

**Univerzita Karlova v Praze**  
**Přírodovědecká fakulta**  
**katedra sociální geografie a regionálního rozvoje**

Studijní program: Geografie  
Studijní obor: Geografie a kartografie



Denisa Martinovská

**VYJEDNÁVÁNÍ STAROSTŮ SUBURBÁNNÍCH OBCÍ  
S DEVELOPERY NA PŘÍKLADU ÚZEMÍ  
ORP BRANDÝS NAD LABEM – STARÁ BOLESLAV**

THE NEGOTIATION BETWEEN MAYORS OF SUBURBAN  
MUNICIPALITIES AND DEVELOPERS IN THE CASE OF  
MEP BRANDÝS NAD LABEM – STARÁ BOLESLAV

*Bakalářská práce*

Praha 2014

Vedoucí bakalářské práce: RNDr. Petra Špačková, Ph.D.

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, 20.8.2014

.....

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala paní RNDr. Petře Špačkové za její cenné rady a odborné připomínky při vedení mé práce. Zároveň bych chtěla poděkovat nejvyšším představitelům suburbánních obcí, kteří byli ochotni poskytnout mi potřebné informace prostřednictvím rozhovorů.

## **ABSTRAKT**

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení způsobů vyjednávání starostů s developery v suburbánních obcích. Analyzovaným územím je severovýchodní zázemí Prahy, které patří do oblasti s nejintenzivněji se rozvíjejícím procesem suburbanizace u nás. Práce se zabývá rezidenční suburbanizací, která se vyznačuje výstavbou rodinných nebo bytových domů na okrajích stávající zástavby jednotlivých sídel. V teoretické části je dále stručně popisován proces územního plánování a možnosti regulace rozvoje obcí. Empirická část analyzuje přístupy k územnímu plánování a regulačním nástrojům na příkladu suburbánních obcí zahrnutých do terénního šetření v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Jedním z regulačních nástrojů je samotné vyjednávání s developery, na které jsem se při zpracování zaměřovala. Používání tohoto způsobu, ale i ostatních regulačních nástrojů je lokálně velmi rozdílné. Na závěr této práce byla vytvořena typologie obcí podle způsobů vyjednávání starostů s developery.

Klíčová slova: suburbanizace, územní plánování, developer, vyjednávání, regulace

## **ABSTRACT**

The main aim of this thesis is an evaluation of methods of negotiation between mayors of suburban municipalities and developers. The analyzed territory is the northeastern background of Prague which belongs to the area with the most intensively developing process of suburbanization in the country. The bachelor thesis deals with residential suburbanization which is characterized by the construction of family houses or apartment buildings on the edges of existing buildings of individual settlements. In the theoretical part is also briefly described the process of spatial planning and options of development control in municipalities. The empirical part analyzes approaches to spatial planning and regulatory instruments in the case of suburban municipalities included in the field survey in MEP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. One of regulatory instruments is itself negotiation with developers, of which I have focused on processing. Using this method, but also other regulatory instruments, is locally very different. In conclusion, it was created typology according to methods of negotiation between mayors and developers.

Keywords: suburbanization, spatial planning, developer, negotiation, regulation

## Obsah

1	Úvod.....	8
2	Teoretický úvod do problematiky .....	10
2.1	Definice suburbanizace .....	10
2.2	Rezidenční suburbanizace a její vývoj.....	11
2.3	Dopady suburbanizačního procesu .....	14
2.4	Územní plánování .....	15
2.5	Přístupy k územnímu plánování v České republice a v zahraničí .....	20
3	Metodika výzkumu.....	22
4	Rezidenční suburbanizace v severovýchodním zázemí Prahy .....	26
5	Přístupy k územnímu plánování a regulačním mechanismům nové bytové výstavby z pohledu starostů v suburbánních obcích zahrnutých do terénního šetření .....	31
5.1	Rezidenční výstavba v obcích zahrnutých do šetření .....	31
5.2	Územní plánování a regulační nástroje nové výstavby.....	35
5.3	Vyjednávání starostů s developery .....	40
6	Závěr.....	44
	Seznam použité literatury .....	46

## Seznam tabulek

Tab. 1: Typologie vybraných obcí podle charakteru bytové výstavby a intenzity procesu suburbanizace v letech 1997-2011 .....	24
Tab. 2: Typologie obcí zahrnutých do šetření na základě způsobů vyjednávání s developery .....	42

## Seznam obrázků

Obr. 1: Přehled nástrojů územního plánování v ČR.....	16
Obr. 2: Nová bytová výstavba v suburbánní zóně Prahy s vyznačením analyzované oblasti .....	23
Obr. 3: Index změny počtu obyvatel v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 1991-2013.....	26
Obr. 4: Vývoj počtu obyvatel v obcích zahrnutých do terénního šetření v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 1991-2013 .....	28
Obr. 5: Intenzita bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 1997-2011.....	29
Obr. 6: Vývoj intenzity bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 1997-2012 .....	30
Obr. 7: Postoj starostů k developerské (1) a individuální výstavbě (2).....	34
Obr. 8: Formy usměrňování nové rezidenční výstavby z pozice obcí.....	38
Obr. 9: Postoj starostů k dalšímu stavebnímu rozvoji obce .....	39
Obr. 10: Očekávání starostů, zdali bude rezidenční výstavba i nadále pokračovat.....	39
Obr. 11: Vyjednávání starostů s developery ohledně nové výstavby v obci.....	40

## **Seznam použitých zkratek**

ČOV – čistírna odpadních vod

ČSÚ – Český statistický úřad

ORP – obec s rozšířenou působností / MEP – municipality with extended powers

RD – rodinné domy

RP – regulační plán

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

## **Seznam příloh**

Příloha 1: Intenzita bytové výstavby v suburbíích zahrnutých do šetření v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 1997-2012..... 52

Příloha 2: Průvodní dopis starostům suburbánních obcí ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014 ..... 53

Příloha 3: Podklad pro strukturované rozhovory se starosty suburbánních obcí ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014 ..... 54

# 1 Úvod

Suburbanizační proces se u nás začíná projevovat od druhé poloviny devadesátých let zejména v okolí největších měst. Nejintenzivněji se projevuje v zázemí Prahy, a to individuální nebo developerskou výstavbou uvnitř či na okraji stávající zástavby. Důležitými aktéry rozvoje suburbánní výstavby jsou právě developerské společnosti, které svou rozsáhlou výstavbou rezidenčních lokalit podstatně ovlivňují podobu obce (Ouředníček, Posová 2006).

Z tohoto důvodu jsem se rozhodla zaměřit na přístupy jednotlivých starostů k vyjednávání s těmito aktéry ohledně podoby nové výstavby v obci. Za respondenty byli zvoleni starostové obcí, kteří mají v současnosti společně se zastupitelstvem „nejvyšší faktické kompetence v iniciaci i regulaci rozvoje na svém území“ (Špačková a kol. 2012). Výběr obcí, v jejichž části bylo provedeno terénní šetření, byl zvolen na základě dvou vybraných kritérií, které jsou popsány níže v kapitole Metodika. Osloveno bylo celkem 26 suburbánních obcí na území ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, šetření se podařilo zrealizovat v 19 z nich.

Hlavním cílem práce je zhodnocení způsobů vyjednávání starostů s developery v suburbánních obcích. Stanovila jsem si celkem 5 výzkumných otázek, které se v této práci snažím zodpovědět. Výzkumné otázky vycházejí z cílů práce a jsou následující:

- Zjistit, zdali převažuje spíše individuální nebo developerská výstavba, a jaký je postoj starostů k těmto způsobům nové bytové výstavby. Zjistit, jak tyto postoje souvisí s osobními zkušenostmi a dále zhodnotit jejich výhody a nevýhody na základě názorů starostů suburbánních obcí.
- Odhalit, jestli dochází často k úpravám územního plánu z důvodu rozšiřování zastavitelných ploch na území obce, jakožto základního dokumentu k usměrňování územního rozvoje.
- Identifikovat formy usměrňování nové výstavby z pozice obce.
- Zjistit, jaký zastávají starostové postoj k další (budoucí) výstavbě v obci.
- Charakterizovat způsoby vyjednávání starostů s developery v rámci usměrňování nové výstavby a rozvoje obce. Jestli se obce snaží získat nějakou přidanou hodnotu z rozvoje, nebo naopak developerům ve všem vyhoví.



Jelikož analýza dostupných statistických dat nemůže vést ke zjištění odpovědí vymezených výzkumných otázek, stěžejní metodou výzkumu se staly strukturované rozhovory se starosty obcí. Jako doplňující metoda kvantitativního charakteru byla použita analýza statistických dat, jež byla využita k charakteristice zvoleného území.

Struktura práce je rozčleněna celkem do šesti kapitol. Po úvodu následuje kapitola, která se věnuje teoretickému uvedení do studované problematiky, kde nejprve definuji pojem suburbanizace, charakterizuji rezidenční suburbanizaci a shrnuji její nejvýznamnější dopady. Následně popisuji územní plánování a porovnávám jeho přístupy v České republice a ve světě. V navazující kapitole je vysvětlena metodika a průběh terénního šetření. Kapitola čtyři slouží jako stručná charakteristika analyzovaného území z hlediska rezidenční suburbanizace a je založena především na analýze statistických dat. Stěžejní částí práce je následující kapitola, která se zabývá přístupy k územnímu plánování a regulačním nástrojům se zaměřením na vyjednávání s developery z pohledu starostů obcí. Kapitola je založena na terénním šetření, které se uskutečnilo v 19 suburbánních obcích v severovýchodním zázemí Prahy. První podkapitola popisuje novou rezidenční výstavbu v jednotlivých obcích z hlediska současného stavu rozvojových lokalit. Také zde porovnávám rozdíly mezi developerskou a individuální výstavbou z postojů nejvyšších představitelů obcí a shrnuji jejich výhody a nevýhody. V následující podkapitole analyzuji přístupy k usměrňování nové rezidenční výstavby z pozice obce, konkrétně jednotlivých starostů obcí. Poslední podkapitola dále rozvádí předchozí podkapitolu o regulačních nástrojích. Jsou v ní analyzovány způsoby vyjednávání starostů s developery, které patří do kategorie neformálních nástrojů. V závěru jsou shrnuty zjištěné poznatky.

## 2 Teoretický úvod do problematiky

Jelikož se bakalářská práce zabývá výzkumem územního plánování v suburbánních obcích, je důležité na jejím počátku definovat základní pojem, a to suburbanizace. V následujících podkapitolách charakterizují rezidenční suburbanizaci a její vývoj, stručně popisují územní plánování a porovnávám přístupy územního plánování v České republice a v zahraničí.

### 2.1 Definice suburbanizace

Existují různé definice procesu suburbanizace, které se od sebe navzájem odlišují, především tím, co je obsahem procesu. Podle Ouředníčka se suburbanizací rozumí „kontinuální změna sociálního a fyzického prostředí z venkovského na (před)městské, (sub)urbánní“ (Ouředníček 2002, s. 41). Proces suburbanizace je nejčastěji označován za jeden z urbanizačních procesů. Na suburbanizaci nelze nahlížet pouze jako na změnu v rozmístění obyvatelstva v prostorové struktuře předměstských oblastí, ale také jako na změnu způsobu života obyvatel nových suburbií. Stále větší část území a společnosti je ovlivňována městskými funkcemi a městským způsobem života. Toto prostorové šíření městských elementů lze označit za nepřímou urbanizaci (Ouředníček, Temelová 2008). Podle Sýkory je „suburbanizace poměrně komplexním procesem, který je podmíněn a způsoben celou řadou vzájemně provázaných faktorů“ (Sýkora 2002, s. 10).

Suburbánní výstavbu<sup>1</sup> lze rozlišit podle převládající funkce na dva typy, a to rezidenční a komerční. Komerční suburbanizace se vyznačuje logistickými areály, výrobními provozy a obchody. Lokalizačními faktory tohoto typu jsou především místa podél hlavních dopravních tahů a relativně levné a rozsáhlé pozemky za administrativními hranicemi měst. Většina nových areálů vzniká na tzv. greenfields, což znamená výstavba „na zelené louce“ (Ouředníček a kol. 2008). Dochází tak k extenzivnímu záboru půdy, zatímco uvnitř hranic měst se nacházejí nevyužité průmyslové plochy, tzv. brownfields (Sýkora 2002).

Nová výstavba rodinných, ale i bytových domů v zázemí měst je charakteristická pro rezidenční suburbanizaci. Lokalizace rezidenčních oblastí je zejména ovlivněna dopravní dostupností a kvalitou životního prostředí (Ouředníček 2002). Proč vůbec

---

<sup>1</sup> Podle Perlína je suburbánní výstavba ta, která se nachází „za hranicí souvisle zastavěného území města bez ohledu na správní hranici obce“ a výstavba tedy probíhá „jak uvnitř správní hranice města, tak i na území dalších obcí v zázemí města“ (Perlín 2002, s. 141).

<sup>2</sup> Dokončené byty jsou byty, kterým byl vydán kolaudační souhlas.

dochází k tak rozsáhlému prostorovému rozšiřování měst, když stále mnoho rezervních ploch pro novou výstavbu se nachází právě uvnitř jejich administrativních hranic? Podle Sýkory (2002) se mnoho z projektů komerční i rezidenční výstavby uskutečňuje za hranicemi měst z důvodů nižších cen pozemků a snadnějšího vyjednávání se zastupiteli menších obcí. Rozvoj zázemí měst v českých zemích umožnily zejména vyšší příjmy obyvatel, rozmach poskytovaných hypotečních úvěrů a technický rozvoj dopravy (zejména silniční). Postupem času si mohla stále větší část obyvatel splnit sen o bydlení ve vlastním rodinném domě se zahradou v lepším životním prostředí (Sýkora 2002, Hnilička 2005, Ouředníček a kol. 2008 aj.). Dalším důležitým faktorem pro rozvoj suburbánních lokalit byly také „restituce zemědělské půdy a jejich následná přeměna na stavební pozemky, které byly levnější než pozemky uvnitř města“ (Ouředníček 2008, s. 14).

Podle většiny autorů je suburbanizace proces, který nelze zastavit, ale můžeme ho regulovat, a tím omezit nežádoucí dopady tohoto procesu. Regulovaný rozvoj suburbánních lokalit je totiž ekonomicky méně nákladný a šetrnější k životnímu prostředí (Gremlica 2002, Sýkora 2002, Hnilička 2005 aj.).

## **2.2 Rezidenční suburbanizace a její vývoj**

Suburbanizace z důvodu vysoké setrvačnosti sídelní struktury způsobuje „v podstatě nevratné změny v systému osídlení a ve využívání krajiny člověkem“ (Sýkora 2002, s. 9). V zemích disponujících silným regionálním a územním plánováním (jako je např. Velká Británie) mohou suburbanizací vzniknout dokonce i tzv. „new towns“, které mají funkce soběstačného města (rezidenční a komerční funkce). Naproti tomu se vyskytuje forma procesu nazývaná „urban sprawl“ neboli „sídelní kaše“, jež je typická pro Spojené státy americké a charakterizuje ji extrémní a nekoordinované rozptýlení nové výstavby do okolní volné krajiny bez jakékoli návaznosti ke stávajícím sídlům (Sýkora 2002). Tato nežádoucí forma suburbanizace se nevyskytuje pouze v USA, ale také v některých západoevropských zemích. Obecně je však rozvoj městských aglomerací v naší zemi z hlediska historického velmi odlišný od rozvoje charakteristického pro aglomerace ve Spojených státech, ale také v některých případech evropských zemí (Gremlica 2002).

Zemí, kde se proces suburbanizace projevil jako první, jsou Spojené státy americké. Oproti západoevropským zemím se sídelní systém v USA začal vyvíjet značně opožděně. Jednou ze zásadních odlišností oproti evropským protějškům jsou centra měst, které často

charakterizuje menší plocha a vyšší profil budov. Kromě toho jsou americká města více rozmanitá z hlediska etnického a rasového složení obyvatelstva (Ptáček 2002). Počátek rozvoje suburbanizace ve Spojených státech amerických je uváděn zejména ve spojení s rozvojem automobilové dopravy. Stejně jako v českých zemích je i v USA suburbanizace selektivním procesem. Do příměstských oblastí amerických měst se stěhuje především městské obyvatelstvo bílé rasy z důvodu stále větší migrace nebělošského obyvatelstva do vnitřních částí měst. Masivní rozvoj procesu se datuje do období po druhé světové válce, kdy si i střední vrstva obyvatelstva mohla dovolit automobil. Nicméně první náznaky dekoncentrace měst se již ukazují od druhé poloviny 19. století. Zpočátku byla suburbanizace v USA částečně podporovaná státem, a to prostřednictvím financování výstavby dálniční sítě a podporou bydlení pomocí státem garantovaných hypoték a daňových úlev (Ptáček 2002). Suburbia ve Spojených státech se vyznačují zástavbou koloniálních rodinných domů, které byly ve většině případů postaveny na „zelené louce“. Americkému předměstí, ve kterém se nacházejí obchody, lehký průmysl a terciérní služby, se říká „edge cities“ neboli „okrajová města“ (Ptáček 2002). Tyto oblasti se stávají novými centry pracovních příležitostí a snižuje se tak závislost na jádrovém městě (Ouředníček a kol. 2008). Autoři často (Gremlica 2002, Ptáček 2002, aj.) uvádí jako negativní příklad procesu právě americkou suburbanizaci charakterizovanou „chaotickým, neuspořádaným růstem, který je v důsledku absence regulativních nástrojů trvale neudržitelný“ (Gremlica 2002, s. 21). Mezi nejzávažnější negativní důsledky procesu suburbanizace ve Spojených státech patří úpadek center měst a posílení segregace obyvatelstva (Gremlica 2002).

