což je důležité pro smysluplnou lokalizaci jednotlivých domů v prostoru.

Sídlště byla posuzována podle toho, zda-li probíhá jejich regenerace a jestli existují lokality, kde jsou soustředěny výhradně domy ve velmi špatném fyzickém stavu. Dále mě zajímalo, jaký má a pokud vůbec fyzický stav sídlišť a jejich případná regenerace vliv na socioekonomické složení jejich obyvatel. Pojmem sídlště se v následujících částech této práce rozumí výhradně panelové sídlště, ve kterém se nachází „územně ucelená skupina bytových domů, postavených panelovou technologií, obsahujících minimálně 150 bytových jednotek“ (Šimáková o kol. 2006, s. 9). Nebyla tedy vždy hodnocena veškerá sídlště ve městech, přičemž zásadním kritériem pro výběr zkoumaných sídlišť je technologie výstavby. Nebyly tedy sledovány lokality, kde převládaly částečně vyzdívané domy typické pro 50. léta. Vzhledem k tomu, že podle Aulické (1993) v českých městech žije v průměru 30 % lidí na sídlštích, ovlivňuje jejich stav velmi významně kvalitu života obyvatel jednotlivých měst. V důsledku regenerace samotných panelových domů dochází především k energetickým úsporám. Součástí mohou být ale také takové přestavby, které zvyšují estetickou a architektonickou kvalitu opravených domů. Celková regenerace sídlštích celků je „dlouhodobý proces zaměřený na sociální, ekonomické, urbanistické, architektonické a technické zhodnocení sídlišť. Výsledkem regenerace je přeměna sídlišť ve víceúčelové územní celky, srovnatelné s klasickou městskou zástavbou“ (Šimáková a kol. 2003, s. 13). V rámci této práce budu pro hodnocení regenerace sídlišť použita následující kritéria:

- Podíl domů na jednotlivých sídlištích, které mají zateplenou fasádu
- Využití programu IPRM
- Využití Programu na regeneraci sídlišť

Možnost využití dvou výše uvedených programů však závisí na určitých parametrech jednotlivých měst, např. na počtu obyvatel a na koncentraci obyvatel v jednotlivých sídlištích. Posouzení regenerace panelových domů na sídlišti bylo provedeno buď na základě informací získaných od kompetentních úředníků nebo na základě vlastního terénního šetření.

Dále jsem zjišťovala, jak se jednotlivá města vyrovnávají s transformačními změnami v průmyslové produkci. A to zejména v souvislosti s tím, mají-li jednotlivá města problémy se starými nevyužitými plochami (nejen průmyslovými), a jak s těmito plochami nakládají. Zda-li a jakým způsobem probíhá jejich revitalizace. Zajímala jsem se také o to, jestli se mění funkce těchto území. V případě revitalizace ploch uvnitř města je důležitým aspektem to, jakým způsobem se město v procesu revitalizace angažuje. Přístup k revitalizaci může mít tři základní podoby, přičemž každá z nich má své výhody i nevýhody. Je možné ponechat veškeré aktivity na jednom silném investorovi či developerovi; ponechání rozvoje na jednotlivých malých investorech anebo předinvestování lokality z veřejných prostředků (Šilhánková 2000). Při procesu revitalizace hrají důležitou roli také vlastnické vztahy. Revitalizovaný pozemek může, ale nemusí být majetkem organizace, jež ho pro svoji někdejší činnost používala. Může ho vlastnit soukromá společnost, státní orgán, státní podnik, vlastnictví však také může být nejasné (Strategie regenerace brownfields v ČR). Proces revitalizace problémových ploch potom mohou brzdit nevyjasněné majetkové vztahy, nebo také přehnané finanční nároky vlastníků při prodeji. Dále mě zajímalo, zda-li dochází k vymezení nových ploch pro průmyslovou výrobu, a kde jsou tyto plochy lokalizovány.

Pro porovnávání rozvoje maloobchodu budou jednotlivá města srovnávána na základě rozmístění nových diskontních řetězců, hypermarketů, popř. obchodních zón. Vzhledem ke své prostorové náročnosti mají právě tyto formy maloobchodu významný vliv na proměnu prostorové struktury města. Předpokládanými faktory, které jsou určující pro lokalizaci nových obchodních řetězců, jsou zejména blízkost kupní síly, výhodná

dopravní poloha, dostupnost volných stavebních ploch a cena pozemků (viz str. 18). Zajímalo mě také, jaký je časový průběh výstavby nových prodejen, a zda-li nějak souvisí výstavba nové rezidenční lokality a hypermarketu, což souvisí s lokalizačním faktorem blízkosti kupní síly. Časové hledisko rozvoje maloobchodu bylo posuzováno na základě období otevření jednotlivých prodejen, rok otevření byl zjišťován osobním dotazováním.

Dále jsem zjišťovala, zda-li dochází ke změnám funkční struktury přímo v centru města, a případně k jakým. Právě v centrech měst totiž docházelo v prvním desetiletí transformace k největším změnám prostorové struktury (viz str. 15). Tyto změny se však odehrávaly především v českých metropolích, proto budou v rámci této práce zmíněny spíše okrajově.

Hlavním zdrojem informací byly rozhovory, které byly poskytnuty úředníky z odboru výstavby a územního plánování jednotlivých měst; vlastní terénní šetření; dále také studium dokumentů územně plánovací dokumentace, popřípadě dalších dokumentů, které byly dostupné na webových stránkách měst, jednalo se především o strategické dokumenty. Dalšími důležitými zdroji byly kartografické dokumenty různého stáří, ortofotomapy a data poskytovaná Českým statistickým úřadem.

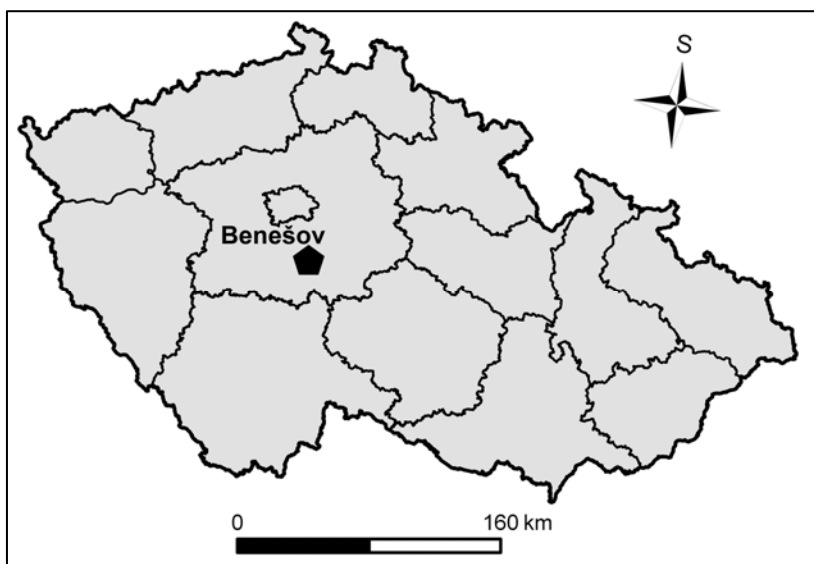
V následující části práce bude uvedena charakteristika prostorové struktury a jejího vývoje v jednotlivých městech. Vzhledem k tomu, že jedním z předpokladů je souvislost vývoje některých sledovaných jevů s dojížděnkou do Prahy, bude v rámci charakteristiky jednotlivých měst uvedena také úroveň dojížděky jejich obyvatel do hlavního města. V jednotlivých kapitolách bude také charakterizován vývoj počtu obyvatel daných měst, jelikož demografický vývoj podmiňuje vývoj urbanistické struktury.

Jako limitující projevilo to, že z jednotlivých zdrojů jsem získala informace v různém rozsahu. To je případ zejména informací, které byly získávány na základě rozhovorů s jednotlivými úředníky. Proto nejsou informace uvedené v následujících charakteristikách jednotlivých měst vždy navzájem srovnatelné.

4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA BENEŠOV A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990

Město Benešov, které je se svými 16 400 obyvateli ze sledovaných měst nejmenší (ČSÚ 2010d), se nachází v jižní části Středočeského kraje (viz obr. 3), v zázemí metropolitního areálu, přibližně ve vzdálenosti 40 kilometrů od Prahy. Tato poloha je výhodná z hlediska úzkých vazeb na hlavní město a poměrně husté dopravní sítě. Naopak nevýhodou je nevyváženost vztahu hlavního města, tedy metropole celorepublikového významu, a středních Čech jakožto periferie Prahy (ČSÚ 2006). Funkce města, jakožto regionálního centra, je Prahou oslabována, což ovlivňuje rozvojové možnosti města i jeho urbanistický vývoj.

Obr. 3: Poloha města Benešov



Zdroj: ArcČR500, verze 9.3

Praha, vzdálená od Benešova necelých 40 kilometrů, je pro jeho obyvatele nejvýznamnějším dojížděkovým centrem. V roce 2001 dojíždělo do Prahy 1196 lidí za prací a 266 žáků a studentů do škol, z celkového počtu vyjíždějících dojíždělo do Prahy 45 % osob (SLDB 2001, ČSÚ). Podíl dojíždějících obyvatel Benešova do Prahy je více jak dvakrát vyšší než u ostatních sledovaných měst, což souvisí s příznivou časovou dostupností hlavního města. Cesta veřejnou dopravou trvá 40-60 minut (IDOS). Vzhledem k dobré dostupnosti a úzkým vazbám na Prahu předpokládám převzetí některých preferencí obyvateli Benešova, které se mohou projevit například v poptávce po nových typech bydlení.

V následujících podkapitolách bude charakterizován vývoj sledovaných jevů prostorové struktury města Benešov a také populační vývoj jeho obyvatel. Vybrané jevy městské prostorové struktury, které budou dále rozebírány v příslušných podkapitolách jsou zobrazeny na následujícím plánu města (viz obr. 4)

Obr. 4: Vybrané jevy prostorové struktury města Benešov v období 1990 - 2010

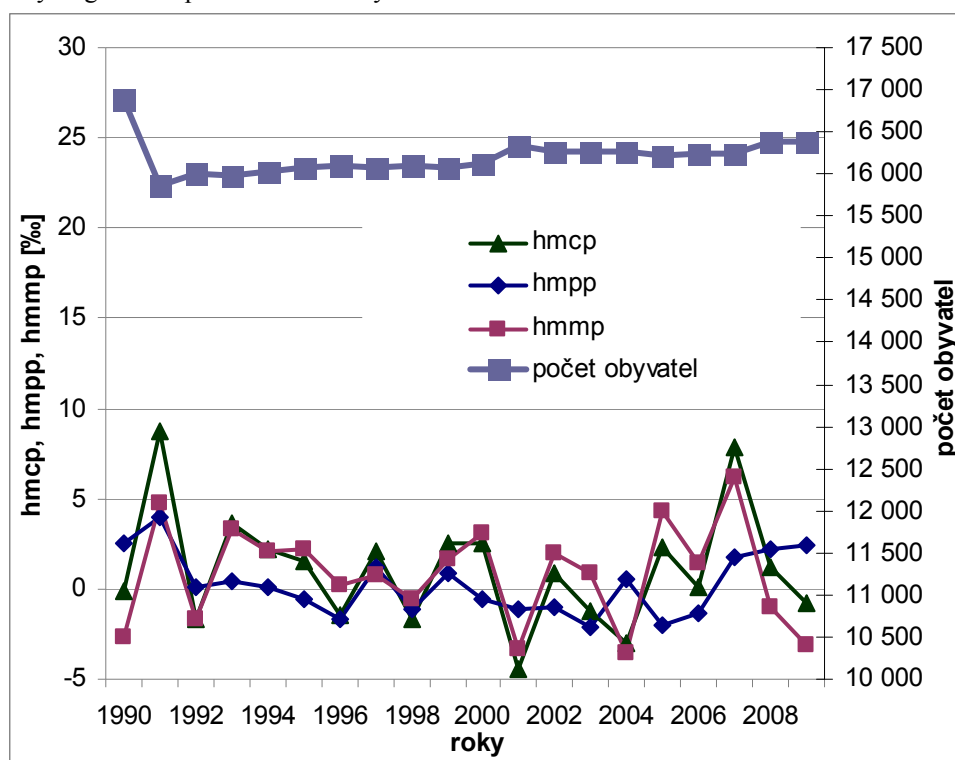


Zdroj: Google – Data map © Tele Atlas 2010, vlastní šetření 2010

4.1 Demografický vývoj města

V roce 2009 žilo ve městě Benešov 16 395 obyvatel (ČSÚ 2010d). Benešov za posledních dvacet let pozvolna populačně rostl. Migrace měla na celkový počet obyvatel nepatrně větší vliv než přirozená měna (viz graf 1). Mezi lety 1991¹ a 2009 došlo k nárůstu o 540 obyvatel, tedy o pouhých 3,4 % (ČSÚ 2010). Předpokládám, že tyto nepatrné změny ve vývoji populace nebudou mít vliv na procesy měnící městskou strukturu Benešova.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Benešov



Zdroj: ČSÚ, Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1971-2009)

pozn: hmpp – hrubá míra přirozeného přírůstku

hmmp – hrubá míra migračního přírůstku

hmcp – hrubá míra celkového přírůstku (hmpp + hmmp)

4.2 Nová rezidenční výstavba

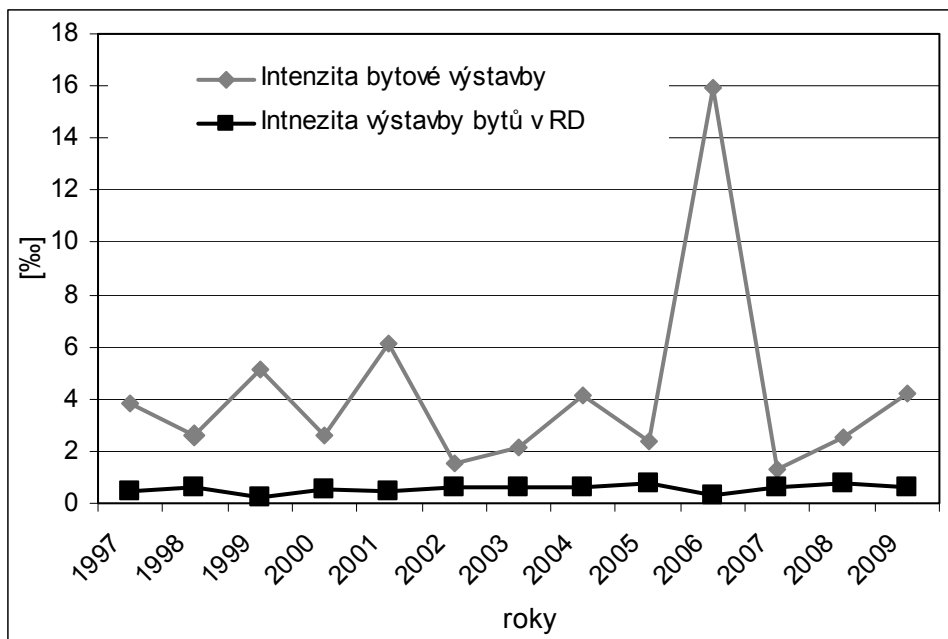
Po roce 1997 docházelo v Benešově k poměrně intenzivní celkové výstavbě nových bytů². Mezi lety 1997 a 2007 bylo v průměru ročně postaveno 4,2 nových bytů na 1000 obyvatel, což je nejvyšší hodnota v rámci sledovaných měst (ČSÚ 2010a). Pouze ve dvou letech, v roce 2002 a 2007, bylo postaveno méně než 2 % nových bytů (viz graf 2). V roce

¹ Mezi lety 1990 a 1991 došlo k úbytku o 900 obyvatel vlivem územních změn.

² Především byty v bytových a rodinných domech, dále byty v nástavbách a přístavbách, v nebytových prostorách, v nebytových budovách, v domovech s pečovatelskou službou.

2006 byly postaveny dva bytové domy s velkou kapacitou bytových jednotek, proto v tomto roce stoupla hodnota intenzity výstavby až na 16 ‰ (terénní šetření 2010). Poměrně nízká, mezi sledovanými městy druhá nejnižší, je však hodnota průměrné roční intenzity výstavby bytů v rodinných domech, která dosahuje ve sledovaném období hladiny pouhých 0,6 ‰ (ČSÚ, 2010a).

Graf 2: Intenzita nové bytové výstavby v Benešově mezi lety 1997 a 2009



Zdroj: ČSÚ, Praha, 2010

Pozn: RD – rodinný dům

Intenzita bytové výstavby – počet postavených bytů na 1000 obyvatel

Relativně nízká hodnota intenzity výstavby bytů v rodinných domech, kterou město Benešov ve sledovaném období vykazovalo, neodpovídá předpokladu formulovanému v úvodu práce, na základě kterého očekávám, že s rostoucími vazbami na Prahu by měla narůstat i intenzita výstavby v zázemí města.

Výstavba nových rodinných domů se v Benešově po roce 1990 rozvíjí především na třech místech - v lokalitách Červené vršky, Sokola Tůmy a Mariánovice (viz obr. 4). V současné době probíhá nejintenzivnější výstavba v lokalitě Sokola Tůmy, do budoucna se však dá předpokládat, že mnohem výraznější stavební rozvoj bude probíhat na Červených vrškách, už kvůli větší prostorové kapacitě oblasti. Ve všech případech prozatím prodávají jednotliví vlastníci pozemky sami individuálním zájemcům (Škvor, úředník odboru výstavby a územního plánování).

Červené vršky (obr. 5) – výstavba v této oblasti probíhá formou rozrůstání původní obytné čtvrti, přičemž k intenzivnějšímu rozvoji výstavby začalo docházet až v posledních letech. V současné době se zde nachází přibližně deset dalších rozestavěných domů, které nejsou na obr. 5 zobrazeny. Prozatím tady stavějí domy jednotliví vlastníci, výstavba je poměrně neuspořádaná a rozvolněná. Část nezastavěných pozemků patří developerské společnosti (Škvor 2010). Je tedy otázkou, jakým způsobem se změní charakter a intenzita výstavby po splnění realizačního záměru developera. Lokalita se nachází blízko významného dopravního tahu směřujícího na Prahu. Není příliš vzdálená od centra města, zastávky hromadné dopravy se nacházejí v pohodlné docházkové vzdálenosti.

