

Univerzita Karlova v Praze

**Přírodovědecká fakulta
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje**

Petr ŠVÁB

**DOPADY SUBURBÁNNÍHO ROZVOJE
NA CHRÁNĚNOU KRAJINNOU OBLAST
ČESKÝ KRAS**

Diplomová práce

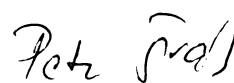
Praha 2006

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Martin OUŘEDNÍČEK, Ph.D.

**Za cenné rady, náměty a inspiraci bych chtěl poděkovat
RNDr. Martinu OUŘEDNÍČKOVI, Ph.D.
a všem dalším, bez kterých by tato diplomová práce nevznikla.**

Prohlašuji, že předkládanou diplomovou práci s názvem
„DOPADY SUBURBÁNNÍHO ROZVOJE
NA CHRÁNĚNOU KRAJINNOU OBLAST ČESKÝ KRAS“
jsem vypracoval samostatně pouze s použitím literatury a pramenů
uvedených v příloženém seznamu.

Praha 2006



.....
podpis

OBSAH

OBSAH	4
SEZNAM TABULEK	6
SEZNAM GRAFŮ	6
SEZNAM OBRÁZKŮ	6
SEZNAM MAP	7
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	7
ABSTRAKT	8
1 ÚVOD	9
2 ÚVOD DO PROBLEMATIKY, ZDROJE DAT A METODIKA	11
2.1 SUBURBANIZACE A SUBURBÁNNÍ VÝVOJ	11
2.2 KRAJINA A JEJÍ OCHRANA	13
2.3 ZDROJE DAT A METODIKA	16
2.3.1 Mapy	17
2.3.2 Rozhovory	18
3 SUBURBÁNNÍ ROZVOJ V CHKO ČESKÝ KRAS	21
3.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA	21
3.2 SUBURBÁNNÍ ROZVOJ V CHKO V KONTEXTU ZÁZEMÍ PRAHY ...	26
3.3 SUBURBÁNNÍ ROVOJ VE VYBRANÝCH OBCÍCH	30
4 DOPADY SUBURBANIZACE	37
4.1 DOPADY NA FYZICKÉ PROSTŘEDÍ	38
4.1.1 Architektura	40
4.1.2 Experimentální zóna Vonoklasy	43
4.1.3 Obytný park Bubovice	44
4.2 DOPADY NA SOCIÁLNÍ PROSTŘEDÍ	46
4.2.1 Dopady suburbanizace ve vybraných obcích	48
5 AKTÉŘI SUBURBÁNNÍHO ROZVOJE	52
5.1 STAVEBNÍ PROCES	52
5.2 ROLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	57
5.3 AKTÉŘI STAVEBNÍHO PROCESU	58
5.3.1 Obce	59
5.3.1.1 Politika rozvoje obcí	59
5.3.1.2 Podpora výstavby v obcích	63
5.3.2 SCHKO	65
5.3.3 Ostatní aktéři	65

5.4 PORUŠENÍ ZÁKONŮ	67
5.5 NÁVRHY MOŽNÝCH ŘEŠENÍ	69
6 ZÁVĚR	71
7 ZDROJE INFORMACÍ	73
8 SEZNAM PŘÍLOH	78

SEZNAM TABULEK

Tabulka 2.1: Gradient krajinných změn – typy krajiny

Tabulka 2.2: Mapové výstupy – druhy zástavby

Tabulka 2.3: Respondenti rozhovorů

Tabulka 3.1: CHKO Český kras – základní údaje

Tabulka 3.2: Vybrané obce

Tabulka 3.3: Plošný nárůst zastavěného území

Tabulka 3.4: Vývoj počtu OIR

Tabulka 4.1: Zkušenosti starostů obcí s novými obyvateli

Tabulka 4.2: Dopady suburbanizace podle starostů obcí

Tabulka 4.3: Chýnice - srovnání názorů na rozšiřování obce

Tabulka 4.4: Chýnice – názory na připojení k pražskému vodovodu

Tabulka 5.1: Aktéři stavebního procesu

Tabulka 5.2: Územní plány

Tabulka 5.3: Rozvojové priority

Tabulka 5.4: Rozvojové priority - legenda

Tabulka 5.5: Vybrané obce – technická infrastruktura

Tabulka 5.6: Vliv výstavby na rozvojové priority

Tabulka 5.7: Podpora výstavby

Tabulka 5.8: Aktéři podle zájmů ve stavebním procesu

SEZNAM GRAFŮ

Graf 3.1: Nárůst počtu obyvatel 1991 – 2004

Graf 3.2: Přírůstek migrací 1991 – 2004 – kumulované hodnoty

Graf 3.3: Dokončené domy 1997 - 2004

Graf 3.4: Absolutní nárůst zastavěného území

Graf 3.5: Relativní nárůst zastavěného území

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 2.1: Mapová příloha – příklad

Obrázek 3.1: CHKO Český kras

Obrázek 3.2: Schéma zonace ochrany v CHKO Český kras

Obrázek 4.1: Vonoklasy – nevhodný půdorys, střecha, lodžie, okna

Obrázek 4.2: Třebotov – nevhodná střecha, rizalit, barva krytiny

Obrázek 4.3: Třebotov – nevhodná fasáda, vikýře, vrata

Obrázek 4.4: Vonoklasy – vyhovující stavba

Obrázek 4.5: Vonoklasy – domy v experimentální zóně

Obrázek 4.6: Bubovice – územní plán – funkční využití území

Obrázek 4.7: Bubovice – kaple sv. Vojtěcha

Obrázek 4.8: Výstavba v Obytném parku Bubovice

Obrázek 5.1: Stavební proces

SEZNAM MAP

Mapa 3.1: Vývoj počtu obyvatel v obcích 1991 - 2006

Mapa 3.2: Stavební rozvoj v obcích 1997 - 2004

Mapa 3.3: CHKO – vyjížďka do zaměstnání

Mapa 3.4: Vybrané obce

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČSÚ - Český statistický úřad

ČÚZK - Český úřad zeměměřičský a katastrální

DOSS – dotčený orgán státní správy

CHKO - chráněná krajinná oblast

MK ČSR - Ministerstvo kultury České socialistické republiky

NPP - národní přírodní památka

NPR - národní přírodní rezervace

OIR - objekt individuální rekreace

PP - přírodní památka

PR - přírodní rezervace

PřF UK - Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze

RD - rodinný dům

SCHKO - Správa chráněné krajinné oblasti

SLDB - sčítání lidu, domů a bytů

TCRP – Transit Cooperative Research Program

ÚP - územní plán

ZPF - zemědělský půdní fond

ABSTRAKT

Impacts of Suburban Development on Protected Landscape Area Český kras

Suburbanization, in the quality of the spatial growth of city into surrounding area, represents a major part of the suburban development of Prague rear area. This assessment deals with the relation between suburbanization and environment protection, or more precisely landscape. Protected Landscape Area Český kras is the Czech most suitable territory for such a research. Being situated very close to Prague, it has been affected in the most intensive way.

Main aims of this assessment are estimations of suburbanization in examined area, its consequences analysis with emphasis on the impact on landscape and each suburbanization participant's roles evaluation. Based on this, there are certain problem solutions suggested in the conclusion.

The work surveys suburbanization in the Český kras and furthermore focuses on selected villages. The assessment is based in the first place on analysis of each settlement's area enlargement caused by building family houses. Results are shown in map attachments.

The analysis of suburbanization impacts and of each participant role in this process is based on literature search and also on direct interviews. These had been performed with mayors of each individual community, also with the Protected Landscape Area and Board of Works representants and further with Mallorn Public Association, which is engaged in environment protection and acts in the Český kras.

It was discovered that suburbanization affects the physical and the social environment in a different way. In the first case the influence is negative whereas in the second case also positive aspects could be found. The negative effects are mostly connected with breaking of landscape character by new suburban building family houses. The positive ones are related to favourable social structure of newcomers who move to these houses.

1 ÚVOD

Devadesátá léta minulého století jsou obdobím převratných změn v nejrůznějších oblastech. Změna politických a ekonomických poměrů se odrazila i v příměstské krajině. Jedním z nových trendů, který zde působí, je prostorové rozšiřování měst procesem suburbanizace (Ptáček 1998). Po pádu komunismu byl rovněž přehodnocen vztah k ochraně přírody i krajiny, která přestala být pouze formální, ale i faktickou. Tato práce se zabývá právě vztahem mezi suburbanizací a ochranou životního prostředí, resp. krajiny, a to na případu chráněné krajinné oblasti (CHKO) Český kras. Území CHKO, kterým se ve své práci budu zabývat, je místem, kde se oba jevy střetávají. Jedná se o zvláště chráněné území, které leží v těsné blízkosti Prahy, v jejímž zázemí se suburbanizace projevuje nejintenzivněji v Česku.

Podnětem pro zpracování tohoto tématu byla má účast na dotazníkovém výzkumu v rámci projektu Grantové agentury ČR „Urbanizační procesy v Pražském městském regionu“, který byl na suburbanizaci zaměřen. Obnášel především provedení rozhovoru s několika starosty okrajových pražských městských částí, což mi umožnilo se seznámit s praktickou problematikou suburbanizace. Druhým hlavním motivačním faktorem byla konzultace na Správě CHKO (SCHKO) Český kras, která o zpracování projevila zájem.

Diplomová práce má několik dílčích cílů. V počáteční fázi půjde o zmapování projevů suburbanizace v CHKO. Nejprve se podíváme na území v kontextu širší oblasti suburbánní zóny, abychom zjistili, zda se zkoumané území intenzitou suburbanizace vůči oblastem mimo CHKO zásadně neliší. Dále se zaměříme detailněji na jednotlivé obce a vybereme ty, které jsou (nebo mají potenciál být) suburbanizací nejvíce ovlivněny. Kapitola 4 analyzuje jednotlivé dopady působící na aktéry v CHKO. Rozdělíme je na dvě části a těm zásadním se budeme podrobněji věnovat. Důraz bude kladen především na dopady na krajinu. Hlavním cílem bude podrobná analýza faktorů, které se podílejí na průběhu suburbanizace v CHKO. To bude obnášet především identifikaci aktérů, kteří se procesu účastní, analýzu jejich motivace, politiky, pravomocí a nástrojů. Podíváme se také, zda a případně jak, je v této problematice porušován zákon. Krátce budou nastíněny konkrétní návrhy, jak negativním dopadům suburbanizace čelit, což je posledním cílem této práce.

V souvislosti se stanovenými cíly se budu snažit zodpovědět tyto výzkumné otázky:
Liší se území CHKO intenzitou suburbanizace od ostatních oblastí suburbánní zóny?
Kde a jak intenzivně se v CHKO suburbanizace projevuje?
Jaké dopady působí v CHKO?
Z jakých hledisek mohou být tyto dopady hodnoceny?
Jací aktéři vystupují v procesu suburbanizace?
Jaká je jejich motivace, pravomoci a politika?
Dochází v souvislosti se suburbanizací k porušování zákonů?

Práce je strukturována do pěti hlavních kapitol, kromě toho obsahuje ještě přílohy. Kapitoly jsou vymezeny na základě výzkumných otázek, každá odpovídá na alespoň jednu z nich. Po úvodu následuje kapitola, v které je diskutována literatura a vymezeny základní pojmy. První část se bude zabývat suburbanizací a suburbánním rozvojem, druhá se bude týkat krajiny. Tuto kapitolu uzavírá metodika. Třetí kapitola nejprve seznamuje s územím CHKO. Vzhledem k tomu, že půjde o ochranu krajiny se podíváme jak na její přírodní, tak na její antropogenní složku. Jinak řečeno: charakterizujeme její fyzicko-geografickou stránku a popíšeme charakter osídlení. Dále bude následovat rozebrání dopadů a jejich rozdělení podle toho, zda působí na fyzické nebo sociální prostředí. V poslední kapitole budou identifikováni aktéři rozvoje v CHKO a uvedeme jejich motivaci, politiku a pravomoci v procesu výstavby rodinných domů, kterou je suburbanizace typická. V závěru budou shrnuty získané poznatky a odpovědi na výzkumné otázky. Poslední položkou bude nastínění využitelnosti poznatků práce v praxi a navržení několika konkrétních návrhů.

2 ÚVOD DO PROBLEMATIKY, ZDROJE DAT A METODIKA

Tato kapitola se bude zabývat shrnutím poznatků, z kterých jsem vycházel, definováním nejdůležitějších pojmů a uvedením zdrojů dat a použité metodiky. První část se bude věnovat především fenoménu suburbanizace, jakožto dominantnímu procesu měnícímu příměstskou krajinu výstavbou rodinných domů. Budou zmíněny i další procesy ovlivňující suburbánní rozvoj. Dále rozebereme druhou stránku zkoumaného vztahu týkající se krajiny a její ochrany. Významným zdrojem v této oblasti je legislativa týkající se ochrany životního prostředí a definující CHKO. Třetí část obsahuje zdroje dat a metodiku.

2.1 SUBURBANIZACE A SUBURBÁNNÍ VÝVOJ

Suburbanizace je dominantním procesem, který od 90. let mění vzhled zázemí Prahy (Sýkora a Ouředníček 2006). Ačkoli nebo možná právě proto, že je tento fenomén velmi aktuální a zabývá se jím řada autorů, nepanuje zatím shoda na univerzálně platné definici. Každopádně se jedná o proces mezi městem a jeho zázemím, pro který je charakteristické přemísťování obyvatelstva či aktivit z kompaktního města na okraje metropolitního regionu, tedy do suburbánní zóny. Na základě typu těchto aktivit lze dělit suburbanizaci na rezidenční a komerční, která je typická vznikem komerčních aktivit (maloobchod, velkoobchod, logistická centra) při hlavních dopravních tepnách na okrajích měst. Dále se budeme věnovat jen suburbanizaci rezidenční, která se projevuje výstavbou obytných domů, protože ke komerční suburbanizaci na území CHKO, i přes blízkost dálnice D5, nedochází.

V rámci studia vývoje měst byla suburbanizace vnímána v 80. letech minulého století jako jedna etapa vývoje systému osídlení. Teorie stádií vývoje měst (např. van den Berg 1982), která vycházela z porovnání vývoje počtu obyvatel v jádru a zázemí města, uváděla suburbanizaci jako druhou etapu vývoje města - urbanizace, suburbanizace, desurbanizace, reurbanizace. Snaha o univerzální popis vývoje však odpovídá většinou pouze u měst, která byla poznamenána průmyslovou výrobou (Ouředníček 2000). Z předchozí teorie vychází i autoři konceptu diferenciální urbanizace Geyer a Kontuly (1993; 1996). Na jejich práci je cenné, že stadia vývoje města vidí v převládnutí jednoho z koncentračních nebo dekoncentračních procesů, které se navíc liší podle pozice města v hierarchii systému osídlení. K tomu tyto

procesy spojují s motivací migrace, potažmo ekonomickým a sociálním statusem migrantů. Zatímco urbanizace je výsledkem přesunu chudších vrstev do měst kvůli lepší možnosti výdělků (produkcionismus), suburbanizace je spojena s bohatší vrstvou, která preferuje lepší environmentální podmínky (Ouředníček 2006a).

V Česku byl vývoj měst významně ovlivněn centrálním plánováním za socialistického období, kdy docházelo spíše ke koncentraci obyvatelstva, a tak zájem o toto téma a snaha suburbanizaci definovat významně vrostly až se suburbanizačním bohem v 90. letech. Sýkora (2002, s.10) obecněji uvádí, že „suburbanizací se zpravidla rozumí růst města prostorovým rozpínáním do okolní venkovské a přírodní krajiny. Dochází k ní příchodem nových lidských aktivit do lokalit ležících mimo kompaktní zástavbu města a přitom v rámci metropolitního území. Je spojována s nižší hustotou osídlení a rozvolněnou, řídkou, rozptýlenou či roztroušenou zástavbou.“ Za hlavní faktory lokalizace považuje dopravní dostupnost, kvalitu přírodního prostředí a „postupem času i sociální a estetickou kvalitu nově urbanizovaného území.“ Ouředníček (2002) zdůrazňuje kromě změny fyzického i změnu sociálního prostředí, což je často opomíjeno. „Na suburbanizaci tedy můžeme nahlížet nejen jako na změnu v rozmístění a v prostorové struktuře příměstských území, nýbrž i jako na změnu způsobu života „suburbanizujících“ se obyvatel. (Ouředníček 2002, s. 41).“

Takto definovaná suburbanizace může zahrnovat celou řadu migračních pohybů. Ouředníček (2006a) v návaznosti na teorii diferenciální urbanizace chápe suburbanizaci spíše jako jeden z procesů, které působí souběžně a často proti sobě. Suburbanizaci popisuje v užším smyslu a jmenuje ji, na příkladu Prahy, jako jeden ze sedmi sledovaných procesů, které se nyní uplatňují v jejím zázemí. Tyto procesy se mohou lišit např. vztahem k jádru města, motivací migrantů nebo jejich sociálním postavením. Suburbanizace je přemísťování obyvatelstva z jádra města do nové zástavby v suburbánní zóně. Důležitý je právě vznik nové zástavby, která mívá od původní vesnice odlišnou architekturu, noví obyvatelé mají odlišný životní styl, vyšší vzdělání a vyšší ekonomický status. Suburbanizace ovlivňuje kromě cílové lokality i oblast zdrojovou, dopady má však i na ostatní části metropolitního regionu, například v podobě dopravní zátěže.

Dále rozlišuje Ouředníček ještě šest procesů suburbánního rozvoje. Kromě migrace do nové zástavby se přemísťuje obyvatelstvo rovněž do starých domů, rekreačních objektů a domovů důchodců. Tyto skupiny obyvatel mají rozdílný sociální status a

také různý dopad na ovlivněné lokality. Od suburbanizace může být v zázemí těžko poznatelná tangenciální migrace v rámci zázemí a migrace z vnějšku metropolitního regionu.

Tato práce bude tedy vycházet z výše uvedené definice suburbanizace. Vzhledem k tomu, že hlavním cílem této práce je analyzovat dopady nové výstavby, kde nemůžeme stoprocentně rozlišit zda jde o suburbanizaci, je nutné mluvit obecněji o suburbánním rozvoji. Méně podrobně se také budeme věnovat dalším zmíněným procesům suburbánního rozvoje, jako je migrace do rekreačních objektů a jejich transformace na trvalé bydlení.

Suburbanizace se u nás projevovala již před 2. světovou válkou, kdy vyrůstaly vily bohatších Pražanů v blízkosti železničních tratí např. v Klánovicích nebo Černošicích (Ryšavý a kol. 1994), její vývoj byl pak přerušen dlouhým obdobím socialismu. Podmínky pro další rozvoj suburbanizace nastaly až na začátku 90. let díky změně společenského a ekonomického systému. Zavedením demokracie a tržního hospodářství bylo řešení bytové situace přeneseno do značné míry na jednotlivce a firmy. K významnějšímu rozvoji dochází však až od poloviny 90. let, toto zpoždění je dáno porevolučním poklesem příjmů a nárůstem cen, tedy snížením kupní síly (Sýkora 2001), a také bytovou politikou státu, která nové bydlení obecně příliš nepodporovala. Nastartování suburbanizačního procesu je pak spojeno s nárůstem životní úrovně a zavedením hypoték a státních podpor.

Ačkoli u nás probíhá proces suburbanizace již deset let, v porovnání se západní Evropou a Severní Amerikou, je velmi omezený. Jakousi extrémní formou suburbanizace je tzv. urban sprawl. Tento termín je používán hlavně v souvislosti s rozvojem v zázemí amerických měst. Podle studie Costs of Sprawl Revisited (1998) se takový rozvoj vyznačuje nízkou hustotou zástavby s dominancí individuální automobilové dopravy. Rozsah zástavby nemá vnější prostorového omezení a šíří se velmi chaoticky a skokovitě, což připomíná pohyb žáby („leap-frog development“).

2.2 KRAJINA A JEJÍ OCHRANA

Krajinou se zabývá celá řada oborů a každý na ni nahlíží z trochu jiného hlediska. Můžeme na ni například nahlížet jako na území, složené ze specifické sestavy ekosystémů, které jsou ve vzájemné interakci (Forman a Gordon 1993). Struktura krajiny je vyjádřena zastoupenými ekosystémy, resp. krajinnými složkami (elementy),

a jejich vztahy. Rozlišujeme tři základní typy krajinných složek (Lipský 1998). *Krajinná matrice* je převládající a nejpropojenější typ krajinné složky. *Krajinnou enklávou* rozumíme plošnou část povrchu, která se od okolí nápadně liší. Touto krajinnou složkou jsou mimo jiné vesnice. Třetí typ – *krajinný koridor* – se od enklávy liší svým protáhlým až lineárním tvarem.

Nedílnou součástí krajiny je lidská civilizace a antropogenní procesy ji čím dál významněji ovlivňují. Tak se z původně přírodní krajiny stává krajina kulturní. Komplexní hodnocení antropogenních zásahů v krajině představuje koncept gradientu krajinných změn (Forman a Gordon 1993), který rozlišuje 5 typů krajiny (viz tabulka 2.1).

Tabulka 2.1: Gradient krajinných změn – typy krajiny

1) přírodní krajina
většinou hrubě zrnitá struktura; bez významných lidských vlivů
2) (extenzivně) obhospodařovaná krajina – např. lesní nebo pastevní
S výskytem původních druhů, ale s převahou několika preferovaných; sporadický výskyt lidských sídel – řídká síť liniových koridorů komunikací
3) (intenzivně) obdělávaná krajina
matrici tvoří převaha zemědělsky obdělávaných ploch; enklávy vesnic a zbytků přirozených nebo přírodě blízkých ekosystémů; hustá síť liniových koridorů komunikací
4) příměstská krajina
hustě osídlená s heterogenní mozaikou zastavěných ploch, obdělávaných polí, zbytků izolovaných přirozených nebo přírodě blízkých ekosystémů, hustá síť koridorů
5) městská krajina
hustá až kompaktní zástavba s převahou umělých nepropustných povrchů; zbytkové enklávy (parky) zcela obhospodařovány

Zdroj: Forman a Gordon (1993)

Krajina je dynamickým tělesem a neustále se vyvíjí. Tradiční česká krajina, jak se postupně během historie vyvinula, se vyznačovala jemnou mozaikou polí, hustou sítí polních cest s alejemi a vesnicemi obklopenými stromovou zelení. Takto se udržela převážně až do poloviny 20. století. Průmyslová revoluce ji vesměs nepoznamenala, stalo se tak až za období socialismu. Kolektivizace zemědělství znamenala

rozorávání mezí a slučování pozemků, které se v 70. letech s další koncentrací dále zvětšovaly, což znamenalo také úbytek travních porostů, odvodnění, rozorání luk v nivách, rušení cestní sítě a také výstavbu mohutných objektů zemědělské velkovýroby mimo tradiční venkovský intravilán (Lipský 1998).