Suburbanizační proces se výrazně projevuje i v západoevropských zemích, ale od americké suburbanizace se odlišuje vývojem procesu. Stejně jako v USA se první náznaky procesu objevují již na konci 19. století ve spojení s nástupem hromadné dopravy. Podle Ptáčka (2002) se suburbanizace v západní Evropě vyznačuje menší razancí a rozsahem, menším dopadem na úpadek center měst a o trochu pozdějším rozvojem. Typické město západní Evropy je charakteristické kompaktností a nižším výškovým profilem budov v centrální části. Také je zde velký význam veřejné dopravy v dopravním systému oproti americkým městům, kde veřejná doprava není dobře fungujícím organismem (Ptáček 2002).

Sídelní síť České republiky se vyznačuje vysokou hustotou s velkým počtem menších městeček a vesnic a k tomu poměrnou konstantností již od středověku. Česká města se v současnosti skládají z několika historických částí, které vznikly v různých

obdobích jejich vývoje (Ouředníček 2008). Základ města tvoří historické centrum, kde se nacházejí mimo jiné hodnotné obytné oblasti. Navazující částí je vnitřní město plnící hlavně funkci rezidenční, která je ve větších městech postupně nahrazována nerezidenčními funkcemi. V období socialismu vznikla část nazývaná vnějším městem, jež je charakteristická zejména sídlišti panelových obytných domů. Od druhé poloviny 90. let 20. století se podstatným způsobem rozvíjí zázemí našich velkých měst, které v období socialismu patřilo mezi dlouhodobě stagnující oblasti především kvůli zavedení tzv. střediskové soustavy osídlení (Ouředníček 2008). Tato koncepce rozvoje osídlení je určitou socialistickou modifikací západoevropského přístupu od Waltera Christallera nazývanou „teorií centrálních míst“. Záměrem střediskové soustavy osídlení byla koncentrace investic do předem vybraných obcí, které se označovaly jako střediskové (střediska osídlení obvodního významu a střediska osídlení místního významu). Naopak sídla stanovená jako nestředisková byla určena k postupnému zániku. Následky pro malé obce spočívaly mimo jiné v chátrání fyzického prostředí a emigraci mladého obyvatelstva (Ouředníček, Posová 2006). Na konci období socialismu se obce v zázemí velkých měst vyznačovaly „zanedbaným domovním fondem, nedostačující technickou a sociální infrastrukturou, velmi starým obyvatelstvem s nízkým sociálním a ekonomickým statusem“ (Ouředníček 2008, s. 14). Následný rozvoj obytných ploch na předměstí tak lze považovat i za pozitivní proces, jelikož dochází k vylepšování infrastruktury a posilování sociálního statusu dosud stagnujících oblastí (Ouředníček, Temelová 2008). V českých zemích se současná suburbanizace projevuje hlavně na okraji některých stávajících obcí nacházejících se v zázemí velkých měst. Rezidenční suburbanizace se u nás nejintenzivněji rozvíjí v zázemí hlavního města a nejčastěji je realizována formou individuální či developerské výstavby (Ouředníček, Temelová 2008). Většinou dochází k zastavování celých lokalit rodinnými či bytovými domy nebo se v menší míře také realizuje výstavba na volných pozemcích uvnitř existující zástavby obcí (Sýkora 2002).

Developeři buď staví celé rezidenční lokality „na klíč“ nebo skoupí stavební pozemky, rozparcelují je, vybudují technickou infrastrukturu a prodají je individuálním zájemcům, kteří si výstavbu zajistí samostatně. Rovněž, ale v menší míře, se realizuje výstavba na volných pozemcích uvnitř existující zástavby obcí (Sýkora 2002).

## 2.3 Dopady suburbanizačního procesu

Podle Sýkory jsou příměstské oblasti charakterizovány „nízkou hustotou zástavby a vysokou prostorovou segregací jednotlivých lidských aktivit (bydlení, zaměstnání, nákupy)“, z tohoto důvodu je obyvatelstvo silně závislé na osobním automobilu (Sýkora 2002, s. 14). Jedním z největších negativních důsledků je proto nárůst individuální automobilové dopravy, jak mezi jádrovým městem a suburbii, tak mezi jednotlivými suburbánními lokalitami (dojíždění za nákupy do hypermarketů z nových rezidenčních zón), které je obtížné efektivně obsloužit veřejnou hromadnou dopravou z důvodu nízké hustoty osídlení. Kvalita životního prostředí se tak paradoxně snižuje v suburbánních oblastech, tedy v místech, kam se lidé stěhují z důvodu lepšího životního prostředí (Sýkora 2002).

Na přírodní prostředí má suburbanizační proces poměrně velký vliv. Dochází k fragmentaci a nadměrné konzumaci krajiny vedoucí k záboru zemědělské půdy (Chuman, Romportl 2008). V případě rezidenční suburbanizace tak dochází k trvalé změně využití území z důvodů složitých vlastnických vztahů a finančně nákladné případné rekultivace krajiny (TRCP 2002). Kromě toho stoupá spotřeba přírodních zdrojů, zejména vody a energie. Zvyšující se spotřeba energie způsobuje růst produkce skleníkových plynů, čímž se snižuje kvalita vzduchu (Chuman, Romportl 2008).

Z ekonomického pohledu jedním ze zásadních problémů suburbanizace je nenahlášení nově přistěhovalých obyvatel k trvalému bydlišti v obci, jenž způsobuje znatelný zásah do obecních rozpočtů. Tento dopad se projevuje nejenom na straně příjmů, ale také na straně výdajů (Macešková 2008). Souvisejícím problémem je nedostačující kapacita veškeré infrastruktury obcí, ať už se jedná o technickou infrastrukturu (např. komunikace, čistírna odpadních vod (ČOV), rozvody energií) nebo sociální. Řešení tohoto problému však omezují finanční možnosti obcí způsobené právě nepřihlášením nových obyvatel k trvalému bydlišti (Temelová 2008). V případě sociální infrastruktury se jedná především o kapacitu mateřské a základní školy, zdravotnického zařízení, kulturních možností či vybavenosti pro sportovní a volnočasové aktivity (Puldová, Novák 2008). Rozrůstání předměstí se tak odráží ve zvýšených nákladech na výstavbu a následnou údržbu sociální i technické infrastruktury (Thompson 2013).

Suburbanizace má podle některých autorů také významné sociální důsledky. Mezi nejzávažnější problémy patří posilování individualizace a ztráta sociální soudržnosti, které jsou způsobené především prostorovou segregační funkcí procesu (Sýkora 2002). Rovněž

může docházet k polarizaci sociální struktury projevující se například rozdílným způsobem bydlení starousedlíků a novousedlíků a může vést až k sociálnímu napětí v suburbánních obcích (Puldová, Novák 2008). Kromě těchto uvedených možných důsledků způsobených vlivem suburbánního procesu přímo na sociální prostředí suburbií, může také docházet k nepřímému ovlivňování zdrojových oblastí migrujících (Ouředníček, Temelová 2008). Dochází totiž k migraci především mladých obyvatel s vyšším sociálním statutem do cílových oblastí, kde převládá naopak starší obyvatelstvo s nižším sociálním statutem. Podle Puldové a Ouředníčka tak proces suburbanizace svým způsobem může částečně vyrovnávat sociální nerovnoměrnost mezi českými jádrovými městy a jejich zázemím způsobenou v období socialismu zavedením střediskové soustavy osídlení (Puldová, Ouředníček 2006).

Ne všechny dopady procesu suburbanizace jsou výhradně negativní, i když více autorů je tak hodnotí (Gremlica 2002, Ptáček 2002, Sýkora 2002, Hnilička 2005 aj.). Na rezidenční suburbanizaci se tedy lze dívat i pozitivně, a to z pohledu „posílení sociální struktury obyvatelstva a celkového oživení obcí v zázemí velkých měst“ (Puldová, Ouředníček 2006, s. 129-130). Také důsledky zvýšených nároků na lepší dopravní dostupnost, technickou a sociální infrastrukturu nově příchozích obyvatel jsou přínosem i pro původní obyvatelstvo (Puldová, Ouředníček 2006).

Doposud suburbanizace v České republice nedosáhla takových rozměrů jako ve městech západní Evropy či USA (Sýkora 2002). Proto bychom se měli poučit ze západních zkušeností a snažit se o včasné omezení negativních důsledků procesu pomocí nástrojů územního plánování (Gremlica 2002, Sýkora 2002, Ouředníček, Temelová 2008, aj.).

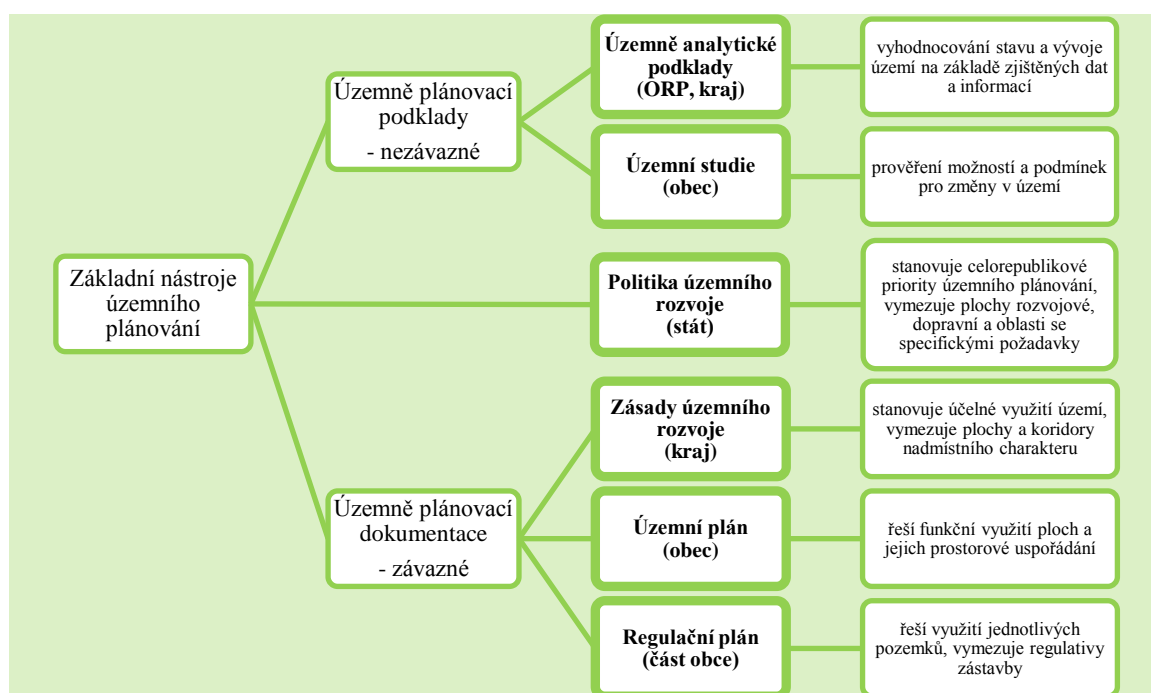
## **2.4 Územní plánování**

Jedním z klíčových nástrojů rozvoje území je územní plánování. Územní plánování stanovuje, jak bude prostředí kolem nás vypadat. Zabývá se tedy souhrnným řešením účelného využití daného území, a tím zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj (Halasová, Šilarová 2007). Územní plánování působí nejen na vymezené území v určitém čase, ale i na oblasti mimo něj a pro příští generace. Proto zejména nesprávné rozhodnutí nebo špatná aplikace územně plánovacích nástrojů mají dlouhodobé důsledky na velký okruh lidí a mnoho činností na území (Kubeš, Perlín 1998). Jak tvrdí Hnilička, kvůli chybnému územnímu plánu může dojít ke vzniku nevhodného místa pro bydlení.

Proto by se měli aktéři snažit o určité vymezení pravidel, které by sloužilo ke zlepšení podmínek pro bydlení v suburbíích. Hnilička ale zdůrazňuje, že je velmi důležité zvolení míry těchto regulativů (Hnilička 2005).

Nejpoužívanějším nástrojem územního plánování v České republice je územní plán (ÚP) zpracováváný pro území obce (Macešková 2008). Tento dokument je jedním z územně plánovacích dokumentů, jejichž postup projednávání a schvalování je přesně stanovený ve stavebním zákoně. Podle nového stavebního zákona je zpracování územního plánu povinné pro všechny obce (Zákon č. 183/2006 Sb.). Nástroj, jenž zpřesňuje a doplňuje územní plán, je tzv. regulační plán (RP) pořizující se pro části obce (Halasová, Šilarová 2007). Z důvodu velké podrobnosti a náročnosti na zpracování se využívá jen ojediněle, i když jeho využití by bylo pro některé rozvojové lokality vhodné a přínosné (Špačková a kol. 2012). Další základní nástroje používané k územnímu plánování jsou uvedeny v následujícím schématu (obr. 1), ve kterém je znázorněno jejich uspořádání. Zároveň je v něm stručně popsáno, pro jaké území se zpracovávají a k čemu jednotlivé nástroje slouží. Mezi plánovacími nástroji podle zákona musí existovat vertikální provázanost, tzn. že nástroje na nižší úrovni musí respektovat nástroje na vyšší úrovni. Například územní plán na úrovni obcí musí respektovat jak politiku územního rozvoje, tak zásady územního rozvoje (Navrátilová, Rozmanová a kol. 2014).

Obr. 1: Přehled nástrojů územního plánování v ČR



Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., vlastní zpracování



Právě územně plánovací dokumentace je rozhodující pro vydání tzv. územního rozhodnutí, na jehož základě lze provést umístění jednotlivých staveb a změny ve využití území. Jestliže obec má zpracovanou a schválenou územně plánovací dokumentaci, musí se respektovat regulativy v ní uvedené. Územní rozhodnutí je závazné a vydává ho příslušný stavební úřad (Navrátilová, Rozmanová a kol. 2014). Stavební úřad obce musí dohlížet na správné dodržování územních pravidel a v případě nesouladu projektu plánované výstavby s vymezenými regulativy nesmí vydat územní rozhodnutí (Macešková 2008).

Tradičním nejčastějším dokumentem rozvoje obcí je již zmiňovaný územní plán. Územní plán řeší funkční využití ploch. Zjednodušeně stanovuje pravidla, kde se může či nesmí stavět. Například vymezuje plochy pro bydlení, průmyslovou či zemědělskou činnost, aj. Kromě toho obsahuje regulativy pro využívání území a je závazný pro všechny, kteří se pohybují na území obce (Macešková 2008). V územním plánování jsou vymezeny celkem čtyři orgány, z nichž jeden je orgánem nadřízeným. Mezi hlavní orgány patří pořizovatelé, zpracovatelé a schvalovatelé. V roli schvalovatele je zastupitelstvo obce, jež společně s pořizovatelem vyhledává zpracovatele a projednává zadání ÚP, na závěr procesu vydává územní plán. Pořizovatel kromě již uvedeného zpracovává zadání ÚP, vede projednávání návrhu územního plánu a vyjadřuje se k němu stanoviskem. Zpracovatelem se na základě výběrového řízení stává autorizovaný architekt, který vypracovává návrh ÚP. V roli nadřízených orgánů jsou krajské úřady (odbory územního plánování), jež kontrolují pouze formální stránky procesu a vyjadřují se stanoviskem k návrhu územního plánu (Perlín 2013).

Územní plán je kompromisem a dohodou tří hlavních účastníků územního plánování, kteří mají odlišné zájmy o způsobu využití území. Obec představovaná zastupitelstvem hájí zájmy obce jako celku, tzn. jak zájmy zastupitelstva, tak zájmy jednotlivých obyvatel obce. Investoři a vlastníci hájí individuální zájmy a orgány státní správy hájí zájmy celého státu (Perlín 2013). Do zpracování územního plánu se zapojují i další aktéři, kteří se vyjadřují připomínkami nebo stanovisky. Jsou to obyvatelé a vlastníci pozemků řešeného území, další orgány státní správy, sousední obce, správci sítí a developéři (Perlín 2013). Podle Špačkové a kol. jsou za klíčové aktéry konkrétně považovány orgány ochrany zemědělského půdního fondu a životního prostředí, odbory územního plánování (krajský úřad), pořizovatelé ÚP, zastupitelstva se starosty obcí a vlastníci pozemků, investoři a developéři (Špačková a kol. 2012).

Proces zpracování územního plánu je velmi složitý a zdlouhavý, ale zaručuje vyjádření každého účastníka procesu (Perlín 2013). Nejčastěji vypracování trvá 2-3 roky a mělo by se týkat období příštích zhruba 10-15 let (Macešková 2008). Postup tvorby územního plánu lze rozdělit na dvě základní etapy, konkrétně zadání a návrh. Každá etapa obsahuje čtyři kroky, a to vypracování, projednání, vypořádání připomínek a schválení dílčího dokumentu. Projednávání má přesně stanovený postup i s časovým vymezením a ke každé etapě se může vyjadřovat i veřejnost. Na konci celého řízení zastupitelstvo buď schválí návrh územního plánu, nebo ho může vrátit zpět k přepracování (Perlín 2013). Výsledkem procesu je tedy souhlas zastupitelstva vydáním vyhlášky obce o závazných částech ÚP a hlavní výkresy (Macešková 2008).