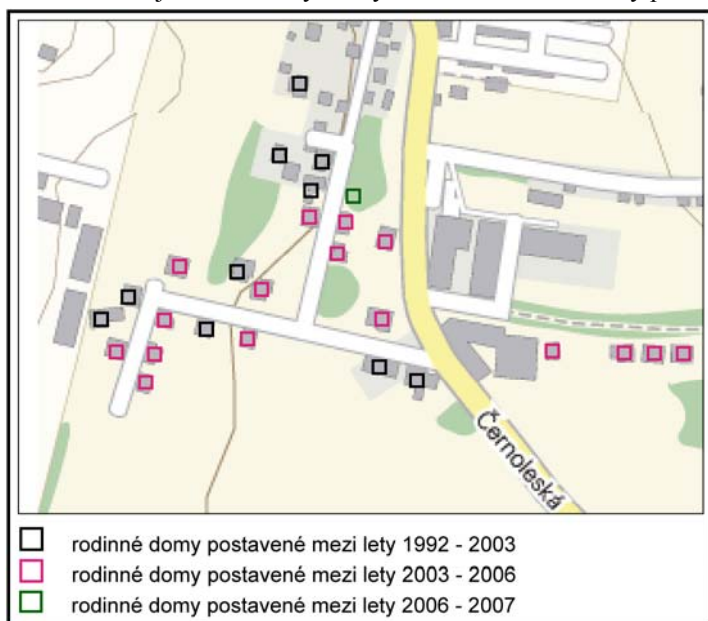
Obr. 5: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Červené vršky po roce 1990



Zdroje: Amapy.cz, DPA s.r.o, 2010; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1993; Ortofoto GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2007; Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2006

Sokola Tůmy (obr. 6) - tato lokalita se rozvíjí na území se smíšeným typem zástavby, bezprostředně nenavazuje na žádnou původní oblast s obytnou funkcí. V blízkosti stojí přibližně deset starších domů vilového charakteru. Vzhledem k tomu, že se v blízkém sousedství nacházejí kasárna, která by měla být v budoucnu revitalizována, změní se dosti významně charakter této lokality jako celku. Vznikne zde rezidenční oblast s přítomností občanské vybavenosti a možná i nějaké drobné výroby. Ačkoli se tato lokalita nachází při okraji města, vzhledem k velikosti Benešova není centrum města příliš vzdáleno. Zastávky veřejné dopravy se nacházejí v přijatelné pěší dostupnosti.

Obr. 6: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Sokola Tůmy po roce 1990



Zdroje: Amapy.cz, DPA s.r.o, 2010; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1993;
Ortofoto GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2007;
Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2006

Mariánovice (obr. 7)- rozvoj rezidenční výstavby v této oblasti vykazuje svým charakterem negativní rysy typického procesu suburbanizace, zástavba je velmi rozvolněná, nesouvislá, nekoordinovaná a vzhledem ke kompaktnímu celku městu je v určité izolaci, bariéru tvoří plochy, které jsou územním plánem určeny pro průmysl a výrobu. Dopady výstavby prozatím však není možné posoudit, jelikož její intenzita je prozatím nízká. Silniční spojení s městem je však vzhledem k poloze v blízkosti silničního obchvatu města dobré. Jezdí sem také linka hromadné dopravy.

Obr. 7: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Mariánovice po roce 1990



Zdroje: Amapy.cz, DPA s.r.o, 2010; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1993;
Ortofoto GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2007;
Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2006

4.3 Regenerace sídlišť

V Benešově byla hodnocena následující sídliště: Bezručova, Pražská a Spořilov (viz obr. 4). V současné době je již zregenerována většina panelových domů na sledovaných sídlištích (viz tab. 1). Sídlíště Bezručova bylo postaveno přímo v návaznosti na centrum města, došlo tím k velmi necitlivému zásahu do historického jádra (Kuča 1996). Regenerace tohoto sídliště tak má velmi pozitivní vliv na zvýšení kvality prostředí centrální části města.

Tab. 1: Regenerace panelových bytových domů na benešovských sídlištích po roce 1990

Sídliště	Zateplené domy
Pražská	90 %
Bezručova	95 %
Spořilov	80 %

Zdroj: Vlastní terénní šetření 2010

4.4 Revitalizace nevyužitých ploch, rozvoj nových průmyslových ploch

Podle slov pana Škvora se v Benešově v současnosti nachází pouze jedna plocha, kterou je možné označit za brownfield, jedná s o areál Tábořských kasáren (viz obr. 4). Pro revitalizaci tohoto území byl již vypracován regulační plán a město v současnosti hledá vhodného investora pro realizaci projektu. Na místě kasáren by tak podle plánu měly vyrůst nové bytové i rodinné domy a také objekty pro občanskou vybavenost (Město Benešov 2009a). Areál se nachází nedaleko centra města a také sousedí s nově se rozrůstající rezidenční lokalitou Sokola Tůmy. V případě úspěšné revitalizace tak dojde k zásadní proměně jak z hlediska funkčního využití území, tak ke zvýšení kvality prostředí a atraktivity okolí areálu. Zavedení veřejné vybavenosti bude pozitivní také pro obyvatele lokality Sokola Tůmy. Vedle Tábořských kasáren vymezuje územní plán ještě čtyři další lokality značně menšího rozsahu, které jsou určeny k transformaci na obytnou funkci (Město Benešov 2009b).

Jelikož jsou ve městě všechny plochy určené pro průmysl a výrobu využívány, dochází k vymezování nových průmyslových zón (Škvor 2010). Územní plán města pro tyto účely vymezuje dvě oblasti poměrně malé a také poměrně rozsáhlou průmyslovou

zónu Jih. Ta je vymezena na nezastavěném území, na orné půdě, v proluce mezi původními průmyslovými areály, které zde byly vybudovány již před rokem 1990 (Město Benešov 2009b, Škvor 2010).

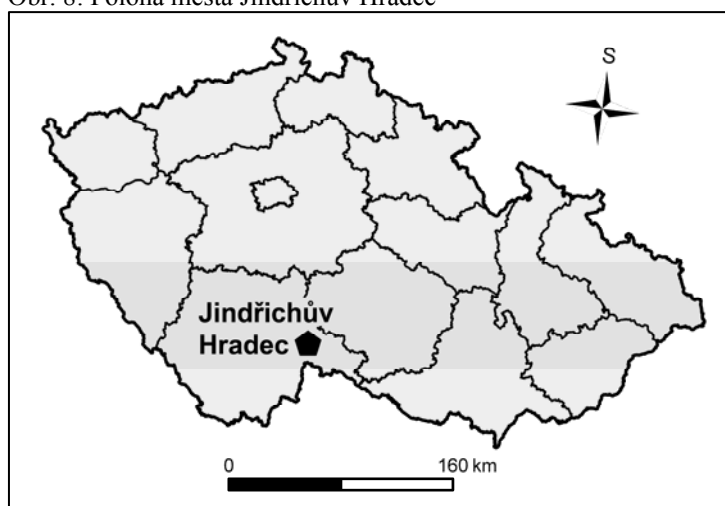
4.5 Rozvoj maloobchodu

V Benešově se nachází jeden hypermarket - Kaufland a dva diskontní řetězce Lidl a Penny (viz obr. 4). Jako první byl otevřen v roce 1998 Penny. Prodejna byla postavena společně s dalšími obchody ve stavební proluce při okraji města. V roce 2001 byl otevřen Lidl, který stojí na místě bývalého areálu ČSAD. Poslední byl otevřen Kaufland v roce 2005, který se nachází na kraji města v rámci obchodní zóny, kde kromě hypermarketu stojí tři další prodejny (terénní šetření 2010). Obchodní zóna se nachází v prostoru mezi hlavní komunikací směřující do centra města a mezi silnicí E55 vedoucí v jednom směru na České Budějovice, ve druhém na dálnici D1. Tato poloha je vhodná i z hlediska blízkosti kupní síly, obchodní zóna totiž sousedí s rezidenční čtvrtí Červené vršky, kde je soustředěna velká část obyvatel města. Lokalizace maloobchodu v Benešově je dána jeho prostorovými dispozicemi, kdy bylo možné dvě prodejny maloobchodu situovat dovnitř města.

5. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA JINDŘICHŮV HRADEC A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990

Město Jindřichův Hradec leží ve východní části Jihočeského kraje, nachází se přibližně 140 kilometrů jižně od Prahy (viz obr. 8). Je tedy v rámci sledovaných měst nejvzdálenější. Jindřichův Hradec zaujímá okrajovou polohu jak v rámci České republiky, tak i v rámci Jihočeského kraje. Jeho periferní umístění je umocněno polohou mimo hlavní dopravní osy a rozvojové oblasti celorepublikového významu (Město Jindřichův Hradec 2007).

Obr. 8: Poloha města Jindřichův Hradec



Zdroj: ArcČR500, verze 9.3

Časová dostupnost hlavního města veřejnou dopravou je přibližně 3 hodiny (IDOS). Ačkoli nejvíce vyjíždějících obyvatel Jindřichova Hradce dojíždí právě do Prahy, není objem dojížděky příliš významný. V roce 2001 dojíždělo do Prahy 320 lidí za prací a 234 žáků a studentů do škol, tedy pouhých 18 % celkového počtu vyjíždějících (SLDB 2001, ČSÚ). Vzhledem k výše uvedeným charakteristikám očekávám, že vývoj prostorové struktury Jindřichova Hradce, bude více než u ostatních sledovaných měst ovlivněn regionálními procesy a vliv Prahy bude minimální.

V následujících podkapitolách bude charakterizován vývoj sledovaných jevů prostorové struktury města Benešov a také populační vývoj jeho obyvatel. Vybrané jevy městské prostorové struktury, které budou dále rozebírány v příslušných podkapitolách jsou zobrazeny na následujícím plánu města (viz obr. 9).

Obr. 9: Vybrané jevy prostorové struktury města Jindřichův Hradec v období 1990 - 2010



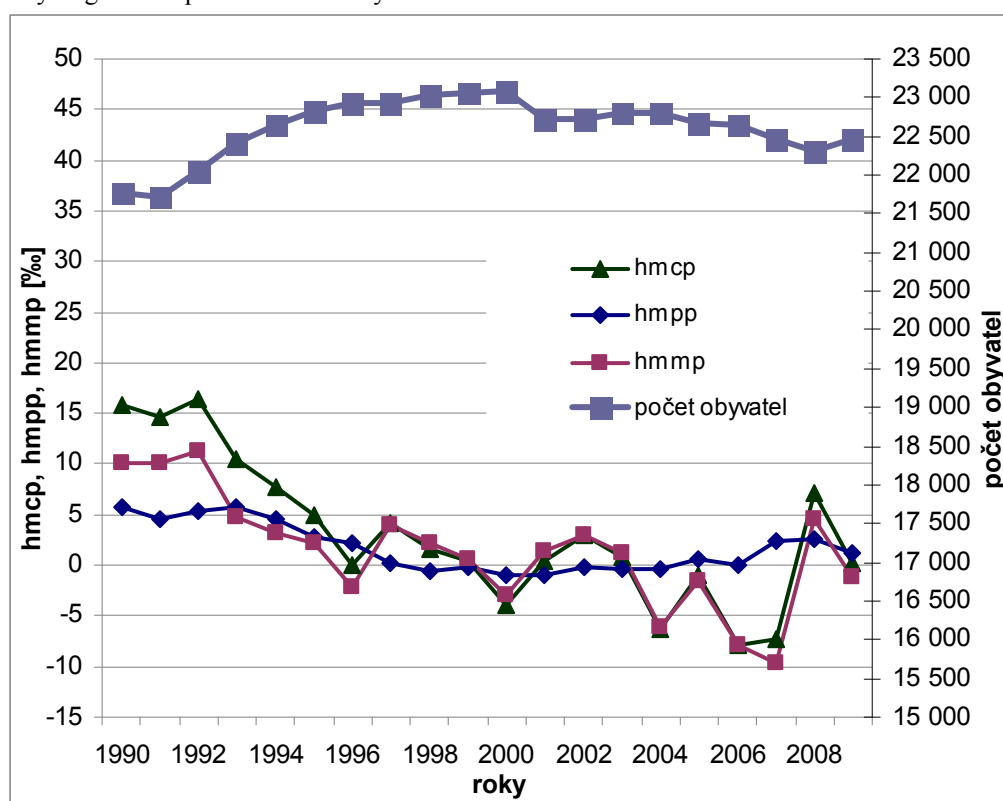
- | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Oblasti nové rezidenční výstavby |  | Hypermarkety a diskontní řetězce |
|  | Sídlště |  | Brownfield - kasárna |

Zdroj: Google – Data map © Tele Atlas 2010, vlastní šetření 2010

5.1 Demografický vývoj města

V roce 2009 žilo ve městě Jindřichův Hradec 22 457 obyvatel (ČSÚ 2010d). Mezi lety 1990 a 2009 došlo k nárůstu o 700 obyvatel, tedy o 3,2 % (viz graf 3). V letech 1990 až 2000 byl kladný jak přirozený, tak i migrační přírůstek, přičemž vliv migrace převažoval. Od roku 2000 začal počet obyvatel mírně klesat a to především kvůli migraci. Populační velikost města se měnila pozvolna a nedocházelo k výrazným úbytkům ani přírůstkům. Změny v počtu obyvatel tedy nemají vliv na procesy ovlivňující městskou strukturu Jindřichova Hradce.

Graf 3: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Jindřichův Hradec



Zdroj: ČSÚ, Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1971-2009)

pozn: hmpp – hrubá míra přirozeného přírůstku

hmmp – hrubá míra migračního přírůstku

hmc – hrubá míra celkového přírůstku (hmpp + hmmp)

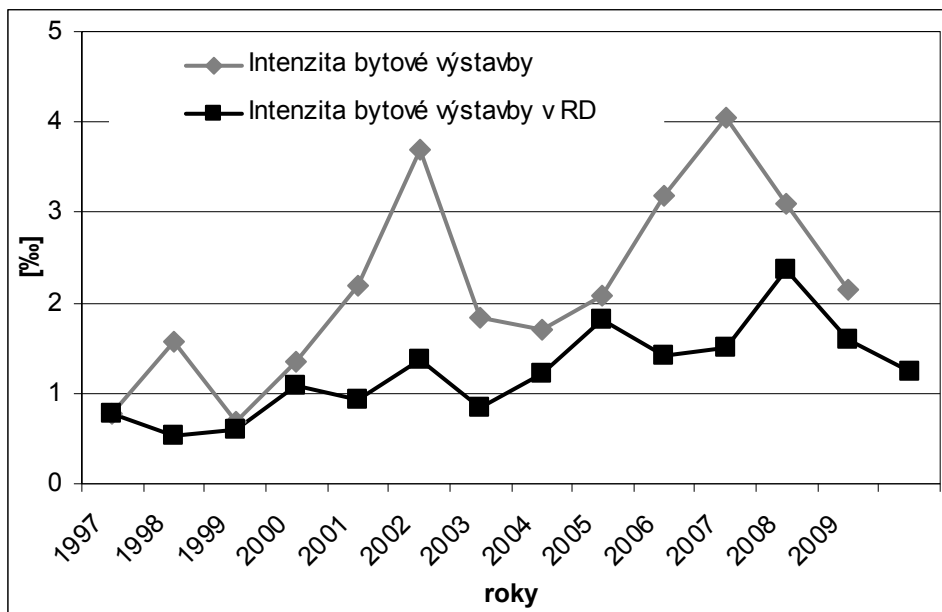
5.2 Nová rezidenční výstavba

Po roce 1997 byla v Jindřichově Hradci, poměrně nízká intenzita celkové bytové výstavby¹. V období mezi lety 1997 a 2009 byly průměrně stavěny 2,2 byty na 1000

¹ Především byty v bytových a rodinných domech, dále byty v nástavbách a přístavbách, v nebytových prostorách, v nebytových budovách, v domovech s pečovatelskou službou

obyvatel ročně, což je po Písku druhá nejnižší hodnota v rámci sledovaných měst(ČSÚ 2010b). Z grafu 4 vyplývá, že intenzita výstavby měla ve sledovaném období vzrůstající tendenci. Významný podíl v rámci celkové intenzity výstavby tvoří byty postavené v rodinných domech. Hodnota intenzity výstavby bytů v rodinných domech dosahuje průměrné roční úrovně 1, 2 ‰, ze všech sledovaných měst je tedy nejvyšší (ČSÚ 2010b).

Graf 4: Intenzita nové bytové výstavby v Jindřichově Hradci mezi lety 1997 a 2009



Zdroj: ČSÚ, České Budějovice, 2010

Pozn: RD – rodinný dům

Intenzita bytové výstavby – počet postavených bytů na 1000 obyvatel

Relativně vysoká hodnota intenzity výstavby bytů v rodinných domech, kterou město Jindřichův Hradec ve sledovaném období vykazovalo, neodpovídá předpokladu formulovanému v úvodu práce, na základě kterého očekávám, že s klesajícími vazbami na Prahu by měla klesat i intenzita výstavby v zázemí města.

V Jindřichově Hradci dochází k rozvoji rezidenční zástavby na třech místech – v lokalitách Hvězdárna, kde se staví nejintenzivněji, dále Otín, a Nežárecké předměstí, kde je intenzita výstavby podobná. Jednotlivé lokality jsou zobrazeny na obrázku 4, na začátku této kapitoly.

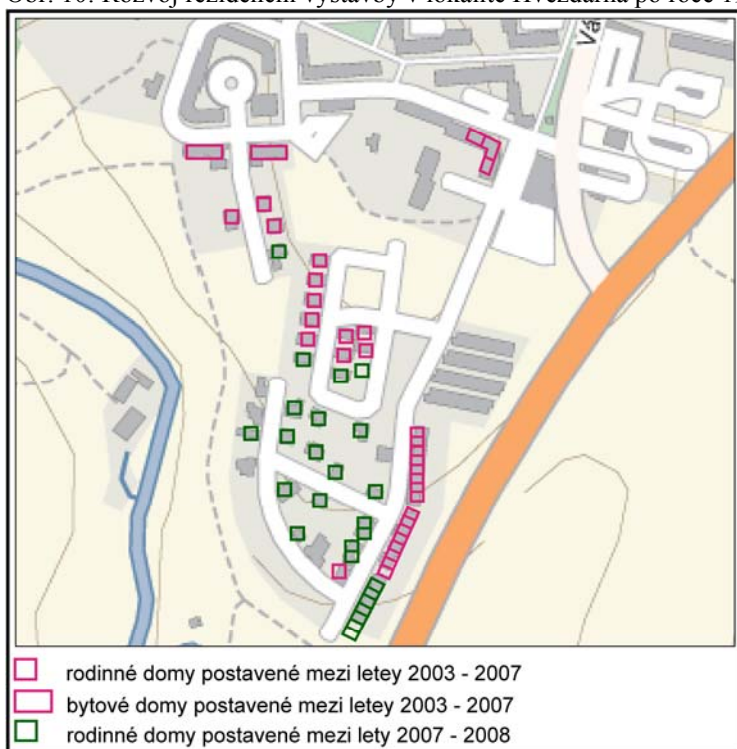
Hvězdárna (obr. 10) – v této lokalitě začalo k výstavbě rodinných domů docházet v porovnání s ostatním sledovanými oblastmi nejpozději, přibližně od roku 2005 (ing. Krejčí 2010, vedoucí odboru výstavby a územního plánování). Výstavba zde však dosahuje v současnosti nejvyšší intenzity. Vysoká intenzita výstavby je dána způsobem realizace formou developerských projektů. Výstavbu celé oblasti realizuje developer, který postavil

dva bytové domy, samostatné domy rodinné i řadové rodinné domy. Připravil také rozparcelované pozemky vybavené potřebnou infrastrukturou. Podle slov pana ing. Krejčího jsou řadové a bytové domy stavěny podle kvalitního architektonického projektu a lokalita je poměrně dobře urbanisticky řešená. Pozitivním rysem je, že zástavba je přiměřeně územně koncentrovaná.