Dynamika krajiny způsobuje jistou rozporuplnost tématu ochrany krajiny. Dejmal (2000, s.13) přirovnává „harmonickou kulturní krajinu k prožranému svrchníku po dědovi,“ čímž vyjadřuje fakt, že harmonická krajina byla ve své podstatě z větší části nezáměrným vedlejším produktem života agrární společnosti a se změnou života společnosti ztratily tradiční krajinné prvky důvod své přirozené existence. Přesto nachází důvod pro zachování a obnovu i pro dnešního člověka, třeba i jen z estetických pohnutek. Nicméně jistě převažuje názor, že krajina chráněna být má, což je vyjádřeno zejména existencí právní ochrany. Ta je upravena především zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

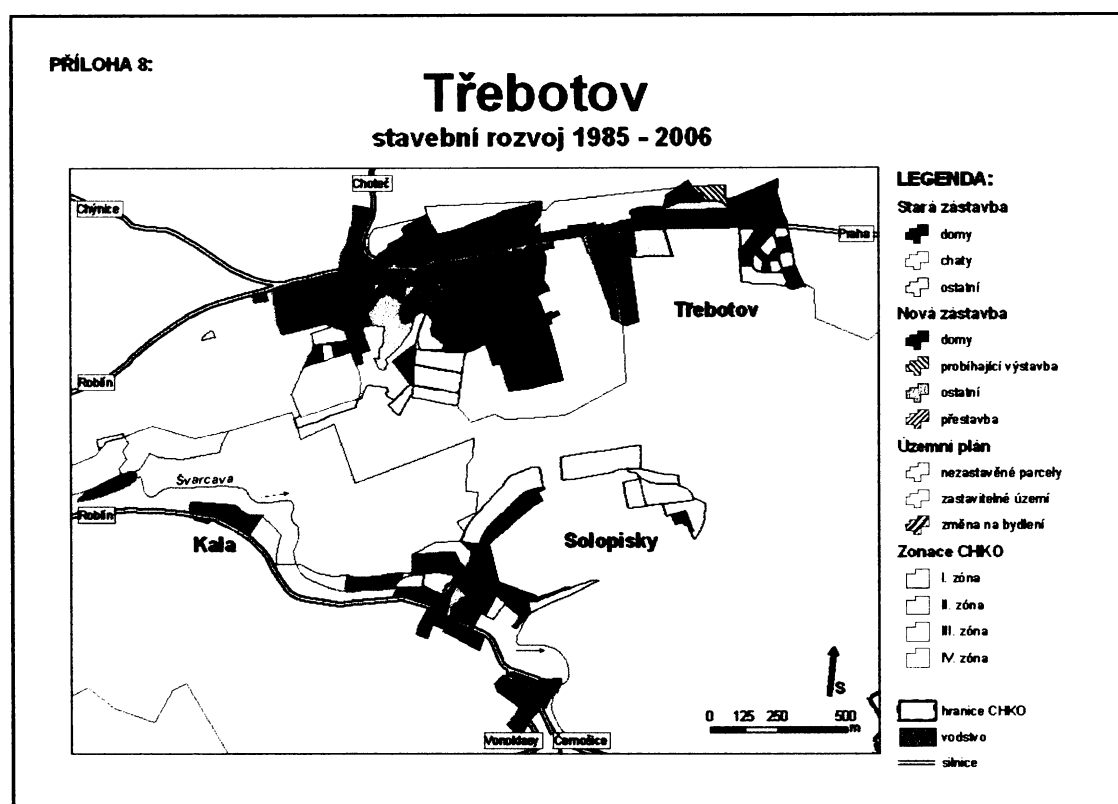
V zákoně (z. č. 114/1992 Sb., § 3) je krajina definována jako „část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky.“ Ochrana krajiny je definována společně s ochranou přírody jako „vymezená péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a prostupnost krajiny“ (z. č. 114/1992 Sb., § 2). Tato ochrana se zajišťuje mimo jiné „vytvářením sítě zvláště chráněných území a péčí o ně“ a „spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny“ (z. č. 114/1992 Sb., § 2).

Jedním z typů zvláště chráněného území je i chráněná krajinná oblast, kterou je i Český kras. Zákon ji definuje jako „rozsáhlé území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě dochovanými památkami historického osídlení“ (z. č. 114/1992 Sb., § 25). Vlastní území CHKO se dělí podle stupně ochrany do 3-4 zón, v CHKO vykonává státní správu v ochraně přírody SCHKO, která je vybavena celou řadou pravomocí, mj. se účastní stavebního řízení.

2.3 ZDROJE DAT A METODIKA

V diplomové práci jsou kombinovány různé metody, základem bylo především studium existujících písemných zdrojů. Jednalo se hlavně o odbornou literaturu zaměřenou na studium suburbanizace, ale důležité byly rovněž právní předpisy, které zkoumanou problematiku upravují. Používal jsem také statistických dat z Českého statistického úřadu (ČSÚ), jednalo se zejména o údaje o počtu obyvatel a počtu dokončených domů. Dodatečné informace byly čerpány i z internetových zdrojů. Podstatným pramenem byly mapové podklady zpracované v rámci diplomové práce porovnávající nárůst plochy sídel v CHKO Český kras (Bydžovská 2006). Na základě terénního průzkumu a hlavně doplněním informací z územních plánů obcí vznikly mapové přílohy 1 – 9 (viz obrázek 2.1). Poslední dvě kapitoly se kromě výše zmíněných zdrojů opíraly o zjištění z rozhovorů se starosty obcí, zaměstnanci SCHKO a stavebního úřadu a předsedou občanského sdružení. V následujících podkapitolách bude podrobněji rozebrána metodika tvorby mapových příloh a řízených rozhovorů.

Obrázek 2.1: Mapová příloha – příklad



Zdroj: Bydžovská (2006), Územní plán obce Třebotov

2.3.1 MAPY

Práce Bydžovské (2006) je založena na srovnání leteckých snímků, resp. ortofotomap, ze dvou časových horizontů. Zachycuje změnu rozlohy sídel ve východní části Českého krasu mezi roky 1985 a 2003. Ačkoli rozvoj rezidentní suburbanizace spadá až do druhé poloviny 90. let, domnívám se, že dominantní podíl výstavby v období 1985 - 2003 je projevem suburbanizace. Vesnice v zázemí Prahy byly na konci socialistického období prakticky bez rozvoje a ani začátek 90. let nepřinesl zásadní změnu. Kromě výše uvedeného srovnání provedla autorka aktualizaci na základě terénního šetření. Vznikly tak dvě základní plochy – zástavba v roce 1985 a zástavba současná.

Přínos předkládané práce je v přidání třetí vrstvy, která znázorňuje zastavitelné území, které je vymezeno územními plány obcí. Díky tomu je možné naznačit další možný rozvoj suburbanizace. Jako podklad byla dodána zonace CHKO, což umožňuje zjistit, jak je okolí suburbanizujících se lokalit přírodně cenné. Na základě terénního průzkumu a rozhovorů se starosty byly opraveny některé nepřesnosti. Kvůli větší přehlednosti byly do map dodány některé doplňky, např. příjezdové komunikace a vodstvo. Typologie ploch byla mírně změněna, takže se dají rozdělit do tří základních skupin. Stará zástavba (1985) je vyznačena odstíny šedi, nová zástavba (2006) červeně a zastavitelné území žlutě. Plochy, které mají přechodný charakter, jsou znázorněny šrafami. Přesný význam jednotlivých ploch uvádí tabulka 2.2.

Vrstva územních plánů vychází z platných územních plánů, v obci Chýnvice jsou zakresleny i plochy, které jsou vyčleněny pro bydlení v rámci probíhající změny územního plánu a je k nim kladné stanovisko SCHKO (Stanovisko Správy CHKO... 2006). Při zpracování byly brány v úvahu jen sídla, která zasahují do CHKO. Byly tak pominuty místní části obcí Mořina (místní část Trněný Újezd), Hlásná Třebaň (Rovina) a Roblín (Kuchařík). Jelikož mapy byly použity pro další analýzu zastavěných ploch (viz kapitola 3), týká se to i těchto výstupů.

Práce Bydžovské se nezabývá obcemi Chýnvice, Bubovice, Srbsko a Svatý Jan pod Skalou. Pro obec Chýnvice byla mapa zpracována zjednodušenou formou bez porovnání leteckých snímků. Vycházel jsem z rozhovoru s představiteli obce, územního plánu a terénního průzkumu. Pro Bubovice a Srbsko není mapa

zpracována, číselné údaje o zastavěných a zastavitelných plochách vycházejí z územního plánu.

Tabulka 2.2: Mapové výstupy – druhy zástavby

Stará zástavba	zástavba k roku 1985
 domy	domy, včetně staveb pro průmysl a zemědělství
 chaty	rozsáhlejší plochy chat
 ostatní	komunikace, sportoviště, plochy udržované zeleně
Nová zástavba	zástavba k roku 2006
 domy	rodinné domy, včetně domů ve výstavbě
 ostatní	komunikace, sportoviště, plochy udržované zeleně
 přestavba	nové domy v rámci staré zástavby; buď změna funkce (např. z chaty na bydlení) nebo přestavba starého domu
 probíhající výstavba	území, kde probíhá po roce 2003 výstavba na některých blíže neurčených parcelách
Územní plán	budoucí zástavba
 nezastavěné parcely	parcely se sítěmi technické infrastruktury, kde ještě neprobíhá výstavba
 zastavitelné území	území mimo hranice zastavěné území, kde je plánována v územním plánu výstavba rodinných domů
 změna na bydlení	území v zastavěném území, kde je plánována změna funkce na bydlení a počítá se s výstavbou domů

2.3.2 ROZHOVORY

Pomůckou při přípravě rozhovorů byla publikace Jak se vyrábí sociologická znalost (Disman 2000). Při přípravě i realizaci rozhovorů jsem rovněž těžil ze zkušeností z výzkumu Urbanizačních procesů v Pražském městském regionu (Ouředníček 2004). Respondenti jednotlivých rozhovorů jsou uvedeni v tabulce 2.3.

Rozhovory byly zaměřeny jednak na zjištění postavení respondentů v suburbanizačním procesu, ujasnění jejich role a pravomocí, které mají dány zákonem. To se týkalo zejména rozhovoru s vedoucím stavebního úřadu, ale i rozhovorů na SCHKO a s předsedou občanského sdružení. V druhé fázi byly získávány informace, které jsou odrazem vůle, zkušeností a názorů jednotlivých aktérů. Týkalo se to tedy záležitostí, které mohou respondenti svobodně ovlivňovat nebo vyjadřují jejich subjektivní názor. Na tyto informace byly zaměřeny zejména

rozhovory se starosty. Mimo starostů (starostek) neměli respondenti srovnatelné pozice, a tak byl každý rozhovor individuální.

Tabulka 2.3: Respondenti rozhovorů

Respondenti	Poznámka
Starostové (starostky) obcí: Bubovice, Hlásná Třebaň, Choteč, Chýnice, Kosoř, Mořina, Mořinka, Roblín, Srbsko, Svätý Jan pod Skalou, Třebotov, Vonoklasy	výběr viz kapitola 3.
Předseda občanského sdružení Mallorn	Občanské sdružení bylo v CHKO velmi aktivní; významně se angažovalo v „kauze Bubovice“ (viz kapitola 4.1.3)
Vedoucí stavebního úřadu Černošice	Černošice jsou obcí s rozšířenou působností pro všechny vybrané obce v okrese Praha – západ, kde je výstavba rodinných domů nejintenzivnější
Vedoucí SCHKO	
Pracovnice stavebního odboru SCHKO	

V případě rozhovorů se starosty byly zvoleny nestandardizované rozhovory s otevřenými otázkami, aby nedocházelo ke ztrátě informace. Nicméně rozhovor probíhal podle jednotné osnovy a byl kladen důraz na validitu získaných informací. Rozhovor zahrnoval čtyři hlavní okruhy otázek, aktivita byla co nejvíce ponechána na respondentovi, a tak pořadí otázek a okruhů nebylo přísně dodržováno. Konfliktní témata byla diskutována na konci rozhovorů.

První okruh otázek se týkal obecných informací o obci, zjišťována byla úroveň infrastruktury a občanské vybavenosti. Další část byla věnována rozvoji obce, zjišťována byla vize rozvoje starosty, resp. zastupitelstva, jejich priority a současné problémy. Nejrozsáhlejší okruh otázek se týkal výstavby. Zahrnoval otázky na pozitiva či negativa nové výstavby a příchodu nových obyvatel. Dále bylo zjišťováno, zda obec výstavbu podporuje, zda probíhala (bude probíhat) i na obecních pozemcích nebo existují-li nějaká omezení výstavby. Poslední okruh se týkal vztahů s ostatními aktéry majících vliv na novou výstavbu, zejména se SCHKO.

Rozhovoru se často účastnila (i aktivně) třetí osoba, většinou místostarosta nebo zaměstnanec úřadu. Doba trvání se pohybovala od 45 minut až přes 2 hodiny, takže jsem se často dozvěděl řadu dalších zajímavých informací, které přispěly k pochopení reálné politiky v malých obcích.

3 SUBURBÁNNÍ ROZVOJ V CHKO ČESKÝ KRAS

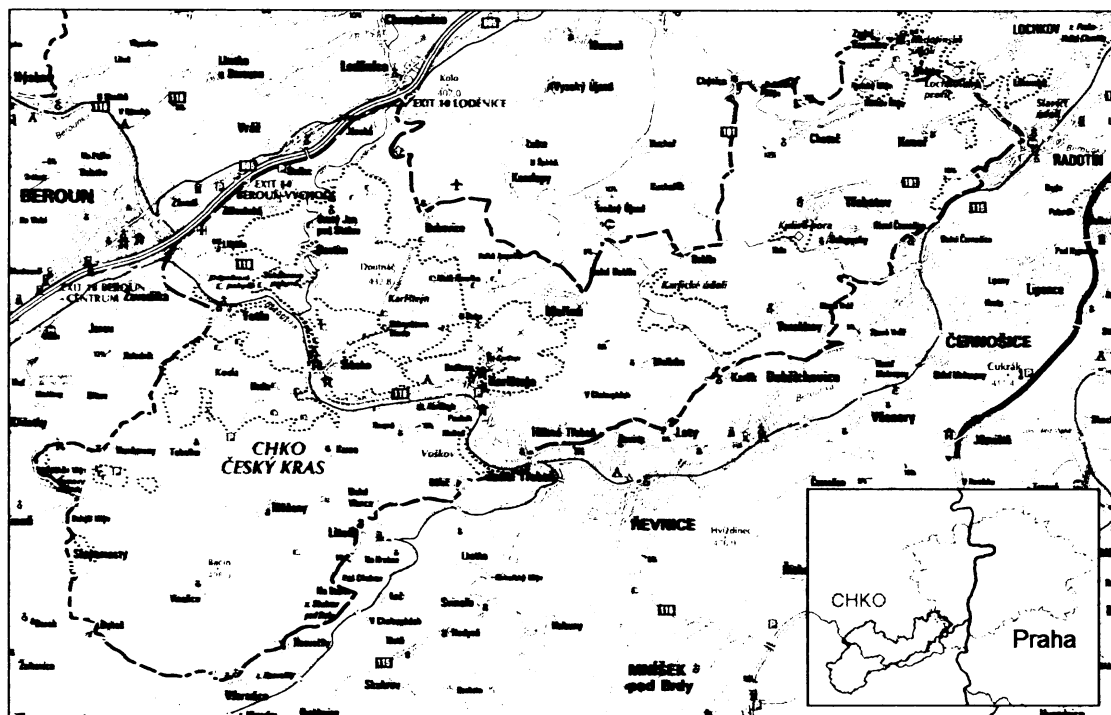
Abychom se seznámili se sledovanou oblastí a s předmětem ochrany v CHKO, bude na začátek charakterizováno území z fyzicko-geografického hlediska. Nejviditelnějším projevem suburbánního rozvoje, resp. suburbanizace, je výstavba rodinných domů, a tak se budeme zabývat i osídlením a architekturou v oblasti. Dále bude analyzováno několik ukazatelů typických pro suburbanizaci, abychom mohli porovnat rozvoj v CHKO v kontextu rozvoje v celém západním zázemí Prahy. Na analýze dojížděky do zaměstnání budou dokumentovány vazby území na Prahu. V rámci hodnocení populačního rozvoje odůvodníme výběr dvanácti obcí, kterým se budeme dále věnovat. Na závěr kapitoly bude zhodnocena výstavba domů ve vybraných obcích.

3.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA

Český kras je jednou z 25ti českých CHKO, leží na území dvou krajů (Praha a Středočeský kraj), tří okresů (Praha, Praha – západ, Beroun) a 35 obcí (viz obrázek 3.1), z nichž největší jsou Praha a Beroun. Ty však na území zasahují jen svou nepodstatnou částí a vlastní městská zástavba je mimo hranice oblasti. Další hustě osídlenou oblastí v těsné blízkosti je řada obcí podél dolního toku Berounky, která se táhne od Zadní Třebaně, přes Řevnice, Lety, Dobřichovice a Všenory až do Černošic. V samotné CHKO se nacházejí spíše menší vesnice (viz tabulka 3.1).

Geologický podklad tvoří převážně vápence, s čímž souvisí výskyt krasových jevů, které daly celému území jméno. Nejsou sice tak početné a vyvinuté jako v Moravském krasu, ale přesto vtiskly krajině zvláštní ráz. Představuje je především hluboký kaňon Berounky a údolí jejích přítoků. V údolí Kačáku, Císařské rokli, Kodské rokli, údolí Bubovického, Karlického a Radotínského potoka se nachází ojediněle i propadání krasových vod a vyvěračky, s kterými je spojen vznik pěnoveců. K dalším krasovým formám patří škrapy a především jeskyně. Největším jeskynním systémem jsou Koněpruské jeskyně s délkou chodeb kolem 2 km (www.ceskykras.ochranaprirody.cz).

Obrázek 3.1: CHKO Český kras



Zdroj: Geobáze (2000)

Tabulka 3.1: CHKO Český kras – základní údaje

Vyhlášení: 1972			
Rozloha: 128 km²			
Nadmořská výška: 208 m (Berounka v Zadní Třebani) - 499 m (Bacín)			
Počet obcí: 35			
Největší obce podle počtu obyvatel (2006):			
Celkem		Se sídlem na území CHKO	
Praha	1 181 610	Třebotov	1 098
Beroun	17 808	Liteň	999
Černošice	5 302	Tetín	999
Dobřichovice	3 028	Kosoř	749
Třebotov	1 098	Karlštejn	747
Maloplošná zvláště chráněná území v CHKO:			
Národní přírodní rezervace (NPR)	2 (Karlštejn, Koda)		
Národní přírodní památky (NPP)	4		
Přírodní rezervace (PR)	8		
Přírodní památky (PP)	4		

Zdroj: ČSÚ (2006), www.ceskykras.ochranaprirody.cz

Kromě zvláštní geologické stavby získal Český kras světový věhlas také díky bohatým nálezům zkamenělin silurského a devonského stáří (Miko a kol. 2003). Český kras jako paleontologicky významné území proslavil již v 19. století Joachim Barrande. Mezi nejvýznamnější lokality lze zařadit Koněprusy, Loděnice, Budňanskou skálu v Karlštejně, Lochkov či Radotínské údolí. Mnoho druhů zkamenělin - trilobitů, tentakulitů, graptolitů, ostnokožců, ramenonožců a dalších bylo poprvé popsáno právě podle nálezů z Českého krasu.

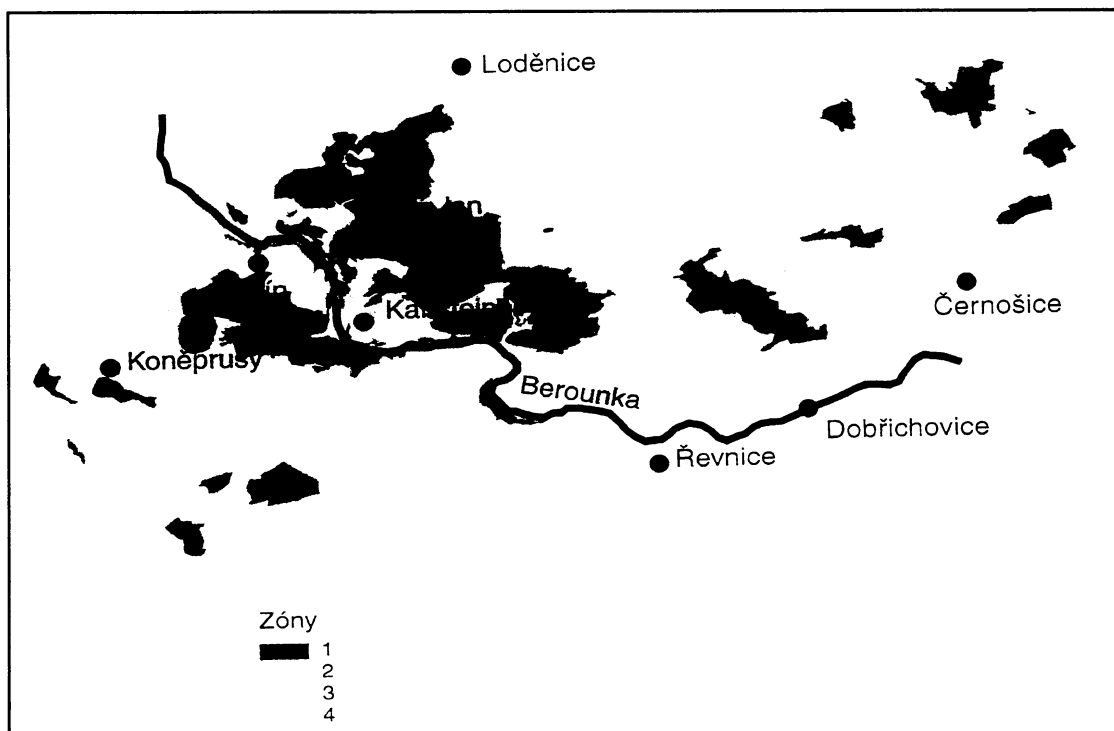
S geologickými a geomorfologickými podmínkami oblasti souvisí i zastoupená fauna a flóra. „Na vápencovém podkladě se tu vyvinula druhově mimořádně bohatá společenstva. Nejznámější jsou skalní stepi a šípákové doubravy. Oblast je jediným větším územím v Čechách, kde jsou v úplných vývojových sériích a ekologických řadách vyvinuta unikátní společenstva vápnomilných rostlin“ (Miko a kol. 2003). V případě fauny se krasové jevy projeví především ve výskytu letounů, vrápenců a netopýrů, bohatší je však fauna bezobratlých.

Z předcházejících odstavců je patrné, že se jedná o velice cenné území. Více než 20 % oblasti je pro mimořádné přírodovědné hodnoty zvláště chráněno. Jádrem CHKO tvoří dvě rozsáhlé NPR – Koda a Karlštejn, která obdržela Evropský diplom, udělovaný Radou Evropy chráněným územím mimořádného evropského významu z hlediska ochrany biologické, geologické nebo krajinné rozmanitosti; u nás už byla oceněna pouze CHKO Bílé Karpaty (www.ceskykras.ochranaprirody.cz).

Hlavním předmětem ochrany je krajina jako celek, a to i s prvky lidského osídlení. Zřizovací listina CHKO doslova uvádí, že: „posláním oblasti je ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření, včetně vodních toků a ploch, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu, její vegetační kryt a volně žijící živočišstvo a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu“ (Výnos MK ČSR 1972, čl.1).

CHKO je rozdělena, jak je obvyklé, do čtyř zón lišících se stupněm ochrany (viz obrázek 3.2). V prvních dvou zónách je zpravidla cílem ochrany přírodní prostředí, na zbývajících ploše pak uchování hodnot krajiny a rozvoj jejího trvale využitelného obhospodařování a využívání (Miko a kol. 2005).