Následné úpravy již schváleného územního plánu se provádí pořízením změn ÚP, které jsou často uskutečňovány na základě tlaku ze strany investorů či developerů a týkají se převážně rozšiřování zastavitelných ploch. Podle nového stavebního zákona je stanovena podmínka k vymezení dalších zastavitelných ploch na území obce a dochází tedy k usměrňování rozvoje obytných zón (Špačková a kol. 2012). Nové zastavitelné plochy lze tak do územního plánu ukotvit pouze na základě prokázání, že již vymezené zastavitelné plochy nelze využít (Zákon č. 183/2006 Sb.). Ke změnám územních plánů dochází poměrně často z důvodu nepřiliš náročného zpracování, při kterém není komplexně vyhodnocován rozvoj celé obce (Špačková a kol. 2012).

V územním plánu jsou vymezeny různé obsáhlé regulativy a často i etapizace nové výstavby, čímž dochází k usměrňování zástavby obce. Regulace nové výstavby v obcích může být uplatňována i dalšími způsoby, mezi které patří například regulační plán, územní studie, plánovací smlouva, ale také je velmi důležité samotné vyjednávání s budoucími investory či developery (Ouředníček a kol. 2008). Novým prostředkem k usměrňování územního rozvoje obcí podle stavebního zákona č. 183/2006 se stala plánovací smlouva. Jedná se o právně závaznou dohodu mezi obcí a budoucím investorem/developerem ohledně vybudování nové nebo úprav původní veřejné infrastruktury. Tímto je tedy možné zajistit, aby investor vybudoval vhodnou a kvalitní veřejnou infrastrukturu v nových rezidenčních lokalitách do stanoveného termínu (Macešková 2009). Nejvíce omezujícím nástrojem, který dočasně či trvale zakazuje další výstavbu na určitém území, je tzv. stavební uzávěra (Macešková 2008). Obecně nejčastějším typem regulativ jsou tzv. funkční, která určují nepřipustná využití jednotlivých území. Obce rovněž využívají prostorová regulativa definující prostorové uspořádání a vzhled výstavby

(Macešková 2008). V českém prostředí lze také považovat za významný regulační nástroj odpor místních obyvatel k dalšímu rozvoji, kteří se snaží o ovlivňování nové výstavby členstvím v zastupitelstvu. Nejčastěji se negativně vyjadřují obyvatelé suburbii, jenž se přistěhovali do obce nedávno, což je částečně paradox (Feřtová a kol. 2013).

Suburbanizované obce se v případě rozvoje nové výstavby potýkají s různými problémy, kterým ale ve většině případů mohou předejít právě pomocí správně nastavených regulativů a jejich vhodným použitím (Macešková 2008). Velmi důležitá pro udržitelný rozvoj obcí je lokalizace nové zástavby těsně přiléhající na existující zástavbu. Nedodržením této zásady narůstají finanční náklady obce na poskytované služby obyvatelům (údržba komunikací a technických sítí, svoz odpadu, atd.) a zvyšuje se fyzická izolovanost nových lokalit (Temelová 2008). Důležitým a velmi často opomíjeným problémem je nedostatek či úplná neexistence veřejných prostorů v nových rezidencích, jako jsou chodníky, veřejná zeleň či hřiště (Macešková 2008). Například Hnilička dokonce poukazuje na rozšiřující se názor, že veřejné prostory jsou nepotřebné z důvodu velmi malého uplatnění u současné společnosti (Hnilička 2005). Veřejné prostory jsou však velmi důležité pro každou obec a každého obyvatele (Temelová 2008). Ve většině případů, kdy výstavbu rodinných či bytových domů provádí developer, je zástavba velmi nahuštěná a chybí dostatek veřejných prostorů z důvodu maximalizace zisku a minimalizace nákladů (Macešková 2008). Přitom řešení tohoto problému může být závazně zakotveno v územním nebo regulačním plánu. Také záleží na vedení obce, jak, a jestli vůbec, se bude snažit o vyjednávání s investory či developery na vytvoření kvalitního obytného prostředí (Temelová 2008).

Na závěr této podkapitoly je třeba zdůraznit, jaká je role obce v procesu územního plánování. Obec, konkrétně zastupitelstvo v čele se starostou, má velmi silnou pozici při rozhodování o rozvoji svého území. Jedná se o klíčového aktéra s nejsilnějšími pravomocemi v případě iniciace a regulace nové zástavby. Právě vedení obce schvaluje výsledek celého procesu, ale také má velký vliv již při nastavení podmínek ke zpracování územního plánu (Feřtová a kol. 2013). Vymezení nových rozvojových ploch je v praxi totiž téměř výhradně v kompetenci starostů a zastupitelů obce (Špačková a kol. 2012). Zejména v malých obcích je však tato pravomoc považována za velmi problematickou kvůli nedostatečným odborným znalostem tohoto klíčového aktéra. Zmíněné nedostatky mohou způsobovat komplikace při vyjednávání s developery, kdy je podstatné znát stavební zákon a umět ho používat v praxi. V současnosti se již některé obce snaží

na základě negativních zkušeností s rozvojem území využívat nástroje k regulaci nové výstavby a odolávat tak tlakům ze strany developerů a majitelů pozemků. Jedná se především o obce, kde se proces již projevil intenzivně. Naopak ostatní obce suburbanizaci spíše podporují (Feřtřová a kol. 2013).

## **2.5 Přístupy k územnímu plánování v České republice a v zahraničí**

Jak již bylo zmiňováno, masivní rozvoj suburbanizace ve Spojených státech amerických je uváděn jako příklad trvale neudržitelného prostorového růstu měst způsobeného nedostatečnou regulací (Gremlica 2002). Zpočátku byl tento proces částečně podporován státem a z důvodu velmi silné americké liberální tradice nebyl ovlivňován žádnými územně plánovacími nástroji, proto se zde projevil mnohem intenzivněji než v západních zemích Evropy a v České republice (Ptáček 2002).

Moderní územní plánování bylo ze začátku významně ovlivněno metodickým postupem pocházejícím z Velké Británie, který spočíval v postupu od průzkumu území přes jeho rozbor k finálnímu návrhu územního plánu. Tato metodika je doposud základem územního plánování v mnoha státech. Velmi významným regulativním nástrojem od 20. let je tzv. politika zelených pásů, jež ohraničuje zastavěné území a zabraňuje tak další zástavbě. V období 50. a 60. let nazývaném „zlatým věkem plánování měst“ vznikala celá řada projektů nové výstavby. Například ve Velké Británii byla pomocí státu budována satelitní města, na evropském kontinentě se stavěla sídliště nájemních bytových domů a v USA nastal rozmach výstavby rodinných domů v předměstských oblastech (Maier 2004).

Regulace nové výstavby ve Spojených státech je roztržštěná do velkého množství samostatných obcí a neexistují tu dostatečně silné plánovací mechanismy, jež by pomáhaly řešit problémy na metropolitní úrovni. Naproti tomu Česká republika disponuje nástrojem umožňujícím regionální koordinaci využití území (Sýkora 2002). Nástrojů k usměrňování územního rozvoje má v současnosti opravdu mnoho (viz výše), ale jejich používání je lokálně velmi rozdílné (Ouředníček 2013). Variabilita spočívá především v přístupech jednotlivých obcí k nové výstavbě a regulaci zástavby, ale „také ve schopnostech zastupitelů kompetentně rozhodovat v území“ (Feřtřová a kol. 2013, s. 248).

V českém územním plánování existují slabá místa v regulačních a kontrolních systémech. Mezi největší problémy byla zařazena kvalita výkonu samosprávy a státní

správy, nedostatečné kompetence některých aktérů a systém jejich kontroly, ale také uplatňování zákonů v praxi. Autoři poukazují na určitou závislost výkonu veřejné správy na individualitě úřední osoby (míra zkušeností, postoje, světonázor a charisma). Tímto dochází k regionálnímu odlišení výkonu státní správy a samosprávy. Feřtřová a kolektiv se domnívají, že hlavním řešením zásadních problémů by bylo zajištění zkvalitnění práce jednotlivých aktérů (pomocí zlepšení metodických podkladů, možností konzultace s poradním orgánem a celoživotní vzdělávání klíčových aktérů) i systému kontroly jejich rozhodování (Feřtřová a kol. 2013).

### 3 Metodika výzkumu

V rámci bakalářské práce byly použity jak kvalitativní, tak kvantitativní metody. Kvalitativní způsob výzkumu je reprezentován strukturovanými rozhovory s nejvyššími představiteli suburbánních obcí zahrnutých do terénního šetření. Jako doplňující kvantitativní výzkumná metoda byla aplikována analýza statistických dat.

Zdrojem pro kvantitativní analýzu byla data z databáze Českého statistického úřadu. Data týkající se počtu dokončených bytů<sup>2</sup> v jednotlivých obcích jsou dostupná za období 1997-2012. Z daných hodnot byla vypočítána intenzita bytové výstavby z důvodu lepší a názornější interpretace dat. Intenzita bytové výstavby pro vybraný časový úsek je vypočítána jako aritmetický průměr intenzit bytových výstaveb za jednotlivé roky sledovaného období. Samotná intenzita bytové výstavby<sup>3</sup> za časovou jednotku  $t$  je vyjádřena jako poměr počtu dokončených bytů za danou časovou jednotku k počtu obyvatel v dané časové jednotce, to celé vztažené na 1000 obyvatel. Výstupem výsledných hodnot se stala mapa intenzity bytové výstavby (viz obr. 5, s. 29), která byla vytvořena v programu ArcGIS.

Údaje o počtu obyvatel jsou k dispozici za období 1991-2013. K vyjádření vývoje počtu obyvatel byl využit index změny<sup>4</sup> vyjádřený poměrem počtu obyvatel v posledním sledovaném roce k počtu obyvatel v prvním sledovaném roce v daném období vyjádřený procentuálně. Výsledné hodnoty lépe poukazují na nárůst, popřípadě pokles, počtu obyvatel v jednotlivých obcích (viz obr. 3, s. 26). Výsledky statistických výpočtů byly zpracovány do mapových výstupů, grafů a tabulek.

Za zkoumané území bylo vybráno zázemí Prahy z důvodu nejintenzivnějšího projevu procesu suburbanizace u nás. Vzhledem k osobní znalosti území bylo zvoleno severovýchodní zázemí Prahy, konkrétně ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Následně bylo provedeno vymezení souboru obcí<sup>5</sup>, v jehož části se uskutečnilo terénní šetření. Výběr obcí (viz obr. 2) byl proveden na základě specializované mapy „Nová bytová výstavba v suburbánní zóně Prahy“ od autorů Nemeškal a kol. (2014)

---

<sup>2</sup> Dokončené byty jsou byty, kterým byl vydán kolaudační souhlas.

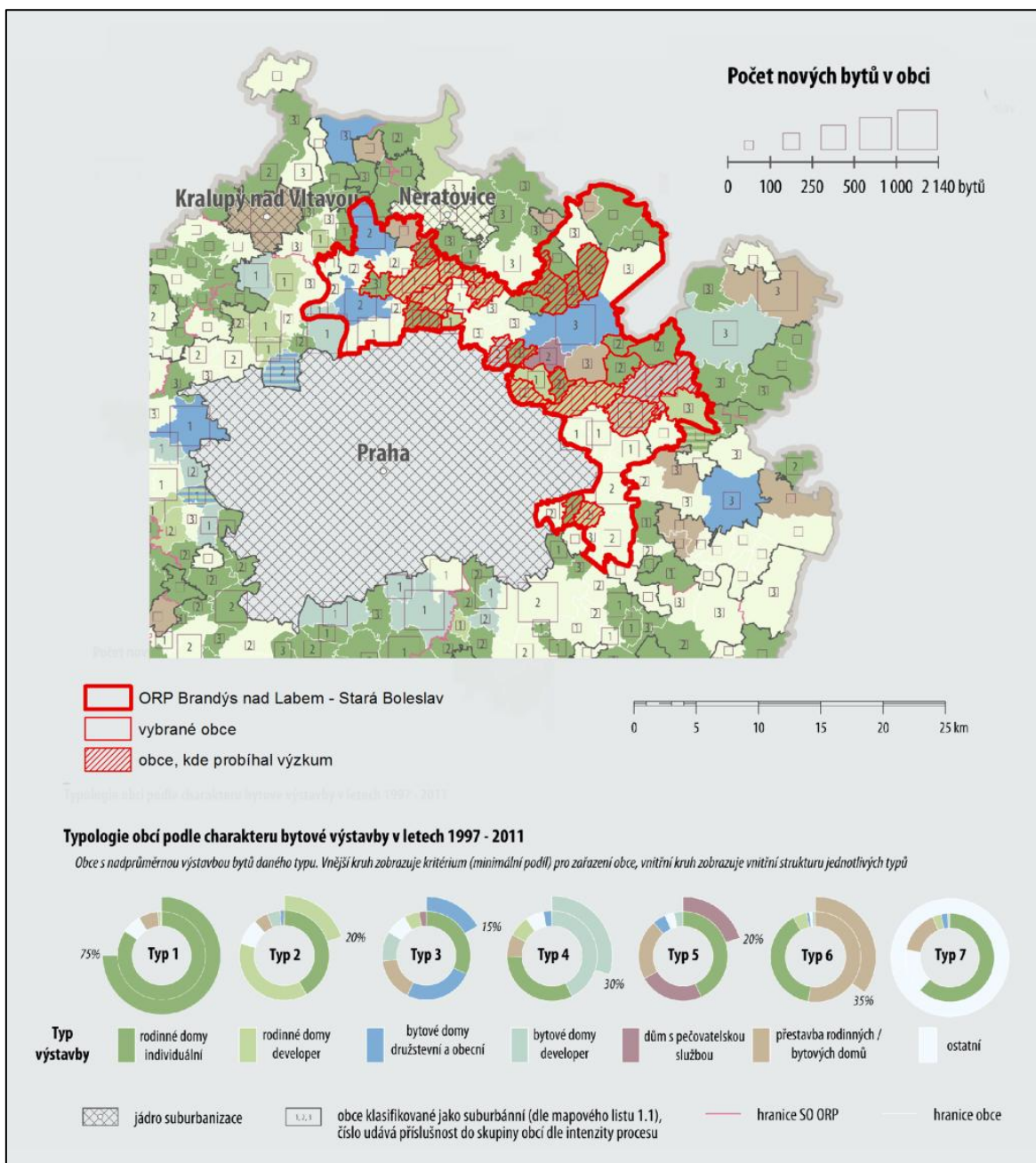
<sup>3</sup> Intenzita bytové výstavby byla vypočítána podle vzorce:  $IBV_T = \frac{DB_t}{P_t} * 1000$ .

<sup>4</sup> Vzorec, který byl použit k vypočítání Indexu změny obyvatel:  $I_z = \frac{Px+t}{Px} * 100$ .

<sup>5</sup> Bašť, Borek, Bořanovice, Čelákovice, Dobročovice, Hovorčovice, Jenštejn, Káraný, Klíčany, Květnice, Lázně Toušeň, Lhota, Líbeznice, Mochov, Mratín, Nehvizdy, Nová Ves, Nový Vestec, Podolanka, Předboj, Přezletice, Radonice, Svěmyslice, Záryby, Zeleneč, Zlonín.

z mapového portálu Atlas obyvatelstva. Podle charakteru bytové výstavby autoři rozdělili obce v zázemí Prahy do sedmi kategorií dle nadprůměrného zastoupení daného způsobu výstavby vyskytující se v jednotlivých obcích.

Obr. 2: Nová bytová výstavba v suburbánní zóně Prahy s vyznačením analyzované oblasti



Zdroj: www.atlasobyvatelstva.cz, vlastní úprava

Do výzkumu byly zařazeny obce, které spadají do následujících typů: rodinné domy postavené individuálním způsobem, rodinné domy vystavené developerem a bytové domy

zrealizované developerem. Tyto kategorie byly vybrány s ohledem na výzkumné otázky této práce. Aby obce byly zařazené do výzkumu, musely být zároveň klasifikovány jako suburbánní, tzn. označeny určitou mírou intenzity procesu suburbanizace. Nejvyšší intenzita bytové výstavby byla označena zónou 1, naopak pro nejmenší intenzitu procesu bylo zvoleno označení zónou 3. Z vybraných kategorií se na území daného ORP nachází 26 obcí. Přehled klasifikace zvolených obcí je uveden v následující tabulce (tab. 1).