Výhodou této lokality je návaznost na sídliště Hvězda, na jihozápadním okraji města. Vlivem nové výstavby dochází k proměně morfologie stavby města, ve smyslu postupnému snižování výškové úrovně zastavěné plochy města, což má pozitivní efekt pro přirozenější přechod městské zástavby do nezastavěné krajiny.

Jelikož podél této lokality vede obchvatová komunikace 1. třídy, automobilové spojení s centrem města je velmi dobré. Na sídliště Hvězda je zavedena linka městské hromadné dopravy.

Obr. 10: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Hvězdárna po roce 1990



Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

Otín (obr. 12) – Otín je městská část, která dříve bývala samostatnou obcí. Nachází se přibližně tři kilometry ze městem a není s ním urbanizačně propojena. Nová výstavba tedy vykazuje svým charakterem negativní rysy typického procesu suburbanizace. Celková intenzita výstavby však prozatím není tak vysoká, aby způsobila výrazné dopady na

prostorovou strukturu celého města jako celku. Pro dobré spojení s centrem města byla vybudována stezka pro pěší, je tady také zavedena veřejná doprava.

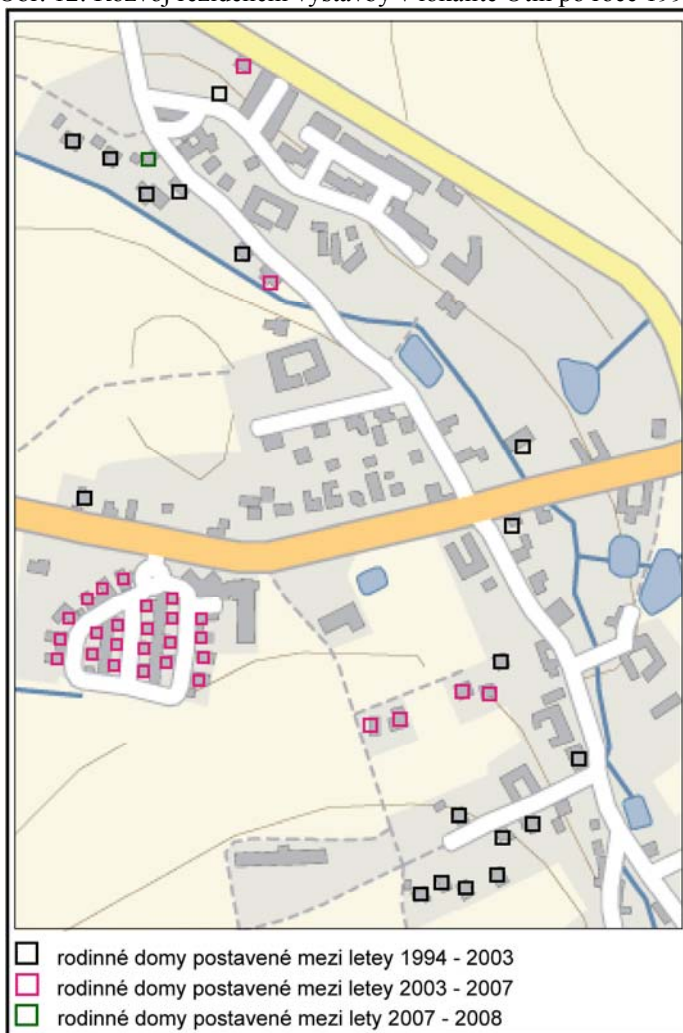
V oblasti Otína docházelo k výstavbě rodinných domů jak v devadesátých letech, tak po roce 2000. Přičemž formy výstavby i její intenzita se v jednotlivých obdobích výrazně lišily. Před rokem 2000 stavěli rodinné domy jednotliví vlastníci pozemků nerovnoměrně po celé lokalitě. Následně tady začal stavět developer, který vybudoval poměrně kontroverzní rezidenční lokalitu, kde stojí domy postavené ve stylu jihočeských statků (viz. obr. 11).

Obr. 11: Nový dům postavený ve stylu jihočeského statku v lokalitě Otín



Zdroj: Foto autorky

Obr. 12: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Otín po roce 1990

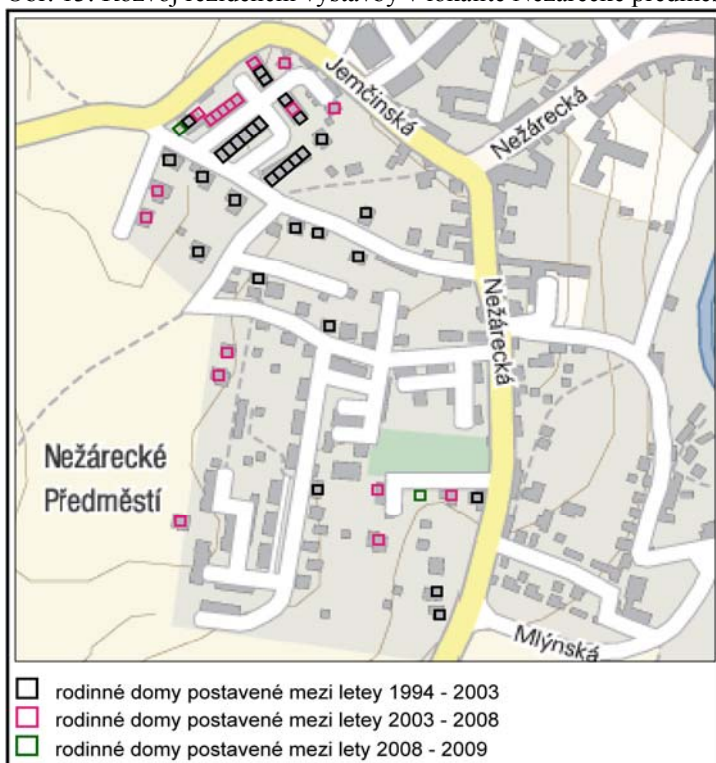


Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

Nežárecké předměstí (obr. 13) – na Nežáreckém předměstí probíhala výstavba rovnoměrně v devadesátých letech i v posledním desetiletí. Přičemž v devadesátých letech převládala forma výstavby řadových domků nad individuální výstavbou rodinných domů, po roce 2000 se tento poměr začal převracet, otázkou je jaký typ výstavby bude převládat do budoucna.

Ze sledovaných lokalit v Jindřichově Hradci mění dosavadní nová rezidenční výstavba na Nežáreckém předměstí městskou strukturu nejméně, navazuje na původní obytnou lokalitu a zaplňuje tak volnou plochu mezi zastavěnou plochou města. V případě budoucího rozrůstání lokality formou výstavby individuálních rodinných domů se však může charakter oblasti změnit. Oblast není obsluhována veřejnou dopravou, nachází se však přibližně jeden kilometr od městského centra.

Obr. 13: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Nežárecké předměstí po roce 1990



Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
 Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
 Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

5.3 Regenerace sídlišť

Na sledovaných sídlištích Jindřichova Hradce (viz obr. 9) probíhá regenerace panelových domů poměrně rovnoměrně (viz tab. 2). Jednotlivá sídliště se liší z hlediska kvality domovního fondu i prostředí sídliště. Zatímco sídliště Vajgar a sídliště U nádraží jsou z hlediska prostorového uspořádání řešena poměrně velkoryse, nejnovější sídliště Hvězda naopak trpí nadměrnou hustotou zástavby (ing. Krejčí, terénní šetření 2010).

Tab. 2: Regenerace panelových bytových domů na sídlištích Jindřichova Hradce po roce 1990

Sídliště	Zateplené domy
Vajgar	65 %
Hvězdárna	50 %
U nádraží	50 %

Zdroj: Ing. Krejčí 2010, vedoucí odboru výstavby a územního plánování městského úřadu Jindřichův Hradec

V posledních pěti letech vzniká na okraji sídliště Hvězda nová zástavba rodinných i bytových domů, což bude mít s největší pravděpodobností dopad na socioekonomické složení obyvatel této lokality. Předpokládám, že do nových bytů v bytových i rodinných domech se budou stěhovat lidé s vyššími příjmy.

5.4 Revitalizace nevyužitých ploch, rozvoj nových průmyslových ploch

Podle slov pana ing. Krejčího se v Jindřichově Hradci žádné brownfields nenacházejí. Jediným rozsáhlejším areálem, který bylo nutné zrevitalizovat, byla kasárna (viz obr. 9). Revitalizací byl monofunkční armádní objekt transformován na funkčně značně diverzifikované území. Nyní tam stojí hasičská zbrojnice, finanční úřad, knihovna, ústav sociální péče, muzeum, byty a studentské koleje a také diskontní řetězec Lidl.

V historickém jádru města se nachází budova starého bývalého pivovaru a lihovaru (národní kulturní památka), který je nyní ve vlastnictví ruského investora, jež předpokládá jeho revitalizaci a přestavbu na pivovar a lázně s luxusním ubytováním pro movitější klientelu (ing. Krejčí 2010).

V současnosti dochází k projednávání nového územního plánu. Není tedy zatím jasné, do jaké části svého území bude město lokalizovat nové plochy pro průmysl a výrobu. Nejlepším řešením by podle pana ing. Krejčího bylo dané plochy situovat do jižní části města a napojit je tak na již existující průmyslové areály. Tato lokalita je vhodná jak z hlediska zavedené infrastruktury, tak svojí dopravní polohou podél komunikace mezinárodního významu směřující na Vídeň. Jedná se však o cvičební prostory pro armádu České republiky, která neustále odkládá ukončení svojí činnosti v daném prostoru.

5.5 Rozvoj maloobchodu

V Jindřichově Hradci se nacházejí dva hypermarkety (Hypernova, Kaufland) a dva diskontní řetězce (Lidl, Penny, viz obr. 9). Jako první byl v roce 1998 postaven Penny market na kraji sídliště hvězda, které zaručuje ostatek kupní síly. V roce 2000 byl postaven první hypermarket ve městě, Hypernova. Prodejna byla postavena na „zelené louce“ v prostoru mezi rybníkem Vajgar, silničním obchvatem města a sídlištěm Vajgar, kde žije třetina obyvatel města (ing. Krejčí 2010). V roce 2003 byla postavena prodejna Lidlu, která vznikla poblíž sídliště U nádraží přestavbou části revitalizovaných kasáren. Poslední byl v roce 2005 postaven Kaufland, který sousedí s Hypernovou. Všechny prodejny zmíněných řetězců mají výhodnou dopravní polohu, leží totiž podél silničního obchvatu města.

6. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA PELHŘIMOV A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990

Město Pelhřimov leží v západní části kraje Vysočina (obr. 14), s počtem 16 700 obyvatel je druhým nejmenším ze sledovaných měst (SLDB 2001, ČSÚ). Má výhodnou dopravní polohu. Nachází se pouhých 15 kilometrů jižně od dálnice D1. Leží také na důležité křižovatce dvou silnic první třídy vedoucích z Tábora a Českých Budějovic dále na dálnici D1. Pelhřimov je přirozeným střediskem regionu s rozvíjejícími se službami a průmyslovou výrobou.

Obr. 14: Poloha města Pelhřimov

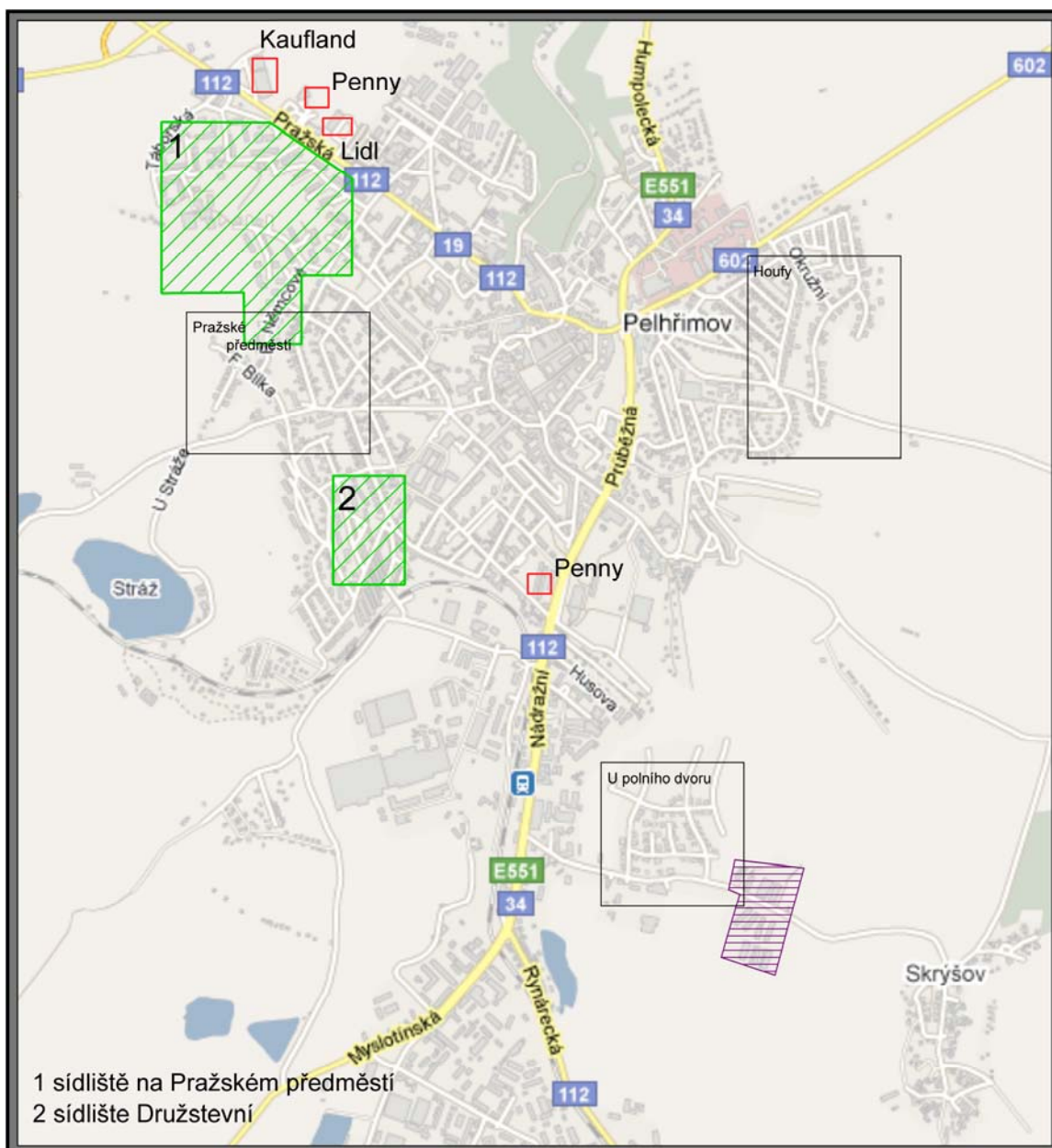




Zdroj: ArcČR500, verze 9.3

Od hlavního města je Pelhřimov vzdálený přibližně 110 kilometrů. Cesta veřejnou dopravou trvá průměrně 2 hodiny (IDOS). Praha je pro obyvatele Pelhřimova nejvýznamnějším dojížděkovým centrem, z celkového počtu vyjíždějících dojíždělo do Prahy 23 % osob. Počet vyjíždějících lidí do Prahy je tedy poměrně nízký, v roce 2001 dojíždělo do Prahy 300 lidí za prací a 134 žáků a studentů do škol (SLDB 2001, ČSÚ). Na základě uvedených charakteristik očekávám, že proměny městské struktury Pelhřimova budou ovlivněny výše zmíněnou výhodnou dopravní polohou.

V následujících podkapitolách bude charakterizován vývoj sledovaných jevů prostorové struktury města Pelhřimov a také populační vývoj jeho obyvatel. Vybrané jevy městské prostorové struktury, které budou dále rozebírány v příslušných podkapitolách jsou zobrazeny na následujícím plánu města (viz obr. 15).

Obr. 15: Vybrané jevy prostorové struktury města Pelhřimov v období 1990 - 2010



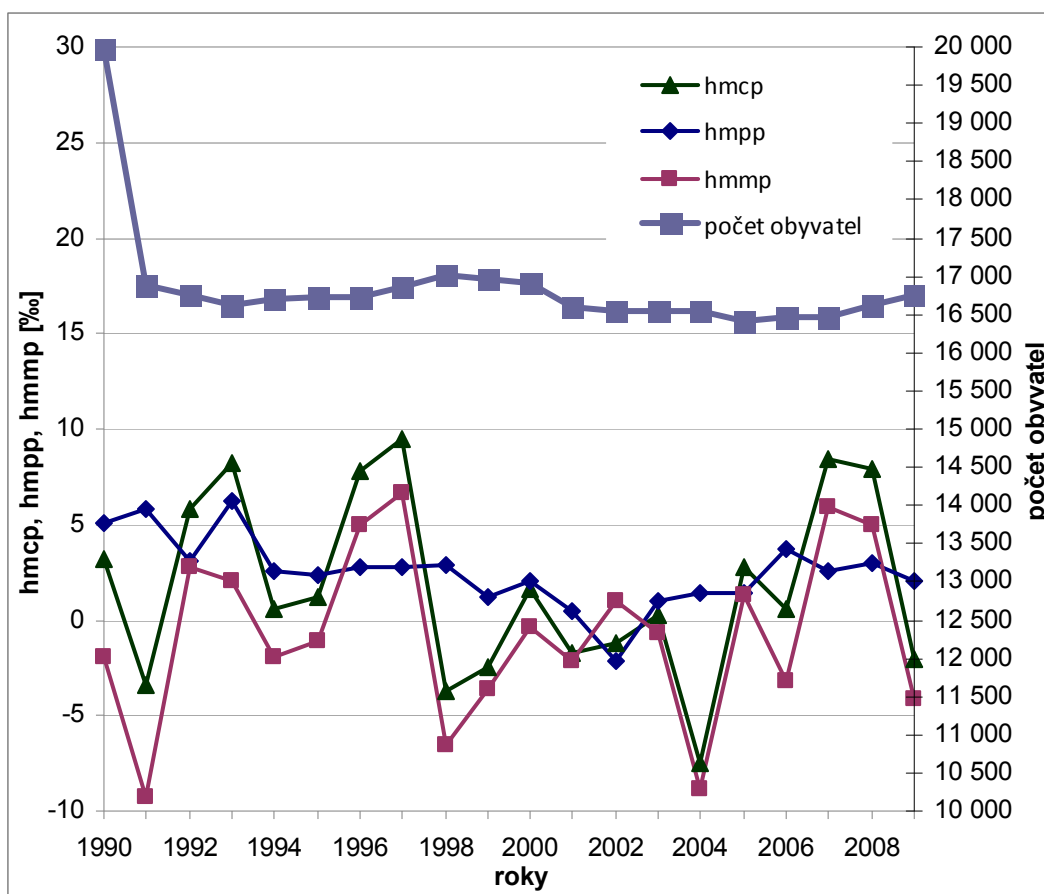
- | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Oblasti nové rezidenční výstavby |  | Hypermarkety a diskontní řetězce |
|  | Sídliště |  | Brownfield - JZD |

Zdroj: Google – Data map © Tele Atlas 2010, vlastní šetření 2010

6.1 Demografický vývoj města

V roce 2009 žilo ve městě Pelhřimov 16 741 obyvatel (ČSÚ 2010d). Mezi lety 1994¹ a 2009 došlo k nárůstu o 33 obyvatel, tedy o 0,2 %. Přičemž město zpočátku populačně mírně rostlo, a to až do roku 2000, kdy dosáhlo 16 922 obyvatel (viz graf 5). Následoval pokles počtu obyvatel až do roku 2007, v posledních dvou letech začalo obyvatel přibývat. Po většinu sledovaného období ztrácelo město obyvatele migrací, zatímco přirozený přírůstek byl kladný. Populační velikost města se měnila velmi pozvolna a nedocházelo k výrazným úbytkům ani přírůstkům. Populační vývoj města tedy nemá vliv na procesy měnící prostorovou strukturu města.