Obrázek 3.2: Schéma zonace ochrany v CHKO Český kras



Zdroj: Miko a kol. (2003)

Oblast Českého krasu patří mezi nejdříve osídlená území u nás, byla obývána už od 5. tisíciletí před našim letopočtem. Díky tomu se zde nachází řada významných archeologických lokalit, např. na nejvyšším bodě Českého krasu – vrchu Bacín. V prvních stoletích našeho letopočtu osídlení z dosud neobjasněných důvodů dočasně ustoupilo (www.ceskykras.ochranaprirody.cz). Další osídlení se váže až na příchod Slovanů, využívalo četné dobře chráněné polohy (Tetín) a je známo spíše z písemných pramenů. Tetínské hradiště bylo v 10. století místem vraždy kněžny Ludmily, babičky knížete Václava, v 11. století se připomíná první kaple ve Svatém Janu pod Skalou (Matoušek 2002). Z 11. a 12. století pochází první písemné zmínky o dnešních sídlech. Pro osídlení kraje mělo velký význam založení královského města Berouna ve druhé polovině 13. století i hradu Karlštejna a jeho manského obvodu v polovině 14. století (Miko a kol. 2003).

Již z doby středověku se zachovala morfologie některých vesnic. Příklady vrcholně středověkých vesnic s rozlehlými pravidelně vyměřenými obdélníkovými návsemi jsou Mořina a Mořinka. Vlastní vesnická architektura je samozřejmě pozdějšího data a tvoří ji směs staveb z různých období. Nejstarší dochované roubené stavby jsou z 18. století (Korno, Mořinka, Srbsko, Všeradice). Zcela výjimečný je jediný

zachovaný patrový dům v Mořince. Klasicistní zděná architektura je v kraji zastoupena poměrně vzácně (Korno, Mořinka). Mnohem významnější a lépe dochované jsou soubory historizující a eklektické architektury ze druhé poloviny 19. a počátku 20. století (Pešta 2003).

Přestože se tedy zachovala nejednotná směsice staveb, dají se u nich vysledovat podobné znaky, které jsou pro oblast typické. Čelní strana staveb se obrací do návsi nebo ulice hlavním štítem, objekty jsou přízemní, kryté symetrickou sedlovou střechou o spádu 42-50 stupňů. Celkový výraz architektury je robustní, v průměrném profilu mírně převažuje část střešní nad částí zděnou, podíl oken a dveří vůči plným stěnám je výrazně menší (Hubáček a kol. 2002). Z této typologie vychází regulativy současné výstavby, které prosazuje SCHKO (viz níže).

Narušení architektury vesnických sídel není novinkou spojenou se suburbanizací. K velkým újmám došlo zejména v období kolektivizace zaváděním zemědělské velkovýroby, kdy v obcích vznikaly velké zemědělské areály, které však neměly měřítko ani výraz venkovské architektury. Současně ztratily svou funkci původní hospodářská stavení, která začala chátrat (Hubáček a kol. 2002). Nutno dodat, že v oblasti se nachází celá řada památek v čele s hradem Karlštejnem. Za zmínku stojí dále např. klášter ve Svatém Janu pod Skalou či zámek v Suchomastech.

Suburbanizace a další formy suburbánního rozvoje, jejichž dopadům se budeme věnovat v kapitole 4 samostatně, není v současné době pro CHKO největší hrozbou. Tu představuje probíhající těžba a zpracování nerostných surovin, především vápenců. Vápencový podklad, kterému oblast vděčí za svůj jedinečný krajinný ráz, je zároveň žádaným stavebním materiálem a surovinou pro výrobu cementu. Český kras je mezi chráněnými krajinnými oblastmi bezkonkurenčně nejvíce zatížený dobýváním nerostů, dobývací lokality pokrývají 7 % rozlohy a pochází z něj např. asi 30 % u nás vytěžených vápenců (www.hnutiduha.cz). Kromě různých druhů vápenců (Koněprusy, Mořina, Radotín, Tetín) se těží vápencovité a jílovité břidlice (Bykoš), štěrkopísek a písek (Karlštejn, Hlásná Třebaň). Vlivem těžby a na ní vázaného zpracování dochází k narušování horninového prostředí, kácení lesa na těžebních prostorech, vzniku imisí (především prašných) a zvýšení hluku. Na druhé straně se staré lomy vlivem sukcese stávají místem výskytu vzácných skalních a teplomilných druhů rostlin a živočichů (Kostkan 1996).

Dalšími jevy, které škodí místnímu životnímu prostředí, je neregulovaná masová turistika a rekreace. Přírodní bohatství přitahuje do Českého krasu odjakživa spoustu turistů. Ne každý se však chová podle návštěvního řádu, což se projevuje např. nekoordinovaným využíváním starých lomů. Rekreace se v oblasti projevila také budováním individuálních chat. Již za první republiky vznikaly první trampské sruby (Koda, Karlické údolí), které však většinou „odpovídaly spartánským nárokům jejich uživatelů, měly drobné měřítko a většinou svým materiálovým řešením a hmotou staveb reflektovaly drobnou venkovskou architekturu“ (Hubáček a kol. 2002). Jejich četnost a koncentrace v osadách byla navíc poměrně nízká. Rozsáhlé chatové osady se začaly rozvíjet až od poloviny 60. let a ani po roce 1989, proti mínění některých odborníků, zájem o chataření neubývá a v některých obcích je stále tlak na jejich výstavbu. Dalšími negativy je zarůstání trvalých travních porostů náletovými dřevinami a nevhodné lesní hospodářství v minulosti, kdy byla prováděna výsadba nepůvodních druhů.

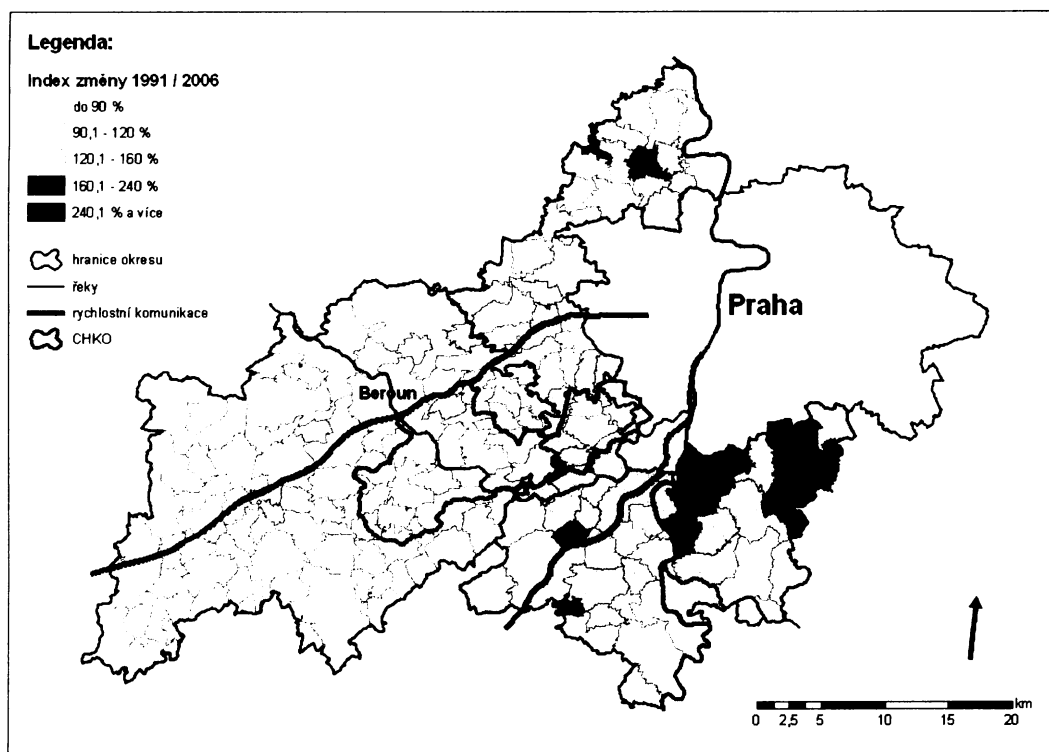
3.2 SUBURBÁNNÍ ROZVOJ V CHKO V KONTEXTU ZÁZEMÍ

PRAHY

Cílem následujících odstavců je ukázat, že na území CHKO probíhá podobný rozvoj jako v jiných částech pražské suburbánní zóny. Pro tento účel byly analyzovány dva ukazatele, které úzce souvisí se suburbanizací – populační růst a intenzita výstavby rodinných domů. Prahu budeme brát jako zdrojovou oblast suburbanizace, a tak bude pominuta. Navíc na území Prahy se v CHKO žádná zástavba nenalézá.

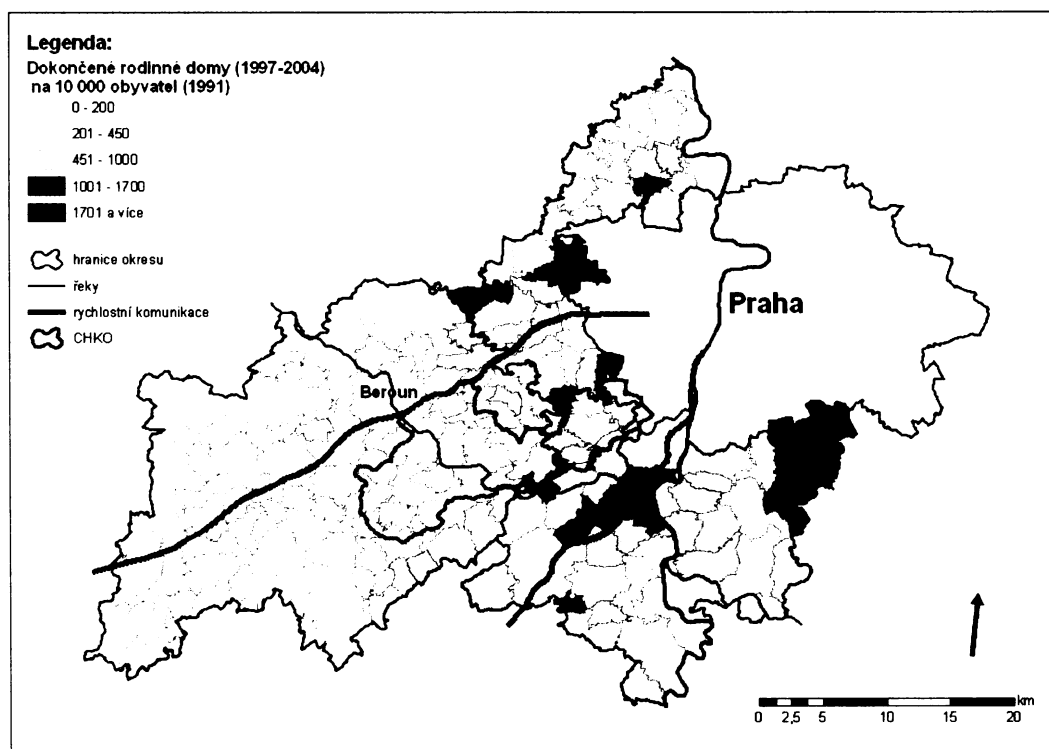
Populační růst (viz mapa 3.1) je vyjádřen indexem změny počtu obyvatel mezi roky 1991 a 2006. Intenzita výstavby rodinných domů (viz mapa 3.2) vychází ze součtu dokončených domů v letech 1997 – 2004. Tento údaj je relativizován počtem obyvatel na začátku transformačního období v roce 1991 a je vyjádřen počtem dokončených rodinných domů na 10 000 obyvatel. Pro určení mezních hodnot intervalů byla použita Jenksova metoda přirozených zlomů, kterou standardně používá program ESRI ArcMap 9.0, ve kterém byla data zpracována. Obě mapy se logicky velmi podobají, největší vliv na vizuální efekt, který spočívá v tom, že v mapě 3.1 spadá většina obcí do druhé kategorie (93,7 – 118,1 %), kdežto v mapě 3.2 do první (0 – 204), je způsoben existencí několika obcí, kde došlo k extrémnímu úbytku obyvatel. Jednou z těchto obcí je Karlštejn, který můžeme vidět v mapě 3.1 jako žlutou plochu přímo ve středu CHKO. Další rozdíly mezi oběma

Mapa 3.1: Vývoj počtu obyvatel v obcích 1991 - 2006



Zdroj: ČSÚ (1991 a 2006)

Mapa 3.2: Stavební rozvoj v obcích 1997 - 2004

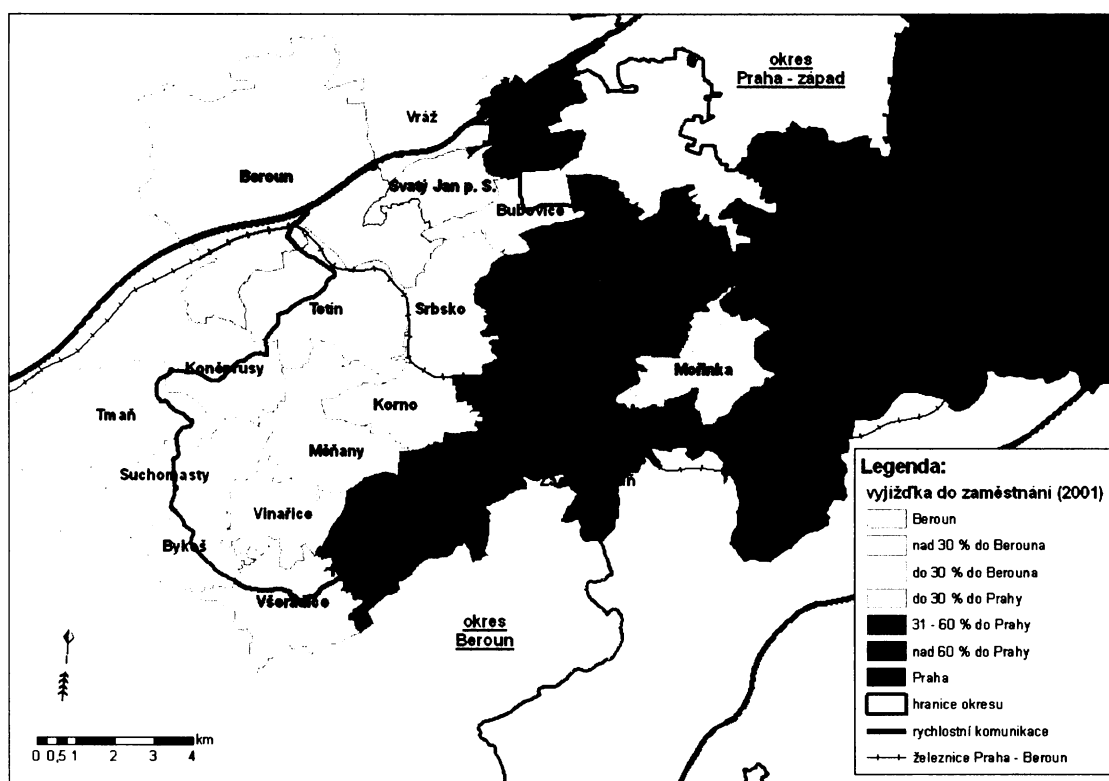


Zdroj: ČSÚ (1991), ČSÚ (2005a) - oddělení stavebnictví a bytové výstavby

ukazateli jsou dány tím, že ne všechna migrace je do nových domů, také může záviset na tom, zda se imigranti přihlásí v obci k pobytu.

Již jen na příkladu obcí v CHKO bude analyzována vyjížďka do zaměstnání. Bude na ní dokumentována vazba Prahy a jejího zázemí, která je pro suburbanizaci důležitá. Právě cestování mezi domovem v zázemí a zaměstnáním v Praze zabere mnoho času obyvatel satelitních městeček (viz např. Novák 2004) a může významně ovlivnit výběr lokality nového bydlení. Český kras se nalézá na pomezí dvou pracovních regionů, v mapě 3.3 jsou jednoduchým způsobem vymezeny regiony Prahy (modrá) a Berouna (oranžová).

Mapa 3.3: CHKO – vyjížďka do zaměstnání



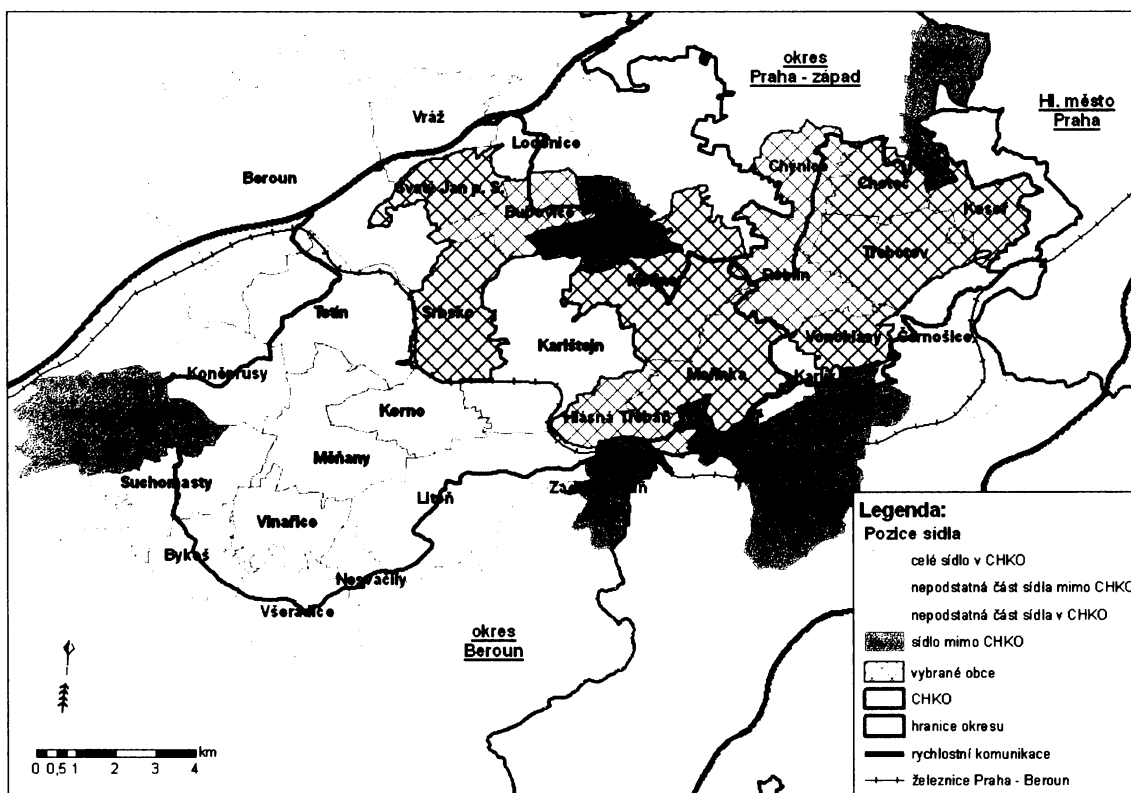
Zdroj: ČSÚ (2001)

Příslušnost k danému regionu získává obec na základě nejsilnějšího směru vyjížďky za práci mimo obec. Kromě dvou obcí byla nejsilnějším směrem vyjížďky Praha nebo Beroun. Výjimku tvořila Mořinka (nejsilnější směr Mořina) a Bykoš (Tmaň), které byly zařazeny podle svého „pracovního centra“. Odstín odpovídá podílu nejsilnějšího směru celkové vyjížďce a vypovídá o intenzitě vztahu mezi centrem pracovního regionu a jednotlivých obcí.

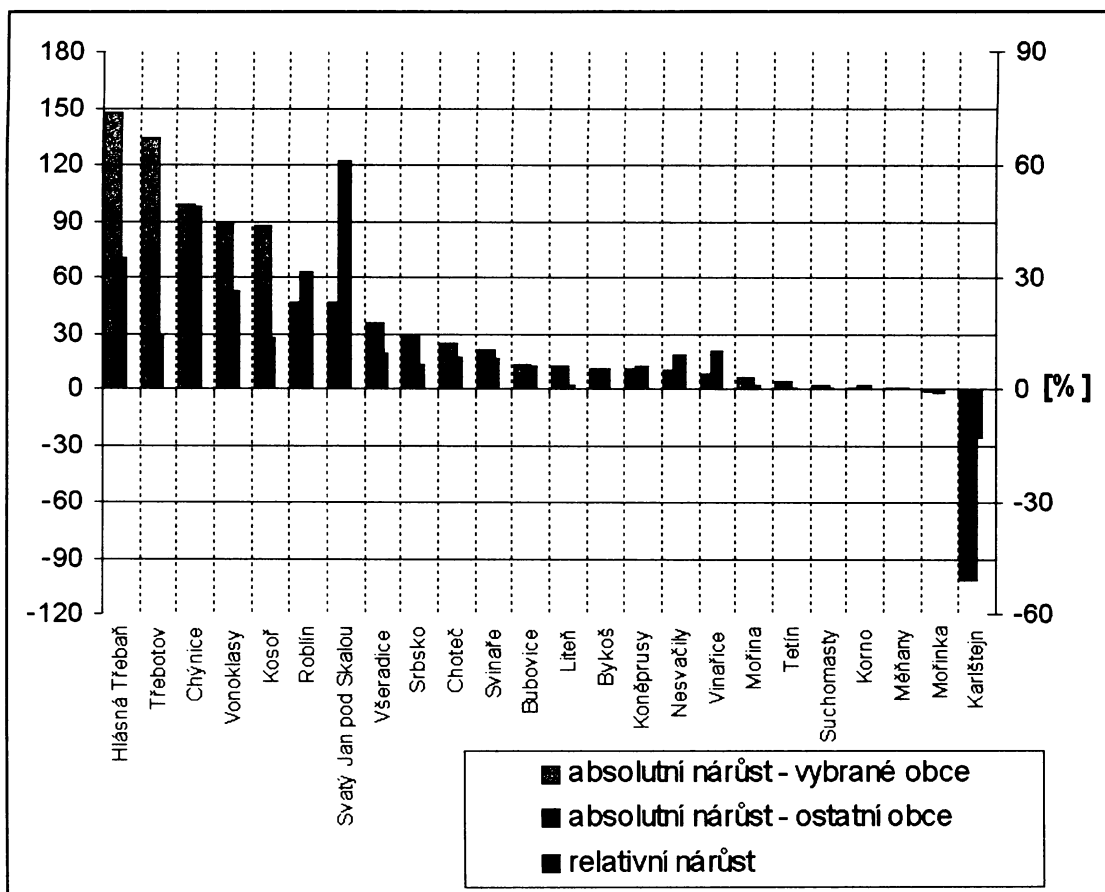
Z mapky je zřetelně vidět, že Praha je daleko silnější centrum. Její region zasahuje až do okresu Beroun a obce jsou mnohem silněji napojené. Podíl vyjíždějících nedosahuje v případě Berouna ani 50 % (Tetín 46 %), z Černošic a Chýnic vyjíždí 83 %, resp. 82 %, všech vyjíždějících za zaměstnáním.

Pro další zkoumání bylo třeba vybrat obce, kterých se suburbanizace týká. Základním důvodem bylo omezit počet obcí pro provedení rozhovorů se starosty. Tento výběr byl proveden na základě předchozích hodnocení statistických dat (viz také graf 3.1) a hlavně vlastního průzkumu přímo v terénu. Kritériem byla existence sídla v CHKO (viz mapa 3.4), snažil jsem se rovněž o vybrání souvislého území. Původně jsem se rozhodl pro obce na levém břehu Berounky, nakonec jsem však vynechal Karlštejn, čímž se území rozdělilo na dvě části. Hlavní důvod nezařazení Karlštejna je patrný z grafu 3.1. V Karlštejně bylo dokončeno v letech 1997 – 2004 pouze 6 rodinných domů, ale především došlo k extrémnímu úbytku obyvatel. Domnívám se, že je to dáno postupnou přeměnou funkcí v podhradí z obytné na komerční.