*Tab. 1: Typologie vybraných obcí podle charakteru bytové výstavby a intenzity procesu suburbanizace v letech 1997-2011*

Typ převažující výstavby v obci	intenzita procesu	celkový počet obcí v ORP		počet obcí terénního šetření	
rodinné domy individuální	1	3	12	3	8
	2	7		4	
	3	2		1	
rodinné domy developer	1	7	11	5	8
	2	3		3	
	3	1		0	
bytové domy developer	1	0	2	0	2
	2	1		1	
	3	1		1	
RD + bytové domy developer	1	1	1	1	1
	2	0		0	
	3	0		0	

Zdroj: [www.atlasobyvatelstva.cz](http://www.atlasobyvatelstva.cz), vlastní úprava

V průběhu dubna a května roku 2014 byly provedeny strukturované rozhovory se starosty obcí na území ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v severovýchodním zázemí Prahy se zaměřením na postoje starostů ohledně další výstavby v daných obcích a její případné regulace. Především byly zjišťovány způsoby samotného vyjednávání starostů s developery a také názory hlavních představitelů na rozdíly mezi individuální a developerskou výstavbou. Prostřednictvím emailu (viz příloha 2), informujícího starosty o možné spolupráci na tomto výzkumu, bylo osloveno celkem 26 respondentů. Většina jich na poslaný email nereagovala, proto byli následovně kontaktováni telefonicky. Nakonec se podařilo zrealizovat 19 řízených rozhovorů, zbývající starostové účast



ve výzkumu odmítli z důvodu vytíženosti. Šetření tedy bylo provedeno téměř ve třech čtvrtinách vybraných obcí<sup>6</sup> z ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Před každou schůzkou s nejvyššími představiteli obcí byla nejprve zjištěna situace lokalit nové bytové výstavby (základní urbanistická koncepce, koncepce rozvoje území, výkresy, aj.) z aktuálně platných územně plánovacích dokumentací (ÚPD), které jsou dostupné na webových stránkách obcí. Pro získání dalších dokreslujících informací o obcích byly použity tytéž webové stránky. Na závěr byla detailně zmapována nová výstavba v jednotlivých lokalitách vybraných obcí.

Podklad pro strukturované rozhovory obsahoval 22 otázek (viz příloha 3), z toho byly 4 uzavřené a 18 otevřených. Otázky byly rozdělené do dvou okruhů. První okruh se skládal z 15 otázek zaměřených na novou rezidenční výstavbu v obci a na rozdíly mezi developerskou a individuální výstavbou. Druhý okruh zahrnoval otázky územního plánování obce a sestával ze 7 otázek. Typy otázek byly inspirovány dotazníkem z diplomové práce Čejkové (2012) a podkladem pro rozhovory z bakalářské práce Hruškové (2013).

Zpracování rozhovorů probíhalo v několika fázích. Nejprve byla provedena tzv. transkripce, tedy přepis mluveného projevu do písemné podoby. Bylo použito pouze částečné transkripce, při které se neprovádí přepis celého rozhovoru. Úplnou transkripci nebylo nutné použít, protože pro tento typ výzkumu jsou dostačující věcné informace. Následně bylo realizováno kódování kvůli lepší přehlednosti a na závěr bylo uskutečněno zobrazení dat pomocí samotného textu, tabulek a grafů z důvodu názornosti a komprese informací. Dále byla vytvořena typologie obcí podle způsobu vyjednávání starostů s developery ohledně nové výstavby (Hendl 2012).

V průběhu terénního šetření byla zjištěna různorodost přístupů k pojmu developer. Pro tuto práci proto bylo zvoleno rozdělení na developera a soukromého investora. Za developera byla označena firma/společnost, která zajišťovala buď komplexně celý projekt lokality, nebo pouze výstavbu technické infrastruktury pro následnou individuální výstavbu. Fyzická osoba, jež zajišťovala stejné činnosti jako developer, ale v menším měřítku, byla označena soukromým investorem. Bylo tedy použito rozdělení na základě rozsahu projektů a toho, zda se jedná o právnickou či fyzickou osobu.

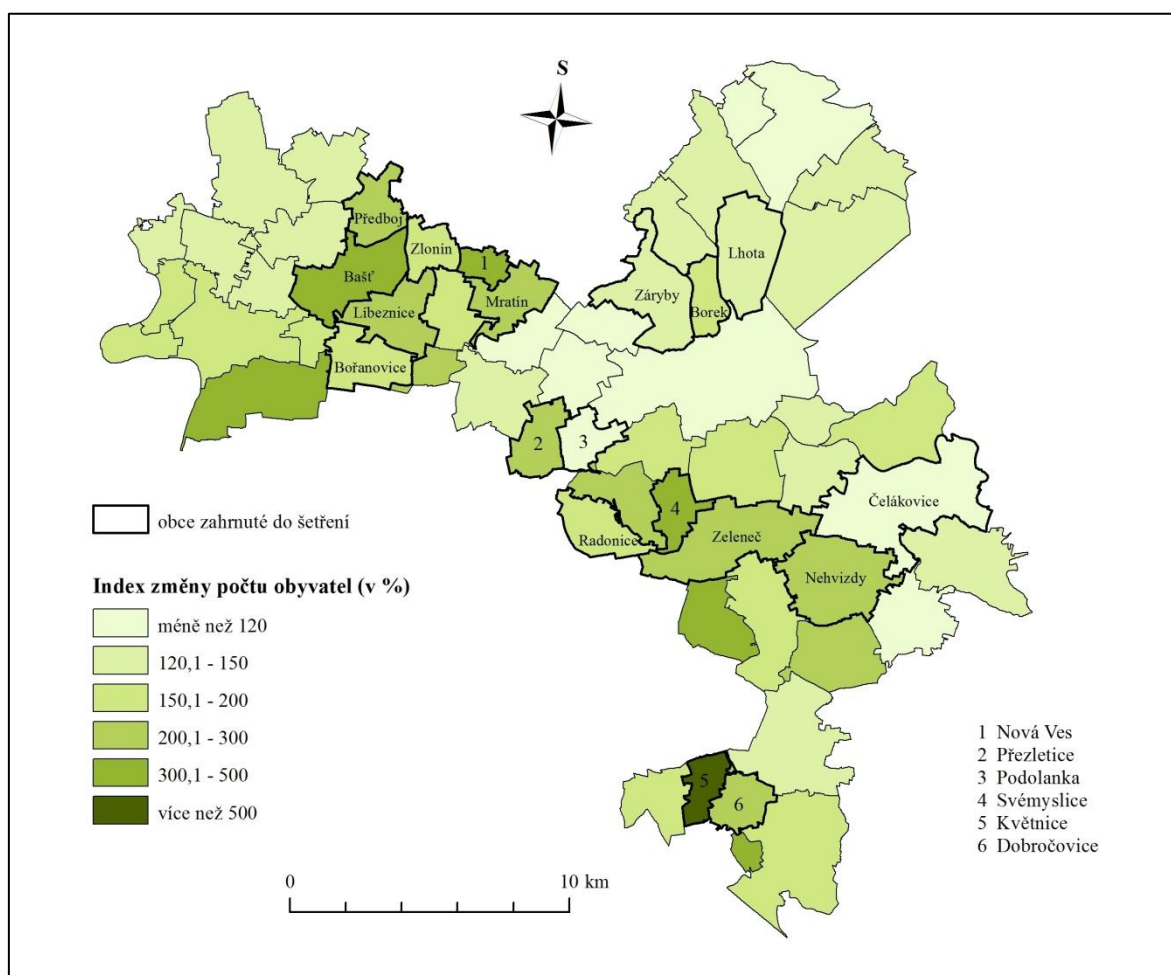
---

<sup>6</sup> Obce, ve kterých bylo provedeno terénní šetření: Bašť, Borek, Bořanovice, Čelákovice, Dobročovice, Květnice, Lhota, Líbeznice, Mratín, Nehvizdy, Nová Ves, Podolanka, Předboj, Přezletice, Radonice, Svěmyslice, Záruby, Zeleneč, Zlonín.

## 4 Rezidenční suburbanizace v severovýchodním zázemí Prahy

Zkoumaná oblast ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav se nachází v severovýchodním zázemí Prahy a je součástí rozvojové oblasti Prahy (OB 1) ve smyslu Politiky územního rozvoje ČR. Sídelní strukturu charakterizují menší města a velký počet malých a středních obcí. Celé území má tak významnou pracovní a obslužnou spádovost k Praze (IKP Consulting Engineers 2009). Celkově do obvodu ORP náleží 58 obcí, z nichž pouze pět obcí má statut města a čtyři obce statut městyse (ČSÚ 2013).

Obr. 3: Index změny počtu obyvatel v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 1991-2013



Poznámka: Data pro obec Veliká Ves byla k dispozici až od roku 1992, protože do roku 1991 byla součástí obce Odolena Voda. Z tohoto důvodu pro zmiňovanou obec je index změny počtu obyvatel počítán pro období 1992-2013.

Zdroj: ČSÚ 2014b, vlastní výpočty

Území severovýchodního zázemí Prahy do roku 1989 charakterizovala stagnace počtu obyvatel ve velkých obcích a pozvolný úbytek v malých obcích. Po roce 1989 dochází k nárůstu počtu obyvatel v celém území, avšak výrazný nárůst zaznamenávají některé obce až od roku 2000 (IKP Consulting Engineers 2009). Pozitivní vývoj počtu obyvatel je ovlivněn probíhajícím suburbanizačním procesem v zázemí Prahy (ČSÚ 2005). Z důvodu lepší interpretace je vývoj počtu obyvatel znázorněn pomocí indexu změny (viz Obr. 3). V roce 2013 žilo v obcích ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav o 1,5 krát více obyvatel než tomu bylo v roce 1991. Index změny počtu obyvatel ve všech obcích zvoleného ORP byl vyšší než 100 %. U necelé jedné třetiny obcí se jedná o minimálně dvojnásobný nárůst počtu obyvatel. Nejvyšší index změny v počtu obyvatel v letech 1991-2013 dosáhla obec Květnice s indexem přes 1200 %, tzn. že na konci roku 2013 žilo v obci o 12 krát více obyvatel než v roce 1991.

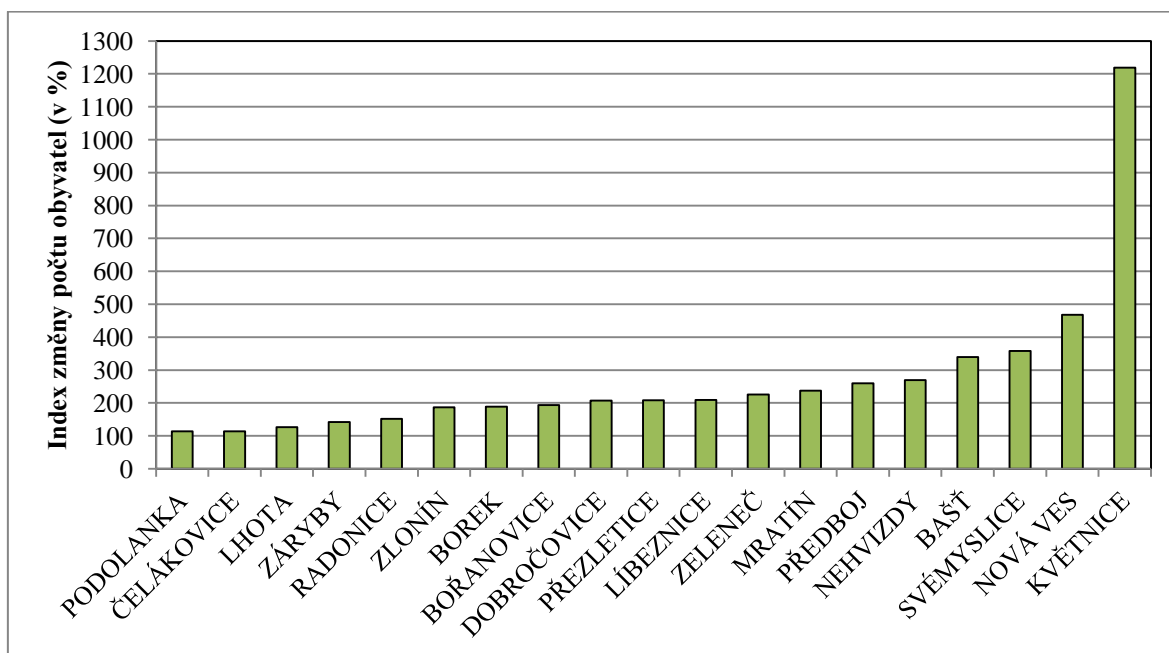
V rámci jednotlivých obcí<sup>7</sup> zahrnutých do terénního šetření je vývoj počtu obyvatel (viz obr. 4) velmi podobný, s výjimkou již zmíněné obce Květnice. Její index změny počtu obyvatel je několikrát vyšší, než je tomu u ostatních obcí. Poměrně vysoké změny v počtu obyvatel dosáhly i další obce, jako Nová Ves, Svémyslce a Bašť. Naopak nejmenší hodnota je pozorovatelná v obcích Podolanka a Čelákovice. Vývoj počtu obyvatel se pohybuje nejčastěji mezi jednonásobným až dvojnásobným nárůstem v letech 1991-2013. Je nutné si ale uvědomit, že počet obyvatel v jednotlivých obcích je většinou mnohem vyšší, než uvádí dostupná data o počtu obyvatel z ČSÚ, podle odhadů se může jednat až o 30 % nově přistěhovalých obyvatel (Ouředníček, Posová 2006). Toto tvrzení dokládá i mapa „Vývoj počtu obyvatel a faktické obyvatelstvo“ od Špačkové a Ouředníčka (2012), kteří zmapovali rozdíly mezi trvale bydlícím a obvykle bydlícím obyvatelstvem<sup>8</sup> na základě dat ze sčítání lidu v roce 2011. Největší rozdíl zaznamenávají obce, jež se nacházejí v těsném zázemí Prahy.

---

<sup>7</sup> Obce, ve kterých byly provedeny strukturované rozhovory, byly vybrány na základě dvou kritérií ze specializované mapy „Nová bytová výstavba v suburbánní zóně Prahy“ (Nemeškal a kol. 2014). Zatímco bylo osloveno celkem 26 suburbánních obcí, rozhovory se podařilo zrealizovat v 19 z nich.

<sup>8</sup> Údaje za obvykle bydlící obyvatelstvo jsou poprvé zjišťovány ve sčítání lidu 2011 (Špačková, Ouředníček 2012).

Obr. 4: Vývoj počtu obyvatel v obcích zahrnutých do terénního šetření v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 1991-2013



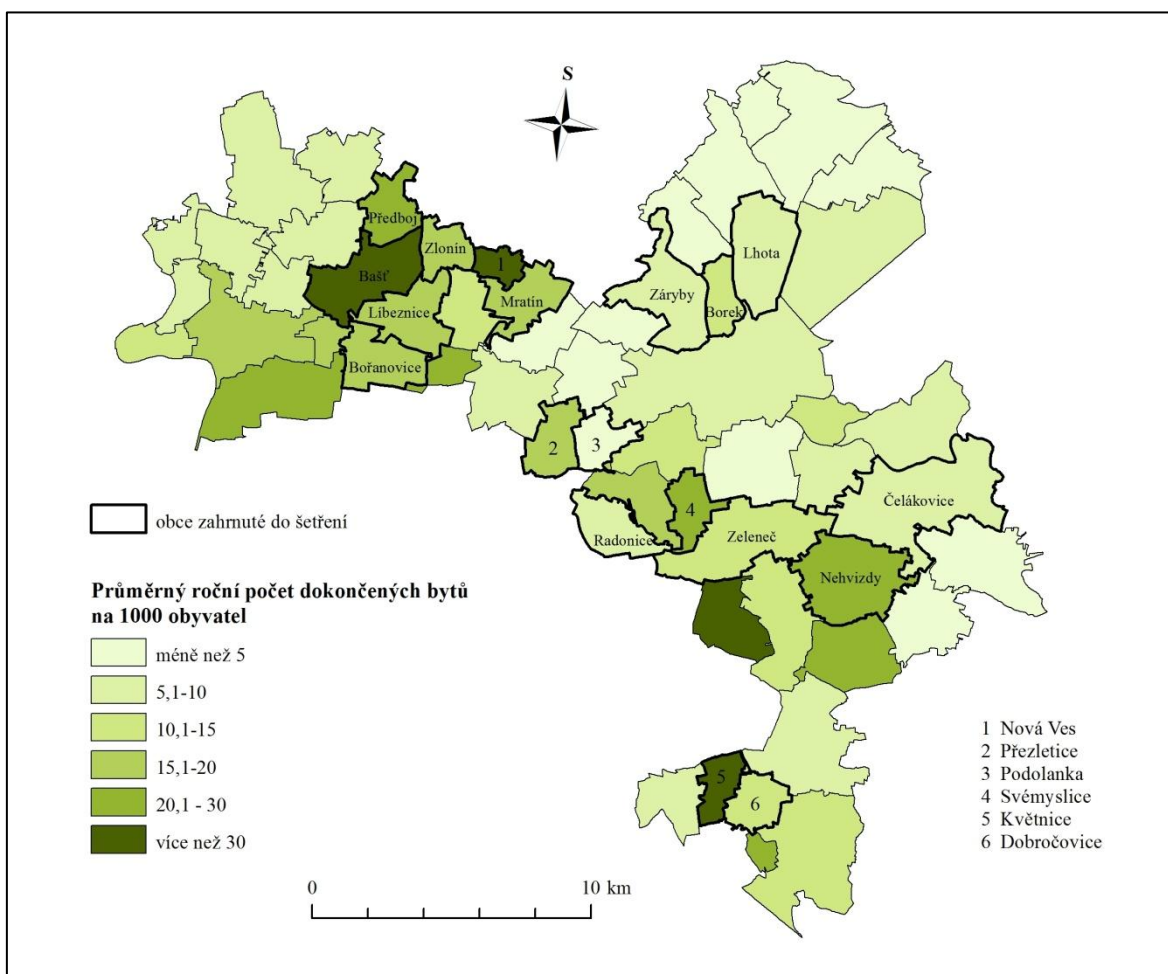
Zdroj: ČSÚ 2014b, vlastní výpočty

Nová bytová výstavba v obcích ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav zaznamenala nárůst po roce 1990 a následně zejména po roce 2000. Selektivně dochází k oživování poměrně starého bytové fondu, který se nachází v oblasti. Nejprve docházelo k růstu bytové výstavby a počtu obyvatel v menších obcích, následně nastal výrazný rozvoj také ve městech (Brandýs n. L. – St. Boleslav, Čelákovice). Do budoucna lze očekávat pokračování růstu bytové výstavby v celém území (IKP Consulting Engineers 2009). V nové výstavbě převažuje počet rodinných domů nad bytovými domy, v roce 2012 podíl dokončených bytů v rodinných domech činil 73 % (ČSÚ 2013). Celkově je intenzita bytové výstavby mimořádně vysoká ve srovnání s Českou republikou, a to díky procesu suburbanizace. Výhodou pro rozvoj území jsou nižší ceny i nájmy bytů v porovnání s Prahou (IKP Consulting Engineers 2009).