Graf 5: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Pelhřimov



Zdroj: Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1971-2009), ČSÚ

pozn: hmpp – hrubá míra přirozeného přírůstku

hmmp – hrubá míra migračního přírůstku

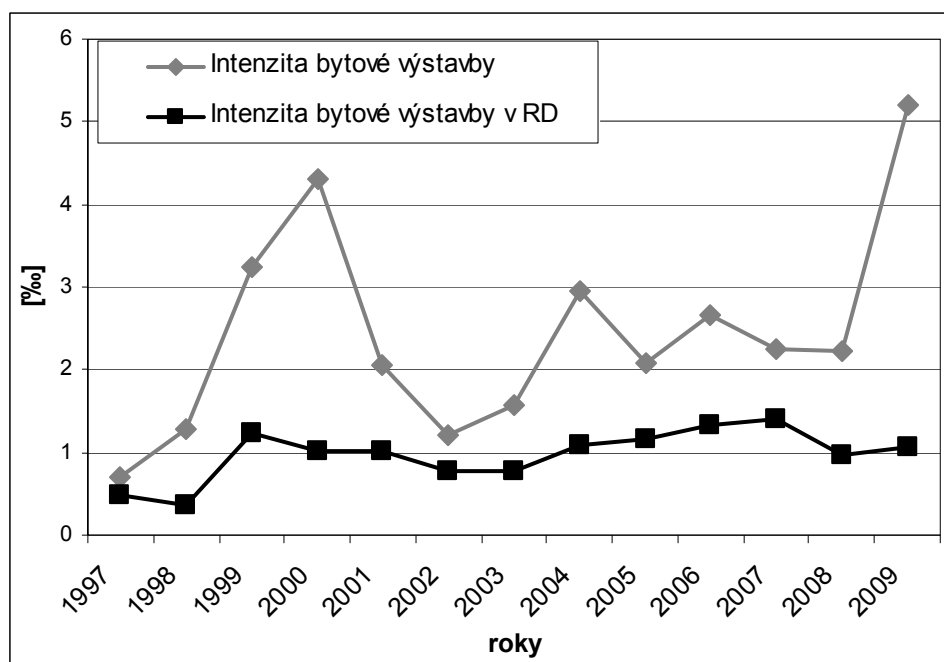
hmcp – hrubá míra celkového přírůstku (hmpp +hmmp)

¹Mezi lety 1990 a 1994 došlo k úbytku o 3270 obyvatel vlivem územních změn.

6.2 Nová rezidenční výstavba

Po roce 1990 nedocházelo v Pelhřimově k příliš intenzivní výstavbě nových bytů¹ (viz graf 6). Mezi lety 1997 a 2007 bylo v průměru ročně postaveno 2,4 nových bytů na 1000 obyvatel (ČSÚ 2010c). Významnou složku celkové výstavby tvořily byty postavené v rodinných domech. Průměrná hodnota intenzity výstavby bytů v rodinných domech byla ve sledovaném období 1 ‰ ročně (ČSÚ 2010c).

Graf 6: Intenzita nové bytové výstavby v Pelhřimově mezi lety 1997 a 2009



Zdroj: ČSÚ, Jihlava, 2010

Pozn: RD – rodinný dům

Intenzita bytové výstavby – počet postavených bytů na 1000 obyvatel

V Pelhřimově dochází po Jindřichově Hradci k nejintenzivnější výstavbě bytů v rodinných domech ze sledovaných měst. Očekávám, že se tato skutečnost projeví na rozvoji rezidenčních lokalit, které mohou měnit charakter zázemí města.

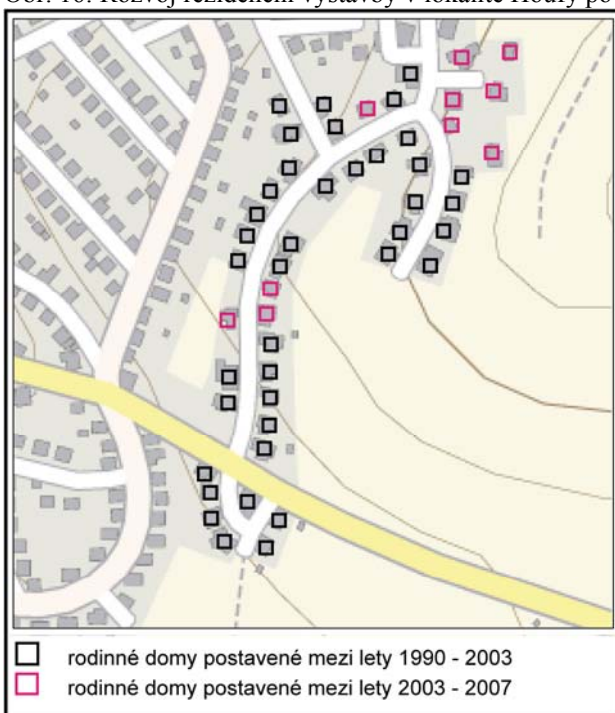
Na okraji Pelhřimova se nacházejí tři zóny, kde se od devadesátých let dvacátého století rozvíjí rezidenční výstavba (viz obr. 15). Jako první začala v roce 1995 vznikat lokalita Houfů ležící na východním okraji města. Téměř současně se začalo stavět na okraji Pražského předměstí, v severozápadní části města. V roce 2000 se začala rozvíjet lokalita U polního dvora v jihovýchodní části Pelhřimova. Domy staví výhradně jednotliví

¹ Především byty v bytových a rodinných domech, dále byty v nástavbách a přístavbách, v nebytových prostorách, v nebytových budovách, v domovech s pečovatelskou službou.

vlastníci pozemků, nepůsobí zde žádný developer. Infrastrukturu jednotlivých lokalit realizuje město, do budoucna však počítá s finanční účastí vlastníků jednotlivých parcel (ing. Přeč 2010, odbor výstavby a územního plánování).

Houfy (obr. 16) – v této oblasti se nová výstavba rozvíjela především mezi lety 1990 až 2003. Lokalita plynule navazuje na starší čtvrť, kde jsou soustředěny převážně rodinné domy. Linky veřejné dopravy projíždějí v bezprostřední blízkosti této oblasti, centrum města se nachází v pohodlné pěší vzdálenosti. Vzhledem ke své poloze nová výstavba prozatím výrazně nemění charakter území. V porovnání s původní zástavbou je však rozvolněnější, pokud by se tedy tato lokalita stejným způsobem rozvíjela i v budoucnosti, mohlo by to mít negativní dopad na charakter zázemí města.

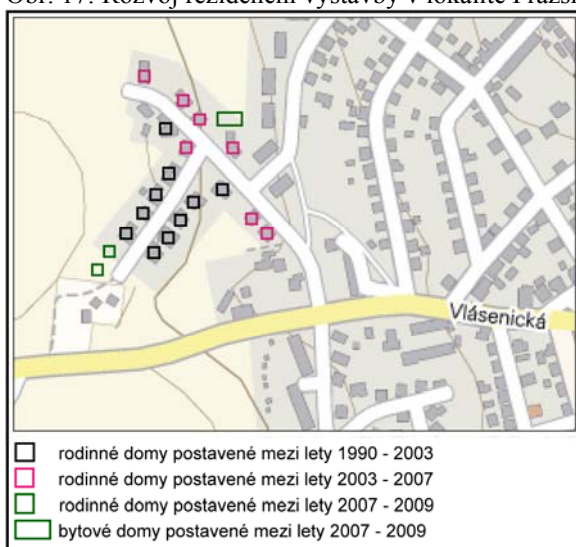
Obr. 16: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Houfy po roce 1990



Zdroje: Amapy.cz, DPA s.r.o, 2010; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1994; Ortofoto GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003; Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

Pražské předměstí (obr. 17) – tato lokalita leží na západním okraji města, v blízkosti největšího pelhřimovského sídliště. Zastávky veřejné dopravy se nacházejí v bezprostřední blízkosti lokality. Výstavba sice nekopíruje zastavěnou plochu, rozvíjí se směrem od města a jejím charakterem tak dochází k narušení kompaktnosti města v této části, intenzita výstavby je zde však prozatím poměrně nízká.

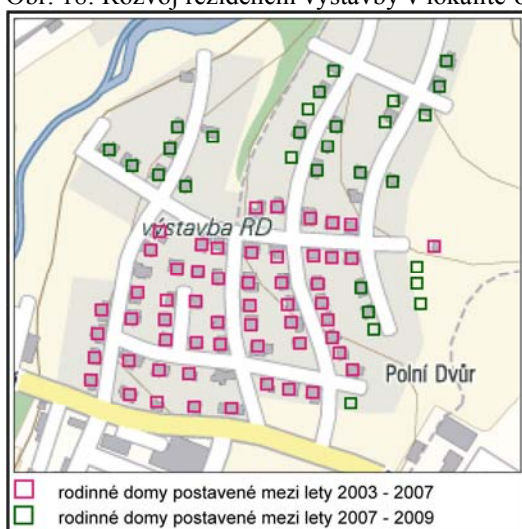
Obr. 17: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Pražské předměstí po roce 1990



Zdroje: Amapy.cz, DPA s.r.o, 2010; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1994; vlastní šetření; Ortofoto GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003; Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

U polního dvoru (obr. 18) – tato lokalita, v Pelhřimově jako jediná, proměňuje vzhledem ke svému charakteru i poměrně vysoké intenzitě výstavby zázemí města. Je totiž poměrně izolovaná a nenavazuje na žádnou původní obytnou zástavbu. Je také pravděpodobné, že se bude stavebně i nadále rozvíjet. V současnosti se zde nachází přibližně dalších deset rozestavěných rodinných domů. Lokalita není obsluhována veřejnou dopravou a od centra města je poměrně vzdálená. Letos však město vybuodovalo novou stezku pro pěší a v plánu je také výstavba nové komunikace pro lepší automobilovou dostupnost města (ing. Přech 2010).

Obr. 18: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě U polního dvoru po roce 1990



Zdroje: Amapy.cz, DPA s.r.o, 2010; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1994; vlastní šetření; Ortofoto GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003; Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007;

6.3 Regenerace sídlišť

Na sledovaných sídlištích v Pelhřimově (viz obr. 15) probíhá oprava domů rovnoměrně. Většina panelových bytových domů již má zateplenou fasádu (viz tab.3). Probíhá také regenerace parteru, dochází tak ke zlepšování fyzického stavu lokalit, ve kterých jsou sídliště situována. Obě dvě sídliště mají poměrně velkorysé prostorové uspořádání (terénní šetření 2010).

Tab. 3: Regenerace panelových bytových domů na pelhřimovských sídlištích po roce 1990

Sídliště	Zateplené domy
na Pražském předměstí	85 %
Družstevní	80 %

Zdroj: Vlastní terénní šetření 2010

6.4 Revitalizace nevyužitých ploch, rozvoj nových průmyslových ploch

Město nemá podle slov pana ing. Přecha problém se starými nevyužitými plochami. Samo město bylo nuceno revitalizovat pouze bývalý areál JZD, na jehož původní ploše je plánovaná instalace solárních panelů.

Jelikož je město Pelhřimov jedním z tradičních průmyslových center kraje, jsou pro potenciální zájemce vymezovány další plochy pro průmyslovou výrobu a sklady. Většinou k tomuto dochází formou rozšiřování ploch stávajících. Plochy pro průmyslovou výrobu a sklady se nacházejí v jižní části města, podél pátevní komunikace. Tato lokalita je výhodná nejen z hlediska návaznosti na silniční dopravu, ale vede zde i železnice. V současnosti dochází k výstavbě nové průmyslové zóny - „U Lhotky“, ta navazuje na jižní část oblasti, která již je využívána pro průmysl a výrobu. Do lokality „U Lhotky“ zavádí infrastrukturu samo město (ing. Přech 2010).

6.5 Rozvoj maloobchodu

V Pelhřimově byl po roce 1990 postaven jeden hypermarket Kaufland a tři diskontní prodejny - dva Penny markety a jeden Lidl (viz obr. 15). Kaufland, Lidl a jeden Penny market jsou umístěny na severním okraji města v bezprostřední blízkosti největšího pelhřimovského sídliště. Tato lokalita má vedle vysoké koncentrace obyvatel výhodnou

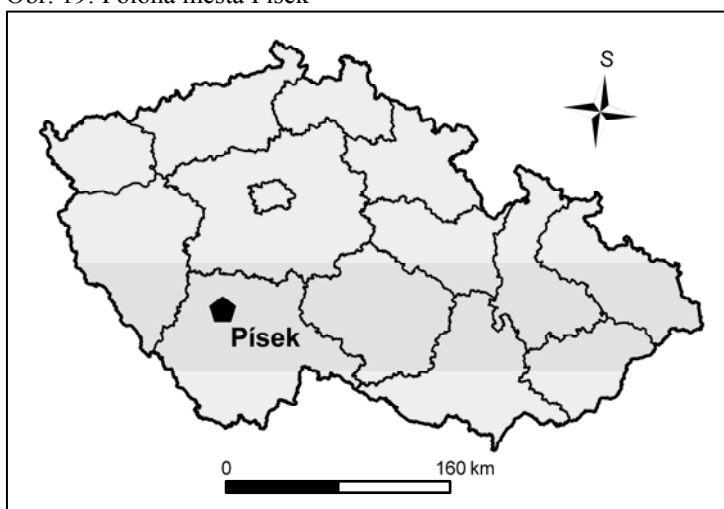
polohu také z hlediska lokalizace důležitých dopravních tahů. Prodejny se nacházejí nedaleko významné dopravní křižovatky zmíněné v úvodní části této kapitoly. První z obchodů byl otevřen Penny market v roce 1997. V roce 2003 byla otevřena prodejna Lidlu, v roce 2006 pak obchodní zóna Kaufland, kde kromě hypermarketu stojí další tři obchody. Všechny tři zmíněné řetězce byly postaveny na „zelené louce“.

Druhá prodejna Penny marketu byla otevřená v roce 2009, ve stavební proluce uvnitř města. Obchod stojí v jeho jižní části, jedná se o poměrně frekventovanou lokalitu, neboť prodejna stojí vedle autobusového nádraží a také tudy prochází páteřní komunikace města.

7. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA PÍSEK A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990

Město Písek se nachází v severozápadní části Jihočeského kraje (obr. 19), ve vzdálenosti přibližně 100 kilometrů od Prahy. S téměř 30 000 obyvateli je druhým největším ze sledovaných měst a třetím největším městem kraje (ČSÚ 2010d). Písek je významným kulturním a turistickým regionálním centrem. Jeho současným cílem je stát se také regionálním centrem univerzitního vzdělání, čemuž odpovídá i rozvojová strategie města (Město Písek 2001).

Obr. 19: Poloha města Písek

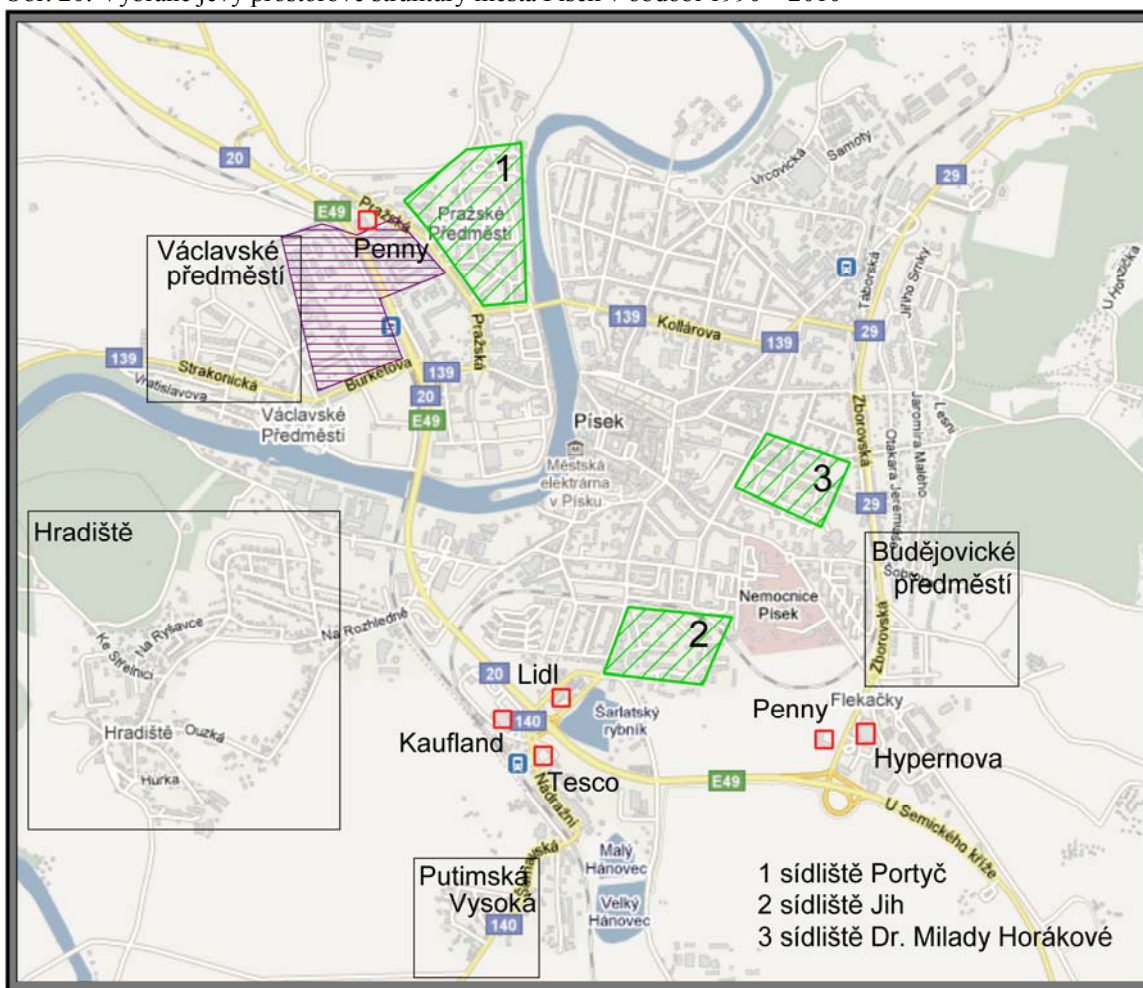


Zdroj: ArcČR500, verze 9.3

Praha, dostupná veřejnou dopravou přibližně dvě hodiny (IDOS), je pro obyvatele Písku nejdůležitějším centrem dojížděky. Ačkoli je po Benešově město Písek z hlediska dojížděky do Prahy druhým v pořadí, není počet dojíždějících vzhledem k populační velikosti města nijak vysoký. V roce 2001 dojíždělo do Prahy 583 lidí za prací a 282 žáků a studentů do škol, tedy 25 % osob z celkového počtu vyjíždějících (SLDB 2001).