Mapa 3.4: Vybrané obce



Graf 3.1: Nárůst počtu obyvatel 1991 - 2006



Zdroj: ČSÚ (1991, 2006)

3.3 SUBURBÁNNÍ ROZVOJ VE VYBRANÝCH OBCÍCH

Následující část se bude zabývat podrobným zdokumentováním suburbanizace ve vybraných obcích (viz tabulka 3.2). Ty byly vybrány i s předpokladem dalšího rozšiřování suburbanizace do lokalit dále od hlavního města, a tak se v některých obcích suburbanizace v současnosti výrazněji neprojevuje. Rozsah suburbanizace bude dokumentován dvěma způsoby. Jednak na základě statistických dat, jednak na základě analýzy plošného nárůstu sídel.

Statistická data byla poskytnuta ČSÚ a zahrnují demografická data za obce v letech 1991 - 2004 a data o bytové výstavbě, která jsou za obce dostupná v letech 1997 - 2004. Vývoj počtu obyvatel znázorňuje graf 3.1. Největší nárůst v období 1991 - 2004 zaznamenaly obce Hlásná Třebaň a Třebotov, následovány dvojicí Vonoklasy a zejména Chýnčice, které mají z těchto 4 nejvyšší relativní nárůst, a to téměř 50%. Ještě větší nárůst vykazují některé další obce, ale tam je to dáno spíše jejich

původní velikostí. Obzvláště u těchto malých však nárůst počtu obyvatel nemusí být spojen s výstavbou nových domů (Svatý Jan pod Skalou). V době před rokem 1989 se vesnice v zázemí Prahy trvale vyklidňovaly, a tak zde bylo na počátku 90. let množství neobydlených domů. Navíc v řadě obcí vyrostlo mnoho chat i celých chatových osad. Oba dva typy objektů mohou za jistých okolností sloužit jako trvalé bydlení, důvodem růstu tedy není suburbanizace, ale ostatní procesy suburbánního rozvoje (Ouředníček 2006a).

Tabulka 3.2: Vybrané obce

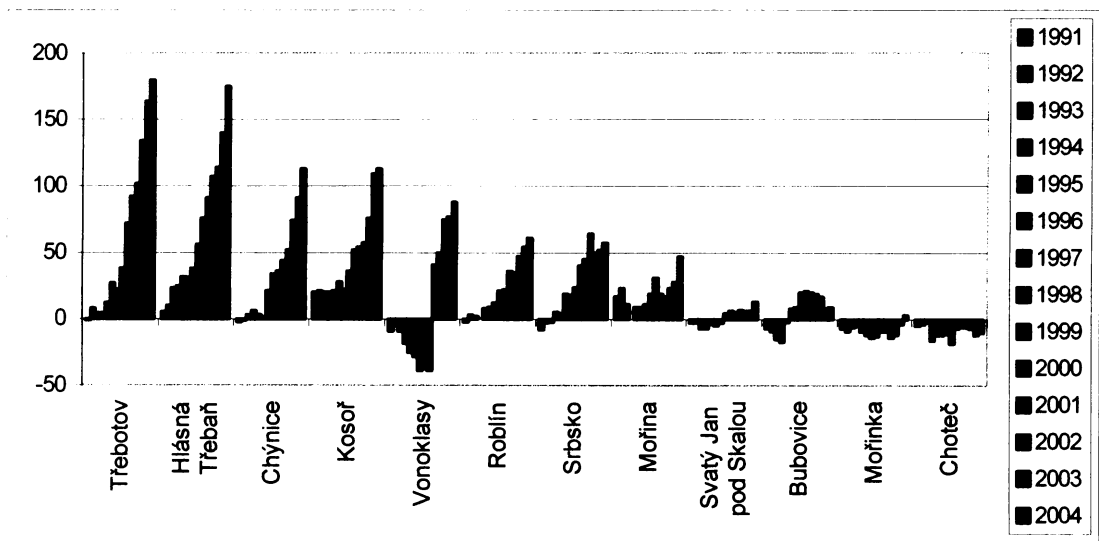
okres Praha – západ	okres Beroun
Choteč	Bubovice
Chýnice	Hlásná Třebaň
Kosoř	Mořina
Roblín	Mořinka
Třebotov	Srbsko
Vonoklasy	Svatý Jan pod Skalou

Graf 3.2 znázorňuje kumulovaný migrační přírůstek, resp. úbytek, ve vybraných obcích. Absolutní nárůst je velmi podobný vývoji obyvatelstva (viz graf 3.1), lze na něm však dokumentovat dynamiku suburbanizace. Migrační přírůstky jsou načítány po jednotlivých rocích, barevně jsou však odlišena období 1991-1997 a 1998-2004. Je patrné, že v druhém období obce migrací rostly daleko více, což je dokladem pozdějšího rozvoje suburbanizace od poloviny 90. let. Nárůst imigrace do obcí je navíc čím dál větší a je pravděpodobné, že bude pokračovat i v budoucnosti.

Data ČSÚ o bytové výstavbě jsou za jednotlivé obce dostupné až od roku 1997. To je však doba, kdy se suburbanizace začala právě rozvíjet, takže by to na její hodnocení nemělo mít vliv. Graf 3.3 znázorňující výstavbu rodinných domů ukazuje podobný stav jako grafy zobrazující demografické údaje. V obci Mořinka nebyl dokončen žádný rodinný dům, což se odráží v grafu prázdným polem.

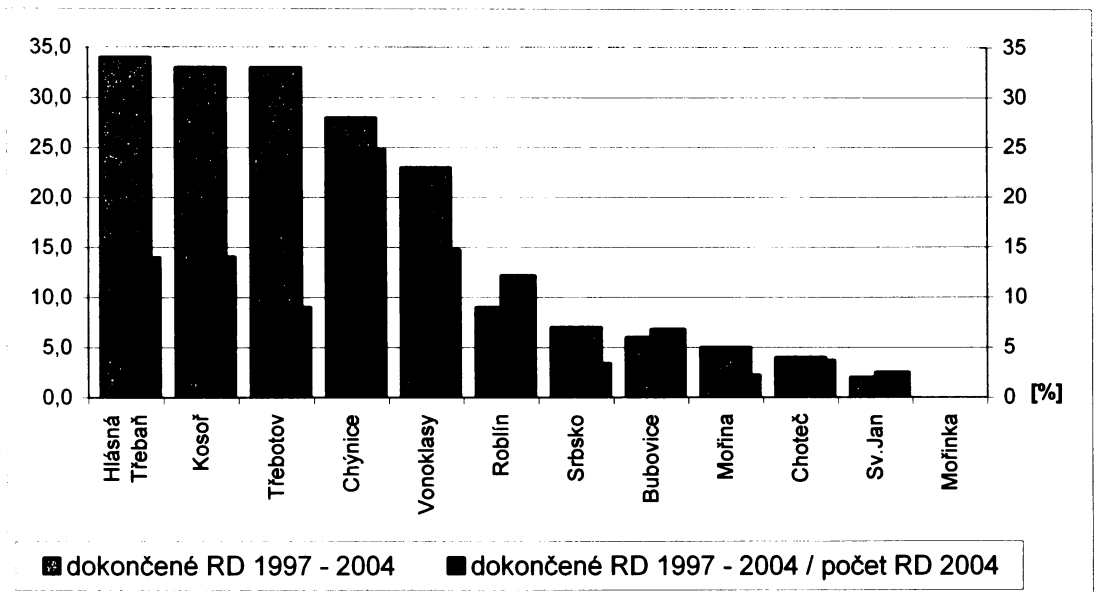
Druhá část hodnocení suburbánního rozvoje se opírá o analýzu využití ploch, resp. nárůstu zastavěného území. Výchozím zdrojem byla magisterská práce Bydžovské (2006), která se zabývala hodnocením suburbanizace pomocí kartografických metod přímo v Českém krasu. Podstatou bylo zjištění plošného nárůstu sídel na základě hodnocení leteckých snímků (viz kapitola 2.3.1).

Graf 3.2: Přírůstek migrací 1991 – 2004 – kumulované hodnoty



Zdroj: ČSÚ (2005b) - oddělení informačních služeb

Graf 3.3: Dokončené rodinné domy 1997 - 2004



Zdroj: ČSÚ (2005a) – oddělení stavebnictví a bytové výstavby

Pozn.: RD – rodinný dům

Analýza suburbanizace na základě zastavěné plochy sídel je výhodná vzhledem k otázce ochrany životního prostředí, protože zábor volných ploch je jedním z problémů, s kterými se SCHKO potýká. Mapové výstupy umožní nejen novou výstavbu kvantifikovat, ale také se podívat, jakou má růst sídla prostorovou strukturu apod. Vzhledem k analýze statistických dat je aktuálnější, neboť zachycuje stav cca k červnu 2006 a ještě umožňuje udělat si obrázek o budoucím vývoji.

Absolutní i relativní bilanci zastavěných (a zastavitelných) ploch přehledně zobrazují grafy 3.4 a 3.5, číselné vyjádření je v tabulce 3.3. Rozdíly oproti analýze statistických dat jsou dány především větší aktuálností těchto údajů, určitý vliv může mít různá velikost parcel v různých obcích. Největší stavební rozvoj byl zaznamenán u Kosoře a Mořiny, kde probíhá v posledních letech rozsáhlá výstavba. Stejně jako v předchozím hodnocení zaznamenaly nejvyšší relativní nárůst Chýnice.

Tabulka 3.3: Plošný nárůst zastavěného území

Obec	stará	nová	zastavitelné	CELKEM	stará	nová	zastavitelné	CELKEM
	zástavba	zástavba	území		zástavba	zástavba	území	
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[%]	[%]	[%]	[%]
Chýnice	14,8	6,5	7,8	29,1	100	44,0	52,6	196,6
Kosoř	31,9	12,6	13,1	57,6	100	39,6	41,1	180,7
Mořina	47,8	7,8	12,5	68,1	100	16,3	26,1	142,4
Vonoklasy	35,3	5,4	9,3	50,0	100	15,3	26,3	141,6
Hlásná Třebaň	78,3	3,5	24,0	105,8	100	4,4	30,6	135,0
Choteč	25,6	2,1	4,7	32,4	100	8,0	18,4	126,4
Třebotov	87,1	5,0	14,8	106,9	100	5,8	17,0	122,8
Roblín	22,0	2,7	1,0	25,7	100	12,1	4,3	116,4
Hlásná Třebaň 2	97,9	0,9	12,7	111,5	100	0,9	12,9	113,8
Mořinka	27,5	0,5	3,3	31,3	100	1,7	11,9	113,6

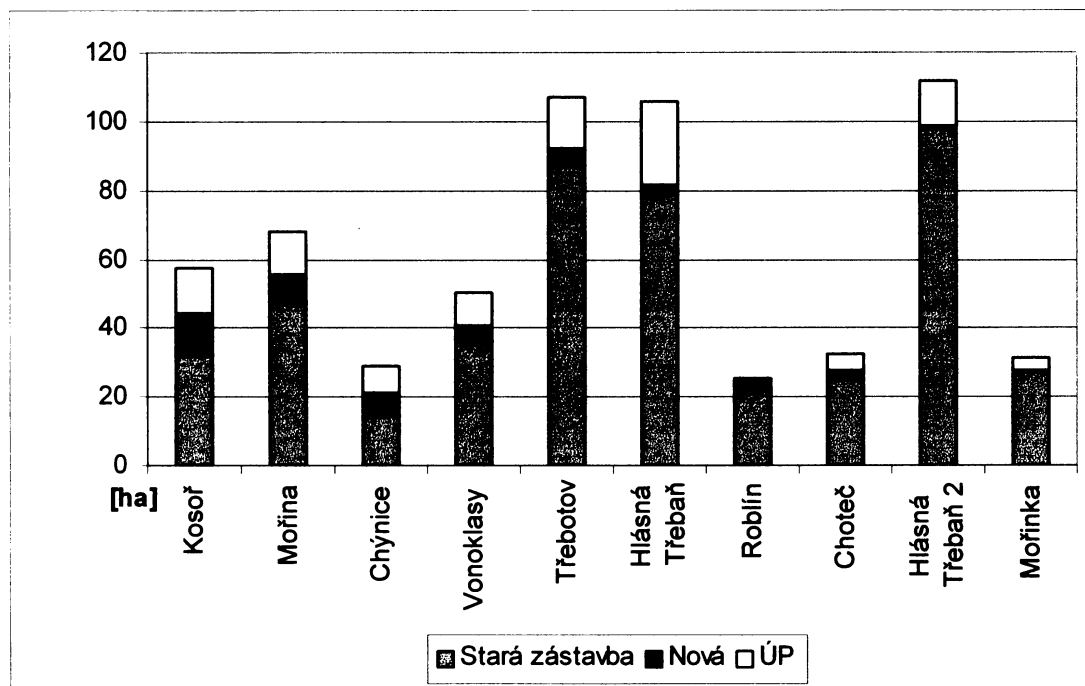
Zdroj: Bydžovská 2006, územní plány obcí, vlastní průzkum

Pozn.: Hlásná Třebaň 2 zahrnuje i plochy ZPF v intravilánu

Podíváme-li se na přílohy 1 až 9, můžeme zhodnotit rovněž prostorovou strukturu nové zástavby, zejména zda je v jednotlivých obcích rozptýlena nebo je koncentrována do jednoho místa. Zejména v Kosoři (viz příloha 3) se tvoří rozsáhlá souvislá oblast nových domů, což může mít na obec negativní dopady (viz kapitola 4). Hlásná Třebaň (viz příloha 1) se v hodnocení objevuje dvakrát. Je to dáno neobvyklým půdorysem sídla, které má v současnosti uprostřed svého zastavěného území rozsáhlou plochu zemědělské půdy. V tabulce a grafech je tedy rozlišena Hlásná Třebaň 2, kdy je tato zemědělská půda započítána do původního zastavěného území a Hlásná Třebaň (bez indexu), kde tato půda započítána není. V tomto případě dochází k výraznějšímu nárůstu zástavby, protože je započítán i růst „dovnitř“ na nezastavěném ostrůvku zemědělské půdy. Morfologie Hlásné Třebeň byla výrazně ovlivněna fenoménem chatařství. Chaty vznikaly jednak podél

řeky Berounky a pak ve svahu nad její širokou nivou, kde tak vznikl poměrně rozsáhlý ostrůvek nezastavěného území. Chaty zabíraly na začátku 90. let více jak polovinu zastavěného území sídla.

Graf 3.4: Absolutní nárůst zastavěného území



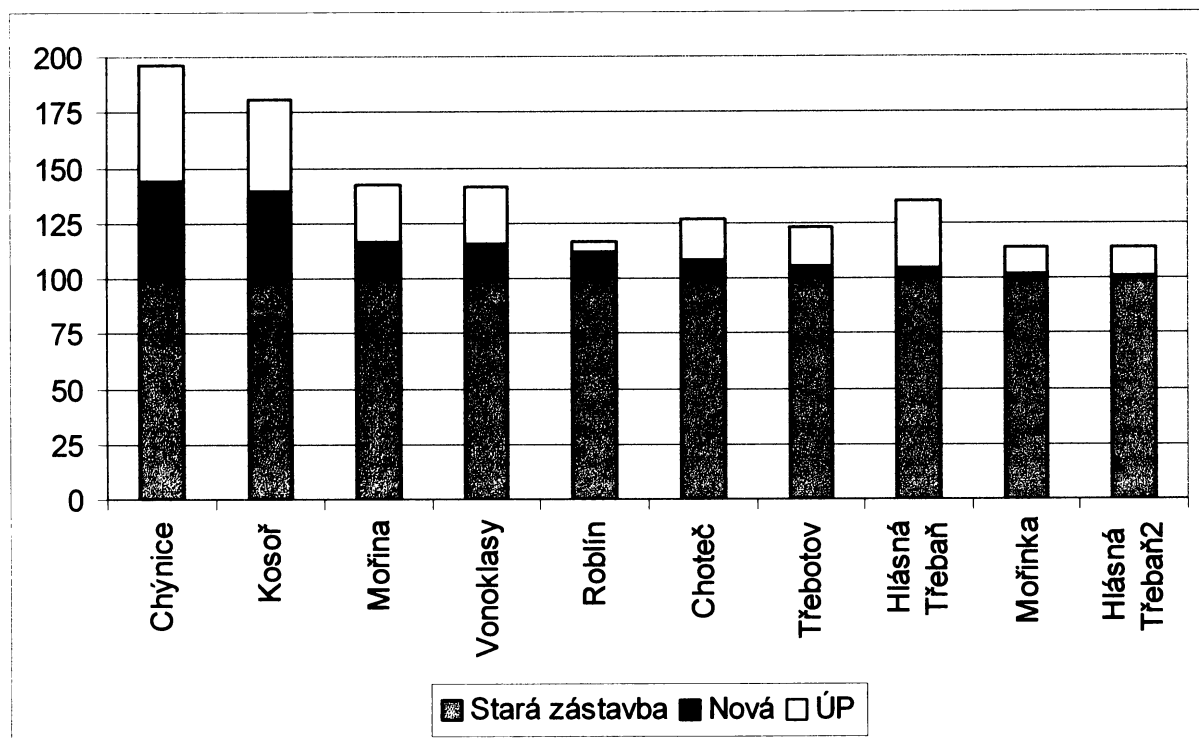
Zdroj: Bydžovská 2006, územní plány obcí, vlastní průzkum

Pozn.: ÚP – zastavitelné území podle územních plánů obcí

Hlásná Třeboň 2 zahrnuje i plochy ZPF v intravilánu

Existence chatových osad znamená další potenciál pro suburbánní rozvoj. Po transformaci objektu druhého bydlení na trvalé podle výzkumu Vágnera a Fialové (2004) reálně uvažuje téměř jedna pětina majitelů objektů druhého bydlení a tuto přeměnu vesměs podporují i obce (viz kapitola 5). Proces je však poměrně špatně dokumentovatelný. Ve sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 1991 se uvádí počet objektů individuální rekreace (OIR), v SLDB 2001 už tento údaj chybí. Jako náhrada je možné použít databázi ČÚZK o využití budov, kde se udává počet staveb pro individuální rekreaci. Tato databáze zachycuje stav k listopadu 2005, což je výhodné, problém je podle Vágnera v rozdílnosti metodiky, takže srovnání se dá použít orientačně pro větší územní jednotky. Po porovnání (viz tabulka 3.4) lze alespoň konstatovat celkový trend úbytku OIR.

Graf 3.5: Relativní nárůst zastavěného území



Zdroj: Bydžovská 2006, územní plány obcí, vlastní průzkum

Pozn.: ÚP – zastavitelné území podle územních plánů obcí

Hlásná Třebaň 2 zahrnuje i plochy ZPF v intravilánu

Tabulka 3.4: Vývoj počtu OIR

Obec	objekty individuální rekreace-celkem	stavba pro individuální rekreaci	rozdíl
	SLDB 1991	databáze ČÚZK 2005	
Hlásná Třebaň	650	627	-23
Třebotov	219	162	-57
Mořinka	182	189	7
Svatý Jan pod Skalou	139	116	-23
Srbsko u Karlštejna	94	67	-27
Vonoklasy	94	92	-2
Mořina	78	25	-53
Kosoř	63	51	-12
Choteč u Prahy	45	33	-12
Bubovice	28	4	-24
Roblín	19	23	4
Chýnvice	4	2	-2

Zdroj: SLDB 1991, databáze ČÚZK 2005

Úbytek rekreačních objektů však nemusí přesně odpovídat transformaci na druhé bydlení, neboť pro jejich rušení jsou i jiné důvody. Jedním z nich je snaha SCHKO o zánik chat v cenných přírodních lokalitách CHKO. Rovněž obce nevedou přesnou existenci. Terénní průzkum je ztížen skutečností, že transformace na trvalé bydlení je v některých případech hůře identifikovatelná. Fenomén transformace OIR a jeho rozsah však na základě vlastního terénního průzkumu nepovažuji za zásadní projev suburbánního rozvoje. V Hlásné Třebani představuje tento proces necelých 5 % z celkové rozlohy chatové zástavby.

4 DOPADY SUBURBANIZACE

Jedním z hlavních cílů diplomové práce je dokumentovat dopady suburbanizace a dalších procesů subúrbánního rozvoje v CHKO, tedy na krajinu, přírodu a jejich ochranu. Kromě toho se bude tato kapitola zabývat i dalšími důsledky, které mají vliv na konání aktérů suburbanizace (viz kapitola 5). Nejdříve se podíváme na problematiku důsledků obecně, zejména uvedeme různé způsoby jejich členění. V druhé části kapitoly se dopady suburbanizace budeme zabývat podrobně. Důraz bude kladen na ty, které ovlivňují situaci v CHKO.

Rozsáhlým zdrojem o působení suburbanizace, resp. urban sprawlu, je americká studie *Costs of Sprawl Revisited* (TCRP 1998, 2002). Dopady na životní prostředí se další odborná literatura zabývá většinou jen okrajově, větší pozornost je u nás věnována sociálním důsledkům.

Costs of Sprawl Revisited (TCRP 1998, 2002) vychází z přelomové práce *Costs of Sprawl* ze 70. let, její snahou je kvalifikovaně odhadnout a porovnat negativa a přínosy urban sprawlu oproti kompaktnějšímu rozvoji s větší hustotou a vnějšími prostorovými omezeními. Studie kvantifikuje předpokládané náklady obou scénářů rozvoje v letech 2000 – 2025 na národní úrovni. Autoři jmenují na základě rozsáhlé syntézy literatury řadu negativních i pozitivních dopadů. Jejich použitelnost pro tuto práci je však omezená, neboť autoři vychází ze zkušenosti s americkým sprawlem, který se od reality naší suburbanizace značně liší. Kromě intenzity a rozsahu stavebního rozvoje se liší i podmínky v subúrbánní zóně. U nás kvůli velké roztržitosti sídelního systému probíhá výstavba obvykle v návaznosti na existující osídlení, což má vliv především na hodnocení sociálních důsledků suburbanizace. Předmětem srovnání není jen subúrbánní prostor s rozvojem a bez rozvoje, ale především původní vesnice s rozvojem a bez rozvoje. Výše zmíněná práce je však přesto cenným inspiračním zdrojem. Kromě další literatury vychází tato kapitola z terénního průzkumu a informací z řízených rozhovorů.

Už z výše zmíněné americké publikace vyplývá komplexnost problematiky dopadů suburbanizace. Různé dopady, jako třeba nárůst automobilismu, jsou provázány dalšími dopady, které dále působí na různé složky subúrbánního prostředí. Hodnocení je do značné míry závislé na subjektivním pohledu hodnotitele. Základní možností, jak důsledky suburbanizace rozlišovat, je místo jejich působení.