Na základě kartografického znázornění dat (viz Obr. 5) intenzity bytové výstavby v jednotlivých obcích lze rozlišit prostorové vymezení nové zástavby v severovýchodním zázemí Prahy. Vymezené území je z hlediska nové bytové výstavby velmi diferenciované. Lokality s nejvyšší intenzitou bytové výstavby jsou soustředěny především v severní části a dále při hlavních dopravních komunikacích. Nejvyšších hodnot dosahují obce Bašť, Šestajovice, Nová Ves a Květnice. Naopak nejnižší hodnoty se nachází zpravidla

ve vzdálenějších lokalitách od Prahy. Tento gradient snižování počtu nově dokončených bytů s přibývajícím vzdáleností od suburbánního jádra je charakteristický pro celé zázemí Prahy (Nemeškal a kol. 2014).

Obr. 5: Intenzita bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 1997-2011



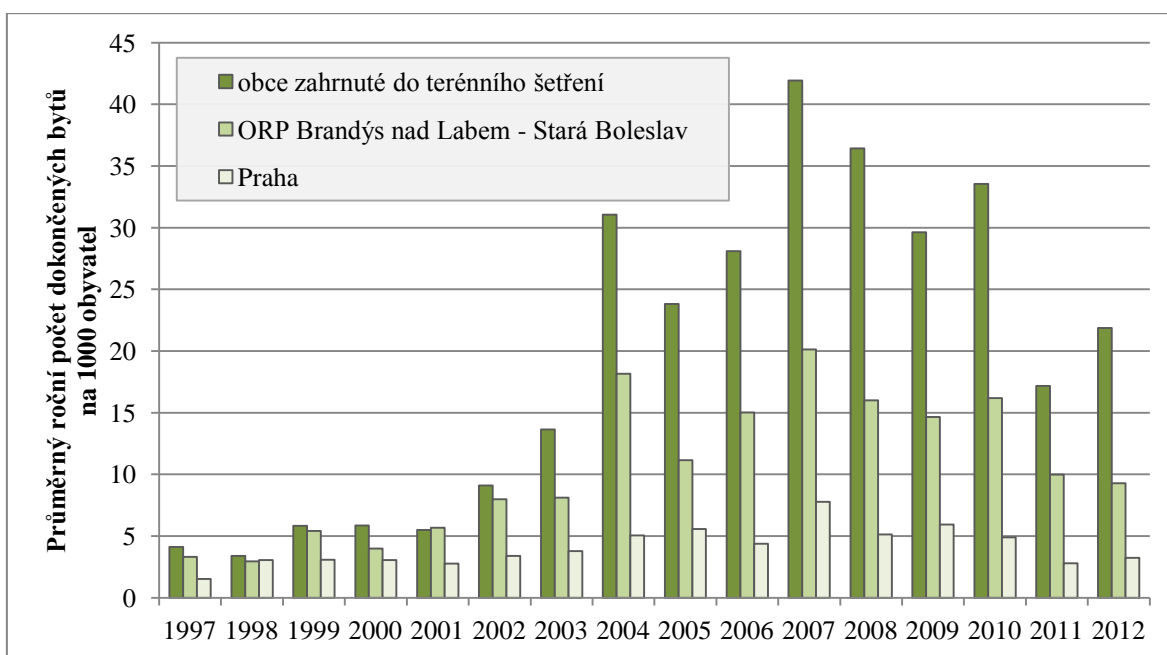
Zdroj: ČSÚ 2014a, vlastní výpočty

Přehled o počtu dokončených bytů přepočtený na 1000 obyvatel v obcích zahrnutých do terénního šetření za jednotlivé roky je umístěn v příloze 1. Z tabulky je patrná rozmanitost největší výstavby z hlediska jednotlivých let a obcí. V některých obcích jsou zaznamenány pouze velmi nízké hodnoty intenzity, ze kterých se dá usuzovat, že intenzivní výstavba zatím neprobíhala u všech obcí zahrnutých do šetření, a proto lze předpokládat, že bude rezidenční výstavba v severovýchodním zázemí i nadále pokračovat.

Vývoj intenzity bytové výstavby v období 1997-2012 ukazuje na rozdíly mezi suburbánními obcemi zahrnutých do šetření, severovýchodním zázemím Prahy a Prahou (viz obr. 6). Nejzřetelnější rozdíl je mezi jednotlivými obcemi a samotnou Prahou, kde je poměrně nízká intenzita bytové výstavby. Rozvíjí se tedy především zázemí Prahy, a to díky suburbanizačnímu procesu.

Zvýšená intenzita bytové výstavby v celém ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav je pozorovatelná již od roku 2002, oproti tomu v Praze je zaznamenána spíše stagnace. Největší nárůst počtu dokončených bytů v suburbanizovaných vybraných obcích byl zaznamenán v roce 2004 a během dalších následujících let nedošlo k výraznější změně. Dochází pouze k menším výkyvům, které jsou pravděpodobně způsobeny různým časovým působením developerských firem.

Obr. 6: Vývoj intenzity bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 1997-2012



Zdroj: ČSÚ 2014a, vlastní výpočty

## **5 Přístupy k územnímu plánování a regulačním mechanismům nové bytové výstavby z pohledu starostů v suburbánních obcích zahrnutých do terénního šetření**

Následující kapitola je stěžejní částí bakalářské práce. Hlavním cílem je analyzovat způsoby usměrňování nové výstavby se zaměřením na vyjednávání starostů s developery. V této části se proto nejprve zabývám popisem nové rezidenční výstavby v obcích, ve kterých probíhalo šetření, a rozdíly mezi developerskou a individuální výstavbou z pohledu nejvyšších představitelů suburbií. Následně analyzuji přístupy k regulačním nástrojům nové rezidenční výstavby z pozice jednotlivých obcí se zaměřením na vyjednávání s developery.

### **5.1 Rezidenční výstavba v obcích zahrnutých do šetření**

Pro snadnější a lepší pochopení přístupů jednotlivých obcí k usměrňování nové výstavby a k vyjednávání s developery byla nejprve zmapována území zahrnutá do terénního šetření z hlediska nové bytové výstavby v předešlých letech a v současnosti. Konkrétně bylo zjišťováno, v jakých letech probíhala největší výstavba v obci, kdo byl hlavním iniciátorem přípravy pozemků k nové výstavbě a jakým způsobem byla následně prováděna výstavba domů. Zda se jednalo o výstavbu rodinných či bytových domů na klíč od developerských firem či soukromých investorů, nebo spíše převažovala individuální výstavba po vybudování základní technické infrastruktury developerem, soukromým investorem nebo obcí. Následující otázky byly zaměřené na rozdíly mezi developerskou a individuální výstavbou z pohledu starostů.

Na základě terénního šetření a analýzy statistických dat o počtu dokončených bytů bylo zjištěno, že intenzivní výstavba zatím neprobíhala ve všech obcích zahrnutých do terénního šetření, někde ji teprve očekávají v souvislosti s plánem developerů. Téměř ve dvou třetinách z 19 dotazovaných obcí se již uskutečnila intenzivní výstavba v obci, ale její časové vymezení je velmi rozmanité. Lze předpokládat, že je to z důvodu různého působení developerů, kteří svými velkými projekty významně ovlivňují celkovou rezidenční výstavbu v obci. Podle zjištěných informací lze konstatovat, že největší rozvoj nové bytové výstavby započal přibližně od roku 2002, což potvrzuje ve své práci i Ouředníček a Posová (2006).

Hlavními iniciátory přípravy pozemků k nové výstavbě domů byly z převážné většiny jejich vlastníci. Zároveň však mnoho starostů uvedlo, že v některých lokalitách byly iniciátorem také developerské společnosti. V jedné čtvrtině případů byly za hlavní iniciátory označeny také samotné obce, konkrétně v případě, kdy vlastnily pozemky vhodné k výstavbě. Přípravu stavebních parcel k individuální výstavbě zajišťovali jak developeři (50 %), tak i soukromí investoři (30 %). V obcích, kde probíhalo terénní šetření, bylo totiž velmi časté spojení vlastníka pozemku a soukromého investora do jedné osoby. Pozemky k individuální výstavbě připravovaly i jednotlivé obce (zbývajících 20 %), které mnohdy zajišťovaly přípravu pozemků společně se soukromými investory.

Následná výstavba nových rodinných či bytových domů probíhala různými způsoby jak v jednotlivých obcích, tak i v jednotlivých rezidenčních lokalitách, s různým procentuálním zastoupením. Celkově ve vymezeném území měla lehkou převahu individuální výstavba, která byla častější v jedenácti obcích, zatímco výstavba domů na klíč převažovala v osmi obcích zahrnutých do šetření.

Existují tedy různé scénáře, jakým způsobem byly vystavovány jednotlivé lokality v suburbánních obcích. V některých lokalitách docházelo ke komplexní výstavbě celého území včetně vybudování základní technické infrastruktury developery nebo soukromými investory. Tyto ucelené projekty se alespoň v jednom případě vyskytovaly v jedenácti obcích zahrnutých do šetření. Developerské společnosti mnohdy realizovaly výstavbu pouze části lokality rodinnými či bytovými domy a druhou část přenechali po zajištění technické infrastruktury pro individuální výstavbu. Avšak nejčastějším scénářem bylo vybudování inženýrských sítí a komunikací, ať už developerem, soukromým investorem či obcí, a následně pokračovala pouze individuální výstavba domů. V oblastech zahrnutých do terénního šetření docházelo také k dalším způsobům výstavby rezidenčních lokalit, které ale nebyly tak časté.

Jelikož největší dopad na bytovou výstavbu jednotlivých obcí mají zejména velké projekty developerských společností, zabývám se v práci především působením těchto aktérů. Hlavní důvodem pro jejich působení v obci vidí starostové v dobré dopravní dostupnosti a poloze lokality (blízkost hlavního města Prahy), což potvrdilo mé očekávání. Dalšími významnými důvody jsou podle respondentů výhodný nákup pozemků vhodných k výstavbě, dostatečná vybavenost obce infrastrukturou (hlavně technickou) a také hraje roli dřívější spolupráce s obcí. Ovšem nezanedbatelné zastoupení má i vstřícný přístup zastupitelstva obce, který v současnosti již není tak častý. Tři starostové poukázali

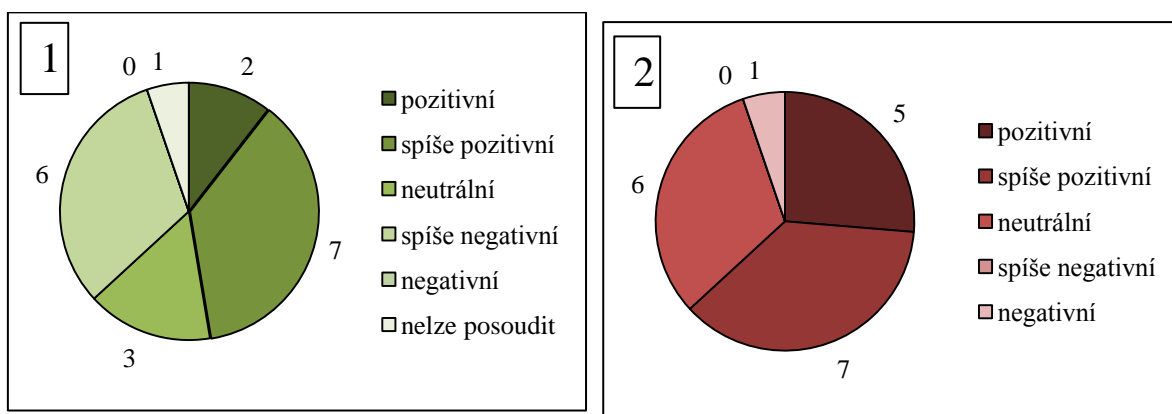


i na další možné důvody pro působení developera v obci, kterým je zejména spojení mezi developerem a obyvatelem žijícím v obci (zaměstnanec developerské firmy, bydliště developera v obci nebo oslovení developera vlastníkem pozemku). Nejméně důležitým důvodem pro výběr obce developerem se zdá být kvalita životního prostředí, kterou uvedl pouze jeden starosta. Ukazuje se, že důvody pro výběr dané obce developerem souvisí s následným chováním developera při vyjednávání se starosty. Pokud bylo zastupitelstvo se starostou vstřícné k dalšímu rozvoji, tak poměrně málo nebo téměř vůbec nedocházelo k vyjednávání ohledně podoby nové výstavby (kvalita, vzhled výstavby, atd.), což mělo většinou negativní dopad pro celou obec. Developerům totiž záleží téměř vždy na maximalizaci zisku, čímž dochází především k minimalizaci veřejných prostorů, a tak velmi často v nových lokalitách chybí chodníky, veřejná zeleň, hřiště, a další důležitá vybavenost. Proto by se měli starostové snažit s developery vyjednávat a získat tak nějakou přidanou hodnotu z rozvoje (např. vybudování komunikací, veřejného prostoru či zeleně). Na druhé straně, když je důvodem působení developera například osobní vztah k obci, tak se většinou snaží přispět nějakým způsobem k rozvoji obce a vyjednávání s ním je mnohem jednodušší než s jinými developery.

Současné postoje starostů k developerům a individuálním stavebníkům (viz obr. 7) jsou částečně ovlivňovány osobními zkušenostmi z minulosti. Nejvíce starostů uvedlo, že jejich postoj vůči developerským firmám je buď spíše pozitivní, nebo spíše negativní. Vyhraněný postoj měli pouze dva respondenti (Nová Ves, Zlonín), a to pozitivní. Pouze jeden z dotazovaných nedokázal posoudit jaký je jeho postoj kvůli nepůsobení developerů v dané obci. Ostatní obce, ve kterých nepůsobily developerské společnosti, i přesto měly vůči nim vymezený postoj. Konkrétně starosta obce Podolanka hodnotí svůj postoj jako spíše pozitivní jen na základě současného jednání s developerem, který má v obci v příštích letech stavět obytný komplex, a ve všech požadavcích starostovi zatím vyhověl. Naopak starostka obce Borek vidí v developerské výstavbě spíše negativa a zastává názor, že lepší typ výstavby je individuální. Její postoj tak není založen na osobní zkušenosti s developery, ale na zkušenostech jiných obcí v okolí.

Oproti developerské výstavbě jsou postoje starostů k individuální o trochu pozitivnější (viz obr. 7). Téměř všichni respondenti uvádí svůj postoj od pozitivního k neutrálnímu. Zkušenosti tedy mají spíše pozitivní, i když několik obcí uvádí jak pozitivní, tak negativní zkušenosti.

Obr. 7: Postoj starostů k developerské (1) a individuální výstavbě (2)



Zdroj: terénní šetření 2014

Developerská a individuální výstavba má různá negativa a pozitiva z pohledu starostů. Někteří starostové ovšem nebyli schopni odlišit od sebe developerskou a individuální výstavbu, proto někdy uváděli stejné nebo podobné výhody či nevýhody těchto dvou typů výstavby. Hodnotili tedy pozitiva a negativa bytové výstavby obecně. Necelá čtvrtina respondentů nevidí v developerské výstavbě žádnou pozitivní stránku pro obec. Ostatní nejčastěji vnímají jako pozitivum stanovený termín dokončení stavby lokality, která tak není dlouhou dobu rozestavěná. Dále mezi často uváděná pozitiva patří omlazení a rozvoj obce, ale také vyšší finanční příjmy do obecních rozpočtů plynoucí z celkového počtu přihlášených obyvatel. Zrovna tato pozitiva jsou uváděna obecně k nové rezidenční výstavbě a ne pouze k developerské. Na druhou stranu mnoho starostů uvedlo právě velký nárůst počtu obyvatel za významné negativum. Z tohoto pramení i další nevýhody developerského působení, jako je obrovská zátěž pro obec v rámci poskytování služeb a zátěž na technickou infrastrukturu ve větším měřítku než je tomu při individuální výstavbě. Obecně ale největší negativum tohoto typu výstavby je podle starostů samotné chování většiny developerů, kterým záleží hlavně na maximalizaci zisku a minimalizaci nákladů. Starostové jsou názoru, že tak následně nedochází k celkovému rozvoji obce, ale spíše obcím přibývají jen problémy.