V následujících podkapitolách bude charakterizován vývoj sledovaných jevů prostorové struktury města Benešov a také populační vývoj jeho obyvatel. Vybrané jevy městské prostorové struktury, které budou dále rozebírány v příslušných podkapitolách jsou zobrazeny na následujícím plánu města (viz obr. 20)

Obr. 20: Vybrané jevy prostorové struktury města Písek v období 1990 – 2010



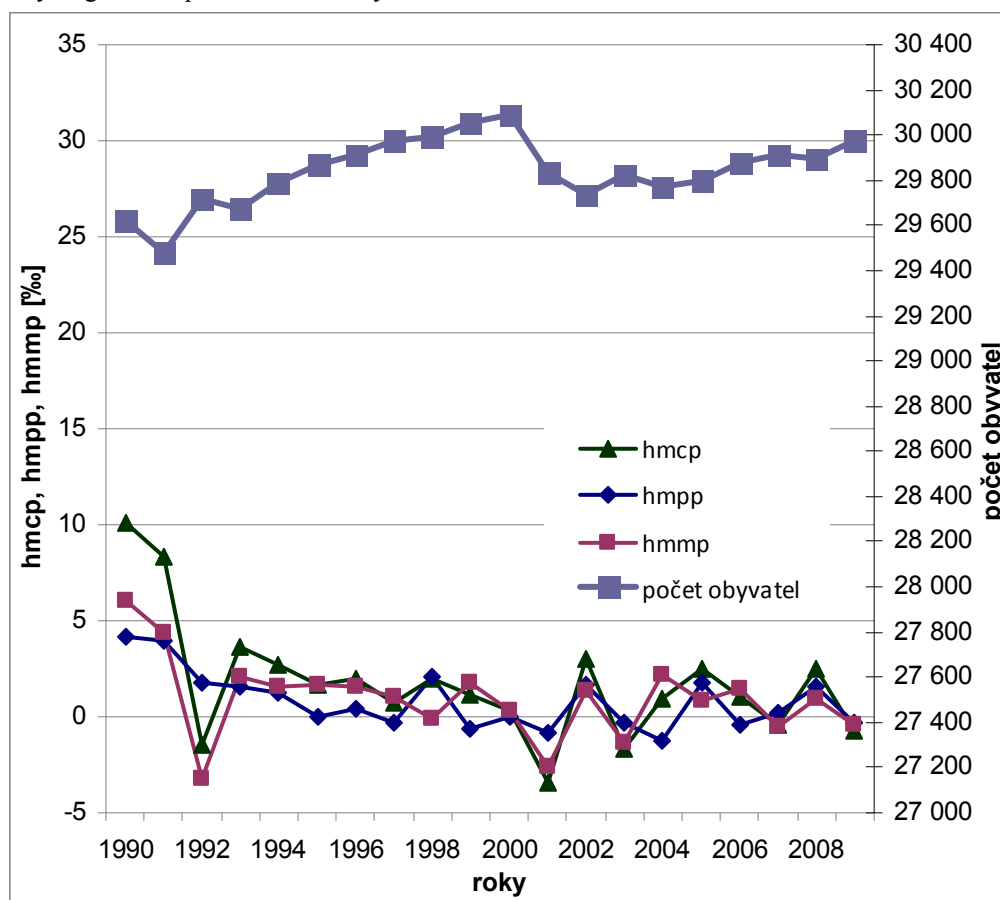
- | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Oblasti nové rezidenční výstavby |  | Hypermarkety a diskontní řetězce |
|  | Sídliště |  | Brownfield - kasárna |

Zdroj: Google – Data map, Tele Atlas 2010, vlastní šetření

7.1 Demografický vývoj města

V roce 2009 žilo ve městě Písek 29 972 obyvatel. Mezi lety 1990 a 2009 došlo k nárůstu o 350 obyvatel, tedy o 1,2 % (ČSÚ 2010d). V posledních dvaceti letech nedocházelo k žádným výrazným změnám z hlediska populační velikosti Písku. Přičemž na pohyb obyvatelstva měla větší vliv migrace než přirozená měna obyvatelstva (viz graf 7). Jelikož je populační vývoj města poměrně stabilní, proměna struktury sídla nebude ovlivněna demografickými změnami.

Graf 7: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstu, hrubé míry přirozeného přírůstu a hrubé míry migračního přírůstu mezi lety 1990 a 2009 ve městě Písek



Zdroj: ČSÚ, Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1971-2009)

pozn: hmpp – hrubá míra přirozeného přírůstu

hmmp – hrubá míra migračního přírůstu

hmcpr – hrubá míra celkového přírůstu (hmpp +hmmp)

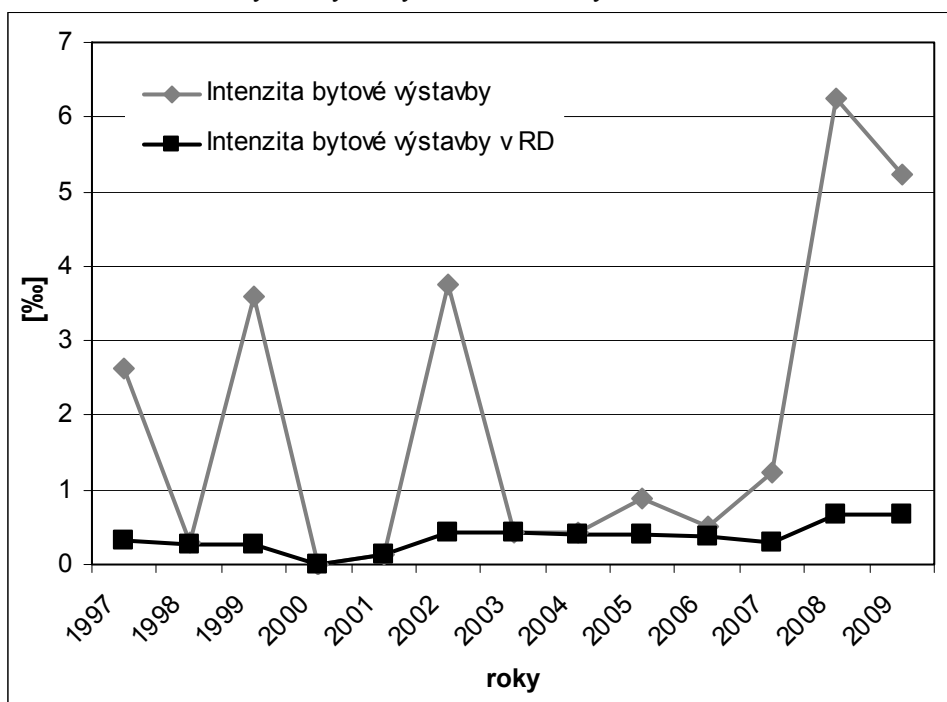
7.2 Nová rezidenční výstavba

Po roce 1997 byla v Písku intenzita celková výstavby nových bytů¹ poměrně nízká (graf 8). Mezi lety 1997 a 2009 byly průměrně postaveny 2 byty na 1000 obyvatel ročně

¹ Především byty v rodinných domech a bytových domech, dále byty v nástavbách a přístavbách, v nebytových prostorách, v nebytových budovách, v domovech s pečovatelskou službou.

(ČSÚ 2010b), přičemž výraznější nárůst intenzity v některých letech je zapříčiněn výstavbou bytových domů. Průměrná intenzita výstavby nových bytů v rodinných domech byla ve sledovaném období 0,4 ‰, což přibližně odpovídá 13-ti bytům (ČSÚ 2010b). Současný trh s byty je již nasycen a dochází k odkládání výstavby některých developerských projektů.

Graf 8: Intenzita nové bytové výstavby v Písku mezi lety 1997 a 2009



Zdroj: ČSÚ, České Budějovice, 2010

Pozn.: RD – rodinný dům

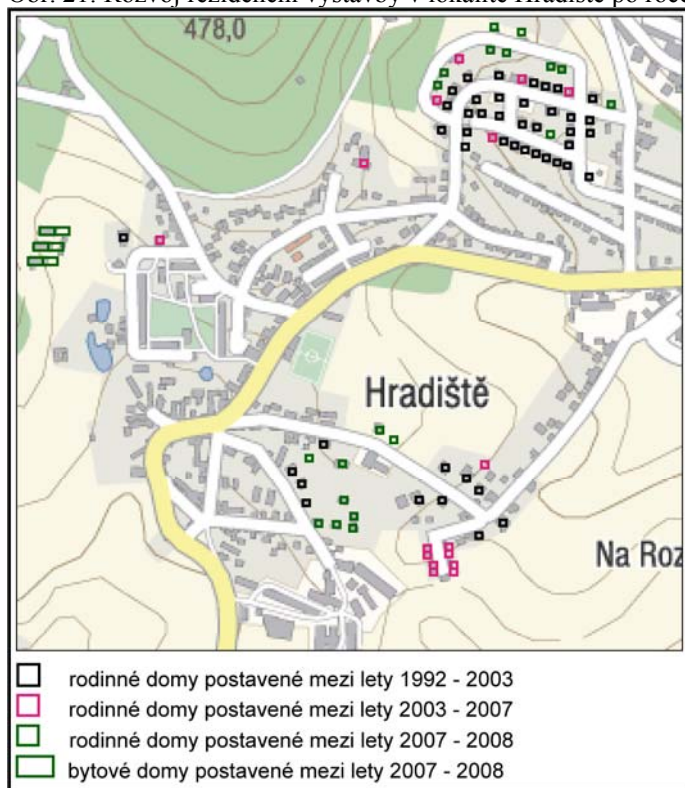
Intenzita bytové výstavby – počet postavených bytů na 1000 obyvatel

K rozvoji rezidenční výstavby dochází především v lokalitách Hradiště, Putimská Vysoká a na okraji Václavského a Budějovického předměstí. Jednotlivé lokality jsou zobrazeny na obrázku 20, na začátku této kapitoly.

Hradiště (obr. 21) – v Hradišti, které bylo dříve samostatnou obcí, se nová rezidenční výstavba rozvíjí na třech místech. Na severozápadním okraji této lokality se začalo stavět již v 90. letech. Nová zástavba je tady poměrně koncentrovaná a kompaktní, vyplňuje prostor mezi původní částí obce a lesem, podle mého názoru je vhodně situovaná. Na západním okraji hradiště je v současnosti realizován developerský projekt, v jehož rámci má vzniknout přibližně šest bytových domů. Jelikož je výstavba v začátcích, nedá se posoudit její celkový charakter. V jižní části staví jak individuální zájemci, tak i dvě

developerské firmy. Zástavba tak má poměrně nesourodý charakter, její lokalizace je však poměrně vhodná, neboť propojuje dvě oddělené již zastavěné části.

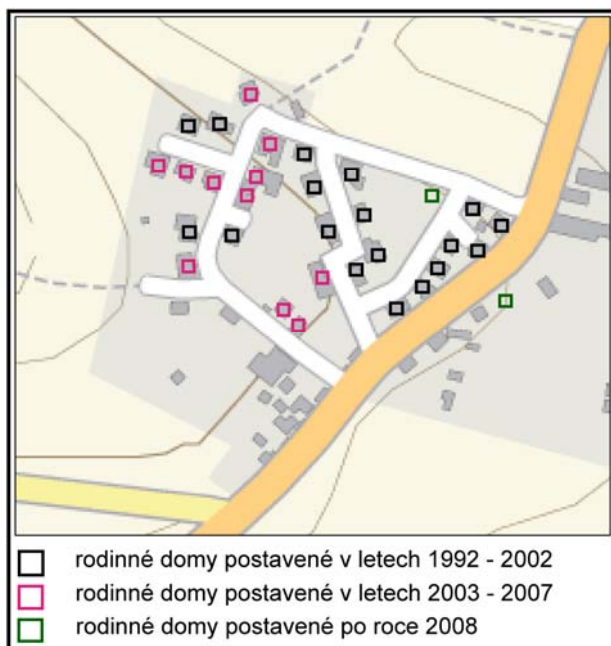
Obr. 21: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Hradiště po roce 1990



Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

Putimská Vysoká (obr. 22)– od 90. let tady vyrůstá v podstatě úplně nová rezidenční lokalita. Domy jsou stavěny individuálními vlastníky pozemků (ing. arch. Záborský 2010, architekt města). Zástavba je územně nesourodá, není ani vhodně lokalizovaná. Výstavba se rozvíjí podél komunikace směrem na Putim, navazuje pouze na chatovou osadu a průmyslovou plochu. V této oblasti není zavedená veřejná doprava, její obyvatelé jsou odkázáni především na osobní automobilovou dopravu.

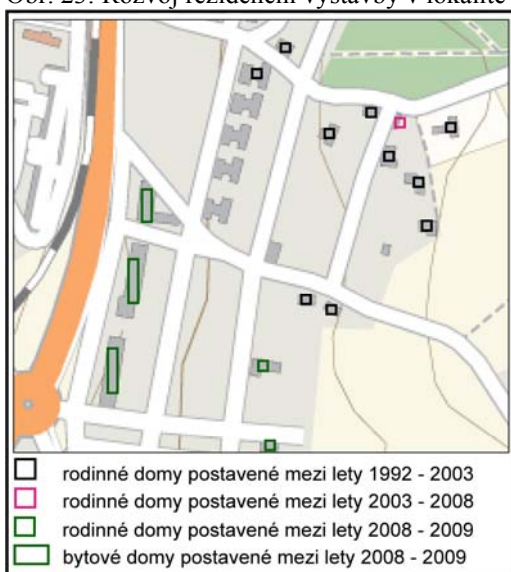
Obr. 22: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Putimská Vysoká po roce 1990



Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

Budějovické předměstí (obr. 23) – v této lokalitě bylo v 90. letech postaveno několik jednotlivých rodinných domů. Ke stavebnímu rozvoji oblasti dochází především v posledních dvou letech, kdy tady začala realizovat svoje projekty developerská společnost, která již postavila tři bytové domy, tři viladomy se 134-mi byty a má v plánu postavit dalších 220 bytů (www.realitygregr.cz). V této oblasti je předpokládán intenzivní rozvoj rezidenční výstavby i do budoucna. Tato lokalita ve své severní části navazuje na původní rezidenční oblast, ze tří stran sousedí se zastavěným územím. Dostupnost centra města je dobrá.

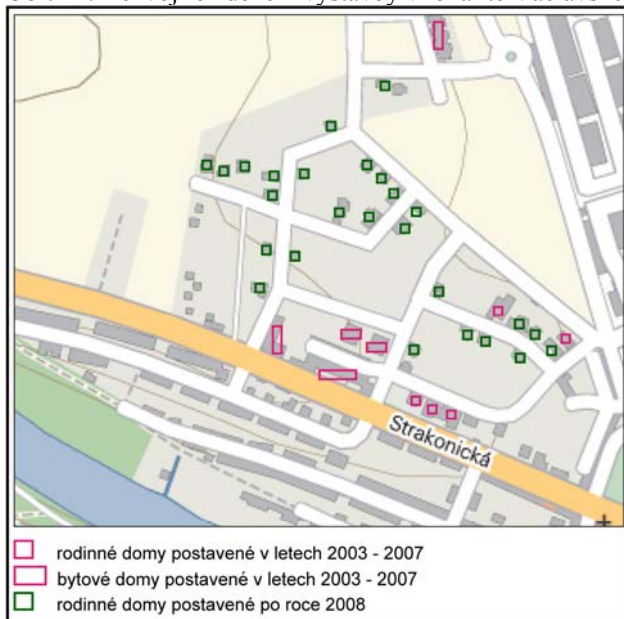
Obr. 23: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Budějovické předměstí po roce 1990



Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
 Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
 Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

Václavské předměstí (obr. 24) – tato lokalita se z hlediska nové rezidenční výstavby rozvíjí až od roku 2003, kdy tady byly developerskou společností postaveny čtyři bytové domy (terénní šetření 2010). Individuální výstavba rodinných domů tady s vyšší intenzitou probíhá především v posledních dvou letech. Vzhledem k současnému intenzivnímu stavebnímu rozvoji, kdy je těžké hodnotit lokalitu jako celek. Nová zástavba je však situována poměrně vhodně mezi již zastavěnými částmi obce. Je tady zavedena hromadná doprava.

Obr. 24: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Václavské předměstí po roce 1990



Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
 Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
 Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

7.3 Regenerace sídlišť

V Písku jsou hodnocena dvě menší sídliště, Dr. Milady Horákové a Jih, a jedno poměrně rozsáhlé sídliště Portyč. Ve městě bylo prozatím zregenerováno velmi málo panelových bytových domů (viz. tab. 4).

Tab. 4: Regenerace panelových bytových domů na píseckých sídlištích po roce 1990

Sídliště	Zateplené domy
Dr. Milady Horákové	30 %
Portyč	15 %
Jih	10 %

Zdroj: Ing. Zdeňka Řezáčová 2010, Domovní a bytová správa města Písku

Mezi lety 2010 a 2015 bude docházet k regeneraci sídliště Portyč v rámci programu IPRM. Sídlíště Portyč totiž pro město představuje velmi problémovou lokalitu. Hlavními negativy sídliště jsou přehuštěná zástavba, domovní fond ve velmi špatném fyzickém stavu (panelové domy jsou již na kraji své životnosti), monofunkčnost a také vysoká kriminalita (Město Písek 2008a). Případná úspěšná regenerace bude mít významný dopad jak na fyzickou, tak na sociální složku prostorové struktury města. Dojde totiž ke zlepšení fyzického stavu objektů a parteru, ale i ke zvýšení atraktivity samotného sídliště, což může mít pozitivní dopad na socioekonomickou strukturu jeho obyvatel.