Jak bylo výše řečeno, suburbanizace ovlivňuje zdrojovou i cílovou oblast a částečně působí i jinde, například vzrůstem dopravní zátěže (Sýkora 2002). Dalším faktorem, který odlišuje jednotlivé dopady, je úroveň, na které působí. Jestli na úrovni individuální (jedinec), lokální (obec), regionální (CHKO) nebo vyšší (např. Pražský metropolitní region). Dále se budeme zabývat především těmi dopady, které ovlivňují zkoumané území a aktéry v něm působící. To jsou hlavně dopady na přírodu a krajinu, jejichž ochrana je v působnosti SCHKO, a dopady na sociální prostředí v obcích. Dopadům na jednotlivce se budeme věnovat pouze okrajově. Zbytek kapitoly bude rozdělen do dvou hlavních částí na dopady na fyzické a sociální prostředí.

4.1 DOPADY NA FYZICKÉ PROSTŘEDÍ

Dopady na fyzické prostředí jsou spojeny především se samotným vznikem nové obytné zástavby. Je nutné si uvědomit, že tyto změny v příměstské krajině jsou velmi dlouhodobé, ne-li nezvratné. Působení nové zástavby lze rozdělit na kvantitativní a kvalitativní. Kvantitu lze vyjádřit nejlépe rozlohou zastavěného území. Souvisí s ní především zábor půdy a změna struktury krajiny.

Nová výstavba se může realizovat buď v zastavěném území obce, v návaznosti na něj nebo může vytvářet nové sídelní celky ve volné krajině. Poslední možnost je však v CHKO Český kras nepřipustná, takže zbývají první dvě. V obcích není příliš volných pozemků uvnitř zástavby, a tak nová výstavba probíhá na okraji sídel, výjimkou je jen Hlásná Třebaň (viz přílohy 1 – 9).

Výstavba je tedy spojena se zábořem nezastavěného území, především zemědělské půdy, výstavba na lesních porostech rovněž není dovolena. Zábor půdy je negativní z hlediska ochrany přírody spíše v tom smyslu, že souvisí s rozšířením antropogenně ovlivněného území, tedy sídel. Znamená úbytek místa pro přírodní druhy a posun lidských aktivit dále do krajiny, což opět snižuje plochu málo dotčené přírody a rozšiřuje pásmo tzv. lesoparků – tedy lesních porostů s vysokou intenzitou lidských aktivit. Tato negativa se obzvláště týkají sídel, která se nachází v těsné blízkosti I. zóny CHKO (Mořina, Vonoklasy). Změna poměrů mezi přírodním a antropogenním územím má vliv rovněž na krajinnou strukturu. Zvětšují se enklávy vesnic a zmenšuje se plocha krajinné matrice, čímž se krajina mění na příměstskou (viz gradient krajinných změn – kapitola 2). Na rozloze a lokalizaci zástavby v rámci sídel záleží také změna jejich morfologie. Na jedné straně může být výstavba lokalizována

na více místech a zahlazovat určité nepravidelnosti v půdorysu obce, na druhé straně může takové nepravidelnosti vytvářet a zformovat velký kompaktní cizorodý celek, tedy jakési satelitní městečko (i když v současnému stavu v CHKO se jedná o nadsazený výraz). SCHKO se snaží, aby nová výstavba podporovala větší kompaktnost sídla, na druhé straně nereguluje rozlohu nové výstavby, čímž vznikají velké celky na okraji obcí (Kosoř, Třebotov, Vonoklasy).

Kvalitu nové výstavby můžeme vyjádřit dílčí kvalitou jednotlivých staveb a urbanistickou kvalitou prostoru. Nová zástavba často nepůsobí esteticky pěkným dojmem (TCRP 1998). Zejména rozsáhlé kolonie katalogových domů unifikují suburbánní prostor (Hnilička 2005). Ale i kvalitní výstavba může být nevhodná, pokud nezachovává krajinný ráz, což je v CHKO zásadní faktor. Problémem je, že noví obyvatelé přicházející z města mají často tendenci nechávat si stavět domy s městskými rysy. Tomu SCHKO čelí prosazováním základních regulativů pro nové stavby, které byly vypracovány expertní skupinou architektů na základě typických rysů venkovské zástavby Českého krasu (viz kapitola 3). Tyto regulativy upravují umístění domu na pozemku, jeho výšku a různé detaily jeho vzhledu. Především zakazují lodžie a balkony ve štítových stranách domů, zabývají se ale i tvarem střechy, oken a dveří, barvou fasády nebo typem střešní krytiny a vzhledem oplocení (viz kapitola 4.1.1). Jedním ze základních regulativů je i minimální velikost parcely 1000 m², což je rovněž důležité pro zachování venkovského rázu sídla.

Vzhledem domů se velmi důkladně zabývají jejich budoucí obyvatelé i SCHKO. I když však jednotlivé domy mohou být kvalitní, zástavba jako celek může působit neesteticky. Důraz by měl být tedy kladen i na kvalitu venkovního prostoru, který je neodmyslitelnou součástí nové zástavby. Aby byl pozemek finančně zhodnocen, je často snahou umístit na něj co nejvíce parcel a pro kvalitní úpravu prostoru ulice pak nezbyvá dostatečný prostor. Tento fakt způsobuje společně s vysokými neprůhlednými ploty to, že venkovní prostor je velmi stísněný a depresivní. Proto by měl být kladen velký důraz na zastavovací studie (Hnilička 2005). Dopady na krajinu jsou pro CHKO nejtěživější, kromě toho má výstavba i jiné důsledky a další jsou spojené s aktivitami a životním stylem nových obyvatel.

Nárůst zastavěných a zpevněných ploch má negativní vliv na odtokové poměry (Lipský 1998), automobilová doprava způsobuje hluk a znečišťuje ovzduší. Tyto vlivy

jsou ještě zesíleny během výstavby, která často probíhá ve větších celcích najednou. Nárůst počtu obyvatel znamená další zatížení přírody v okolí sídla.

Nekvalitní provedení zástavby neznamena jenom porušení krajiny a jejího rázu, ale potažmo i zhoršení životních podmínek obyvatelstva. Suburbanizace tedy paradoxně zhoršuje kvalitu životního prostředí, která je jedním z faktorů, který ji podporuje.

Konkrétních dopadů na fyzické prostředí CHKO je celá řada. Nejdříve se budeme v rámci uvedení regulativů pro stavby v CHKO zabývat architekturou. Dopady na krajinu a přírodu vyplývají jednak z rozlohy nově zastavěného a zastavitelného území v jednotlivých obcích (viz kapitola 3.3) Dále budou dokumentovány na dvou výjimečných projektech – experimentální zóně Vonoklasy a Obytném parku Bubovice. Zejména na Bubovice bude odkazovat rovněž kapitola 5, neboť kolem vzniku tohoto projektu panuje spousta pochybností právního charakteru.

4.1.1 ARCHITEKTURA

Přestože se SCHKO snaží dlouhodobě usměrňovat vzhled nových domů, najde se zde řada objektů, které regulativy porušují. Na třech níže uvedených příkladech (viz obrázek 4.1, 4.2 a 4.3) je možné ukázat prohřešky proti téměř všem požadavkům. Tyto podkapitoly budou tvořit regulativy SCHKO tak, jak je dostanou stavebníci s tím, že za jednotlivými požadavky jsou odkazy na obrázky staveb, které tyto požadavky porušují. Na závěr je uveden příklad vyhovující novostavby (viz obrázek 4.4).

Základní regulativy na stavby v CHKO Český kras.

Základním požadavkem je, aby se stavba hmotově přiblížila charakteru tradiční venkovské stavby. Dům by měl být přizemní nebo přizemní s podkrovím (viz obrázek 4.1). Osazení do terénu by mělo být delší stranou půdorysu po vrstevnici. Stavby nesmí převyšovat okolní zástavbu o více než 0,5 m. Nepřípustné jsou balkony a lodžie ve štítech (viz obrázek 4.1), naprosto nevhodné jsou katalogové domy.

Půdorys - obdélníkový, ve tvaru L nebo T, bez rizalitů (viz obrázek 4.2). Nevhodný je půdorys čtvercový (viz obr. 4.1) a kruhový.

Střecha - sedlová, nebo polovalbová. Sklon střechy 35 - 45 stupňů (viz obrázek 4.2). Hřebeny musí být vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu (viz obrázek 4.1). Je možné řešení kombinací sedlových a valbových střech např.

půdorysů ve tvaru L nebo T. Nevhodná je střecha valbová, stanová, mansardová (viz obrázek 4.2).

Fasáda - hladká, světlého odstínu (viz obrázek 4.2). Nepřípustný je odstín modrý (viz obrázek 4.3), červený, fialový, růžový a zelený.

Obrázek 4.1: Vonoklasy – nevhodný půdorys, střecha, lodžie, okna



Foto: autor

Obrázek 4.2: Třebotov – nevhodná střecha, rizalit, barva krytiny



Foto: autor

Obrázek 4.3: Třebotov – nevhodná fasáda, vikýře, vrata



Foto: autor

Krytina - tašková, eternitová ve formě šablon, barva červená nebo červenohnědá. Nepřípustná je černá barva krytiny (viz obrázek 4.2, 4.3). Nevhodná krytina jsou eternitové vlnovky, plechové krytiny, souvislé krytiny z asfaltových lepenek, sklolaminát a podobné materiály.

Vikýře - tradičních tvarů (viz obrázek 4.3) v dostatečném odstupu od štítů.

Komíny - umísťovat co nejbliže k hřebeni střechy. Omezit počet komínů sduřováním průduchů. Ztvárnění komínové hlavy může vycházet z místní stavební tradice.

Římsy - jednoduché, maximální přesah do 0,70 m.

Okna a dveře - obdélníkových tvarů (viz obrázek 4.1) bez obloučků v nadpraží, vhodně členěna.

Vrata - nejsou doporučena plechová (viz obrázek 4.3).

Oplocení - v jednoduchých tvarech výška podezdívky max. 0,45 m pokud nevyrovnává terén. Používat přírodních materiálů.

Návrh stavby je doporučeno konzultovat na SCHKO Český kras před vypracováním projektové dokumentace.

Obrázek 4.4: Vonoklasy – vyhovující novostavba



Foto: autor

4.1.2 EXPERIMENTÁLNÍ ZÓNA VONOKLASY

Ve Vonoklasech existuje skupina staveb moderní funkcionalistické architektury. Zóna je upravena regulačním plánem vypracovaným architektky Šrámkovou a Hlaváčkem (www.e-group.cz). Je rozdělena na dvě části. Západní část je určena pro funkcionalistickou výstavbu, přechod mezi ní a původní vesnickou zástavbou tvoří východní část. Na té by měly stát klasické rodinné domy. Funkcionalistická zástavba je dílem předních českých architektů a jedna ze staveb získala cenu Grand Prix Obce architektů v roce 1999. Tomu odpovídá i sociální status obyvatel, kteří pocházejí z nejvyšších vrstev, jde-li tak soudit podle několika veřejně známých jmen.

Obrázek 4.5: Vonoklasy – domy v experimentální zóně



Foto: autor

Vznik této zóny není zcela jasný. Po absolvování rozhovorů se starostou obce, vedoucím stavebního úřadu Černošice a představiteli SCHKO, jsem se dozvěděl pouze to, že zóna není upravena právně, ale dohodou a vznikla na nátlak skupiny architektů kolem paní Šrámkové. Až z internetu jsem se dozvěděl výše uvedené informace z prvního odstavce, že za projektem stojí firma jednoho rakouského podnikatele a zároveň obyvatele Vonoklas.

Je otázkou, zda tato zóna jistě kvalitní architektury odpovídá požadavkům na ochranu krajiny a neměla být lokalizována spíše někde jinde. Je však pravděpodobné, že dopad na krajinu bude menší než v následujícím případě.

4.1.3 OBYTNÝ PARK BUBOVICE

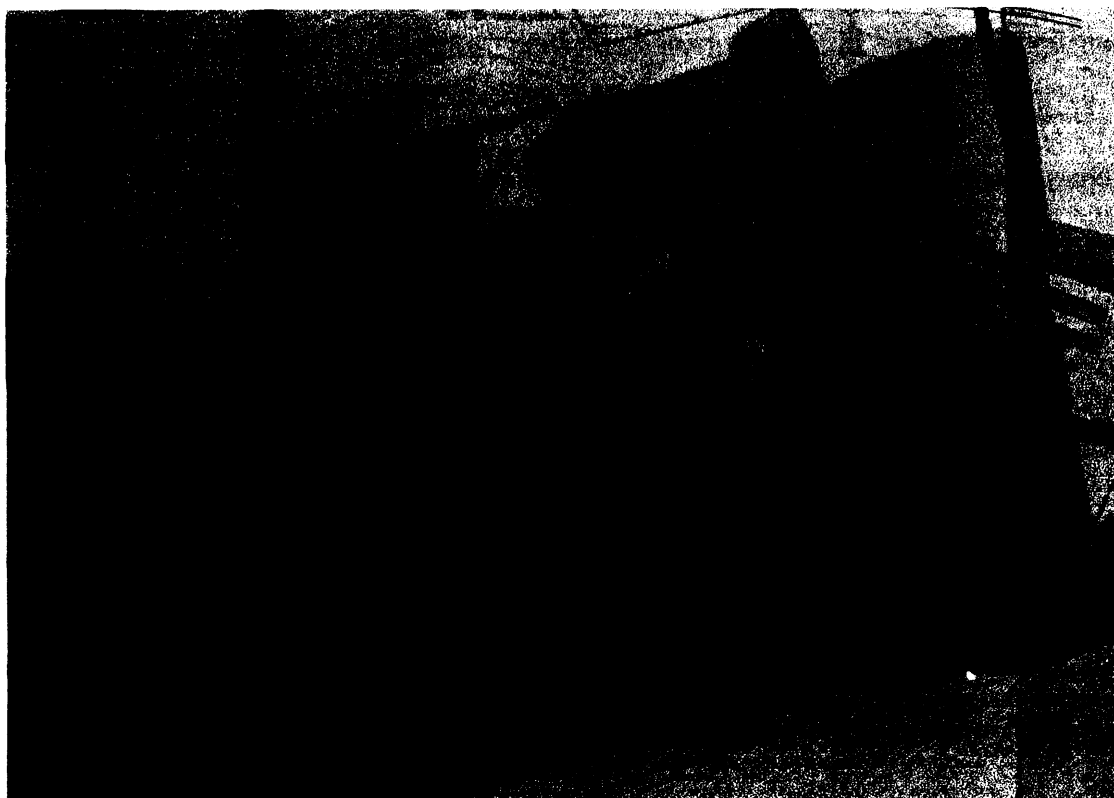
Kolem záměru na výstavbu několika desítek rodinných domů v Bubovicích proběhla řada pří, byly podány žaloby a celá kauza byla medializována na úrovni veřejnoprávní televize. Lze na ní dokumentovat jednak možný střet suburbánní výstavby s ochranou krajiny a přírody a jednak to, jakým způsobem se střetávají subjekty obhajující jednotlivé zájmy, takže se na tuto podkapitolu budeme odvolávat i v kapitole 5.

Věcný problém výstavby v Bubovicích byl v tom, že nová čistírna odpadních vod měla vypouštět vodu do Bubovického potoka. Ten ovšem nedaleko od obce vtéká do NPR Karlštejn, kde vytváří přírodně velmi cenné Bubovické vodopády. Význam této přírodní lokality spočívá v ukládání pěnoveců – travertinů. Ty se tvoří tak, že řasy, které rostou na kamenech odebírají z vody oxid uhličitý a tím dochází ke krystalizaci pěnoveců (www.brdy.info). Zvýšením průtoku by sedimentací mohlo vystřídat rozpouštění pěnoveců.

SCHKO byla oslovena, aby se vyjádřila jako dotčený orgán státní správy k návrhu územního plánu (viz obrázek 4.6). Následně předložila obec návrh územního plánu bez lokality B, s tím SCHKO souhlasila. Při vlastním schvalování byla ale lokalita Obytného parku zahrnuta a navíc některé další. Od té doby se rozběhl spor, v kterém se kromě SCHKO angažovalo především občanské sdružení Mallorn. Poté byl odvolán vedoucí CHKO a pod novým vedením již výstavba SCHKO nevalila. Spor se nakonec vedl o to, zda SCHKO může mluvit do rozvoje, který se děje za hranicí CHKO. Ve výnosu, kterým byla CHKO zřízena (Výnos MK ČSR 1972, s. 3) se doslova uvádí, že „v obcích (osadách), jejichž intravilánem prochází hranice

oblasti, tvoří celý jejich intravilán ochranné pásmo, na které se ve věcech územního plánování hledí, jakoby leželo v oblasti.“ Další spory se vedly o termín intravilán, který se používal v minulosti a dnes je nahrazen podobným, ale nikoli stejným, pojmem zastavěné území.

Obrázek 4.6: Bubovice – územní plán – funkční využití území



Zdroj: územní plán obce Bubovice

Pozn.: A, B, C – zastavitelné území; plocha B – Obytný park Bubovice; zelenou linií zvýrazněna hranice CHKO, modrým křížkem vyznačena kaple sv. Vojtěcha

Občanské sdružení Mallorn podalo několik žádostí o přezkoumání legálnosti pořízení územně-plánovací dokumentace a ačkoli mělo své požadavky podepřeny rozhodnutím soudu, okresní i krajský úřad dále občanské sdružení ignoroval. Posledním odvolacím orgánem je v této věci Ministerstvo pro místní rozvoj, které však vycházelo pouze z konstatování krajského úřadu, že územní plán byl schválen zákonně. Nakonec se celá záležitost dostala až do rukou ombudsmana, který dal sice občanskému sdružení zapravdu (Zpráva o šetření... 2006), ale jeho výnos nemůže donutit úřady ke konání.

Mezitím se celá věc vyvinula tak, že byl zpracován projekt na odvod odpadních vod do čistírny odpadních vod v Loděnicích, čímž byla pravděpodobně podstata sporu

vyřešena. Změnil se však i projekt Obytného parku, který měl nyní čítat přes 70 místo 40 rodinných domů. Případný dopad na lokalitu Bubovických vodopádů byl tedy vyřešen za cenu většího dopadu na krajinu. Nová výstavba, která bude nakonec čítat možná dokonce téměř 100 domů, se přimyká těsně k místní krajinné dominantě - zřícenině kaple sv. Vojtěcha (viz obrázek 4.7). Starostka Bubovic se rovněž zaručila, že budou uplatňovány regulativy na jednotlivé stavby jako v CHKO. Hned první dům, který ještě zdaleka není dostavěn, však již má nepřipustné architektonické prvky – rizalit (viz obrázek 4.8).

Obrázky 4.7 a 4.8: Bubovice – kaple sv. Vojtěcha, výstavba v Obytném parku
Bubovice



Foto: autor

4.2 DOPADY NA SOCIÁLNÍ PROSTŘEDÍ

Tyto dopady jsou způsobeny především příchodem nových obyvatel a jejich aktivitami v území. Skupina nových obyvatel se v drtivé většině rekrutuje z vyšších sociálních vrstev, protože rodinné domy nejsou pro chudší obyvatele cenově dostupné. Noví obyvatelé mají celkově vyšší sociální status, jsou tedy obvykle vzdělanější a mají vyšší příjmy. Podstatná je rovněž jejich demografická struktura. Jedná se nejčastěji o mladé lidi, kteří se chystají nebo zrovna založili rodinu (Ouředníček 2002). Tito obyvatelé mívají větší rozhled a možnosti a jelikož přicházejí z města, přinášejí si s sebou i městský způsob života.

Možným negativem je sociální separace nových a starých obyvatel (např. Sýkora 2002, TCRP 1998). Příchozí obyvatelé tráví většinu času často mimo sídlo, a to jak v práci, tak při nakupování nebo zábavě a s novým obyvatelstvem nepřijdou

prakticky do styku. Vznik separace je pravděpodobnější obzvláště když výstavba tvoří samostatné uzavřené celky, v nichž tvoří noví obyvatelé své vlastní komunity.

Odlišnost nových obyvatel může vyústit v jejich separaci od skupiny původních obyvatel (např. Sýkora 2002, TCRP 1998). Příchozí obyvatelé tráví většinu času mimo sídlo, a to jak v práci, tak při nakupování nebo zábavě a s novým obyvatelstvem nepřijdou prakticky do styku.

S přílivem nových obyvatel je spojen nárůst dopravní zátěže. To je dáno jednak životním stylem a jednak tím, že charakter suburbánní výstavby závislost na automobilové dopravě posiluje. Závislost je dána segregací funkcí, neboť ty jsou lokalizovány v různých částech města. Spolu s obvykle špatnou obslužností veřejnou dopravou se ve výsledku zvyšuje závislost na individuální automobilové dopravě (Sýkora 2003). Kromě výše zmíněných dopadů na čistotu ovzduší to může snižovat i kvalitu života v obci, obzvláště je-li nová výstavba situována tak, že noví obyvatelé musí projet celou obcí, aby se dostali domů. Dopravní zátěž může být obzvláště vysoká v době výstavby nových domů, kdy obcí s často neodpovídajícími komunikacemi projíždí těžké nákladní vozy. Výstavba probíhá navíc často v celé větší lokalitě naráz, což tyto dopady ještě násobí.

Výše zmíněná negativa jsou spojena nejvíce s počáteční dobou po příchodu nových obyvatel. Postupem času, jak se noví obyvatelé zapojují do dění v obci, se situace zlepšuje. Zapojení závisí do značné míry na existenci občanské vybavenosti, tedy míst, kde se mohou lidé setkávat a vzájemně se poznat, to je třeba obchod nebo hospoda. Další možností je účast nových obyvatel v obecním zastupitelstvu. Nejintenzivnější vztahy s místními mají skupiny, které tráví v obci nejvíce času, tedy mládež a děti, nebo které mají stejné zájmy, maminky a rodiče dětí (Ouředníček 2006b).

Pozitiva spočívají v napravení vývojových trendů venkova v předchozí době, pro kterou bylo typické ubývání a stárnutí populace spojené s převážně selektivní emigrací vzdělanějších obyvatel do měst. Imigranti zlepšují věkovou i vzdělanostní strukturu obcí. „Soužití obyvatelstva může vést v ideálním případě k vzájemnému přizpůsobení a k posílení vlivu obce, např. účastí nových obyvatel v zastupitelstvu obce. Noví rezidenti mají často větší schopnost ovlivnit rozhodování o veřejných otázkách obce, přinášejí do nového prostředí celou řadu kontaktů a často disponují větší politickou silou než původní obyvatelstvo“ (Ouředníček 2002, s. 51).

Významné dopady má suburbanizace i na obce a jejich zastupitelstva, přináší jim nové problémy, ale i nové možnosti řešení (viz kapitola 4.2.1). Z hlediska jedince dochází především k naplnění touhy po bydlení ve vlastním domě se zahradou v čisté přírodě. Pozitiva a negativa jsou spojena se změnou prostředí z městského na venkovské, neboť obě nabízejí odlišné možnosti. Jak hodnotí jednotliví lidé tuto změnu je velmi individuální. Podstatným negativem však je zejména závislost na jízdě automobilem, s kterou jsou spojeny další dopady, např. stres nebo vyšší výdaje na dopravu (TCRP 1998).

4.2.1 DOPADY SUBURBANIZACE VE VYBRANÝCH OBCÍCH

Podle zkušeností starostů s novými obyvateli se dají obce rozdělit do tří skupin (viz tabulka 4.1). V první skupině obcí suburbanizace dosud neprobíhá nebo probíhá jen ve velmi malé míře. V druhé skupině obcí převažují pozitivní zkušenosti, v třetí spíše ty negativní.