Jako největší pozitivum individuální výstavby starostové spatřují v pomalejším nárůstu počtu obyvatel v obcích, než je tomu u výstavby na klíč, čímž dochází k menší zátěži na obec a možnost se lépe vyrovnat s přírůstkem dalších obyvatel. Dalšími pozitivy, které byly uváděny, jsou omlazení a oživení obce, ale také i heterogenita zástavby. Naopak nejčastějším zmiňovaným negativem byla organizační náročnost pro obec a postupná

výstavba lokality (jeden dokončuje stavbu a vyčistí veřejné prostory, ale další teprve začíná se stavbou a je tak v okolí nepořádek). Také jako negativum respondenti uváděli možné architektonické kuriozity, kdy mnozí chtějí být za každou cenu originální.

Uváděná pozitiva a negativa těchto dvou způsobů bytové výstavby jsou tedy velmi ovlivňované zkušenostmi z minulosti, jak se projevilo při terénním šetření. Některé obce zastávají zcela protikladné názory. Na jedné straně s negativním názorem vůči developerské výstavbě se nachází starostka obce Bašť a starosta obce Květnice. Podle nich má developerská výstavba velmi málo pozitiv, pokud vůbec nějakými disponuje. Květnice je názoru, že se lépe jedná s jednotlivci než se společností. Navíc má velmi špatné zkušenosti s působením developerů v obci. Na opačné straně stojí představitelé obcí Zelenče, Líbeznic a Předboje zastávající názor, že v případě dobrého developera je mnoho věcí jednodušších než u individuální výstavby. Lokalita budovaná developerem má přeci jen mnohem lepší podmínky pro budoucí rozvoj, jak říkají někteří starostové.

Zatímco postoje starostů k developerské výstavbě jsou poměrně rozmanité, u individuální výstavby převažují kladné postoje. V porovnání individuální a developerské výstavby se tedy starostové spíše přiklánějí k individuální výstavbě, zejména z důvodu postupného nárůstu počtu obyvatel. Obec se tak dokáže snadněji vyrovnat s dalším přírůstkem a nedochází tak k obrovské zátěži na infrastrukturu jako při developerské výstavbě domů na klíč. Zároveň však někteří postupnou výstavbu naopak vnímají jako negativum z důvodu poměrně dlouhodobé rozestavenosti lokalit. Obecně si developerskou výstavbu většina starostů představuje jako rozsáhlou výstavbu řadových a unifikovaných domů, což hodnotí mnozí jako negativum tohoto typu výstavby. Naopak individuální je charakteristická různými solitérními domy, kde ale hrozí výstavba nehodících se rodinných domů do okolní zástavby (architektonické kuriozity). Jako pozitivum obou typů starostové vnímají v omlazení a rozvoji obce a ve vyšších finančních příjmech do obecních rozpočtů. Nevýhody developerské a individuální výstavby jsou vnímány starosty rozdílně.

## **5.2 Územní plánování a regulační nástroje nové výstavby**

Základním nástrojem pro usměrňování rozvoje obce je územní plán. V současné době tento dokument mají schválený všechny obce zahrnuté do šetření kromě dvou, konkrétně obce Květnice a Zelenče. Obec Květnice po ukončení platnosti původního územního plánu z roku 1998 nechala zpracovat nový ÚP, který je nyní ve fázi

projednávání. Z důvodu nutné regulace výstavby nechala obec zpracovat územní studii pro celé své území, která bude zatím sloužit do doby schválení nového ÚP jako dokument k usměrňování nové výstavby. Naopak obec Zeleneč nikdy neměla schválený územní plán pro své území, pouze pro její část Mstětice (Breda 2010). Je pozoruhodné, že se obec rozvíjí bez téměř jakýchkoliv větších problémů, i když nepoužívá žádný formální nástroj k usměrňování nové bytové výstavby. V tomto případě, kdy obec nemá územní plán, má starosta společně se zastupitelstvem opravdu velmi silnou pozici v procesu plánování. Starosta zastává názor, že v případě nutnosti je pro obec mnohem lepším nástrojem k územnímu plánování územní studie oproti územnímu plánu.

Podle nového stavebního zákona vyplývá povinnost pro všechny obce mít zpracovaný územní plán. Kromě toho územní plány schválené před vydáním nového stavebního zákona musí být aktualizovány po formální stránce (novým územním plánem nebo změnou ÚP) do stanoveného období, jinak pozbývají platnosti. V současnosti tak v několika obcích dochází k vypracování nebo již projednávání nových územních plánů. Většinou se jedná o obce, které mají schválený územní plán, jehož platnost končí v příštích dvou letech. Důvodem pro zpracování nového územního plánu může ale také být například nesoulad po formální stránce s plánovacími dokumenty vyšších územních celků, nebo chybně nastavený územní plán díky velkému množství změn.

Mnohem častěji dochází pouze ke změnám územních plánů, které jsou méně náročné na zpracování. V minulosti došlo u necelých dvou třetin obcí k nějakým změnám ÚP po jeho schválení a nejčastěji uváděnými důvody bylo zejména rozšíření zastavitelných ploch a různé změny funkčního využití jednotlivých pozemků. Počet změn územních plánů se nejčastěji pohybuje kolem dvou na jednu obec. Existuje ovšem i obec, která nechala zpracovat celkem sedm změn, z čehož byly schváleny pouze první čtyři změny. Jedná se o obec Květnici, která je často uváděna jako odstrašující příklad, kde změny územního plánu způsobily „vznik“ obce s rozsáhlými lokalitami pro bydlení bez základní veřejné infrastruktury (Daniel, Hordějčuk 2012). Velmi často tedy dochází ke změnám územních plánů z důvodu nové výstavby nad rámec již schváleného ÚP. Většina obcí (8), která umožnila tyto změny v minulosti, nyní zastává názor, že by další změnu z důvodu rozšíření zastavitelných ploch již neumožnila do budoucna. Jedná se obce, jež se nechtějí dále rozrůstat a další výstavba je tedy možná pouze v dříve vymezených lokalitách určených k zástavbě. Ovšem jsou i obce (3), které by opět změnu územního plánu umožnily, ale všichni se shodují v tom, že by se rozšíření zastavitelných ploch týkalo

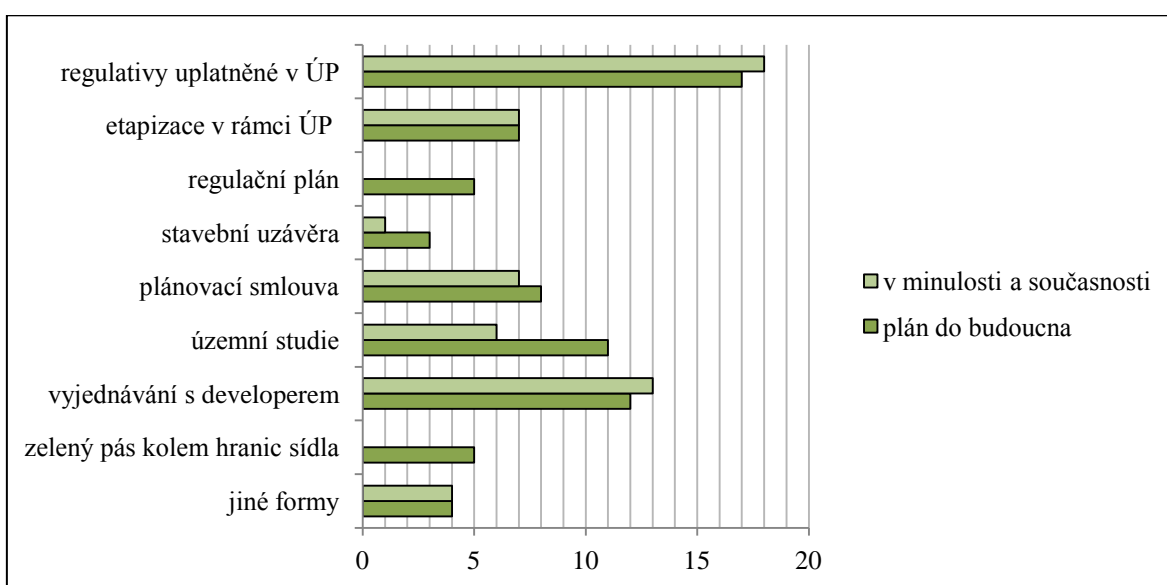
pouze menších lokalit. Naopak dvě obce neumožnily, aby došlo ke zpracování změny kvůli nové výstavbě, ale do budoucnosti by to již umožnily. Jedná se totiž o obce, ve kterých zatím nedošlo k intenzivnější bytové výstavbě. Ostatní obce neumožnily v minulosti a ani by neumožnily do budoucnosti, aby došlo ke změně územního plánu z důvodu navýšení zastavitelných ploch.

Existují i další možnosti kromě územního plánu, jak regulovat novou bytovou výstavbu z pozice obce (viz obr. 8). Všichni starostové uvedli, že v minulosti obec usměřňovala novou výstavbu. V některých obcích používaly přísnější regulace, v některých naopak méně přísné. Bylo využíváno především regulativů nové výstavby v rámci územního plánu, ale někde také i nástrojů neformálních v podobě jednání se zájemci o výstavbu v obci. Zároveň ale několik starostů poukázalo na to, že minulá zastupitelstva obcí nepoužívala téměř žádné regulativy. O nedostatečné regulaci vypovídají v určitých obcích například některé nevhodně umístěné lokality s novou zástavbou. Postupně docházelo k častějšímu a rozmanitějšímu využívání regulačních nástrojů. V současnosti všechny obce, které byly zahrnuté do šetření, používají regulativy uvedené v územních plánech. Výjimkou je obec Zeleneč, kde starosta reguluje novou výstavbu pouze vyjednáváním jak s developery, tak i s jednotlivými stavebníky. Vysoký je také podíl obcí, které vyjednávají s developery před začátkem výstavby. Poměrně časté je užívání i dalších nástrojů, jako etapizace nové výstavby v rámci územního plánu, územní studie, a nově také plánovací smlouva. Pouze jediná obec z území zahrnutého do šetření již použila nejvíce omezující nástroj, stavební uzávěru, a to z důvodu chybějící základní školy v obci. V lokalitách, pro které byla vydána stavební uzávěra, se tak bude moci stavět až po vybudování základní školy v obci.

Do budoucnosti obce stále nejčastěji počítají s používáním regulativů v rámci územního plánu jako se základním nástrojem k usměřňování nové výstavby (viz obr. 8). Více než polovina starostů plánuje využívat možnost vyjednávání s developerskými společnostmi a také nechat zpracovat územní studie pro budoucí rozvojové lokality. Nepatrné zmenšení podílu obcí plánujících do budoucnosti vyjednávat s developery je z důvodu již nechtěného působení developerských firem v obcích, kde už není místo pro velké projekty rezidenční výstavby. Místo toho chtějí starostové využívat především jednání s individuálními stavebníky ohledně nové výstavby na nezastavěných pozemcích a v prolukách současné zástavby obce. Zatímco regulační plán nebyl do současné doby vůbec využívaný suburbánními obcemi zahrnutých do terénního šetření, do budoucnosti

jej plánuje asi čtvrtina z nich použít pro podrobnější plánování v území. Zároveň se také začíná šířit vymezení zeleného pásu kolem hranic intravilánu obce jako způsob regulace další výstavby. Touto regulací dochází v podstatě k definitivnímu určení budoucích hranic zastavěného území. Nejméně respondentů uvažuje o použití nástroje stavební uzávěry. Další možnosti ovlivňování podoby nové výstavby společně s etapizací a plánovací smlouvou plánují obce využívat relativně často. Z plánů do budoucna starostů lze konstatovat, že čím dál tím více obcí chce regulovat novou výstavbu s cílem předejít negativním důsledkům suburbanizace.

Obr. 8: *Formy usměrňování nové rezidenční výstavby z pozice obcí*

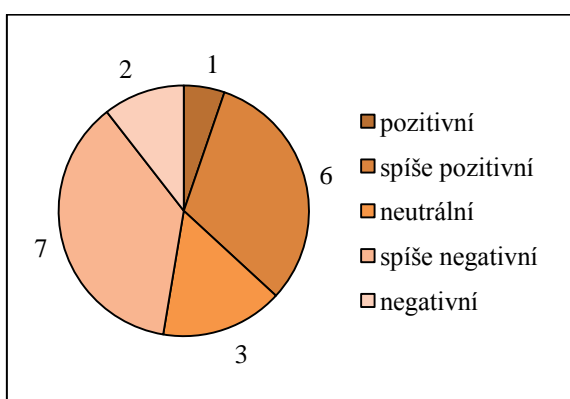


Zdroj: terénní šetření 2014

Pro zjištění podmínek budoucího vyjednávání starostů s developery jsou důležité postoje respondentů k budoucímu rozvoji suburbanizace v obcích (viz obr. 9). Nejčastější postoj starostů k další bytové výstavbě na základě zkušeností z minulosti byl buď spíše pozitivní, nebo naopak spíše negativní. Spíše pozitivního názoru (i výjimečně pozitivního) byli ti respondenti, v jejichž obcích většinou zatím nedošlo k intenzivní bytové výstavbě. I přesto se ale domnívají, že k nové rezidenční výstavbě v obci bude docházet, a to pouze pozvolným tempem (viz obr. 10). Nepředpokládají tudíž (a ani nechtějí), aby se v obci v budoucnu stavělo intenzivněji. Odmítavý postoj k další výstavbě mělo celkem devět starostů, z nichž sedm vnímalo další výstavbu spíše negativně. Jednalo se především o obce, ve kterých již probíhala rozsáhlá výstavba domů. Konkrétně starostové obcí

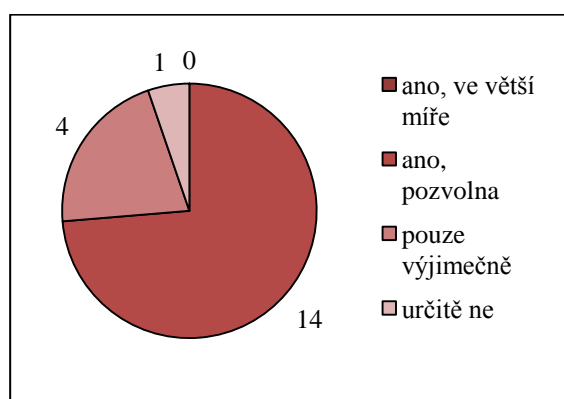
Květnice, Podolanky a Zlonína, kteří uvedli svůj postoj jako spíše negativní k další výstavbě v obci, se domnívají, že rozvoj bytové výstavby bude i přes jejich postoj nadále pokračovat, ale jen pozvolna v rámci zastavění již vymezených lokalit. Další rozvojové lokality pro bytovou výstavbu již nechtějí vymezovat kvůli zachování současné velikosti obce. Ostatní starostové, kteří také zastávali spíše negativní postoj k budoucí stavební činnosti v obci, se domnívají, že další rezidenční výstavba již bude probíhat pouze výjimečně. Jeden starosta dokonce upozornil na nemožnost další výstavby v obci z důvodu velmi malého počtu volných parcel určených k zastavění uvnitř obce. Jedná se o obec Nová Ves, kde v minulosti a současnosti působili developeři svými poměrně rozsáhlými projekty. Všichni respondenti s neutrálním postojem předpokládají pokračování suburbánního rozvoje obcí, ale přiklání se stejně jako většina starostů obcí zahrnutých do terénního šetření pouze k pozvolnému nárůstu počtu nových rodinných (bytových) domů. S další masivní výstavbou nepočítá žádná dotazovaná obec.

*Obr. 9: Postoj starostů k dalšímu stavebnímu rozvoji obce*



Zdroj: terénní šetření 2014

*Obr. 10: Očekávání starostů, zdali bude rezidenční výstavba i nadále pokračovat*



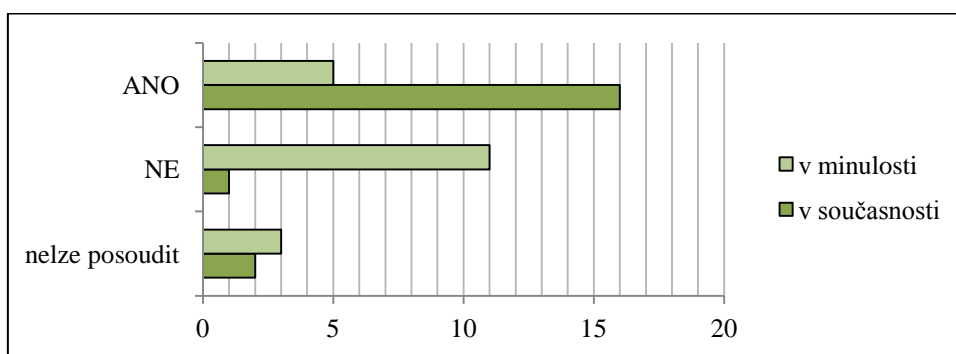
Zdroj: terénní šetření 2014

Celkově starostové vnímají spíše negativa další (budoucí) výstavby domů v obci. Necelá polovina jich uvedla, že žádná pozitiva další výstavba pro obec nemá. Pokud přece jenom vnímali nějaké pozitivum dalšího růstu obce, tak nejčastěji uváděli omlazení a oživení obce a navýšení obecních rozpočtů díky vyššímu počtu obyvatel. Naopak největším problémem další bytové výstavby by mohla být nedostatečná kapacita veškeré infrastruktury, kterou uvedlo téměř tři čtvrtiny respondentů. Mezi další negativa byla uváděná finanční zátěž pro obec v rámci poskytování služeb a také zvýšení intenzity dopravy.