Významným zásahem do morfologie centrální části města byla realizace projektu architekta Kouteckého v letech 1997-98, kdy došlo k zástavby levého břehu Část pobřeží bylo zastavěno kontextuálně řešenými moderními bytovými domy s obchodní vybaveností. Tato realizace je považována za jeden z nejzdařilejších „městotvorných počinů v českých zemích v 90. letech“. Navrací totiž této části města příjemný ráz jež byl zničen zbouráním zástavby pobřeží za socialismu (Kuča 2002).

7.4 Revitalizace nevyužitých ploch a rozvoj nových průmyslových ploch

Pan ing. arch. Zábranský uvedl, že se ve městě nachází několik menších chátrajících objektů a rozsáhlý areál kasáren (viz obr. 20), jejichž revitalizace v současnosti probíhá. V areálu podnikají tři firmy s různým investičním záměrem. Firma Stavinvest vybuduje v areálu bytový dům s kapacitou 60-ti bytů (www.stavinvestgroup.cz). Developerská společnost Žižkov center plánuje výstavbu obchodně zábavního centra

(www.sedmicka.cz). Společnost Reality Grégr vybuduje v areálu technologické centrum. Nově opravená budova bude sloužit jako multifunkční centrum pro vzdělávání, vývoj technologií a zázemí pro administrativu (www.realitygregr.cz). Tento projekt souvisí se zvolenou rozvojovou strategií města, která si za jeden z hlavních cílů klade rozvoj vědy a vzdělání (Město Písek 2001).

V minulosti již město transformovalo několik objektů; sladovnu na galerii, tabákovou továrnu na podnikatelský areál, okresní stavební podnik na areál odborného učiliště a v bývalý areál Jitex Písek má nyní využití jak pro podnikatele, tak pro sportovní vyžití. Přestavbami došlo jak ke zlepšení fyzického stavu budov s pozitivním dopadem na jejich okolí, tak ke změně funkčního využití. To odpovídá rozvoji v rámci stanovených prioritám vymezenými ve strategickém plánu městu (Město Písek 2001).

Ekonomika města Písek je charakteristická významným podílem průmyslové výroby. K jejímu rozvoji v posledních letech přispívá rozvoj severní průmyslové zóny – Čížkovská, která je budována (na „zelené louce“) a postupně rozšiřována od roku 1995. S rozvojem průmyslové zóny souvisí příliv zahraničních investorů, díky kterým bylo vytvořeno několik stovek pracovních míst (Město Písek 2008b).

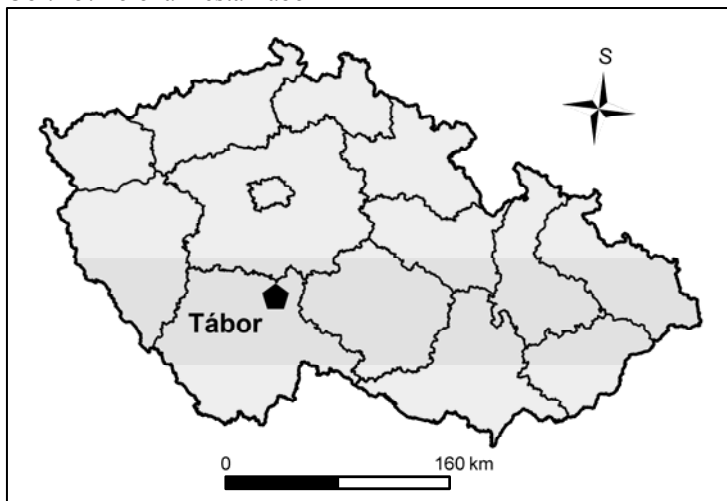
7.5 Rozvoj maloobchodu

V Písku se nacházejí celkem tři hypermarkety (Hypernova, Kaufland, Tesco) a tři diskontní řetězce (dva Penny markety a Lidl, viz obr. 20), přičemž všechny byly postaveny v návaznosti na silniční obchvat města, který byl vybudován na začátku 90. let. Ve stejném roce, v roce 1998, byla postavena jedna prodejna Penny a Hypernova, přičemž každý z řetězců obsluhuje opačnou část města. Penny market se nachází na Pražském předměstí, blízko největšího píseckého sídliště. Hypernova byla postavena na vnější straně obchvatu v jižní části Budějovického předměstí. V roce 2007 byl naproti Hypernově postaven druhý Penny market. V roce 2003 byly v návaznosti na sjezdy obchvatu v jižní části města postaveny prodejny Kaufland a Lidl. V roce 2006 přibyl ve stejné oblasti řetězec Tesco. V blízkosti této lokality se nachází nádraží a také sídliště Jih.

8. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA TÁBOR A VÝVOJ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA PO ROCE 1990

Město Tábor se nachází v severovýchodní části Jihočeského kraje (obr. 25). Je největším ze sledovaných měst a druhým největším městem v kraji (za Českými Budějovicemi). V Táboře žije přibližně 35 600 obyvatel (ČSÚ 2010d). Tábor leží na hlavním urbanizačním koridoru Jihočeského kraje, jedná se o koridor nejen významu nadregionálního, ale také významu evropského. To městu přináší značný potenciál pro rozvojové plochy jak komerční, tak průmyslové (Město Tábor 2009). Tábor je urbánně propojen s městy Sezimovo Ústí a Planá nad Lužnicí, společně tvoří „Táborskou“ aglomeraci, která vznikla postupným rozšiřováním a srůstáním těchto obcí.

Obr. 25: Poloha města Tábor

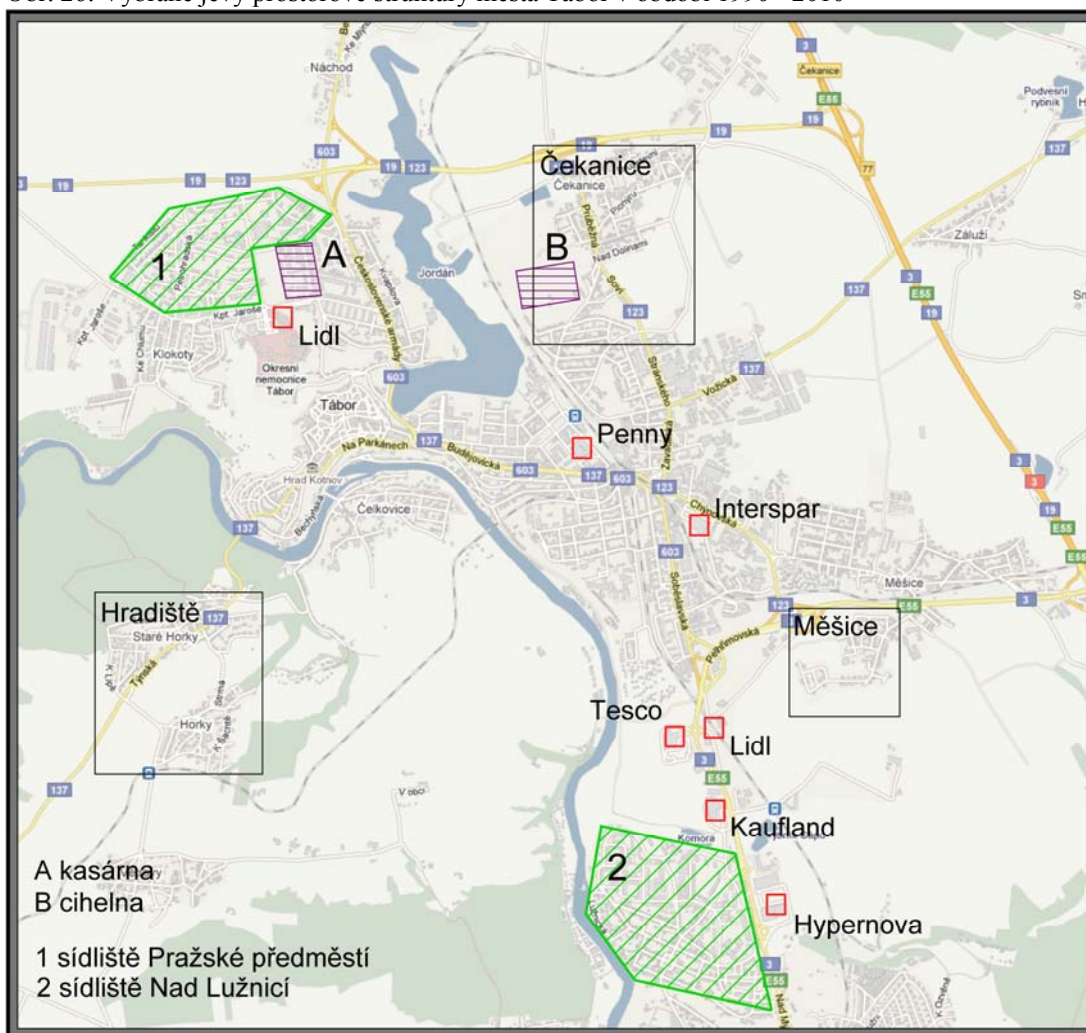


Zdroj: ArcČR500, verze 9.3

Praha se nachází přibližně 90 kilometrů severně od Tábora. Cesta veřejnou dopravou trvá průměrně jednu hodinu a třicet minut. Praha je pro obyvatele Tábora nejdůležitějším dojížděkovým centrem, vzhledem k populační velikosti Tábora je však počet dojíždějících do hlavního města poměrně nízký. V roce 2001 dojíždělo do Prahy 804 lidí za prací a 373 žáků a studentů do škol, tedy 18 % z celkového počtu vyjíždějících (SLDB 2001, ČSÚ).

V následujících podkapitolách bude charakterizován vývoj sledovaných jevů prostorové struktury města Pelhřimov a také populační vývoj jeho obyvatel. Vybrané jevy městské prostorové struktury, které budou dále rozebírány v příslušných podkapitolách jsou zobrazeny na následujícím plánu města (viz obr. 26).

Obr. 26: Vybrané jevy prostorové struktury města Tábor v období 1990 - 2010



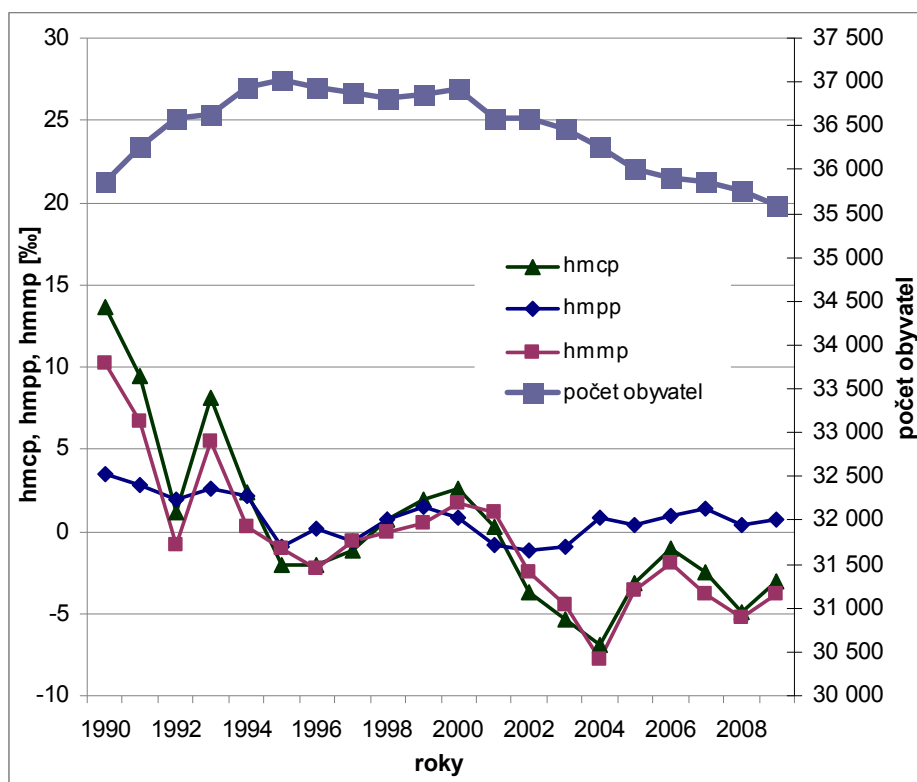
- | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Oblasti nové rezidenční výstavby |  | Hypermarkety a diskontní řetězce |
|  | Sídlišťe |  | Brownfield |

Zdroj: Google – Data map © Tele Atlas 2010, vlastní šetření

8.1 Demografický vývoj města

V roce 2009 žilo ve městě Tábor 35 593 obyvatel (ČSÚ 2010d). Mezi lety 1990 a 2009 došlo k úbytku o 270 obyvatel, tedy o 0,8 %. Přičemž město zpočátku populačně rostlo až do roku 1995, kdy dosáhlo 37 023 obyvatel (viz graf 9). Počet obyvatel rostl jak vlivem migrace, tak díky kladnému přirozenému přírůstku. Mezi lety 1995 a 2009 pak začalo obyvatel ubývat zejména díky záporným hodnotám hrubé míry migračního přírůstku. Jelikož je město populačně poměrně stabilní, nemají změny v počtu obyvatel vliv na procesy ovlivňující jeho městskou strukturu.

Graf 9: Vývoj počtu obyvatel, hrubé míry celkového přírůstku, hrubé míry přirozeného přírůstku a hrubé míry migračního přírůstku mezi lety 1990 a 2009 ve městě Tábor



Zdroj: ČSÚ, Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1971-2009)

pozn: hmpp – hrubá míra přirozeného přírůstku

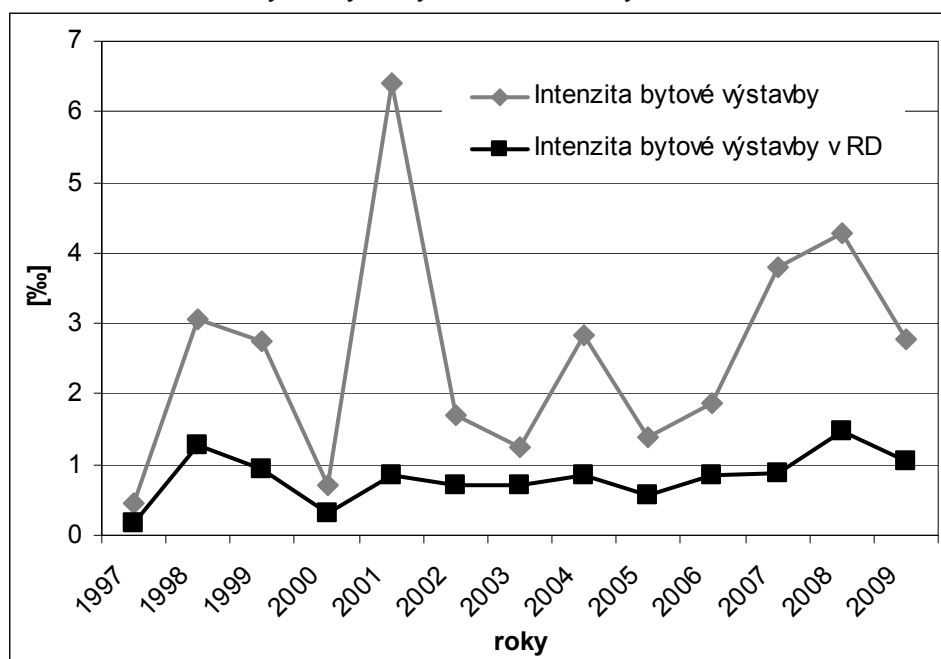
hmmp – hrubá míra migračního přírůstku

hmcp – hrubá míra celkového přírůstku (hmpp +hmmp)

8.2 Nová rezidenční výstavba

Po roce 1997 nedocházelo v Táboře k příliš intenzivní výstavbě nových bytů (viz graf 10). Mezi lety 1997 a 2007 bylo v průměru ročně postaveno 2,6 nových bytů na 1000 obyvatel, přičemž intenzita výstavby má mírně vzrůstající tendenci. Průměrně bylo ve sledovaném období postaveno 0,8 bytů v rodinných domech na 1000 obyvatel ročně.

Graf 10: Intenzita nové bytové výstavby v Táboře mezi lety 1997 a 2009

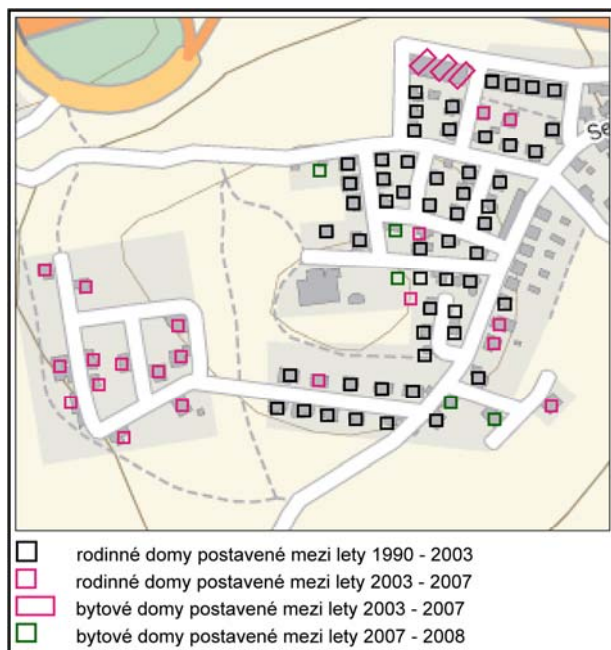


Zdroj: ČSÚ, České Budějovice, 2010

Rezidenční výstavba se v Táboře nejintenzivněji rozvíjela na třech místech, v lokalitách Měšice, Horky a Čekanice.

Měšice (obr. 27)– v této městské části se začala intenzivně rozvíjet výstavba rodinných domů už v 90. letech, kdy byla nejintenzivnější. Kromě rodinných domů tady byly postaveny také tři byty rodinné. Charakter výstavby, respektive její prostorové rozložení, je dán tím, že před samotným prodejem pozemků proběhla jejich parcelace a město zavedlo infrastrukturu (ing. Křemen 2010). Zástavba je tedy kompaktní a přiměřeně koncentrovaná. Tato lokalita se rozvíjí v návaznosti na původně samostatnou obec. Původní a novou zástavbu však od sebe odděluje komunikace obchvatu města, která zároveň lokalitu značně izoluje od ostatních částí města.