Tabulka 4.1: Zkušenosti starostů obcí s novými obyvateli

Zkušenosti starostů s novými obyvateli	Obce
Minimální nebo žádné	Bubovice, Choteč, Mořinka, Srbsko, Svatý Jan pod Skalou
Spíše pozitivní	Hlásná Třebaň, Chýnice, Mořina, Třebotov, Vonoklasy
Spíše negativní	Kosoř, Roblín

Ačkoli si starostové často vybavili více negativních dopadů než pozitivních (viz tabulka 4.2), celkově hodnotili příchod nových obyvatel spíše kladně. Kritičtější byli jen představitelé Kosoře a Roblína. Jako pozitivní byly zkušenosti s příchodem nových obyvatel posuzovány zejména ze dvou hledisek. Jednak posílení finanční situace obce tím, že při rozpočítávání daní připadne na obec větší díl, na druhé straně byla kladně hodnocena kvalita nového obyvatelstva. Zejména jejich demografická struktura, která znamená omlazení obce, ale i jejich odlišné možnosti, vyjádřené například v právní pomoci obci.

Negativně byla vnímána nejčastěji zátěž při výstavbě, která je spojená především s provozem těžkých nákladních vozů v obci. Tento problém byl patrný v obcích, kde se staví na opačném konci než je příjezdová komunikace – Mořina, Kosoř, Vonoklasy. S tím souvisí i následný nárůst dopravy. Do třetice na dopravu si v

Hlásné Třebani a Kosoři dva starostové postěžovali v souvislosti s komunikacemi. Jde o to, že vznikající nové komunikace nepatří obci, která se o ně přitom stará.

Tabulka 4.2: Dopady suburbanizace podle starostů obcí

Obec	Pozitiva	Negativa
Hlásná Třeboň	zvýšení příjmů	problémy s komunikacemi
	udržují své pozemky =pěkné prostředí	
Vonoklasy	zvýšení příjmů	zvýšení dopravní zátěže
	omlazení obce	zátěž při výstavbě
	sami si postavili silnici	nepřihlašují se (odpady)
Mořina	zvýšení příjmů	zátěž při výstavbě
	omlazení obce	
Chýnice	omlazení obce	zátěž při výstavbě
	příchod lidí s vyššími možnostmi	zhoršení vztahů mezi místními
Třebotov	jeden z investorů dá obci nějaké peníze	zvýšení dopravní zátěže
		nepřihlašují se (odpady)
		vysoké nároky
Roblín	zvýšení příjmů	izolovanost nových obyvatel
	omlazení obce	nezájem o obec
		vysoké nároky
Kosoř	bezplatná občasná pomoc dvou právníků	problémy s komunikacemi
		zátěž při výstavbě
		zvýšení dopravní zátěže
		kapacita vodovodu
		nepřihlašují se (odpady)
		netolerance
		vysoké nároky

Dalším rozšířeným problémem je, že se noví obyvatelé nepřihlašují k pobytu v obci. Přihlašují se často jen ženy s dětmi, zatímco muži zůstávají přihlášení v Praze. Kromě snížení příjmů obcí z daní jde hlavně o to, že za odpady se platí podle přihlášených osob.

Jako negativum vnímají starostové i vysoké nároky nových obyvatel, kteří si podle nich často neuvědomují rozdílné možnosti v Praze a na vesnici a jejich nároky jsou nereálné. Navíc znají velmi dobře svá práva, která dokáží tvrdě vyžadovat, ale zároveň zapominají na své povinnosti.

Negativní dopady převažují v Roblíně, kde je to podle mě dáno tím, že v obci není žádná občanská vybavenost, takže obě skupiny obyvatel jsou izolovány.

V Kosoři mají největší problém s kapacitou vodovodu. Když se na konci 90. let stavěl, nepočítali zastupitelé s tak vysokým odběrem nových obyvatel, který způsobuje intenzivní zavlažování. V souvislosti s tím pan starosta zmínil netoleranci nových obyvatel, kteří zavlažovali i v době sucha, kdy obec vyzvala občany k šetření. Spíše úsměvně již působí odmítnutí nových obyvatel žít v ulici „U Hřbitova“, který se v nové ulici nachází, a prosazení názvu „Slunečná“.

V Chýnicích, které jsou suburbanizací silně ovlivněny, byl zmíněn také dopad na vztahy mezi starými obyvateli. To potvrzuje i diplomová práce Grygerové (2006). Na základě dotazníkového šetření a vlastní zkušenosti z Chýnic, jako místa bydliště, hodnotí sociální vztahy v obci a dokumentuje různé postoje obyvatel k dalšímu rozvoji. Vztahy v obci jsou hodnoceny jako velmi špatné. Mezi lidmi vládne závist, což je vnímáno především starými obyvateli, kteří se ani v jednom případě na otázku závesti nevyjádřili negativně. Zajímavá je i otázka ohledně dalšího stavebního rozvoje v obci (viz tabulka 4.3).

Tabulka 4.3: Chýnice - srovnání názorů na rozšiřování obce

	starousedlíci	novousedlíci
S další výstavbou zásadně nesouhlasím	25,0 %	6,1 %
S další výstavbou nesouhlasím	16,7 %	24,2 %
Svůj názor si nechávám pro sebe, rozvoji stejně nezabráním	12,5 %	12,1 %
Je mi to jedno	20,8 %	9,1 %
S další výstavbou spíše souhlasím	12,5 %	18,2 %
Další výstavbu plně podporuji a souhlasím s ní	12,5 %	30,3 %

Zdroj: Grygerová (2006, s. 44)

Staří obyvatelé (starousedlíci) další výstavbu podporují méně. Grygerová připisuje motivaci starousedlíků, kteří s výstavbou souhlasí možným zjištěným důvodům, neboť

v obci je ještě řada pozemků, které by bylo možno zastavit. S dalším rozvojem souvisí i otázka připojení na pražský vodovod, neboť obec nemá dostatečné vlastní zdroje. Zde se ale navíc odráží životní styl obou skupin obyvatel. Noví obyvatelé (novousedlíci) podporují tuto stavbu kvůli tomu, že nejsou zvyklí na místní tvrdou vodu. Podobný problém zmiňovali i v Třebotově.

Závěrem lze říci, že suburbanizace má negativní dopad zejména na fyzické prostředí. Je to způsobeno jednak samotnou výstavbou nových domů a také vzhledem této výstavby, který je dán kvalitou jednotlivých staveb a celkovou kvalitou urbanistického řešení lokalit nové výstavby. Na sociální prostředí působí suburbanizace negativně i pozitivně. Oba vlivy vyplývají ze sociálního statusu nových obyvatel. Noví obyvatelé a jejich životní styl je odlišný od původního obyvatelstva, což může vést k izolaci obou skupin a sporům mezi nimi. Tato negativa jsou však spojena spíše s počáteční fází soužití obou skupin a je pravděpodobné, že do budoucna se budou zmírňovat. Pozitiva vyplývají také ze sociální struktury nového obyvatelstva, které je obvykle mladší a vzdělanější. Když se zapojí do života v obci, mohou být jejich schopnosti využity ve prospěch celé obce.

5 AKTÉŘI SUBURBÁNNÍHO ROZVOJE

Studie *Costs of Sprawl* (2002) uvádí jako klad *sprawlu* to, že nejlépe odráží preference většiny Američanů mít rodinný dům se zahradou, což jsou klíčové prvky „amerického snu.“ Ať je to vzhledem k našim západním vzorům, lidskou přirozeností nebo něčím úplně jiným „český sen“, se zdá býti stejný. Procedurou, která vede k naplnění tohoto snu, se bude zabývat následující kapitola. Bude zahrnovat identifikaci aktérů, kteří ovlivňují proces výstavby rodinného domu, rozebrání jejich pravomocí a motivace. V závěru se podíváme, zda nedochází k obcházení pravidel při výstavbě.

Samotný proces schvalování a realizace stavby je poměrně jasně svázán legislativními předpisy, větší pozornost bude tedy věnována okolnostem, které možnost výstavby umožňují a které v zásadě závisí na vůli místních aktérů. Tím jsou myšleny zejména obce, jelikož rozhodování o svém rozvoji je nejspíš jejich nejdůležitější pravomocí a důvodem jejich existence.

5.1 STAVEBNÍ PROCES

Celý proces vzniku stavby, od individuálního rozhodnutí o pořízení rodinného domu až po nastěhování, bude dále nazýván stavebním procesem. Vstupuje do něj řada fyzických i právnických osob, které mají různě silné postavení a důležitost. Důraz bude kladen na subjekty, které mají vliv na celkový rozsah výstavby a na vzhled jednotlivých staveb. Prostor bude věnován hlavně obcím a SCHKO.

V první části podkapitoly uvedeme přehled jednotlivých aktérů (viz tabulka 5.1) a popíšeme jejich motivaci, se kterou vstupují do stavebního procesu. Poté popíšeme, jak tento proces probíhá a podíváme se na to, ve které fázi do procesu aktéři vstupují a jaké mají pravomoci.

Kromě aktérů uvedených v tabulce 5.1 ovlivňují stavební proces ještě další subjekty, které mohou mít relativně velký vliv na rozsah a vzhled nové zástavby. Do procesu však nevstupují přímo, ale spíše působí na rozhodování aktérů, zejména stavebníka. Jmenujme alespoň banky, které mají vliv na financování staveb, nebo třeba osobu architekta, který může mít na výsledný vzhled jednotlivých domů zásadní vliv.

Tabulka 5.1: Aktéři stavebního procesu

Aktér stavebního procesu
Role ve stavebním procesu
Stavebník
Základní aktér, bez kterého by celý stavební proces neměl smysl. Motivací je přestěhování se do vlastního domu se zahradou, v čisté přírodě v blízkém zázemí města.
Investor
Chce pořídit dům se zahradou v čisté přírodě za městem, aby ho se ziskem prodal.
Majitel pozemku
Zde je motivace velice individuální a také velice subjektivní. Každopádně ochota nebo neochota prodat pozemek činí z majitelů důležité faktory stavebního rozvoje v obci.
Dotčené orgány státní správy (DOSS)
Orgán státní správy, jehož práva a zájmy mohou být ve stavebním procesu dotčena
SCHKO
Jeden z DOSS. Zastupuje zájem státu v ochraně přírody a krajiny.
Obec (resp. zastupitelstvo obce)
Zastupuje zájmy svých obyvatel.
Občanské sdružení
Zastupuje zájmy svých členů, v této práci bude zájmem myšlena ochrana přírody a věci s ní související.
Stavební úřad
Koordinuje formální část stavebního procesu, vydává rozhodnutí.

Základním aktérem stavebního procesu je stavebník, může to být jednotlivec nebo např. rodina. Stavebník se tedy rozhodne pořídit si domek se zahradou v zázemí Prahy. Počáteční etapu stavebního procesu budeme nazývat *přípravná fáze*. Skládá se z tří nejdůležitějších věcí – zajištění financování, koupě pozemku a přípravy projektu stavby. V této chvíli má stavebník dvě základní možnosti. Rozhodnout se, že se postará o výstavbu domu sám nebo koupit dům od developerské firmy. Tím se dostáváme k druhému možnému subjektu, který prochází stavebním procesem –

investorovi. Velmi častým postupem je koupě zasíťovaného pozemku, na kterém pak stavebník postaví dům. Tím se proces rozdělí do dvou částí, kdy jednou se procesu výstavby účastní sám stavebník a jednou investor. Tato praxe je v Českém krasu celkem častá, o čemž svědčí řada dosud nezastavěných zasíťovaných parcel. V minulosti bylo běžné, že stavebník se sám účastnil práce na stavbě, dnes se stavba řeší dodavatelsky.

Nesmírně důležitou součástí je financování, které je ovlivňováno celou řadou vnějších okolností. Na politice státu a bank záleží dostupnost úvěrů, hypoték a státních podpor. Další podmínkou pro výstavbu je vlastnictví pozemku. Chování *majitelů pozemků* a jejich ochota prodat je důležitou okolností ovlivňující rozvoj v obcích. Aby bylo možné stavět na pozemku, který není v zastavěném území obce, musí být vyjmutý ze zemědělského půdního fondu. V případě, že se stavbou souhlasí obec, provede tuto operaci úřad obce s rozšířenou působností bez dalších podmínek. Kromě pozemku je dále nutné mít na budoucí stavbu vyhotovený projekt, který musí vypracovat nebo alespoň potvrdit autorizovaná osoba – *projektant*, který může mít významný vliv na výsledný vzhled objektu. V extrémním případě si jen stavebník vybere objekt z katalogu investora, to však SCHKO považuje za krajně nevhodné. Naopak (podle SCHKO) je čím dál běžnější, že stavebník konzultuje své představy už při tvorbě projektu.

Další postup už je upraven legislativně, např. zákonem o ochraně přírody a krajiny, ale především stavebním zákonem (zákon 50/1976 Sb.). Zjednodušeně za sebou následují *územní, stavební a kolaudační řízení*, kde je cílem získat *územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí*. Všechna tato řízení vede příslušný *stavební úřad*, který celý proces koordinuje a který má v řadě možností prostor pro vlastní správní úvahu.

Na návrh stavebníka nebo investora zahájí stavební úřad územní řízení (o umístění stavby). V tomto řízení se posuzuje umístění stavby na pozemku a hmota stavby, zjišťuje se, zda vyhovuje obecným technickým požadavkům apod. Stavební úřad vychází z územního plánu obce, rozhodnutí s ním musí být v souladu. Pokud územní plán (nebo regulační plán) není zpracovaný, „opatří stavební úřad jiné podklady v rozsahu nezbytném pro územní rozhodnutí, například územně plánovací podklady, skutečnosti zjištěné vlastním průzkumem a při místním šetření“ (z. č. 50/1976 Sb., § 37). Pro vydání povolení je rovněž nutný souhlas dotčených orgánů státní správy, např. orgánů památkové péče. V oblasti ochrany přírody v CHKO je

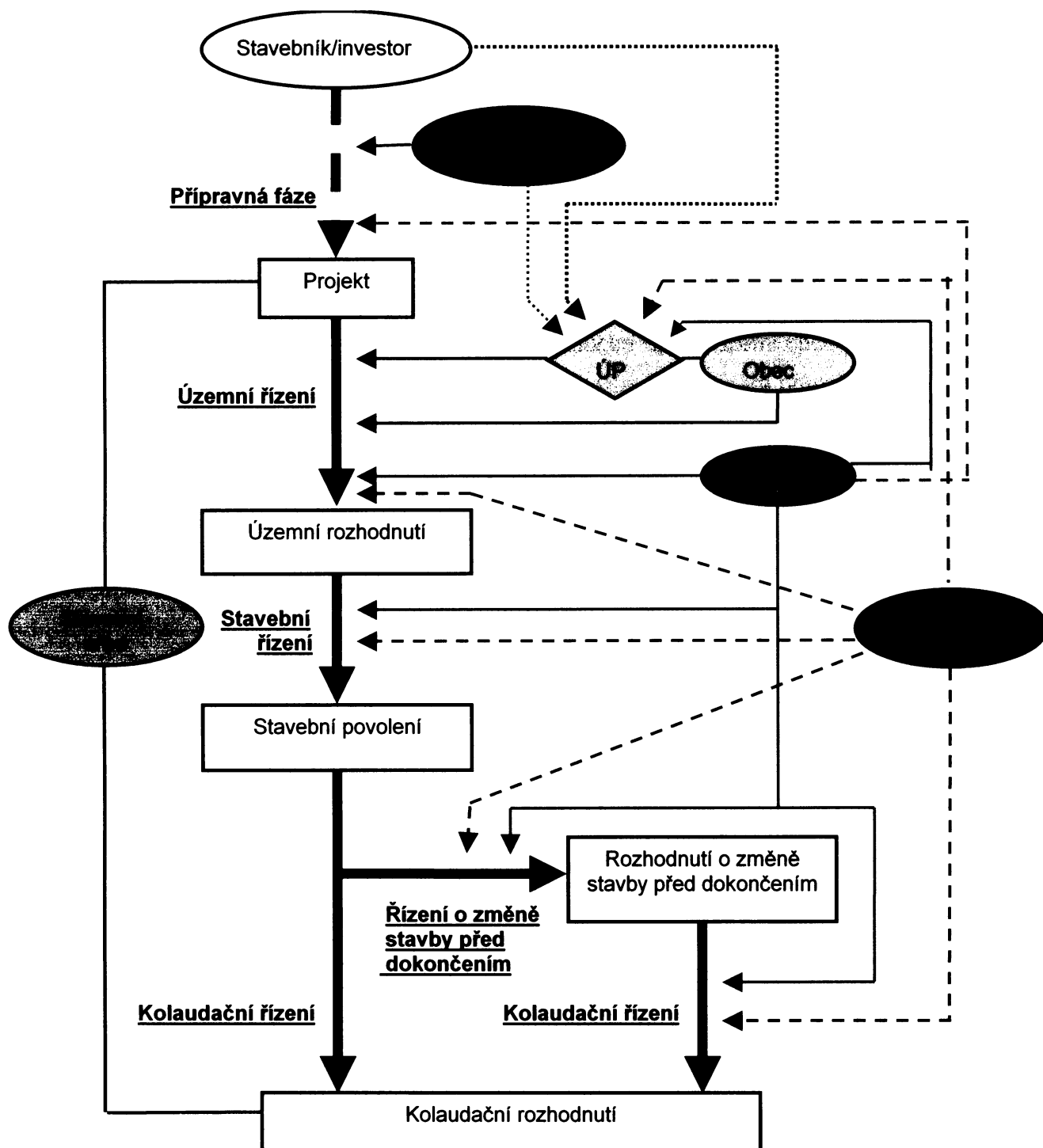
jím Správa CHKO, její pravomoci v územním a stavebním řízení jsou dány i zákonem o ochraně přírody. Účastníky řízení jsou také majitelé sousedních pozemků.

Dále následuje stavební řízení, ve kterém „stavební úřad přezkoumá, zda dokumentace splňuje podmínky územního rozhodnutí, požadavky týkající se veřejných zájmů, především ochrany životního prostředí, ochrany zdraví a života, a odpovídá obecným technickým požadavkům na výstavbu“ (zákon č. 50/1976 Sb., § 62). SCHKO je znovu účastníkem řízení, obec nikoli. Územní a stavební řízení je možno sloučit.

Účastníky územního i stavebního řízení jsou také *občanská sdružení* zabývající se ochranou přírody a registrovaná Ministerstvem vnitra, která podala věcně a místně specifikovanou žádost. Mohou podávat připomínky, které však nejsou (oproti námitkám SCHKO) právně závazné, stavební úřad se jimi ale musí zabývat. Proti rozhodnutí úřadu mohou navíc podávat odvolání. Obou řízení se mohou účastnit také majitelé sousedních nemovitostí.

Jakmile je vydáno stavební povolení je možné začít stavět. Pokud se nestaví podle dokumentace schválené při stavebním řízení, může stavební úřad stavbu přerušit v průběhu provádění a donutit stavebníka k nápravě. Stavebník také může požádat o zahájení řízení o změně stavby před dokončením (děje se tak např., když někdo koupí rozestavěný dům a chce projekt upravit podle sebe). Řízení a jeho účastníci jsou z našeho pohledu stejní jako u stavebního řízení. Při nepodstatných změnách může být toto řízení spojeno s řízením kolaudačním. Při tom stavební úřad zkoumá, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení. Kolaudační řízení probíhá ústním jednáním spojeným s místním šetřením a je to okamžik, kdy mohou účastníci (občanské sdružení) a dotčené orgány státní správy (SCHKO) vznést své námitky a připomínky. Zjistí-li stavební úřad při kolaudačním řízení na stavbě závady bránící jejímu užívání, zejména nejsou-li splněny podmínky územního rozhodnutí a stavebního povolení, stanoví lhůtu pro jejich odstranění a řízení přeruší. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě vydání kolaudačního rozhodnutí. Schematicky je stavební proces zobrazen na obrázku 5.1. Pro větší přehlednost jsou zahrnuti jen někteří aktéři vstupující do stavebního procesu.

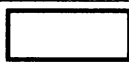
Obrázek 5.1: Stavební proces



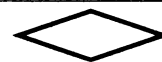
Legenda:



Aktér stavebního procesu



Cíl etapy stavebního procesu



Územní plán



Právní vztah -
-námitka (musí se na ni hledět)



Právní vztah -
-připomínka (musí se projednat)



Neformální vztah



Formální (legislativně upravená)
neupravená)
etapa stavebního procesu



Neformální (legislativně
etapa stavebního procesu

5.2 ROLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

V každém územním řízení se posuzuje, zda je stavba v souladu s územně-plánovací dokumentací. V našem případě se jedná o územní plán obce, neboť regulační plán není používán a územním plánem vyššího územního celku pražského regionu není schválený. Územní plánování je formální proces upravený rovněž stavebním zákonem (z. č. 50/1976 Sb.), vyjadřuje dohodu o budoucím využití území obce, jeho vznik tedy ovlivňuje více aktérů. Výsadní postavení má však obec, která ho pořizuje a především schvaluje. SCHKO, jako dotčený orgán státní správy, k návrhu územního plánu vydává stanoviska, která jsou závazná. To znamená, že s ní obec musí dojít k dohodě a dostat kladné stanovisko. Majitelé pozemků a staveb, jejichž vlastnická práva mohou být dotčena, mohou podat námitky. Těm však nemusí být vyhověno, v tom případě stavebník musí uvést důvody. Veřejnost, tedy i občanská sdružení, mohou uplatnit své návrhy, připomínky a doporučení.

Schválený územní plán mají všechny obce kromě Vonoklas, kde by mohl být schválen už letos (viz tabulka 5.2). Je patrné, že územní plány vznikaly nejdříve v obcích u Prahy, kde byla nutnost koordinovat nebo regulovat výstavbu nejdříve. Zpracování územního plánu souvisí i s počtem obyvatel obce, což je zřejmě dáno tím, že pořízení je pro ně finančně náročné. Problémem územního plánování v obcích je malá stabilita územních plánů, která spočívá v častých změnách tohoto dokumentu. Obec Chýnice například projednává již čtvrtou změnu od roku 1997 – jedna verze územního plánu tak vydržela průměrně necelé 3 roky. Zvláštním případem jsou Bubovice, kde územní plán vznikl nejspíš protiprávně (viz kapitola 4.1.3).

Územní plán často zastupuje v obcích i roli strategického plánu. Strategický plán by měl určovat koncepci rozvoje, cíle i konkrétní postupy a měl by být dohodnut všemi možnými subjekty působícími v obci. Jeho pořízení je věc poměrně složitá (i když nijak právně upravená) a finančně náročná (Perlín 2002), pro rozvoj malých obcí nadbytečná. Aby byl rozvoj koordinovaný a jeho cíle se neměnily s každou změnou zastupitelstva, by však obec nějaký rozvojový dokument mít zpracován měla. Nemusí projít celým složitým procesem plánování, ale měl by formulovat cíle rozvoje, strategii a postupy pro jejich dosažení. Strategické plány nejsou právně závazné, ale jejich dodržování by mělo být věcí politické zodpovědnosti.