### 5.3 Vyjednávání starostů s developery

V rámci neformálních nástrojů k usměrňování nové rezidenční výstavby obce používají vyjednávání s developery, soukromými investory, ale také i s individuálními stavebníky. Z důvodu, že hlavně developerské projekty ovlivňují nejvíce stavební rozvoj v obci, analyzují dále pouze vyjednávání starostů s developery. V minulosti se většina obcí nesnažila téměř vůbec vyjednat s developerskými firmami, naopak jim spíše ve všem vyhověla (viz obr. 11). Pouze pět starostů uvedlo, že již v minulosti se obec snažila vyjednat s developery ohledně podoby nové výstavby (vzhled, infrastruktura, vybavenost, ...) a také měla snahu získat něco „na oplátku“. Jedná se o obce Líbeznice, Mratín, Radonice, Zeleneč a Zlonín. Ve dvou obcích (Borek, Lhota) nepůsobil žádný developer v minulosti, ani v současnosti. V obcích zahrnutých do šetření se nachází jedna obec (Podolanka), ve které v minulosti nepůsobily developerské společnosti, ale v současnosti již dochází k vyjednávání mezi starostou a developerem ohledně plánované výstavby rezidenčního komplexu v jedné části obce. I přes samotnou iniciativu developera, obec nepožaduje žádnou přidanou hodnotu z rozvoje. Developer pouze musí vybudovat příjezdovou komunikaci k plánované lokalitě, protože její stávající kapacita je nyní nedostačující.

Obr. 11: Vyjednávání starostů s developery ohledně nové výstavby v obci



Zdroj: terénní šetření 2014

V současnosti dochází k nárůstu počtu vyjednávajících obcí oproti nevyjednávajícím (viz obr. 11). Tento trend je zcela opačný než v minulosti. Jedná se vlastně o všechny obce, kde působily nebo působí developerské společnosti. Mezi nejlépe vyjednávající obce bychom mohli zařadit Líbeznice, Mratín, Přezletice a Zeleneč, pokud je hodnotíme podle úspěchů plynoucích z dobrého využívání tohoto



neformálního nástroje. Ve vyjmenovaných obcích se podařilo starostům získat od developerů například dětská hřiště, multifunkční hřiště, pozemky na veřejné prostranství následně zrealizované obcí, finanční příspěvky na vybudování základní školy a také za každý postavený dům v obci jako podpora pro obec na poskytování služeb.

Na základě způsobů vyjednávání nejvyšších představitelů s developery byla vytvořena typologie obcí, ve kterých probíhalo terénní šetření (viz tab. 2). Vymezila jsem pět typů obcí, které se liší ve způsobů vyjednávání v minulosti a v současnosti, a vytvořila jsem jejich stručnou charakteristiku. Prvním typem jsou „obce vyjednávající od počátku“ a ve vybraném území se jich nachází celkem pět. Jedná se o obce Líbeznice, Mratín, Radonice, Zeleneč a Zlonín. Tento typ je charakteristický snahou o regulaci působení developerských firem již od počátku probíhající suburbanizace. Starostové obcí vyjednávají ohledně záměru developerů a snaží se získat něco navíc pro obec v podobě finančního příspěvku nebo vybudování nějakého veřejného prostranství (dětské hřiště, veřejná zeleň, atd.). Ovšem v minulosti se ne vždy podařilo získat něco pro rozvoj celé obce. Z důvodu neustálého používání tohoto neformálního nástroje k regulaci nové výstavby nedochází v obcích ke špatným zkušenostem s developery.

Do druhého typu spadá většina obcí a jedná se o „obce ponaučené z minulosti“. Při rozvoji v minulosti obcemi nebylo využíváno téměř žádného vyjednávání s investorskými firmami a naopak docházelo k tomu, že jim bylo ve všem spíše vyhověno. Docházelo tak k častým špatným zkušenostem s developery, které vedly k tomu, že se u těchto obcí v současnosti mnohem více objevuje snaha usměrňovat novou výstavbu a získat něco „na oplátku“ pro rozvoj obce. Na základě jejich zkušeností jsou vnímány spíše negativa než pozitiva developerské výstavby, která ve většině případů již proběhla v poměrně intenzivní formě. Obce, které patří do tohoto typu, jsou: Bašŕ, Bořanovice, Čelákovice, Květnice, Nehvizdy, Nová Ves, Předboj, Přezletice, Svěmyslice a Záryby.

Dalším typem jsou „obce nevyužívající vyjednávání“, což znamená, že v minulosti a ani v současnosti nedocházelo k vyjednávání s developerskými společnostmi, i když v obci působili/působí. Tento typ reprezentuje ze všech obcí zahrnutých do šetření pouze jedna obec, a to Dobročovice.

Do typu „obce, kde v minulosti nepůsobili developeři, a v současnosti využívají vyjednávání“ patří pouze jedna obec ze všech obcí zahrnutých do šetření, konkrétně obec Podolanka. Hlavní charakteristikou je, že v minulosti nedocházelo k vyjednávání s developery z důvodu jejich nepůsobení v obci, ale v současnosti je tento nástroj

k usměrňování rozvoje již používán pro současné působení developera. Probíhala zde pouze individuální výstavba na pozemcích, kde výstavbu inženýrských sítí a komunikací zajišťovali soukromí investoři nebo obec.

Pátým a zároveň posledním typem jsou „obce bez působení developerů“, mezi které byly zařazeny obce Borek a Lhota. Hlavní charakteristikou je, že v minulosti ani v současnosti v obcích nepůsobily developerské společnosti. Dochází zde pouze k výstavbě individuální v rámci připravených pozemků od obce, popřípadě soukromého investora. Lze tvrdit, že starostové obcí tohoto typu mají většinou kladný postoj k budoucí rezidenční výstavbě z důvodu nerealizování velkých developerských projektů. Lze tak předpokládat pokračování suburbanizační výstavby v tomto typu obcí.

Tab. 2: Typologie obcí zahrnutých do šetření na základě způsobů vyjednávání s developery

Typ obce	stručná charakteristika	počet obcí	obce
"obce vyjednávající od počátku"	v minulosti i v současnosti starostové obcí vyjednávají s developery	5	Líbeznice, Mratín, Radonice, Zeleneč, Zlonín
"obce ponaučené z minulosti"	v minulosti obce nevyjednávají, ale teď již vyjednávají s developery	10	Bašť, Bořanovice, Čelákovice, Květnice, Nehvizdy, Nová Ves, Předboj, Přezletice, Svěmyslice, Záryby
"obce nevyužívající vyjednávání"	v minulosti ani v současnosti obec nevyjednává s developery	1	Dobročovice
"obce, kde v minulosti nepůsobili developeři, a v současnosti využívají vyjednávání"	v minulosti nepůsobili v obci developeři, ale v současnosti již působí	1	Podolanka
"obce bez působení developerů"	v minulosti i v současnosti v obci nepůsobí developeři	2	Borek, Lhota

Zdroj: terénní šetření 2014

Z obcí, které byly zahrnuty do terénního šetření, se nachází na území zcela dvě odlišné obce ve způsobech používání/nepoužívání regulačních nástrojů se zaměřením na vyjednávání starostů s developery, a to obec Zeleneč a Květnice. V obou obcích se projevil proces suburbanizace velmi intenzivně ve sledovaném období 1997-2012, což dokládá, jak počet dokončených bytů, tak i index změny počtu obyvatel<sup>9</sup>. V obci Zeleneč se snaží starosta regulovat novou rezidenční výstavbu především s pomocí

<sup>9</sup> Index změny počtu obyvatel v obci Zeleneč je 225 % (nárůst z 1351 obyvatel na 3051) a celkový počet dokončených bytů je 433 ve sledovaném období. Index změny počtu obyvatel v obci Květnice je 1219 % (nárůst ze 115 na 1402 obyvatel) a celkový počet dokončených bytů je 455 (ČSÚ 2014a, ČSÚ 2014b).

nástroje vyjednávání, které využívá jak s developery, tak i s individuálními zájemci o výstavbu. Obec nemá žádné formální nástroje k usměrňování nové výstavby, a to ani schválený územní plán pro celé území. Způsob, kterým docházelo k bytové výstavbě, starosta popisuje pouze jako domluvu s developerem, kde a za jakých podmínek lze v obci stavět, a obec následně vydala souhlas s územním rozhodnutím. Podle nového stavebního zákona již nebude možné tento postup využívat, protože je povinností pro všechny obce mít zpracovaný územní plán. Starosta přistupuje k vyjednávání s tím, že pokud v obci chtějí developerské firmy stavět, tak musí obci dát něco navíc, ať již v podobě vybudování veřejného prostranství nebo finančního příspěvku za každý postavený dům (kvůli uspokojování potřeb nových obyvatel). Vyjednávání s developery tedy přineslo téměř vždy nějakou přidanou hodnotu pro obec, jako například příspěvek na výstavbu základní školy, zajištění intenzifikace ČOV, finanční příspěvky obci, aj.). O dostatečnosti využívání tohoto nástroje k regulaci vypovídá například rozmístění nových rezidenčních lokalit, které navazují na stávající zástavbu, nebo existence veřejných prostor v jednotlivých lokalitách (dětská hřiště, veřejná zeleň, atd.). Zeleneč je obcí, která dokazuje, že lze dostatečně usměrňovat novou výstavbu i jen pomocí neformálního nástroje.

Úplným opakem je obec Květnice, ve které nebylo po dlouhou dobu využíváno nástroje vyjednávání s developery a docházelo dokonce k upřednostňování soukromých zájmů zastupitelů nad veřejné. Obec utrpěla velké negativní dopady jako důsledek neregulovaného suburbanizačního rozvoje. Nejenom, že samotné vedení obce vymezilo obrovské plochy k bytové zástavbě a dále je rozšiřovalo postupnými změnami územního plánu, ale také zde působili poměrně nezkušení a kapitálově slabí developeri (Daniel, Hordějčuk 2012). Obec tedy v minulosti nevyužívala nástrojů k usměrňování nové výstavby, naopak nechala zpracovat mnoho změn územního plánu, které způsobily tak obrovský nárůst počtu obyvatel v obci. Špatné zkušenosti obce s developery dokazuje nedokončení finálních povrchů komunikací ve dvou rozsáhlých lokalitách obce, kde nebylo vybudováno ani veřejné osvětlení. Po všech změnách ÚP, které byly schválené, naprosto v obci chybí základní občanská vybavenost a plochy pro budoucí vybudování veřejné infrastruktury (Daniel, Hordějčuk 2012). Po negativních zkušenostech z minulosti se současné zastupitelstvo (složené z novousedlíků) snaží o regulaci další bytové výstavby. Nechalo zpracovat územní studii pro celé území obce a nový územní plán s vymezenými regulativy. Obec Květnice se poučila ze zkušeností z minulosti a nyní se snaží o usměrňování další bytové výstavby.

## 6 Závěr

Hlavním cílem práce bylo zhodnotit přístupy k usměrňování nové rezidenční výstavby se zaměřením na vyjednávání starostů suburbánních obcí s developerskými společnostmi. Zvolenou metodou výzkumu byly strukturované rozhovory se starosty obcí zahrnutých do terénního šetření. Analyzovaným územím bylo severovýchodní zázemí Prahy, které patří do oblasti s nejintenzivněji se rozvíjejícím procesem suburbanizace u nás.

Celkově v suburbánních obcích má lehkou převahu individuální výstavba rodinných domů oproti developerské výstavbě domů na klíč. Nejčastějším scénářem, jakým byly budovány lokality, bylo zasíťování pozemků a vybudování komunikací pomocí developera (soukromého investora) nebo samotnou obcí, a následně výstavba domů pokračovala již individuálně. Postoje starostů k developerské výstavbě jsou poměrně rozmanité, naproti tomu se starostové k individuální výstavbě staví převážně pozitivně. Toto je ovšem velmi ovlivňováno osobními zkušenostmi jednotlivých starostů. Nejčastěji uváděnou výhodou individuální výstavby je pomalejší nárůst počtu obyvatel v obci, naopak jako nevýhoda je označovaná organizační náročnost pro obec při výstavbě, ale také postupná výstavba lokality jako celku (poměrně dlouhodobá rozestavěnost). Výhodou developerské výstavby byl často uváděn stanovený termín dokončení výstavby celé lokality, oproti tomu největším negativem tohoto způsobu bylo uváděno samotné chování developera. Jako pozitivum individuální i developerské výstavby starostové vnímají omlazení a rozvoj obce, a také vyšší finanční příjmy do obecních rozpočtů.

Většina suburbánních obcí má schválený územní plán, který je používán jako základní dokument k usměrňování rozvoje území. K úpravám územních plánů dochází poměrně často a to především z důvodu rozšiřování zastavitelných ploch v obci. Mnohé obce, které v minulosti umožnily, aby došlo ke změně územního plánu z důvodu nové výstavby, se nyní přiklání k tomu, že by to již do budoucnosti neumožnily. Hlavním důvodem tohoto postoje je ten, že starostové již nechtějí další výstavbu v obci nad rámec schváleného územního plánu.

Pro usměrňování suburbánního rozvoje obce používají nejčastěji regulativy uvedené v územních plánech. V minulosti byl používán ve většině případů jen tento nástroj, pokud vůbec, a postupem času začalo docházet k rozmanitějšímu využívání regulačních nástrojů. V současnosti je velmi časté používání neformálního nástroje,

a to vyjednávání s developery ohledně podoby výstavby. Dochází také k poměrně častému použití i dalších nástrojů, jako je územní studie, etapizace v rámci územního plánu nebo plánovací smlouva. Do budoucnosti starostové plánují využít mnohem více regulační plán a tzv. zelený pás kolem hranic stávající zástavby sídla než tomu bylo do současnosti.

Začíná se objevovat snaha obcí o zpomalení či dokonce zastavení další výstavby. Postoje starostů k dalšímu stavebnímu rozvoji obce jsou rozmanité, ale většina se shoduje v pokračování rezidenční výstavby již pouze pozvolným tempem. Negativní postoj je ovlivněn především tím, že některé obce začínají mít problém s nedostatečnou kapacitou stávající infrastruktury, a proto mnozí již nechtějí další výstavbu v obci nad rámec schváleného územního plánu. Na základě zjištěných informací o plánované regulaci nové výstavby a o postojích k další (budoucí) bytové výstavbě v obci, je možné tvrdit, že rezidenční výstavba bude pokračovat i nadále, ale bude probíhat v pozvolném tempu.

Analýza způsobů vyjednávání starostů s developery ohledně podoby nové výstavby ukázala, že používání tohoto neformálního nástroje je lokálně i časově velmi rozdílné. V minulosti ve většině případů nedocházelo k vyjednávání s developery, ba naopak jim bylo spíše ve všem vyhověno. K rozšíření využívání tohoto nástroje dochází v posledních několika letech. V současnosti začíná výrazně převažovat počet vyjednávajících nad počtem nevyjednávajících starostů. Roste počet obcí, ve kterých využívají nejvyšší představitelé nástroj vyjednávání s developerskými společnostmi a snaží se získat přidanou hodnotu z rozvoje, například v podobě vybudování veřejného prostoru, zeleně či dětského hřiště. V závěru empirické části byla vytvořena typologie obcí podle vyjednávání či nevyjednávání s developery v minulosti a v současnosti, což je velkým přínosem této práce.

Domnívám se, že by mohlo být zajímavé a přínosné rozšířit tuto práci o informace z pohledu samotných developerů působících v obcích, kde bylo provedeno terénní šetření. Vneslo by to do práce i pohled z opačné strany a získal by se tak komplexnější obraz o vyjednávání mezi starosty a developery ohledně nové výstavby.

## Seznam použité literatury

BREDA, M. (2010): „I takto lze řídit obec“ rozhovor se starostou obce Zeleneč Ing. Michaelem Husincem. Otevřené Úvaly, s. 6-10. Dostupné z: <[http://www.otevreneuvaly.cz/admin/data/obrazky/Casopis/Otevrene\\_Uvaly\\_cerven2010.pdf](http://www.otevreneuvaly.cz/admin/data/obrazky/Casopis/Otevrene_Uvaly_cerven2010.pdf)>.

ČEJKOVÁ, E. (2012): Lokální aktéři procesu suburbanizace na příkladu Českých Budějovic. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 109 s.

DANIEL, F., HORDĚJČUK, T. (2012): Problémy obce Květnice z pohledu nové samosprávy. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Urbanistická koncepce a změny územních plánů. Seminář AUÚP, 10.–11. listopadu 2011, Třebíč. Urbanismus a územní rozvoj, č. 5, příloha, s. 19-23.

FEŘTROVÁ, M., ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2013): Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím v suburbánních obcích. In: Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. (eds.): Sub Urbs: krajina, sídla a lidé. Academia, Praha, s. 234-255.