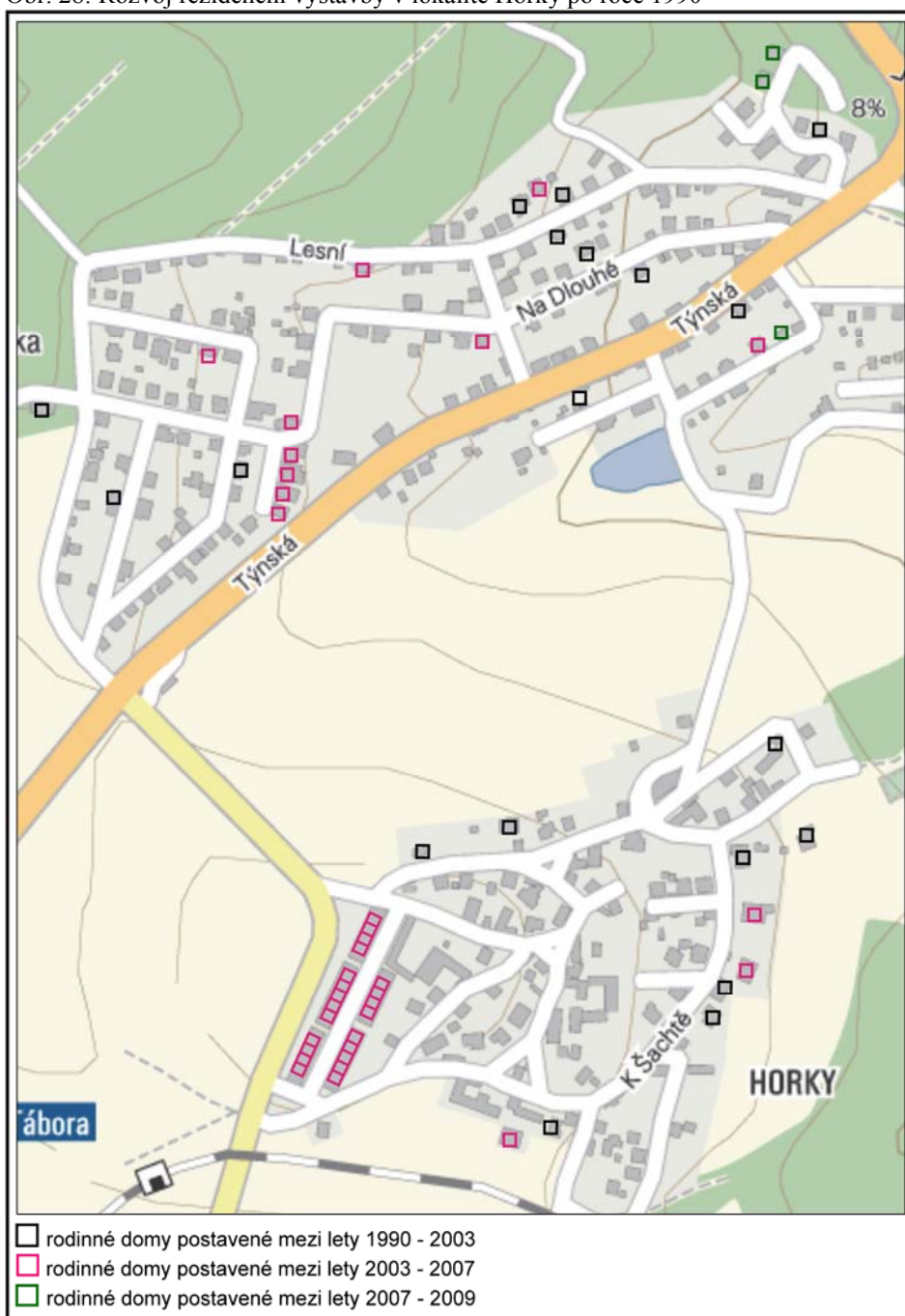
Obr. 27: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Měšice po roce 1990



Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

Horky (obr. 28)– v této oblasti dochází především k doplňování původní zástavby novými domy, což je vůbec nejlepší forma nové výstavby. Kromě individuálních rodinných domů zde vzniklo taky přibližně dvacet domů řadových, jejichž výhodou je velká úspora prostoru. Relativní nevýhodou této lokality je poměrně velká vzdálenost od města, což může být v tomto případě i výhodou neboť je zde kvalitní životní prostředí. Horky jsou od města oddělovány lesem a řekou Lužnicí. Do této oblasti je zavedena hromadná doprava.

Obr. 28: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Horky po roce 1990

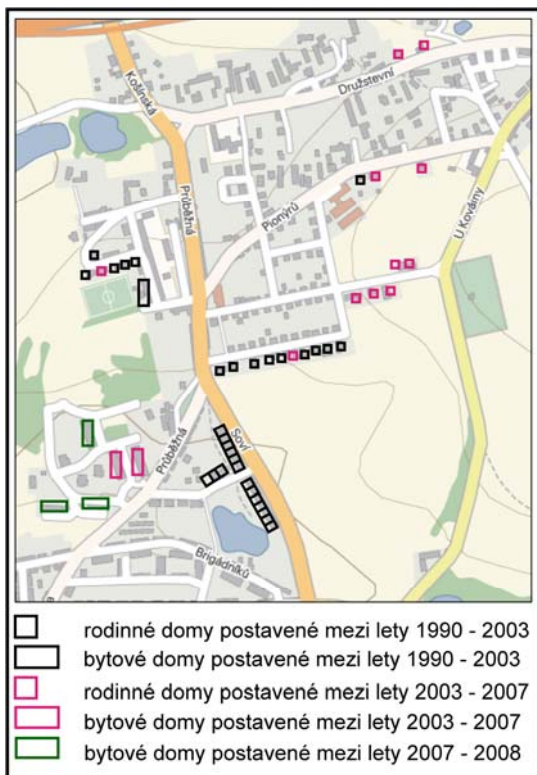


Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
 Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
 Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

Čekanice (obr. 29) – k rozvoji rezidenční výstavby dochází v Čekanicích na několika místech. K výstavbě domů tady dochází již od 90. let, kdy bylo postaveno přibližně dvacet jednotlivých rodinných domů poměrně koncentrovaně podél stávající ulice, dále bylo postaveno šestnáct domů řadových. Od roku 2003 zde staví developerská společnost bytové domy na území bývalé cihelny, kterou předtím zrevitalizovala. Do budoucna plánuje developer postavit přibližně dalších 20 domů rodinných (ing. Křemen

2010). Nová výstavba se v této oblasti vhodně rozvíjí v návaznosti na původní rezidenční zástavbu.

Obr. 29: Rozvoj rezidenční výstavby v lokalitě Čekanice po roce 1990



Zdroje: Amapy ©DPA s.r.o.; Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992;
Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008;
Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007

8.3 Regenerace sídlišť

Regenerace sledovaných Táborských sídlišť (viz obr. 26) sídlišť ve dvou rovinách. Samo město revitalizuje parter, fyzický stav budov je potom revitalizován na základě aktivity jednotlivých vlastníků (ing. Křemen 2010). Prozatím bylo v Táboře opravno velmi málo panelových bytových domů (viz tab. 5).

Tab. 5: Regenerace panelových bytových domů na táborských sídlištích po roce 1990

Sídliště	Zateplené domy
Pražské předměstí	10 %
Nad Lužnicí	5 %

Zdroj: Vlastní terénní šetření 2010

Sídliště Nad Lužnicí trpí nepříznivou věkovou strukturou a horší životní úrovní obyvatel. Z hlediska komfortu bydlení, jsou tady horší podmínky než na Pražském předměstí. Je zde přílišná nahuštěná zástavba, málo zeleně, nedostatek parkovacích míst a

také se sídliště nachází v poměrně velké vzdálenosti od centra. Už na konci 90 let docházelo na tomto sídlišti k revitalizaci parteru, která byla financována z obecních i státních zdrojů, prostředky byly čerpány také z Programu na regeneraci panelových sídlišť.

Pražské předměstí je sídliště s poměrně kvalitním bydlením. Domy mají méně podlaží, je tady více prostoru, atraktivnější bydlení. Toto sídliště se dá označit za sídliště s „lepší adresou“, je zde dobrá občanská vybavenost - zimní stadion, škola, nemocnice, pošta atd. Město čerpá prostředky na regeneraci tohoto sídliště z programu IPRM, sídliště splňuje podmínky nepříznivým populačním vývojem, nízkou mírou hospodářské aktivity, nízkou hodnotou nemovitostí a především velkým prostorovým rozsahem (ing. Křemen 2010).

8.4 Revitalizace nevyužitých ploch, rozvoj nových průmyslových ploch

Podle slov pana ing. Křemena se v současnosti v Táboře nenachází žádné brownfields a ani v minulosti nemělo město s nevyužitými plochami problém. K revitalizaci nějakého většího rozsahu došlo pouze v případě kasáren a cihelny. Část kasáren bylo armádou uvolněno před pěti lety, následně došlo k bezplatnému převedení majetku na město. Revitalizaci provádí developer na základě smlouvy, ve které je stanoveno, že pozemky budou developerovi patřit až po realizaci projektu. Dané smluvní podmínky zaručují městu jistotu, že developer nezmění svůj realizační záměr. Revitalizací vzniknou objekty pro bydlení a komerční využití. V případě cihelny došlo k revitalizaci území developerem, který zde již postavil pět bytových domů a plánuje výstavbu dalších.

Jelikož jsou v Táboře veškeré plochy určené pro průmysl a výrobu využívané, dochází k vymezování ploch nových, a to výhradně rozšiřováním stávajících průmyslových ploch.

8.5 Rozvoj maloobchodu

V Táboře byly od roku 1990 postaveny celkem čtyři hypermarkety (Kaufland, Hypernova, Tesco, Interspar) a tři diskonty (Penny a dvě prodejny Lidl, viz obr. 26).

Maloobchodní prodejny se výrazně koncentrují na jižním okraji města podél obchvatové komunikace města vedoucí na České Budějovice, výstavba obchodů probíhala výhradně na „zelené louce“. Stojí tady Kaufland (2001), Hypernova, Tesco a Lidl

(všechny tři prodejny byly postaveny v roce 2005). Jedná se o lokalitu sousedící se sídlištěm Nad Lužnicí, kde bydlí nejvíce obyvatel Tábora (ing. Křemen 2010). Dalším zdrojem kupní síly jsou nedaleké obce, Sezimovo Ústí a Planá nad Lužnicí, které jsou součástí Tábořské aglomerace. Obchvatová komunikace propojuje tuto lokalitu s městskou částí Měšice, kde se také koncentruje velká část poluce Tábora a intenzivně se tam rozvíjí nová bytová výstavba. Vhodnost lokalizace maloobchodních aktivit do této oblasti spočívá v tom, že se jedná o proluku mezi dvěma urbanizovanými částmi města, které propojuje významný dopravní tah E 55. Příliš vysoká koncentrace obchodů však způsobuje vysoké dopravní přetížení oblasti (ing. Křemen 2010)

V současnosti má podle pana ing. Křemena město zájem lokalizovat další potenciální obchodní řetězce do oblasti na opačné straně města, do severozápadní části Tábora. Zatím o tuto lokalitu developeri neprojevují zájem. Důvodem může být podmínka investice do výstavby mimoúrovňové křižovatky.

Další tři prodejny se nacházejí ve vnitřní části města. Řetězec Interspar postavil v roce 2005 prodejnu svého hypermarketu v centru města. Obchod vznikl na ploše uvolněné průmyslovým podnikem. Na žádost investora došlo k cílené změně územního plánu z výrobní funkce na občanskou vybavenost, jedná se o výhodnou lokalitu na dopravním tahu. Tento záměr byl ze strany města vítaný (ing. Křemen 2010). Penny market byl v roce 1998 postaven ve stavební proluce podél jedné ze dvou páteřních komunikací města a v blízkosti vlakového nádraží, jedná se tedy o poměrně frekventovanou lokalitu. Prodejna Lidl, otevřená v roce 2006, byla postavena ve stavební proluce na okraji populačně poměrně velkého sídliště na Pražském předměstí.

9. HODNOCENÍ ROZDÍLNÉHO VÝVOJE VYBRANÝCH JEVŮ PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚST BENEŠOV, JINDŘICHŮV HRADEC, PELHŘIMOV, PÍSEK A TÁBOR PO ROCE 1990

V rámci této kapitoly budou porovnávána jednotlivá města na základě hodnocení vývoje jejich prostorové struktury analyzovaného v předchozích kapitolách. Všechna sledovaná města byla v posledním dvacetiletí populačně stabilní. Demografický vývoj jednotlivých měst tedy nemá vliv na případné rozdíly ve vývoji jejich prostorové struktury.

9.1 Rozvoj rezidenční výstavby

Intenzita výstavby bytů v rodinných domech (RD) sledovaných měst byla v jednotlivých letech značně rozkolísaná a nevykazovala kromě mírně rostoucí tendence žádné vývojové trendy. Mezi hodnotami průměrné intenzity výstavby bytů v RD jednotlivých měst ve sledovaném období nejsou zásadní rozdíly (viz tab. 6).

Tab. 6: Průměrná hodnota intenzity výstavby nových bytů v rodinných domech ve městech Benešov, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Písek a Tábor mezi lety 1997 a 2009

Město	Intenzita
Jindřichův Hradec	1.2
Pelhřimov	1.0
Tábor	0.8
Benešov	0.6
Písek	0.4

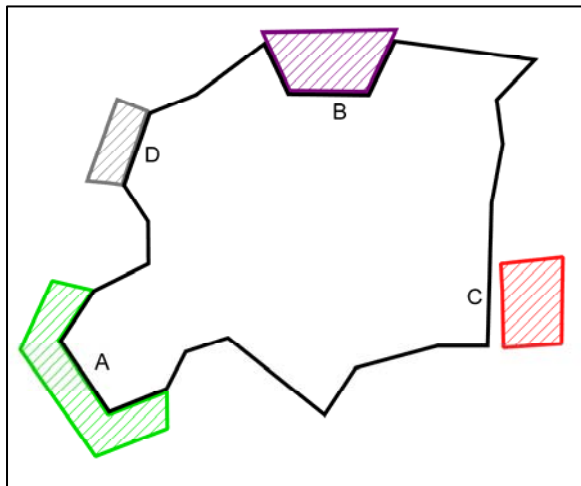
Zdroj: ČSÚ, Jihočeský kraj, Středočeský kraj, kraj Vysočina

Pozn.: Intenzita bytové výstavby – počet postavených bytů na 1000 obyvatel

Rozvoj nových rezidenčních lokalit v bezprostředním zázemí sledovaných měst probíhal v zásadě čtyřmi způsoby (viz obr. 30). Docházelo k realizaci výstavby formou rozšiřování původní rezidenční výstavby do zázemí města (D). Dále byla výstavba realizována na volné ploše mezi zastavěnými městskými částmi na okraji města (B). V tomto případě se často jedná o rozšíření původních rezidenčních lokalit. Dalším způsobem je rozšiřování městských částí, které původně byly samostatnými obcemi (B) a v důsledku procesu urbanizace došlo k jejich připojení k městu. V rámci tohoto jevu dochází v podstatě k převrácení předchozího vývoje, kdy se město rozšiřováním své zastavěné plochy postupně přibližovalo k původně samostatné obci a následně ji integrovalo do svých struktur. Dnes naopak dochází k rozšiřování této „obce“. Posledním, a také ojedinělým způsobem, je vznik zcela nových rezidenčních lokalit bez původní návaznosti na celek

města (C). Tyto zmíněné formy vzniku nových rezidenčních lokalit není možné od sebe vždy zcela jasně odlišit.

Obr. 30: Schéma způsobu rezidenční výstavby ve sledovaných městech po roce 1990



Zdroj: autorka

V jednotlivých městech docházelo vždy k více způsobům realizace výstavby, přičemž nejčastějšími jsou typy B a D, které mají nejmenší dopad na celkovou prostorovou strukturu města. Jednotlivá města se ve způsobu realizace výstavby nových rezidenčních lokalit liší, rozdíly však nejsou markantní.

Z hlediska hodnocení intenzity výstavby rodinných domů a lokalizace nových rezidenčních lokalit po roce 1990 nebyly na základě výzkumu v rámci této bakalářské práce nalezeny mezi sledovanými městy zásadní rozdíly. Nebyla tedy nalezena ani očekávaná souvislost mezi rozvojem v zázemí města a intenzitou vazeb na Prahu, naopak sledovaná města vykazují spíše opačný trend.

9.2 Regenerace sídlišť a jejich kvalita

Kvalita sídlišť jednotlivých měst a jejich případná regenerace byla posuzována na základě terénního průzkumu, podílu zateplených domů a také využití programů podporujících regeneraci panelových sídlišť.

Terénní šetření ukázalo, že zateplování panelových domů probíhá v sídlištích zkoumaných měst poměrně rovnoměrně, nedochází tedy např. k regeneraci pouze jednoho sídliště ve městě. V rámci každého sídliště však dochází k regeneraci jednotlivých domů a vchodů nesouvisle. Není tedy výjimkou, že v rámci jednoho bytového domu jsou zateplené pouze některé vchody. Tato skutečnost je dána především strukturou vlastnických vztahů, která se od roku 1990 značně diverzifikovala. V rámci jednoho

bytového domu či vchodu je pro uskutečnění regenerace nutný konsenzus všech vlastnických subjektů, které jsou následnými investory projektu. Většina bytových domů je ve vlastnictví bytových družstev, společenství vlastníku bytových jednotek či jednotlivých měst (ing. Přech, 2010).

Zdroje na regeneraci z programu IPRM čerpají Tábor a Písek, přičemž v obou dvou městech je v současnosti realizace regenerace sídlišť teprve v začátcích. Není tedy ještě možné výsledky posoudit. Prostředky z programu Regenerace panelových sídlišť byly čerpány v jediném ze sledovaných měst, a to v Táboře. Možnost využití dotací z těchto programů je podmíněno především kritérii problémovosti a koncentrací obyvatel, která musí sídliště jednotlivých měst splňovat. Nezávisí tedy pouze na aktivitě jednotlivých samospráv.

Z hlediska procenta zateplených domů na sídlištích jsou na tom nejlépe města Benešov a Pelhřimov, kde je v průměru zatepleno 90 % bytových domů. Následuje město Jindřichův Hradec s průměrným zateplením 60 % domů. Předposlední je město Písek, kde je v průměru zatepleno 20 % panelových domů. Nejméně zateplených domů je v Táboře, a to pouze 5 – 10 %. Na základě hodnocení regenerace sídlišť z hlediska podílu zateplených domů se tedy nepotvrdila souvislost s vazbami na hlavní město. Ačkoli zateplování fasád může naznačit jistý trend probíhajícího procesu regenerace, pro skutečně vypovídající srovnání kvality regenerace v sídlištích zkoumaných měst by bylo zapotřebí vypracovat velmi podrobnou analýzu, která by zahrnovala mnohem více faktorů.