Tabulka 5.2: Územní plány

Obec	Okres	Počet obyvatel (2001)	ÚP od roku	Počet změn
Třebotov	Praha-západ	996	1996	2 (2001)
Choteč	Praha-západ	289	1996	-
Chýnice	Praha-západ	228	1997	3 (4)*
Kosoř	Praha-západ	652	1998	2 (2001)
Mořina	Beroun	594**	2000	-
Hlásná Třebaň	Beroun	483**	2003	-
Bubovice	Beroun	241	2003***	-
Srbsko	Beroun	460	2005	-
Mořinka	Beroun	112	2006	-
Roblín	Praha-západ	176**	2006	-
Sv. Jan pod Skalou	Beroun	111	2006	-
Vonoklasy	Praha-západ	374	NE****	-

Zdroj: autor (řízené rozhovory), www.uur.cz, ČSÚ – SLDB 2001

Poznámka:

* v dubnu 2006 byla navržena 4. změna

** celá obec, včetně sídel mimo CHKO

*** ÚP schválen protiprávně (více viz kapitola 4.1.3)

**** územní plán má být schválen do konce roku 2006

- nezjištěno

Rozvojové dokumenty obce většinou pořízeny nemají nebo jsou nefunkční, výjimkou je obec Svatý Jan pod Skalou. V roce 1993 tam byl vypracován *Místní program obnovy*, který si definuje cíle rozvoje v devíti oblastech. Za významná jsou považována i „měkká“ témata, jako obnova občanské pospolitosti, kulturního a společenského života. Za nejdůležitější je však nejspíš považováno znovuzabydlení obce. Samospráva obce se vyřčenými cíly řídí - např. v objektu bývalé školy se podařilo vybudovat penzion s restaurací a čtyři bytové jednotky, o společenský a kulturní život se v úzké spolupráci s radnicí stará Svatojánská společnost.

5.3 AKTÉŘI STAVEBNÍHO PROCESU

V předchozích částech byly popsány procesy, které ovlivňují rozvoj obcí. V rámci toho byli identifikováni aktéři a jejich pravomoci. Dále se zaměříme konkrétně na

jednotlivé aktéry v CHKO. Největší možnosti ovlivňovat stavební proces mají obce a SCHKO, takže se jim budeme věnovat nejvíce.

5.3.1 OBCE

Územní plán schvaluje zastupitelstvo obce, měla by se v něm tedy odrážet politika rozvoje obce. Jaká je politika obcí bylo zjišťováno řízenými rozhovory. Nejdříve se budeme zabývat obecnými cíli rozvoje jednotlivých obcí, potom se podíváme, jak se dívají na problematiku výstavby nových rodinných domů.

5.3.1.1 Politika rozvoje obcí

V rozhovorech jsem zjišťoval, jakou mají představitelé obcí vizi o budoucnosti obce, tedy jak by měla obec v budoucnosti vypadat, jakým způsobem by se měla rozvíjet. Dále jsem se ptal na současné priority rozvoje.

Formulovat vizi rozvoje způsobovalo některým představitelům potíže. Je to podle mě tím, že rozvoj je často chápán jako množina více oddělených akcí, a to nejčastěji hmotných investic. Slovo vize navíc při omezených finančních možnostech mnoha obcí může znít některým představitelům nepatřičně. Vyjádření představitelů obcí jsou shrnuta v tabulce 5.3.

Tabulka 5.3: Rozvojové priority

Obec	Rozvojové priority		
Kosoř	infrastruktura		
Vonoklasy	venkovský charakter	infrastruktura	
Třebotov	venkovský charakter	infrastruktura	
Hlásná Třebaň	venkovský charakter	omezení rozvoje	infrastruktura
Roblín	venkovský charakter	omezení rozvoje	život v obci
Choteč	venkovský charakter	omezení rozvoje	život v obci
Srbsko	život v obci	infrastruktura	
Sv. Jan pod Skalou	populační růst	život v obci	
Bubovice	populační růst	infrastruktura	
Mořina	populační růst	infrastruktura	život v obci
Chýnice	infrastruktura		
Mořinka	omezení rozvoje		

Zdroj: rozhovory se starosty

Jednotlivé vize se daly zjednodušeně složit z pěti základních rozvojových priorit (viz tabulka 5.4). Kategorie slučují různá vyjádření představitelů obcí, tudíž ne vždy vyjadřují úplně stejný postoj. Nejmarkantnější rozdíl je asi ve významu „omezení rozvoje“. Souvisí to opět s atypickou morfologií Hlásné Třebaně, kde omezení rozvoje znamená výstavbu v rámci zastavěného území obce, zmiňovaný ostrůvek zemědělské půdy je však natolik rozsáhlý, že zastavění všech zastavitelných území v něm bude znamenat výrazný stavební rozvoj. Vzhledem k potížím s formulací vize rozvoje jsou tučně vyznačeny charakteristiky rozvoje přímo vyslovené na otázku, obyčejným písmem jsou charakteristiky, které vyplynuly z dalšího rozhovoru.

Tabulka 5.4: Rozvojové priority - legenda

Charakter rozvoje
Infrastruktura
Existence technické infrastruktury srovnatelné s městem zajišťující pohodlný život - především vodovod, kanalizace a plynofikace.
Populační růst
S nárůstem počtu obyvatel je spojena existence občanské vybavenosti (Svatý Jan pod Skalou) i více peněz.
Venkovský charakter
Zachování venkovského charakteru – vzhled vesnice, krajinný ráz, tradice (Choteč). Rekreační obec (Roblín, Hlásná Třebaň) – ve smyslu zachování klidu.
Život v obci
Zachování tradic (Choteč), pořádání společenských akcí, činnost spolků, zachování školy (Srbsko).
Omezení rozvoje
Omezování stavebního rozvoje i s ohledem na budoucí generace (Roblín), zástavba jen uvnitř zastavěného území (Hlásná Třebaň).

Z tabulky 5.3 vyplývá, že většina představitelů obcí spojuje otázku rozvoje se zajištěním sítí technické infrastruktury. Může v tomto ohledu pomoci nová výstavba? V tabulce jsou seřazeny obce podle toho, zda mají vybudovanou kanalizaci, vodovod

a plynofikaci. Na horních příčkách se skutečně objevují obce, kde se uskutečnil největší stavební rozvoj, to však není jediný faktor ovlivňující úroveň technické infrastruktury v obcích.

V zásadě lze faktory ovlivňující budování technické infrastruktury rozdělit na ty, které ovlivňují náklady projektu a ty, které ovlivňují financování. Cena projektu je do značné míry závislá na fyzickém prostředí, neboť pokládání sítí se v členitém terénu prodražuje. Např. v Srbsku postavila obec zatím jen část kanalizace na plochem území u Berounky, na druhou fázi zatím marně shání peníze. Velké obce jsou zvýhodněny tím, že v případě připojení většího množství lidí vychází projekty levněji. V některých malých obcích se např. vybudování kanalizace nemůže vyplatit a některé dotační tituly jsou omezeny určitým minimálním počtem obyvatel. Financování projektů se obvykle skládá právě z dotace a z určitého podílu, který obce musí samofinancovat. Zajištění dotace či úvěru závisí také na schopnostech představitelů obce a i v tomto ohledu jsou zvýhodněny větší obce. V menších obcích vykonávají starostové své funkce při zaměstnání a nemohou jim věnovat tolik času, jako starostové ve větších obcích, kteří jsou obvykle uvolnění a mají i určitý úřednický aparát (Perlín 2000). Možností, jak překonat nevýhody malých obcí, je spolupráce v rámci svazku obcí. Dobrým příkladem je Sdružení obcí VYKO, které bylo založeno kvůli plynofikaci zúčastněných obcí – členem bylo 8 vybraných obcí (viz tabulka 5.5).

Velikost obce je tedy pro budování technické infrastruktury velice důležitá a nová výstavba tuto výhodu dále zveličuje. Za důležitější však považuji okolnosti výstavby, zejména to, zda stavba probíhá na obecních pozemcích. Stavební pozemky prodaly v Chýnicích a Mořině, v Bubovicích byly pozemky velmi levně převedeny na soukromou společnost, která má na oplátku vystavět kanalizaci a vodovod (viz kapitola 4.1.3). Nicméně vlastnictví vhodných pozemků je věc, která vyplývá z vývoje v minulosti a obec ji nemůže ovlivnit. Zbývá tedy úprava podmínek pro výstavbu na území obce. Při řízení rozvoje záleží na kvalitě územního plánu, ale i na případné dohodě obce s majitelem pozemku nebo investorem. Tak se částečně podíleli majitelé pozemků na financování čistírny odpadních vod v Chýnicích, naproti tomu v Kosoří v první fázi výstavby v roce 1997 nebylo povinností při výstavbě vybudovat asfaltové komunikace a dodnes se tam jezdí po prašných cestách, na které paradoxně navazuje asfaltový úsek z další fáze výstavby. Platí tedy, že nová výstavba může pomoci vybudování sítí technické infrastruktury, ale existence nové

výstavby je však jen jeden ze souběžně působících faktorů, navíc zásadně záleží i na okolnostech výstavby.

Tabulka 5.5: Vybrané obce – technická infrastruktura

Obec	Výstavba na obecním	Výstavba [ha]	Počet obyv. 2001	kanalizace		vodovod		plynifikace	
					kapacita!				
Chýnice	ANO	6,4	228	ANO	kapacita!	ANO		ANO	VYKO
Kosoř	NE	12,6	652	ANO		ANO	kapacita!	ANO	VYKO
Mořina	ANO	7,8	594	ANO		NE		ANO	VYKO
Třebotov	NE	5	996	NE		ANO		ANO	VYKO
Srbsko	NE / ÚP	-	460	ANO	část	NE		ANO	
Choteč	NE	2,1	289	NE		ANO	část	ANO	VYKO
Vonoklasy	NE	5,4	374	ANO	část	ANO	část	NE	
Bubovice	ANO	-	241	NE	st. řízení	NE	st. řízení	ANO	VYKO
Hlásná Třebaň	NE	3,5	483	NE		NE		ANO	
Roblín	NE	2,6	176	NE		NE		ANO	VYKO
Sv. Jan pod Skalou	NE	-	111	NE		NE		ANO	
Mořinka	NE	0,5	112	NE		NE		ANO	VYKO

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2001, Bydžovská (2006), rozhovory se starosty

Pozn.: Výstavba na obecním: ANO – část výstavby proběhla na pozemcích v majetku obce; NE / ÚP – na pozemcích v majetku obce je plánovaná výstavba; VYKO – plynifikace byla realizována v rámci společného projektu Sdružení obcí VYKO; kapacita! – infrastruktura nemá dostatečnou kapacitu; část – infrastruktura vybudována jen v části obce; st. řízení – projekt je ve fázi stavebního řízení

Druhým nejčtetnějším cílem starostů bylo zachování venkovského rázu. Suburbanizace znamená příchod obyvatel z města s městským životním stylem. Rodinné domy těchto obyvatel obvykle přináší do vsí i architektonické prvky typické pro městskou výstavbu. Výstavba rodinných domů městského typu je s tímto cílem v podstatě v rozporu. Architekturu staveb je možné regulovat, což se v tomto případě děje cestou regulativů SCHKO. Regulaci vzhledu staveb také řada starostů oceňovala (Choteč, Chýnice, Mořina, Srbsko, Sv. Jan pod Skalou, Vonoklasy).

Podobné je to s životem v obci. Možná izolovanost nových obyvatel (Vonoklasy, Roblín) a vznik sporů v obci (Kosoř) ke kvalitě společenského života určitě nepřispívají. Zachování tradic, konání společenských akcí nebo činnost spolků záleží však především na aktivitě a schopnostech starých obyvatel. Naopak nárůst počtu obyvatel a omlazení obce můžou udržet v obci občanskou vybavenost, která je často podmínkou společenského života v obci. Suburbanizace může být zpočátku pro život v obci negativní, do budoucna však představuje určitou naději.

Jak zachování venkovského charakteru, tak i úroveň společenského života v obci je závislá na rozsahu výstavby. Pokud nebude příliš intenzivní a nebude tvořit rozsáhlá jednolitá území, můžou být zápory velmi malé.

Populační nárůst je nezbytným projevem suburbanizace, naopak snaha o omezení stavebního rozvoje působí přímo proti suburbanizačnímu procesu. Zde je znovu nutné připomenout paradox Hlásné Třebaně, která i přes omezení rozvoje mimo intravilán, nabízí rozsáhlá území pro novou výstavbu.

5.3.1.2 Podpora výstavby v obcích

Suburbanizace tedy může různě přispívat k naplnění rozvojových cílů obcí. Obodujeme-li jednotlivé cíle (viz tabulka 5.6) podle toho, jestli na jejich dosažení má výstavba kladný nebo záporný vliv, můžeme orientačně ukázat, zda suburbanizace může přispět k naplnění celkové vize rozvoje.

Tabulka 5.6: Vliv výstavby na rozvojové priority

Cíl rozvoje	Body
Populační růst	+2
Infrastruktura	+1
Život v obci	0
Omezení rozvoje	-2
Venkovský charakter	-2

Celkový počet bodů za jednotlivé obce uvádí tabulka 5.7, je-li výsledek záporný suburbanizace rozvoji obce neprospívá a naopak. Tento údaj můžeme srovnat s postojem představitelů obcí k podpoře výstavby a reálnými rozlohami nové a plánované výstavby (viz tabulka 5.7). Jasná shoda je patrná vždy u Bubovic, Mořiny,

Chotče, Roblína a také u Mořinky a Sv. Jana pod Skalou. To je dáno jednoznačností cílů jako je populační růst nebo omezení rozvoje. Ostatní kategorie mohou být chápány odlišně, např. starostové nemusí vnímat nebo si neuvědomují výstavbu jako ohrožení venkovského rázu.

Tabulka 5.7: Podpora výstavby

Obec	Podpora výstavby	Suburbanizace X Vize rozvoje	Nová výstavba [ha]	ÚP [ha]
Bubovice	ANO	3	**	19,6
Mořina	ANO	3	7,8	14,5
Sv. Jan pod Skalou	ANO	2	**	**
Srbsko	SPÍŠE NE	1	**	8,8
Chýnice	ANO	1	6,5	7,8
Kosoř	SPÍŠE NE	1	13	13,7
Třebotov	***	-1	5	15,5
Vonoklasy	ANO	-1	5,4	10
Hlásná Třebaň	ANO	-1*	6,7	27,2
Mořinka	SPÍŠE NE	-2	0,5	3,3
Choteč	NE	-3	2,1	5,7
Roblín	NE	-3	2,7	3

Zdroj: řízené rozhovory, Bydžovská (2006)

Poznámka: * bez „omezení rozvoje“

** nejsou údaje

*** první vyjádření bylo, že NE. Po upozornění na rozsáhlé plochy pro další výstavbu upřesněno, že NE nad rámec územního plánu

V některých případech existuje nesoulad mezi postojem k podpoře výstavby a údaji o nové a plánované výstavbě. Rozpor je patrný hlavně v případě Kosoře a Třebotova a částečně Srbska. Může to být dáno různými i subjektivními faktory. Například v Kosoři mají s novými obyvateli výrazně negativní zkušenosti (viz kapitola 4.2.1). V Srbsku, i když k výstavbě mají rezervovaný postoj, je nejspíš vyčlenění pozemků pro výstavbu dáno tím, že obec část pozemků vlastní. Čistě podle rozlohy nově zastavěných a zastavitelných ploch se dá říct, že výstavbu podporují všechny obce kromě Chotče, Mořinky a Roblína.

Kromě rozsahu výstavby mohou obce regulovat i její vzhled. Umožňuje jim to územní plán, kde mohou pro jednotlivé plochy stanovit architektonické nebo

urbanistické regulativy. Obce to však většinou nepovažují za důležité, neboť vzhled staveb reguluje SCHKO.

5.3.2 SCHKO

SCHKO vstupuje do stavebního procesu hlavně formálně v rámci správních (územního, stavebního apod.) řízení, kde uplatňuje své regulativy (viz kapitola 4.1.1). Podle pracovnice stavebního odboru SCHKO však stavebníci čím dál častěji přichází konzultovat projekt předem. Stavebník se tak vyhne přepracování projektové dokumentace v průběhu územního nebo stavebního řízení, což zvyšuje náklady na pořízení projektu.

SCHKO se účastní rovněž projednávání územně-plánovací dokumentace. Pro schválení územního plánu je nutné její kladné stanovisko (i když případ Bubovic to vyvrací – viz 4.1.3). Pro prostorový růst obcí existují limity, zejména v podobě zonace CHKO. Je nepřijatelné umisťovat nové stavby v první zóně (zákon č. 114/1992 Sb., § 26), výjimku může povolit pouze vláda. SCHKO obvykle nepovoluje stavby ani v druhé zóně. Většina sídel leží v zóně třetí. Za nepřijatelné považuje SCHKO, bez ohledu na zonaci, spojování sídel. Přesná pravidla v tomto směru však nemá. Pod tlakem na zastavení se nachází zejména území ve čtvrté zóně mezi Kosoří a Třebotovem. Jak při posuzování územního plánu tak jednotlivých staveb záleží na konkrétní lokalitě.

5.3.3 OSTATNÍ AKTÉŘI

Stavebník má zásadní vliv na vzhled stavby. Představy stavebníka a SCHKO se velmi často rozcházejí. Podíváme-li se na stavby mimo CHKO, kde platí jen minimální regulativy, málokterý dům zde splňuje požadavky SCHKO. Je pravděpodobné, že obyvatelé vybraných vesnic budou mít podobný vkus. Intenzita suburbanizace v jednotlivých obcích, může být ovlivněna také různou poptávkou. Podle starostů obcí je však zájem o výstavbu všude velký, takže bude rozhodovat spíše strana nabídky, a tu kromě obcí ovlivňují hlavně majitelé pozemků.

Pokud se majitel pozemku rozhodne neprodat, jeho vlastnická práva nelze nijak omezovat, což představuje významné omezení stavebního rozvoje v obci (Roblín, Mořina, Srbsko). Podobná situace je v případě bývalých církevních pozemků. Více než 15 let po revoluci stále nejsou vyřešeny církevní restituční, což představuje překážku stavebního rozvoje v Chotči. Na druhé straně existuje skupina majitelů,

kteří se prodeji nebrání. Často se rekrutují z řad restituentů, kteří nabyli půdu v 90. letech a nemají k ní již žádný vztah. Potom záleží na tom, zda jsou jejich pozemky v územním plánu vedeny jako plochy pro výstavbu.

Investor obvykle staví na více parcelách pohromadě, kromě vzhledu jednotlivých staveb, tak ovlivňuje i urbanistické řešení celého území. Kvalitní řešení má klást důraz na veřejný prostor, ale i zajistit podobný vzhled jednotlivých budov (Hnilička 2005). Domnívám se, že takový urbanistický záměr se uplatňuje akorát v experimentální zóně Vonoklasy (viz kapitola 4.1.2). Motivací investorů je maximalizace zisku, který je realizován při prodeji domů. Zisk tedy roste úměrně intenzitě nové výstavby, což může být rovněž motivem tlaku na aktéry omezující stavební rozvoj (viz kapitola 5.4).

Posledním aktérem, kterého uvedeme, je občanské sdružení. Občanská sdružení mohou prosazovat nejrůznější zájmy, rozhovor byl však proveden konkrétně s předsedou občanského sdružení Mallorn, které si vytklo za cíl činnosti „zejména ochranu přírody ve zvláště chráněných územích i mimo chráněná území, ochranu životního prostředí, ochranu lidských práv a ochranu občanských menšin“ (www.mallorn.cz). Důležitost občanských sdružení spočívá především v kontrole orgánů státní správy. Ve správních řízeních mohou klást pouze připomínky, ale proti rozhodnutím se mohou odvolávat nebo podávat různé žaloby, čímž mohou stavební proces značně zkomplikovat.

Na základě toho, jakým způsobem se angažují ve stavebním procesu, můžeme aktéry rozdělit do dvou základních skupin (viz tabulka 5.8). Na jedné straně jsou ti, kteří umožňují nebo podporují výstavbu, na druhé ti, kteří ji omezují nebo dokonce neumožňují. V rámci CHKO je obzvláště důležité ovlivňovat kromě samotného vzniku stavby i její vzhled, proto jsou jednotlivé subjekty členěny ještě podle ovlivnění vzniku a vzhledu stavby.

Tabulka 5.8: Aktéři podle zájmů ve stavebním procesu

VZNIK NOVÉ ZÁSTAVBY	
Podporující výstavbu	Omezující výstavbu
Stavebník	Správa CHKO
Investor	Obce
Spekulanti	Majitelé pozemků
Majitelé pozemků	Občanská sdružení
Obce	
VZHLED NOVÉ ZÁSTAVBY	
Tvořící projekt	Omezující projekt
Stavebník	Správa CHKO (+ ostatní DOSS)
Investor	Obce
Architekt	

5.4 PORUŠENÍ ZÁKONŮ

Z výše uvedeného vyplývá, že SCHKO má legislativně zajištěnou natolik silnou pozici, aby regulovala suburbanizaci v CHKO podle svého mínění. Nicméně, v kapitole 4 jsme uvedli několik případů staveb, které nebyly vystavěny v souladu s regulativy SCHKO. To buď znamená, že nějaký státní orgán nepracuje správně nebo je v některých případech porušován zákon. Dále nastíním možné situace, kdy by ve stavebním procesu mohlo k nelegálnímu jednání docházet. Uvedené příklady se týkají jednotlivých staveb, většina nové výstavby je v souladu s regulativy SCHKO.

Nejprve je nutné si uvědomit, jaké finanční prostředky se při výstavbě rodinných domů využívají. Pokud jenom sečteme zastavitelné území ve všech obcích, dojdeme k přibližně 90 ha. Ceny stavebních pozemků se mohou lokalitu od lokality velmi lišit. Na základě několika internetových stránek s nabídkou realit (např. www.bydlet.cz, www.pozemky.cz, www.nemovitosti21.cz) a internetové prezentace ceny pozemků podle Unie odborných odhadců majetku (www.csc.com.cz) byla stanovena cena 500 Kč/m². Pravděpodobnost, že by v současné době byla průměrná cena za pozemky ve vybraných obcích nižší, je velmi malá. Celková hodnota pozemků pro

výstavbu je tedy minimálně 450 000 000 Kč. Motivace pro prosazení výstavby je tedy značná.

Nelze tvrdit, že všechny budovy, které neodpovídají regulativům SCHKO, jsou znakem nezákonného jednání. Především rozsáhlou stavební agendu na SCHKO spravuje pouze jeden člověk. Z toho plyne vyšší pravděpodobnost, že v projektové dokumentaci něco přehlédne. Podle pracovnice SCHKO jsou některé výkresy nejspíš záměrně nepřehledné. Dalším negativem je, že se pracovník SCHKO neúčastní kolaudačního řízení přímo v terénu a tudíž si nemůže pohlídat všechny požadavky vzhledu novostavby.

Dalším způsobem, jak se stavebník stavby snaží obejít regulativy, je machinace s dokumentací při řízení o změně stavby před dokončením. Stavebník požádá o zahájení řízení kvůli nějaké maličkosti, kterou SCHKO odsouhlasí. V projektové dokumentaci jsou pak, ale i jiné změny. Zde se však zřejmě jedná o pochybení stavebního úřadu, který by neměl rozhodnutí o změně stavby před dokončením vydat. Ve všech řízeních vystupuje lidský faktor a s tím jsou občas spojeny chyby. Zároveň se v těchto případech otevírá prostor pro korupci.