GREMLICA, T. (2002): Neuspořádaný, neregulovaný a z dlouhodobého hlediska neudržitelný růst městských aglomerací. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro geopolitiku, Praha, s. 21-38.

HALASOVÁ, H., ŠILAROVÁ, V. (2007): Územní plánování v České republice 2007. Ústav územního rozvoje, Brno, 34 s.

HENDL, J. (2012): Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace. 3. vydání. Portál, Praha, 408 s.

HNILIČKA, P. (2005): Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. ERA, Brno, 131 s.

HRUŠKOVÁ, N. (2013): Vliv suburbanizace na demografickou a sociální strukturu a sociální klima v suburbii Mladé Boleslavi. Bakalářská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 44 s.

CHUMAN, T., ROMPORTL, D. (2008): Suburbanizace a životní prostředí. In: Ouředníček, M. a kol.: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 18-27.

IKP CONSULTING ENGINEERS, s.r.o. (2009): Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem – Stará Boleslav [online]. [cit. 2014-03-28]. Dostupné z: <<http://www.brandysko.cz/data/File/7576.pdf>>.

KUBEŠ, J., PERLÍN, R. (1998): Územní plánování pro geography. Univerzita Karlova v Praze, Karolinum, Praha, 89 s.

MACEŠKOVÁ, M. (2008): Suburbanizace a starosta. In: Ouředníček, M. a kol.: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 62-73.

MACEŠKOVÁ, M. (2009): Nástroj pro usměrňování územního rozvoje obce aneb nebojte se plánovací smlouvy [online]. [cit. 2014-03-09]. Suburbanizace.cz. Dostupné z: <[http://www.suburbanizace.cz/analyzy/\\_6\\_Maceskova,\\_M.\\_\(2009\)\\_Nastroj\\_pro\\_usmernovani\\_uzemniho\\_rozvoje\\_obce--\\_nebojte\\_se\\_planovaci\\_smlouvy.pdf](http://www.suburbanizace.cz/analyzy/_6_Maceskova,_M._(2009)_Nastroj_pro_usmernovani_uzemniho_rozvoje_obce--_nebojte_se_planovaci_smlouvy.pdf)>.

MAIER, K. (2004): Územní plánování. České vysoké učení technické v Praze, Praha, 85 s.

NAVRÁTILOVÁ, A., ROZMANOVÁ, N. a kol. (2014): Principy a pravidla územního plánování [online]. [cit. 2014-06-15]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>>.

NEMEŠKAL J., ŠPAČKOVÁ P., POSPÍŠILOVÁ L. (2014): Nová bytová výstavba [online]. Specializovaná mapa v měřítku 1:500 000. [cit. 2014-02-22]. In: Ouředníček, M. a kol.: Atlas obyvatelstva. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř, Praha. Dostupné z: <<http://www.atlasobyvatelstva.cz/24-nova-bytova-vystavba>>.

OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro geopolitiku, Praha, s. 39-54.

OUŘEDNÍČEK, M. (2008): Suburbanizace a vývoj měst. In: Ouředníček, M. a kol.: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 8-17.

OUŘEDNÍČEK, M. (2013): Výzkum suburbanizace v České republice: současné tendence vývoje a možné aplikace. In: Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. (eds.): Sub Urbs: krajina, sídla a lidé. Academia, Praha, s. 61-80.

OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 96-113.

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

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., MACEČKOVÁ, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P., ROMPORTL, D., CHUMAN, T., ZELENDOVÁ, S., KUNCOVÁ, I. (2008): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř, Praha, 96 s.

PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro geopolitiku, Praha, s. 141-155.

PERLÍN, R. (2013): Územní plánování jako nástroj územního rozvoje. [přednáška]. Praha, PřF UK, 3. května 2013.

PULDOVÁ, P., NOVÁK, J. (2008): Suburbanizace a sociální prostředí. In: Ouředníček, M. a kol.: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 62-73.

PULDOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): Změny sociálního prostředí v zázemí Prahy jako důsledek procesu suburbanizace. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 128-142.

PTÁČEK, P. (2002): Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro geopolitiku, Praha, s. 55-79.

SÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro geopolitiku, Praha, s. 9-19.

ŠPAČKOVÁ, P., FEŘTROVÁ, M., OUŘEDNÍČEK, M. (2012): Analýza aktérů suburbánního rozvoje [online]. [cit. 2014-03-09]. Dostupné z: <[http://suburbanizace.cz/analyzy/Analyza\\_akteru\\_suburbanniho\\_rozvoje.pdf](http://suburbanizace.cz/analyzy/Analyza_akteru_suburbanniho_rozvoje.pdf)>.

ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2012): Vývoj počtu obyvatel a faktické obyvatelstvo [online]. Specializovaná mapa v měřítku 1:1 000 000. [cit. 2014-02-22]. In: Ouředníček, M. a kol.: Atlas obyvatelstva. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř, Praha. Dostupné z: <<http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/1-5-obyvatele>>.

TEMELOVÁ, J. (2008): Suburbanizace a fyzické prostředí. In: Ouředníček, M. a kol.: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 28-37.



THOMPSON, D. (2013): Suburban Sprawl: Exposing hidden costs, identifying innovations [online]. [cit. 2014-05-20]. Sustainable Prosperity, University of Ottawa, s. 44. Dostupné z: <[http://thecostofsprawl.com/report/SP\\_SuburbanSprawl\\_Oct2013\\_opt.pdf](http://thecostofsprawl.com/report/SP_SuburbanSprawl_Oct2013_opt.pdf)>.

TRCP (2002): Costs of Sprawl – 2000. Transit Cooperative Research Program. Report 74. Transportation Research Board – National Research Council. National Academy Press, Washington, 605 s.

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) [online]. [cit. 2014-05-27]. Dostupné z: <[https://www.mmr.cz/getmedia/dd1ceac5-2cd3-4aaf-8cbb-8913e735c2b3/SZ\\_232](https://www.mmr.cz/getmedia/dd1ceac5-2cd3-4aaf-8cbb-8913e735c2b3/SZ_232)>.

## Další zdroje informací

Obec Baš' [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <<http://www.obecbast.cz/>>.

Obec Bořanovice [online]. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: <<http://www.boranovice.cz/>>.

Obec Borek [online]. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: <<http://www.obecborek.cz/>>.

Obec Čelákovice [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <<http://www.celakovice.cz/>>.

Obec Dobročovice [online]. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z:  
<<http://www.dobrocovice.cz/>>.

Obec Květnice [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: <<http://www.kvetnice.eu/>>.

Obec Lhota [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: <<http://www.lhotanadlabem.cz/>>.

Obec Líbeznice [online]. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: <<http://www.libeznice.cz/>>.

Obec Mratín [online]. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: <<http://www.mratin.cz/>>.

Obec Nehvizdy [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <<http://www.nehvizdy.cz/>>.

Obec Nová Ves [online]. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: <<http://www.obec-novaves.cz/>>.

Obec Podolanka [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: <<http://www.podolanka.cz/>>.

Obec Předboj [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: <<http://www.predboj.cz/>>.

Obec Přezletice [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <<http://www.prezletice.cz/>>.

Obec Radonice [online]. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: <<http://www.radonice.cz/>>.

Obec Svémyslice [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <<http://www.svemyslice.eu/>>.

Obec Záryby [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: <<http://www.zaryby.cz/>>.

Obec Zeleneč [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <<http://www.zelenec.cz/>>.

Obec Zlonín [online]. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z:  
<<http://www.zloninske.estranky.cz/>>.

Seznam aktuálních ÚPD a ÚPP [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z:  
<[http://www.uur.cz/ilas/ORM\\_PoctyZaznamuPortal.asp?KODORP=904](http://www.uur.cz/ilas/ORM_PoctyZaznamuPortal.asp?KODORP=904)>.

## Statistické podklady

Český statistický úřad (2005): Základní charakteristika SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav [online]. [cit. 2014-03-28]. Dostupné z: <<http://csugeo.i-server.cz/csu/2004edicniplan.nsf/krajkapitola/13-2104-04--0090>>.

Český statistický úřad (2013): Vývoj vybraných ukazatelů v SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v letech 2001-2012 [online]. [cit. 2014-03-28]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj\\_vybranych\\_ukazatelu\\_v\\_so\\_orp\\_brandys\\_nad\\_labem\\_stara\\_boleslav\\_v letech\\_2001\\_2012](http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_vybranych_ukazatelu_v_so_orp_brandys_nad_labem_stara_boleslav_v letech_2001_2012)>.

Český statistický úřad (2014a): Dokončené byty v obcích v letech 1997-2012 [online]. [cit. 2014-03-28]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz\\_cr](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr)>.

Český statistický úřad (2014b): Stav obyvatel ve vybraném území - časová řada. [cit. 2014-06-03]. Dostupné z: <[http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=DEM1030CU&&kapitola\\_id=368](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=DEM1030CU&&kapitola_id=368)>.

## Přílohy

*Příloha 1: Intenzita bytové výstavby v suburbiiích zahrnutých do šetření v ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 1997-2012*

OBECE		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zóna 1	Bašť	3,8	9,7	1,9	5,7	8,9	5,3	6,0	1,9	12,8	106,5	144,4	64,7	52,8	25,5	14,1	20,4
	Břanovice	9,1	15,2	12,9	10,2	13,0	4,1	31,1	35,6	20,0	5,2	9,6	12,3	13,5	22,3	11,3	20,1
	Květnice	0,0	0,0	19,2	9,4	15,3	0,0	116,4	255,7	185,9	98,0	112,8	47,6	12,7	42,3	5,4	3,0
	Libeznice	6,5	4,7	3,1	6,1	3,8	6,2	7,0	13,6	17,5	32,5	37,2	19,3	22,2	20,4	21,0	24,3
	Mratín	7,5	1,9	1,8	5,5	1,8	5,5	4,0	66,3	63,5	86,5	16,1	19,8	15,5	6,9	6,4	9,4
	Nehvizdy	1,2	2,4	5,9	3,6	2,3	73,4	18,2	17,1	27,8	35,9	39,7	41,2	44,0	7,7	22,6	8,3
	Nová Ves	5,5	5,3	10,4	15,5	0,0	0,0	8,7	8,5	4,2	4,1	8,0	202,1	130,0	152,5	97,8	68,6
	Předboj	7,2	0,0	7,4	3,5	13,9	34,3	25,8	52,6	37,0	25,3	12,4	33,7	35,9	31,4	26,5	32,0
	Zeleneč	2,2	4,4	1,5	1,5	7,1	0,0	1,2	42,3	18,0	25,5	44,2	29,6	12,0	3,8	3,7	3,3
Zóna 2	Borek	14,9	0,0	7,5	22,1	0,0	0,0	0,0	21,6	0,0	42,7	43,1	12,4	40,2	11,5	10,9	10,9
	Dobročovice	0,0	0,0	0,0	14,9	0,0	8,5	13,3	0,0	0,0	7,5	128,8	57,3	4,7	0,0	0,0	0,0
	Lhota	0,0	0,0	13,3	0,0	12,4	14,7	8,8	2,9	2,8	16,8	5,4	12,7	9,8	9,6	6,9	6,8
	Přezletice	4,2	9,7	5,4	2,7	6,8	2,7	5,4	28,3	20,1	11,1	7,1	7,9	4,4	137,8	5,2	46,3
	Radonice	3,8	3,8	7,3	0,0	1,7	4,9	3,2	6,3	6,1	1,6	6,1	0,0	29,8	16,8	14,6	43,3
	Svémyslice	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	130,4	39,2	76,6	98,9	49,8	32,7
	Záryby	1,6	1,6	3,1	3,0	1,5	8,9	1,5	11,2	4,0	9,1	6,4	7,4	7,3	5,8	6,7	10,0
	Zlonín	4,8	0,0	0,0	5,1	4,7	0,0	5,1	5,2	10,1	5,4	25,3	75,2	44,4	38,2	14,4	63,7
Zóna 3	Čelákovice	1,3	1,5	3,6	2,4	5,0	4,7	3,5	8,4	10,5	3,5	9,7	9,6	3,2	2,2	6,9	6,8
	Podolanka	4,4	4,3	6,2	0,0	6,2	0,0	0,0	12,4	11,9	8,0	9,9	0,0	3,9	3,8	1,8	5,6
celkem v ORP		<b>3,3</b>	<b>2,9</b>	<b>5,4</b>	<b>4,0</b>	<b>5,7</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>	<b>18,2</b>	<b>11,1</b>	<b>15,0</b>	<b>20,1</b>	<b>16,0</b>	<b>14,6</b>	<b>16,2</b>	<b>10,0</b>	<b>9,3</b>

Zdroj: ČSÚ 2004a, vlastní výpočty

***Příloha 2: Průvodní dopis starostům suburbánních obcí ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014***

Vážený pane starosto/Vážená paní starostko,

dovoluji si Vás požádat o spolupráci na výzkumu, který se týká otázek výstavby nových rodinných domů v suburbánních. Má bakalářská práce je zaměřena na oblast v zázemí Prahy (konkrétně okres Praha-východ – ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav).

Cílem mé práce je zhodnotit rozdíly mezi developerskou a individuální výstavbou v suburbánních obcích a analyzovat způsoby vyjednávání obcí s developery. Dále bych chtěla zjistit, zda se obce snaží nějakým způsobem usměrňovat novou výstavbu s cílem předejít negativním důsledkům suburbanizace.

Shromážděné informace budou využity jako stěžejní část mé bakalářské práce na téma: „Vyjednávání starostů suburbánních obcí s developery na příkladu území ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav“. Pokud by Vás výsledky mé závěrečné práce zajímaly, ráda Vám ji zašlu k prostudování.

Jelikož jsou Vaše názory pro uvedený výzkum velmi důležité, chtěla bych Vás poprosit, zda byste si mohl/a v průběhu dubna či května 2014 vyhradit čas pro osobní schůzku, během které bych s Vámi ráda udělala rozhovor.

Děkuji Vám za případnou spolupráci.

***Příloha 3: Podklad pro strukturované rozhovory se starosty suburbánních obcí  
ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014***

NOVÁ REZIDENČNÍ VÝSTAVBA A JEJÍ REGULACE

1. Ve kterých letech probíhala největší výstavba v obci? Nebo ji teprve očekáváte?
2. Jakým způsobem byla prováděna výstavba nových domů v obci (jednotliví stavitelé, developeři, obec, ...)? Uveďte, prosím, i pro každou rozvojovou lokalitu obce zvlášť.
3. Kdo byl hlavní iniciátor přípravy pozemků nebo výstavby domů v obci?
4. Pokud v obci působili developeři, proč si myslíte, že si vybrali právě Vaši obec?
5. Jaký je Váš postoj k developerům z pozice starosty? Jaké jsou Vaše zkušenosti?  
pozitivní      spíše pozitivní      neutrální      spíše negativní      negativní
6. Jaká jsou podle Vás pozitiva a negativa developerské výstavby.

pozitiva	
negativa	

7. Jaký je Váš postoj k individuálním stavebníkům z pozice starosty? Jaké jsou Vaše zkušenosti?  
pozitivní      spíše pozitivní      neutrální      spíše negativní      negativní
8. Jaká jsou podle Vás pozitiva a negativa individuální výstavby.

pozitiva	
negativa	

9. Regulovala obec nějakým způsobem výstavbu? Pokud ano, jakými nástroji?
10. Vyjednávala obec s developery ohledně jejich záměru (o podobě nové výstavby – vzhled, infrastruktura, vybavenost, ...), nebo investorským firmám ve všem vyhověla? Měla obec snahu je usměrňovat nad rámec ÚP a získat něco na oplátku (veřejné prostranství, komunikace, ...)?
11. Jaký je Váš postoj k další bytové výstavbě v obci z pozice starosty (do budoucnosti na základě zkušeností z minulosti)?  
pozitivní      spíše pozitivní      neutrální      spíše negativní      negativní

12. Jaká jsou podle Vás pozitiva a negativa další (budoucí) výstavby domů v obci?

pozitiva	
negativa	

13. Pokud existují nějaká negativa výstavby domů, myslíte si, že je lze nějakým způsobem zmírnit nebo úplně jim zabránit?

14. Snaží se obyvatelé obce zabránit nebo usměrnit výstavbu domů v obci? Zasáhli nějak do procesu plánování a realizace výstavby? (týká se minulé i plánované výstavby)

15. Domníváte se, že nová rezidenční výstavba bude ve Vaší obci pokračovat i nadále?

ano, ve větší míře      ano, pozvolna      pouze výjimečně      určitě ne

16. Jaké formy usměrňování nové výstavby domů hodlá obec používat?

### ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ OBCE

17. Má obec schválený územní plán? Pokud ano, v jakém roce byl schválen? Pokud ne, z jakého důvodu obec nemá schválený ÚP?

18. Kolik nových rodinných domů může být dle územního plánu v obci vystavěno (v následujících letech)? Počet domů prosím odhadněte.

19. Došlo k nějakým změnám územního plánu po jeho schválení? Jakého území se změny týkaly a jaké byly jejich důvody?

20. Umožnila nebo umožnila by obec, aby došlo ke změně územního plánu z důvodu nové výstavby domů nad rámec současného územního plánu?

21. Spolupracuje obec se sousedními obcemi na územním rozvoji? Pokud ano, jakým způsobem?

22. Jaké má obec v současnosti největší problémy? Lze tyto problémy nějakým způsobem vyřešit? Uveďte, prosím, jak?