Terénní průzkum potvrdil, že kvalita sídlišť je značně podmíněna zděděnou fyzickou složkou prostorové struktury v dané části města. Zásadní je zejména morfologie zástavby jednotlivých sídlišť. Patrně nejslabší stránkou „problémových sídlišť“ je totiž nadměrná zahuštěnost zástavby. Tato skutečnost značně omezuje možnosti provedení regenerace daných sídlišť. Naopak v případě, že největším problémem sídliště je nízká fyzická kvalita domovního fondu, je možné vzhledem k současným možnostem provést takovou regeneraci bytových domů, která zvýší jak jejich životnost, tak architektonickou kvalitu. V případě velkorysého prostorového uspořádání budov je také možné kvalitním zásahem zvýšit urbanistickou hodnotu prostředí daného sídliště.

V rámci terénního průzkumu se nepotvrdila přímá souvislost kvality sídliště s jeho polohou v rámci města. „Nejproblémovějšími“ sídlišti v rámci sledovaných měst jsou písecké sídliště Portyč a tábořské sídliště Nad Lužnicí, přičemž každé zaujímá v rámci města zcela jinou polohu. Sídliště Portyč se nachází v bezprostřední blízkosti centra města,

zatímco sídliště Nad Lužnicí zaujímá vůči městu polohu periferní. Naopak lokalizace „problémového“ sídliště v rámci města významně ovlivňuje kvalitu prostředí města.

9.3 Revitalizace nevyužitých ploch

Jelikož žádné ze sledovaných měst nebylo v období socialismu postiženo rozvojem těžkého průmyslu, a ani v případě ostatních průmyslových odvětví nedocházelo k významnému ukončování výroby, nevznikaly na jejich území průmyslové brownfields. Z rozhovorů poskytnutými úředníky odboru výstavby a územního plánování sledovaných měst vyplývá, že v případě ukončení provozu nějakého podniku vždy došlo k využití území jiným subjektem. Tento proces ve většině případů doprovázelo nahrazení jedné společností, větším počtem menších subjektů. V důsledku změny obranné strategie České republiky po roce 1990 však vlivem ukončení činnosti některých armádních jednotek zůstaly ve městech opuštěná kasárna. Ve sledovaných městech dochází k jejich revitalizaci. Výjimkou ze sledovaných měst je Pelhřimov, který kasárna nemělo. Záměr realizace je názornou ukázkou rozdílných strategií jednotlivých měst, resp. strategie měst Benešov, Jindřichův Hradec, Tábor ve srovnání s Pískem, při rozvoji svého území.

Ve městech Jindřichův Hradec, Tábor i Benešov je záměrem revitalizace kasáren transformace bývalých armádních areálů na objekty se smíšenou funkcí obytnou a komerční. V Písku je však strategie revitalizace stejného typu území odlišná. Vedle obytných souborů a nákupního centra má v areálu bývalých kasáren vzniknout technologický park. Ačkoli investorem je soukromá společnost, byla nalezena zajímavá spojitost mezi tímto záměrem a strategickou vizí města. Zpracovatelem strategického rozvoje města Písek je totiž společnost Berman group, jejíž strategií pro rozvoj regionu je rozvoj vzdělanosti, podpora vědy a propojování veřejného a soukromého sektoru, což je cílem zmíněného projektu (www.bermangroup.cz). K oprávněnosti této domněnky přispívá skutečnost, že výstavba technologického parku není původním záměrem developerské firmy Reality Grégr, který zahrnoval výstavbu bytových domů. Naplňování rozvojové strategie města Písek odpovídá i transformace dalších objektů, která byla městem realizována (viz str. 58).

9.4 Rozvoj maloobchodu

Z hlediska intenzity rozvoje maloobchodu, tedy období výstavby a počtu prodejen v jednotlivých městech, nebyly nalezeny zásadní rozdíly. Počet řetězců odpovídal populační velikosti srovnávaných měst (viz tab. 7). Období výstavby jednotlivých řetězců se ve sledovaných městech téměř nelišila, např. v letech 1997 a 1998 byly postaveny prodejny Penny ve všech sledovaných městech. Obdobný vývoj následoval i u ostatních řetězců v dalších letech. Pro nalezení příčin tohoto vývoje by bylo zapotřebí analyzovat strategii jednotlivých řetězců na základě jejich interních informací.

Tab. 7: Počet diskontních řetězců a hypermarketů ve městech Benešov, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Písek a Tábor v roce 2010

Město	Počet obyvatel	Diskontní řetězce	Hypermarkety
Benešov	16 395	1	2
Pelhřimov	16 741	1	2
Jindřichův Hradec	22 457	2	2
Písek	29 972	3	3
Tábor	35 593	3	4

Zdroje: ČSÚ, Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1971-2009), terénní šetření 2010

Při lokalizaci diskontních řetězců a hypermarketů byl potvrzen vliv lokalizačních faktorů – vysoké koncentrace kupní síly a výhodné dopravní polohy. Společným rysem je výstavba prodejen v blízkosti sídlišť. Dalším typickým jevem pro všechna města vyjma Benešova je lokalizace diskontního řetězce v bezprostřední blízkosti nádraží, přičemž všechny tyto prodejny, s výjimkou Lidlu v Jindřichově Hradci, byly postaveny ve stavební proluce.

Ve městech Písek a Jindřichův Hradec jsou všechny sledované prodejny postaveny v návaznosti na silniční obchvat města. V Benešově a v Pelhřimově jsou veškeré obchody vázané na pátevní komunikace měst (obchvat nemají). V Táboře má lokalizace maloobchodu svá specifika dána prostorovým uspořádáním města (viz str. 67). Ve vnitřní části města Tábor je lokalizováno nejvíce prodejen maloobchodu, sledovaných v této práci, a to v porovnání se všemi ostatními zkoumanými městy. Tábor je zároveň jediným městem, v jehož vnitřní části stojí hypermarket. Tato skutečnost může být dána odlišnými prostorovými možnostmi jednotlivých měst, rozdílnou politikou městských samospráv, ale například také prostou náhodou, kdy se v jeden čas sejde záměr investora a uvolnění vhodné plochy pro realizaci jeho projektu. Pro jednoznačné určení příčin rozdílné lokalizace maloobchodu uvnitř města by bylo zapotřebí provést podrobnější analýzu této problematiky.

10. ZÁVĚR

Záměrem této bakalářské práce bylo najít odlišnosti ve vývoji některých jevů prostorové struktury vybraných měst, pokusit se ukázat a objasnit příčiny jejich rozdílného vývoje. V rámci provedeného výzkumu se však podařilo nalézt mnohem více shodných rysů jednotlivých měst nežli rozdílů. Vzhledem k této skutečnosti se nepodařilo najít ani souvislost vývoje sledovaných jevů prostorové struktury jednotlivých měst s jejich polohou na osách, jejichž vymezení bylo představeno v úvodu práce. Nebylo tedy možné posoudit vliv procesů šířících se z Prahy na vývoj prostorové struktury zkoumaných měst.

Například v případě hodnocení intenzity výstavby rodinných domů a její lokalizace, kdy byla očekávána souvislost mezi rozvojem v zázemí města a intenzity vazeb na Prahu, nevykazují sledovaná města očekávaný trend. Intenzita a rozmístění výstavby se v rámci sledovaných měst nepatrně liší. Rozdíly jsou však natolik marginální, že nelze na základě výzkumu v rámci této bakalářské práce stanovit příčiny těchto odchylek. Důvodem malých odlišností je také prozatím relativně nízká intenzita výstavby rodinných domů v jednotlivých městech a jejich zázemích. Zajímavé by však bylo sledovat rozvíjející se lokality i v následujícím desetiletí, neboť ačkoli s malou intenzitou, ale přeci, vykazují některé rozvíjející se lokality jisté vývojové trendy. Dále by bylo zajímavé sledovat vývoj rezidenční výstavby nejen v bezprostředním zázemí jednotlivých měst, ale také stavební rozvoj obcí v jejich širším okolí.

V případě procesu revitalizace nevyužívaných objektů či areálů se ukázala odlišná strategie ve srovnání s ostatními městy pouze v případě Písku. Jelikož však v ostatních městech proběhla revitalizace ve větším měřítku pouze v případě prostoru kasáren, není možné činit nějaké prokazatelné závěry.

Rozvoj maloobchodních aktivit měl v jednotlivých městech velmi podobný charakter i intenzitu. Zajímavým jevem je však výstavba prodejen jednotlivými řetězci ve vlnách, tedy otevření několika prodejen v různých městech v jednom roce, či krátkém časovém období. Pro pochopení tohoto jevu by bylo zapotřebí analyzovat strategii jednotlivých řetězců.

Ačkoli regenerace sídlišť probíhá v jednotlivých městech s různou intenzitou, nebylo vzhledem ke komplexnímu charakteru tohoto procesu možné na základě dostupných informací určit příčiny těchto rozdílů. V tomto případě by bylo zajímavé provést šetření na základě, kterého by byl zjišťován postoj obyvatel k regeneraci sídlišť a jejich ochota na případném budoucím či probíhajícím projektu regenerace participovat.

Skutečnost, že nebyly nalezeny významné odlišnosti ve vývoji jednotlivých jevů však nemusí nutně znamenat, že tyto rozdíly neexistují. Je možné, že vývojové disparity prostorové struktury sledovaných měst by byly odhaleny podrobnějším průzkumem a hlubší analýzou zkoumaných jevů, nebo za použitím jiných metod výzkumu. Je také pravděpodobné, že případné rozdíly ve vývoji jednotlivých měst se více projeví až v příštích letech či desetiletí.

11. ZDROJE

- AULICKÁ, Z. A KOL. (1993): Regenerace sídlišť. Výzkumný ústav výstavby a architektury, Praha, 94 s.
- BEDNÁŘ, P. (2001): Retail Impact Assessment – město vs. nákupní centra. Nezávislé sociálně ekologické hnutí - Nesehnutí, Brno, s. 1-5.
- DRKOŠOVÁ, M. (2005): Brownfields a jejich opětovné využití ve městě Brně. Urbanismus a územní rozvoj, 8, č. 4, s. 2-7.
- FISHER, J., ŠEVERA, M. (2001): Cenzus maloobchodní sítě. Dostupné z [<http://www.czso.cz/cisla/1/18/archiv/azprav/zprav0499/census.htm> - 18. 6. 2010].
- GALČANOVÁ, L., VACKOVÁ, B. (2008): Rezidenční suburbanizace v postkomunistické České republice, její kořeny, tradice a současnost. IVRIS Papers. Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity, Brno, 23 s.
- HAMPL, M. (1996): Transformační procesy a předpoklady dalšího vývoje systému osídlení. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 91-109.
- HNILIČKA, P. (2005): Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. ERA, Brno, 131 s.
- KISS, E. (2002): Restructuring in the Industrial Areas of Budapešť in the Period of Transition. Urban Studies, 39, č. 1, s. 69-84.
- KOTUS, J. (2006): Changes in the Spatial Structure of a Large Polish City – The Case Of Poznań. Cities, 23, č. 5, s. 364-381.
- KUČA, K. (1996): Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. Díl 1. A-G. Libri, Praha, 874 s.
- KUČA, K. (2002): Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. Díl 5. Par-Pra. Libri, Praha, 671 s.
- MUSIL, J. (2002): Co se děje s českými městy dnes. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J.: Zrod velkoměsta. Urbanizace Českých zemí a Evropa. Paseka, Praha-Litomyšl, s. 298-332.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku. Praha, str. 39-54.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2010a): Suburbanizace. Co to je a jaké má podoby? Dostupné z [http://www.suburbanizace.cz/01_theorie_suburbanizace.htm - 2. 5. 2010]
- OUŘEDNÍČEK, M. (2010b): Zázemí měst. Dostupné z [http://www.suburbanizace.cz/03_theorie_zazemi.htm - 9. 5. 2010].

- OUŘEDNÍČEK, M. (2010c): Prostorový vývoj měst. Dostupné z [http://www.suburbanizace.cz/02_theorie_prostorovy_vyvoj_mest.htm - 9. 5. 2010].
- SMITH, D. (1996): The Socialist City. In: Andruz, G., Harloe, M., Szelenyi, I. (eds): Cities After Socialism. Urban and Regional Change in Post-Socialist Societies. Blackwell, Oxford, s. 70-99.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 361-394.
- SÝKORA, L. (2000): Induktivní a deduktivní přístupy při srovnávacím výzkumu změn vnitřní prostorové struktury postkomunistických měst. In: Matlovič, R., (ed.), Urbánny vývoj na rozhraní milénií. Urbánne a krajinné štúdie, č. 3, Filozofická fakulta Prešovskej univerzity, Prešov, s. 19-26.
- SÝKORA, L. (2001): Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis - Folia Geographica, 35, č. 4, s. 194-205.
- SÝKORA, L. (2003): Suburbanizace a její společenské důsledky. Sociologický časopis, 39, č. 2, s. 55-71.
- SÝKORA, L. (2007): Výzvy postsocialistického města. ERA 21, 7, č. 2, s. 54-57.
- SÝKORA, L. (2010): Suburbanizace: problém i řešení. Vesmír, 89, č. 7, s. 440-443.
- SZCZYRBA, Z. (2000): Územní rozvoj maloobchodní sítě. Urbanismus a územní rozvoj, 3, č. 1, s. 18-24.
- SZCZYRBA, Z. (2002): Trendy ve vývoji maloobchodu v ČR – geografická realita. O hypermarketech veřejně. Nezávislé sociálně ekologické hnutí - Nesehnutí, Brno, s. 20-25.
- ŠILHÁNKOVÁ, V. (2000): Revitalizace centrálních částí měst. Urbanismus a územní rozvoj, 3, č. 3, s. 1-6.
- ŠIMÁKOVÁ, V. A KOL. (2003): Regenerace panelových sídlišť. Katalog příkladů za rok 2002. Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, Brno, 24 s.
- ŠIMÁKOVÁ, V. A KOL. (2006): Regenerace panelových sídlišť. Katalog příkladů za rok 2004. Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, Brno, 24 s.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie - Sborník České geografické společnosti, 112, č. 3, s. 315-333.
- VUTURKA, M. A KOL. (1998): Investiční atraktivita vybraných měst České republiky. Ekonomicko-správní fakulta, Masarykova univerzita, Brno, 199 s.

STATISTICKÁ DATA

Sčítání lidu, domů a bytů 2001, Praha, ČSÚ.

Statistická ročenka Středočeského kraje 2006, Praha, ČSÚ.

Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování 1971-2009 (2010a), Praha, ČSÚ.

Dokončené byty v obcích Jindřichův Hradec, Písek a Tábor v letech 1997 až 2009 (2010b), České Budějovice, ČSÚ. (interní data ČSÚ poskytnutá na vyžádání)

Dokončené byty v obci Benešov v letech 1997 až 2009 (2010c), Praha, ČSÚ. (interní data ČSÚ poskytnutá na vyžádání)

Dokončené byty v obci Pelhřimov v letech 1997 až 2009 (2010b), Jihlava, ČSÚ. (interní data ČSÚ poskytnutá na vyžádání)

DOKUMENTY

MĚSTO BENEŠOV (2009a): Benešov – Táborská kasárna. Regulační plán. Dostupné z [<http://www.benesov-city.cz/odbor-vystavby-a-uzemniho-planovani-dokumenty> – 18 .5. 2010].

MĚSTO BENEŠOV (2009b): Benešov. Územní plán. Dostupné z [<http://www.benesov-city.cz/odbor-vystavby-a-uzemniho-planovani-dokumenty> – 18. 5. 2010].

MĚSTO JINDŘICHŮV HRADEC (2007): Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Jindřichův Hradec. Dostupné z [http://www.jh.cz/cz/_urad/mestsky_urad/odbory/vystavba/_uzemne_analyticke_podklady.html – 20. 5. 2010].

MĚSTO PÍSEK (2001): Strategická vize. Dostupné z [<http://www.mesto-pisek.cz/strategicky-plan/strategicky-plan.html> - 9. 5. 2010].

MĚSTO PÍSEK (2008a): Integrovaný plán rozvoje města Písek. Zóna Portyč. Dostupné z [<http://www.mesto-pisek.cz/iprm/iprm.html> - 9. 5. 2010].

MĚSTO PÍSEK (2008b): Integrovaný plán rozvoje města. Socio-ekonomický profil. Dostupné z [<http://www.mesto-pisek.cz/iprm/iprm.html> - 9. 5. 2010].

MĚSTO TÁBOR (2009): Strategický plán rozvoje mikroregionu Táborsko 2007-2013. Dostupné z [<http://www.tabor.cz/cs/obcan/rozvoj/strategicky-plan-rozvoje-mikroregionu-taborsko/> - 20. 5. 2010].

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

BERMAN GROUP Dostupné z [<http://www.bermangroup.cz> - 2. 8. 2010].

FONDY EVROPSKÉ UNIE Dostupné z [<http://www.strukturalni-fondy.cz/> - 8. 5. 2010].

IDOS – JÍZDNÍ ŘÁDY Dostupné z [<http://www.idos.cz> - 3 .5. 2010].

MINISTERSTVO RPO MÍSTNÍ ROZVOJ Dostupné z [<http://www.mmr.cz/> - 8. 5. 2010].
REALITY GRÉGR Dostupné z [<http://www.realitygregr.cz> - 7. 6. 2010].
SEDMIČKA.CZ Dostupné z [<http://www.sedmicka.cz/pisek-strakonice/> - 7. 6. 2010].
STÁTNÍ FOND PODPORY BYDLENÍ Dostupné z [<http://www.sfrb.cz> - 8. 5. 2010].
STAVINVEST GROUP Dostupné z [<http://www.satvinvestgroup.cz> - 7. 6. 2010].
STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELD V ČR Dostupné z [<http://www.regenerace.org/index.html> - 2. 7. 2010].

MAPOVÉ PODKLADY

Amapy ©DPA s.r.o.

ArcČR500, verze 9.3.

Google – Data map © Tele Atlas 2010.

Ortofoto © GEODIS BRNO s.r.o., Seznam.cz, 2002-2003, 2008.

Ortofoto České republiky, ČÚZK, 2007.

Základní mapa ČR 1:10 000, ČÚZK, 1992.

ROZHOVORY

KREJČÍ BOHUMIL, ING.: vedoucí odboru výstavby a územního plánování. Městský úřad Jindřichův Hradec, 3. 5. 2010.

KŘEMEN VLASTIMIL, ING.: vedoucí odboru výstavby a územního plánování. Městský úřad Tábor, 27. 4. 2010.

PŘECH ZDENĚK, ING.: vedoucí odboru výstavby a územního plánování. Městský úřad Tábor, 26. 4. 2010.

ŘEZÁČOVÁ ZDEŇKA: ředitelka domovní a bytové správy města Písku, 12. června 2010.

ŠKVOR MARTIN: úředník odboru výstavby a územního plánování. Městský úřad Benešov, 11. 5. 2010.

ZÁBRANSKÝ JOSEF, ING. ARCH.: hlavní architekt města, Městský úřad Písek, 28. dubna 2010.