Pokud stavební úřad přijde na pochybení (nebo podvod) stavebníka během stavby, lze podle vedoucího stavebního úřadu Černošice, ještě stavebníka donutit k nápravě. Když se nesrovnalosti objeví při kolaudaci, má stavební úřad právo uložit pokutu nebo v extrémním případě rozhodnout o odstranění stavby. Dosáhnout odstranění stavby je však téměř nemožné, alespoň osoby, s kterými jsem dělal rozhovor, žádný takový případ neznají. Stavebník stavby má většinou velmi dobrého právníka, který je schopen spor vyhrát (třeba i kvůli nějaké maličkosti). Když se přeci jen povede soudní spor vyhrát, lze provést odstranění stavby. Stavebník však stavbu sám neodstraní, a tak je třeba zaplatit nějakou firmu. Na to však malé obce nemají finance.

Prostor pro korupci je i v oblasti fungování samosprávy, zejména při pořizování územního plánu. Někteří majitelé pozemků mají zájem vymezit určité pozemky jako stavební. Takové tlaky byly potvrzeny v Chotči a Vonoklasech, kde jim ovšem nepodlehli. V těchto případech se určitě nemusí jednat o korupci, majitelům pozemků nahrává specifická komunální politika v malých obcích. Starosta se se všemi zná, a tak je těžké nevyhovět. To bylo naznačeno dvěma starosty.

Předseda občanského hnutí Mallorn vidí zásadní problém v slučování veřejné správy a samosprávy. Na úrovni obcí s rozšířenou působností je totiž hlava veřejné správy – tajemník – podřízen představiteli samosprávy – starostovi. Problém nastává, má-li samospráva zájem v nějaké věci, která jde proti zájmům státu. Úředníci by měli tuto aktivitu zamítnout, jelikož by jim však hrozily problémy v práci, neudělají to. Je to součástí problému, na který představitelé občanského sdružení Mallorn narazili v kauze Obytného parku Bubovice (viz 4.1.3). Ačkoli měli svoje žádosti dvakrát podloženy verdiktem soudu, nakonec řešil případ ombudsman. A i když ten jim dal zapravdu, tak se stejně nápravy nedočkali. Má-li totiž úředník podporu svého nadřízeného, není síly, která by ho donutila jednat podle práva nebo umožnila potrestat.

5.5 NÁVRHY MOŽNÝCH ŘEŠENÍ

Výstavba rodinných domů má na CHKO Český kras nepříznivé dopady, zejména na krajinný ráz. Proto je nutné výstavbu regulovat. SCHKO tak činí jednak v případě celkového rozsahu výstavby, jednak při schvalování jednotlivých staveb. Ačkoli ve většině případů se regulace daří, existují i případy, kdy vznikne stavba, která neodpovídá požadavkům SCHKO. Výjimečným případem je kauza Obytného parku Bubovice. Zásadním problémem je v těchto případech špatná vymahatelnost práva. Tento problém není však řešitelný aktéry působícími v CHKO.

Kromě výše zmíněné regulace by měly být uplatňovány určité regulativy i pro celkové urbanistické řešení. Pro rozsáhlejší lokality nové výstavby by měly být vypracovány zastavovací studie, které by dbaly na kvalitní úpravu veřejného prostoru. SCHKO by měla v této oblasti spolupracovat s obcemi. Je důležité, aby si uvědomili i představitelé obcí, že regulace vzhledu výstavby a péče o krajinu je i v jejich zájmu. V osvětě nakládání s krajinou se rovněž otevírá prostor pro geografy.

Osvětu nejen v tomto ohledu by mohla ve spolupráci se SCHKO vykonávat rovněž občanská sdružení, která by mohla fungovat také jako moderátor diskuze aktérů působících v CHKO. Užitečné by bylo nalezení alternativního scénáře, který by přinášel obcím prosperitu, aniž by docházelo k rozsáhlé výstavbě rodinných domů. Vzhledem k atraktivitě území se nabízí rozvoj cestovního ruchu.

SCHKO či občanská sdružení by měla působit také přímo na obyvatele, nové i staré. Cílem této osvěty by mělo být prohloubení znalostí o Českém krasu a vytvoření

pozitivního vztahu k území a jeho ochraně. V tomto ohledu se nabízí zejména spolupráce se školami. Přes děti je možné působit i na jejich rodiče.

V oblasti dopadů na sociální prostředí je klíčová role obcí. Rozvoj by neměl být spojován pouze s budováním technické infrastruktury. Obce by měly aktivně vstupovat do vztahů mezi novými a starými obyvateli. Měli by vytvářet prostor a příležitosti pro setkávání obou skupin obyvatel.

6 ZÁVĚR

Na základě srovnání statistických dat lze konstatovat, že intenzita suburbanizace v CHKO Český kras je srovnatelná s intenzitou v dalších oblastech zázemí. Vzhledem k atraktivnosti životního prostředí a srovnání s ostatními obcemi na jihu Prahy by se však dalo očekávat, že bude intenzivnější. Čím dále od hranice Prahy, tím více lze sledovat logický pokles intenzity výstavby rodinných domů, jako jednoho z hlavních projevů suburbanizace. Mezi blíže zkoumanými obcemi, které jsme vybrali, byly značné rozdíly ve stavebním rozvoji i jeho podpoře. Velký stavební rozvoj zaznamenaly Chýnice, Kosoř, Mořina a Vonoklasy. Naopak nejméně se rozvíjely Mořinka, Roblín a Choteč, kde se snaží suburbanizaci úspěšně brzdit.

Novou zástavbu můžeme hodnotit na základě tří charakteristik – rozsahu, vzhledu a struktury. Rozsah zástavby je nejzásadnějším měřítkem vlivu na prostředí v CHKO. Obzvláště to platí, když je výstavba v obci lokalizována v jednom místě. Rozsáhlé plochy nové zástavby mění krajinnou strukturu a zásadně ovlivňují morfologii sídla. Neblahé dopady mají rovněž na sociální prostředí, neboť je větší pravděpodobnost, že noví obyvatelé vytvoří vlastní komunitu v rámci nové zástavby a zůstanou izolovaní (Vonoklasy). Vzhled zástavby je také důležitý zejména z hlediska zachování venkovského charakteru sídla. Jako negativní příklady mohou sloužit zejména Vonoklasy a Třebotov. Zástavba a její charakter tedy působí především na ráz krajiny. Je důležité si uvědomit, že tyto dopady mají v podstatě nevratný charakter a o to více je třeba je regulovat.

Příchod nových obyvatel je druhým nutným projevem suburbanizace. Má vliv i na přírodní prostředí, neboť zvyšuje zátěž v bezprostřední blízkosti sídel a rozšiřuje pásmo antropogenně intenzivně ovlivněného prostředí. Ale hlavně mění sociální prostředí v obcích. Noví obyvatelé mají obvykle vyšší sociální status a tomu odpovídá i jejich životní styl, který se navíc formoval v městském prostředí. I v tomto případě mohou být dopady negativní, obzvláště zpočátku, než si na sebe obě dvě skupiny obyvatel zvyknou. Projevují se opět izolovaností obou skupin v některých obcích (Roblín, Vonoklasy) nebo zhoršením vztahů mezi obyvateli (Chýnice, Kosoř).

Řešení takových sporů je obtížně řešitelné, na druhou stranu je velká naděje, že postupem času převáží pozitiva, která jsou spojená s příznivější věkovou a vzdělanostní strukturou nového obyvatelstva.

Dopady na fyzické prostředí je možné zmírňovat, výrazné pravomoci mají v tomto ohledu obce i SCHKO. Obce mohou výstavbu usměrňovat především nástroji územního plánování. Až na výjimky (Choteč, Roblín, Mořinka) se však omezováním výstavby nezabývají a spoléhají na činnost SCHKO. Ta však klade důraz hlavně na regulaci vzhledu staveb, méně již na rozsah výstavby a její urbanistickou kvalitu. Přitom i tyto aspekty mají zásadní význam na zachování krajinného rázu. Regulace je však v krajině přesto patrná, zejména při porovnání s jinými suburbanizovanými lokalitami.

Proces výstavby je z větší části upravený stavebním zákonem. Do procesu vstupuje kromě stavebníka řada aktérů, kteří mají různou motivaci a pravomoce. Stavební úřad proces koordinuje a vydává rozhodnutí. Významný vliv na vznik stavby a její vzhled mají zejména obce a SCHKO a další dotčené orgány státní správy. Složitost stavebního procesu, ale hlavně špatná vymahatelnost práva, tvoří prostor pro možné obcházení zákona. Nejlepším příkladem je případ výstavby v Bubovicích, která probíhá pravděpodobně na základě nelegálně schváleného územního plánu.

Nakonec uvádím dva základní návrhy, které by zmírňovaly negativní dopady nové výstavby. SCHKO i obce by měly klást větší důraz na kvalitu veřejného prostoru a pro zastavitelná území vypracovávat zastavovací studie, kde není jediným motivem, aby se na pozemek vešlo co nejvíce domů. Vždyť výstavbou bez ohledu na urbanistické provedení je snižována kvalita životního prostředí, kvůli které se lidé do suburbánní zóny stěhují. Představitelé obcí by se neměli zaobírat pouze výstavbou technické infrastruktury, ale měli by se snažit vytvořit prostor a příležitosti pro setkávání obyvatel obce. Protože když nebudou skupiny starých a nových obyvatel izolovány, může obec těžit z vyššího společenského statusu nových obyvatel.

7 ZDROJE INFORMACÍ:

Literatura:

BYDŽOVSKÁ, M. (2006): *Plošné změny sídel v CHKO Český kras po roce 1989*. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra aplikované geoinformatiky a kartografie, Praha.

DEJMAL, I. (2000): *Co s evropskou kulturní krajinou na konci dvacátého století?* In: kol. autorů, *Téma pro 21. století: kulturní krajina aneb proč ji chránit?* MŽP, Praha, s. 3-16.

DISMAN, L. (2000): *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele*. Karolinum, Praha.

FORMAN, R. T. T., GORDON, M. (1993): *Krajinná ekologie*. Academia, Praha.

GEYER, H. S., KONTULY, T. M. eds. (1996): *Differential Urbanization: Integrating Spatial Models*. Arnold, London.

GEYER, H. S., KONTULY, T. M. (1993): *A Theoretical Foundation for the Concept of Differential Urbanization*, *International Regional Science Review* 17, s. 157-177.

GRYGEROVÁ, P. (2006): *Sociální kapitál v rozvoji konkrétní lokality*. Diplomová práce. Česká zemědělská univerzita, Praha.

HNILIČKA, P. (2005): *Sídelní kaše – otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů*. ERA, Brno.

HUBÁČEK, J., KOREČEK, T., SÝKORA, J., DOLEJŠ, V. (2002): *Architektura Českého krasu* In: Pondělíček (ed.) *Český kras včera a dnes*. SCHKO Český kras, Karlštejn.

KOSTKAN, V. (1996): *Územní ochrana přírody a krajiny v České republice*. VŠB-TU, Ostrava.

LIPSKÝ, Z. (1998): *Krajinná ekologie pro studenty geografických oborů*. Karolinum, Praha.

MATOUŠEK, V. (2002): *Osídlení Českého krasu v pravěku a raném středověku*. In: Pondělíček (ed.) *Český kras včera a dnes*. SCHKO Český kras, Karlštejn.

MIKO, L. a kol. (2005): *Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář*. C. H. Beck, Praha.

MIKO, L., ŠTURSA, J., MOUCHA, P. a kol. (2003): *Národní parky a chráněné krajinné oblasti České republiky*. ASCO vydavatelství, Praha.

NOVÁK, J. (2004): *Časoprostorová mobilita obyvatel a strukturované prostředí metropolitní oblasti*. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha.

OUŘEDNÍČEK, M. (2006a): *Differential Suburban Development in Prague Urban Region*. *Geografiska Annaler* 88B, č. 3. v tisku.

OUŘEDNÍČEK, M. (2006b): *New suburban development in the Post-socialist city: the case of Prague*. In: Eckardt, F. ed.: *The Paths of Urban Transformation*. Weimar.

OUŘEDNÍČEK, M. (2004): *Urbanizační procesy v Pražském městském regionu*. Grantový projekt 403/04/P129 Grantové agentury ČR.

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

OUŘEDNÍČEK, M. (2000): *Teorie stádií vývoje měst a diferenciální urbanizace*. *Geografie – Sborník České geografické společnosti* 105, č. 4, s. 361-369.

PERLÍN, R. (2000): *Představitelé veřejné správy jako aktéři lokálního rozvoje*. In Kubeš, J.: *Problémy stabilizace venkovského osídlení ČR*, Jihočeská univerzita, České Budějovice, s. 133-151.

PEŠTA, J. (2003): *Encyklopedie českých vesnic – Střední Čechy*. Libri, Praha.

PTÁČEK, P. (1998): *Suburbanizace – měnící se tvář zázemí velkoměst*. *Geografické rozhledy* 7 (5), s. 134-137.

RYŠAVÝ, Z., LINK, J., VELÍŠKOVÁ, L. (1994): *Proces suburbanizace v souvislostech procesu proměny osídlení v letech 1869-1991*. Česko, Pražská aglomerace. Územní plánování a urbanismus XXI, str. 189-199.

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

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

SÝKORA, L. (2001): *Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace*. In Hampl, M. a kol, *Regionální vývoj: Specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie*. Praha. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, s. 127 – 168.

SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): *Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic*. In: Dijst, M., Razin, E., Vazquez, C. (eds.): *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations*, v tisku.

TCRP (2002) *TCRP Report 74: Costs of Sprawl - 2000*. National Academy Press. Washington, D.C.

TCRP (1998) *TCRP Report 39: Costs of Sprawl Revisited*. National Academy Press. Washington, D.C.

VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. a kol. (2004): *Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze.

VAN DEN BERG, L., DREWETT, R., KLAASEN, L. H., ROSSI, A., VIJVERBERG, C. H. T. (1982): *A Study of Growth and Decline*. Urban Europe. Vol. 1, Pergamon Press, Oxford.

Právní dokumenty:

Stanovisko Správy CHKO Český kras k „Návrhu zadání změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Chýně.“ (2006) Správa CHKO Český kras, Karlštejn.

Výnos 4947/72-II/2 Ministerstva kultury České socialistické republiky ze dne 12. dubna 1972 o zřízení chráněné krajinné oblasti "Český kras".

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zpráva o šetření Veřejného ochránce práv ze dne 4. července 2006. Sp. zn.: 3839/2005/NOP/JC.

Zdroje statistických dat

ČSÚ (2006): Počet obyvatel v obcích k 1. 1. 2006. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2005a) – oddělení stavebnictví a bytové výstavby: Dokončené byty a domy v obcích. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2005b) - oddělení informačních služeb: Demografické údaje za obce. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2001): Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (1991): Sčítání lidu, domů a bytů 1991. Český statistický úřad, Praha.

ČÚZK (2005): Databáze využití budov.

Elektronické zdroje:

Geobáze (2000). Geodézie ČS a. s. – CD ROM

Agentura ochrany přírody – CHKO Český kras 12. 5. 2006

<http://www.ceskykras.ochranaprirody.cz/>

Hnutí Duha – infolist 12. 5. 2006

www.hnutiduha.cz/publikace/infolisty/suroviny/poplatky/poplatky6.htm

E – invest group a.s. 25. 8. 2006

www.e-group.cz (<http://www.e-group.cz/cz/priroda/priroda.html>)

Ústav územního rozvoje 16. 7. 2006

www.uur.cz

Brdy.info

www.brdy.info 17. 8. 2006

Občanské sdružení Mallorn

www.mallorn.cz 17. 8. 2006

<http://www.mallorn.cz/osdruzeni.html>

Unie odborných odhadců majetku

www.cskom.cz 25. 8. 2006

<http://www.cskom.cz/pozemky/uvodtext.htm>

Internetové stránky realitních kanceláří:

www.bydlet.cz 25. 8. 2006

www.pozemky.cz 25. 8. 2006

www.nemovitosti21.cz 25. 8. 2006

Dokumenty územního plánování

Územní plán obce Bubovice

Územní plán obce Hlásná Třebaň

Územní plán obce Choteč

Územní plán obce Chýnice

Územní plán obce Kosoř

Územní plán obce Mořina

Územní plán obce Mořinka

Územní plán obce Roblín

Územní plán obce Srbsko

Územní plán obce Třebotov

Urbanistická studie obce Vonoklasy

Plán obnovy obce Svatý Jan pod Skalou

8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Hlásná Třebaň – stavební rozvoj 1985 - 2006

Příloha 2: Choteč – stavební rozvoj 1985 - 2006

Příloha 3: Chýnice – stavební rozvoj 1985 - 2006

Příloha 4: Kosoř – stavební rozvoj 1985 - 2006

Příloha 5: Mořina – stavební rozvoj 1985 - 2006

Příloha 6: Mořinka – stavební rozvoj 1985 - 2006

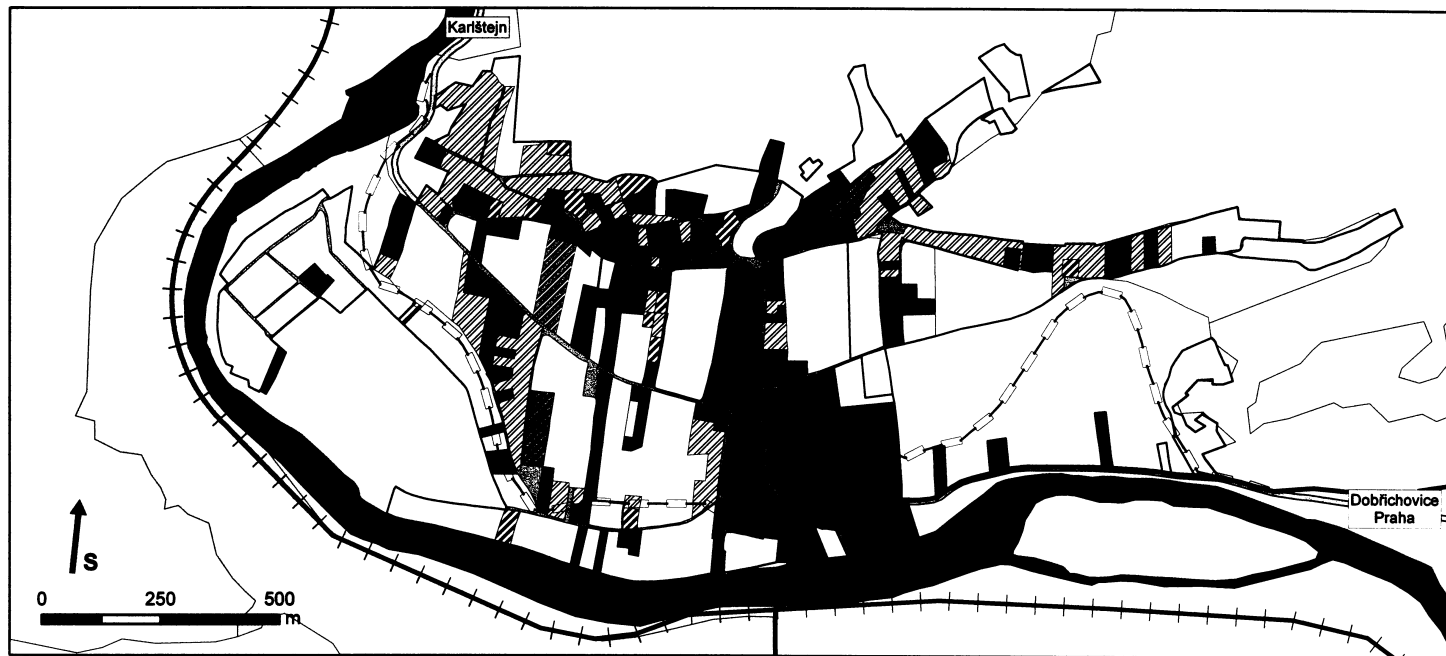
Příloha 7: Roblín – stavební rozvoj 1985 - 2006

Příloha 8: Třebotov – stavební rozvoj 1985 - 2006

Příloha 9: Vonklasy – stavební rozvoj 1985 - 2006

Hlásná Třebaň

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

- domy
- chaty
- ostatní

Nová zástavba

- domy
- ostatní
- přestavba

Územní plán

- nezastavěné parcely
- zastavitelné území
- změna na bydlení

Zonace CHKO

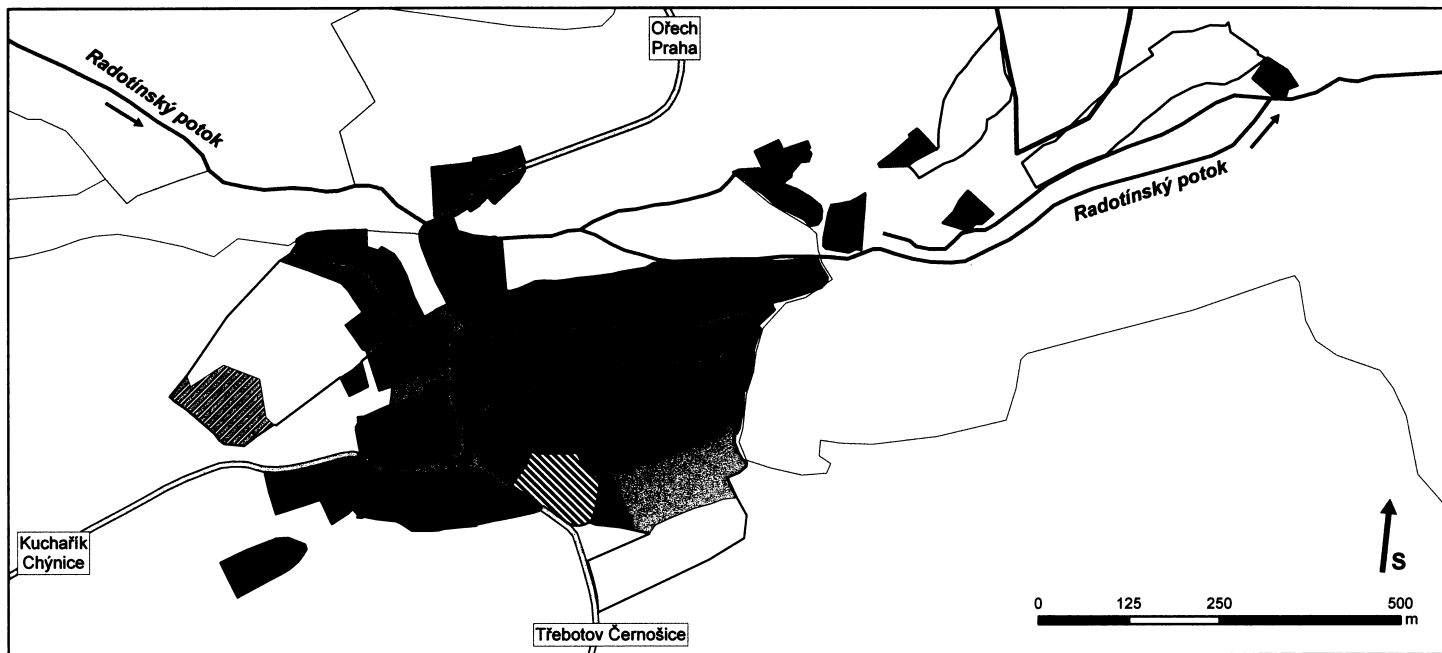
- I. zóna
- II. zóna
- III. zóna
- IV. zóna

hranice CHKO

- vodstvo
- hranice zátopového území
- silnice
- železnice

Choteč

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

- domy
- chaty
- ostatní

Nová zástavba

- domy
- probíhající výstavba
- ostatní
- přestavba

Územní plán

- zastavitelné území
- změna na bydlení

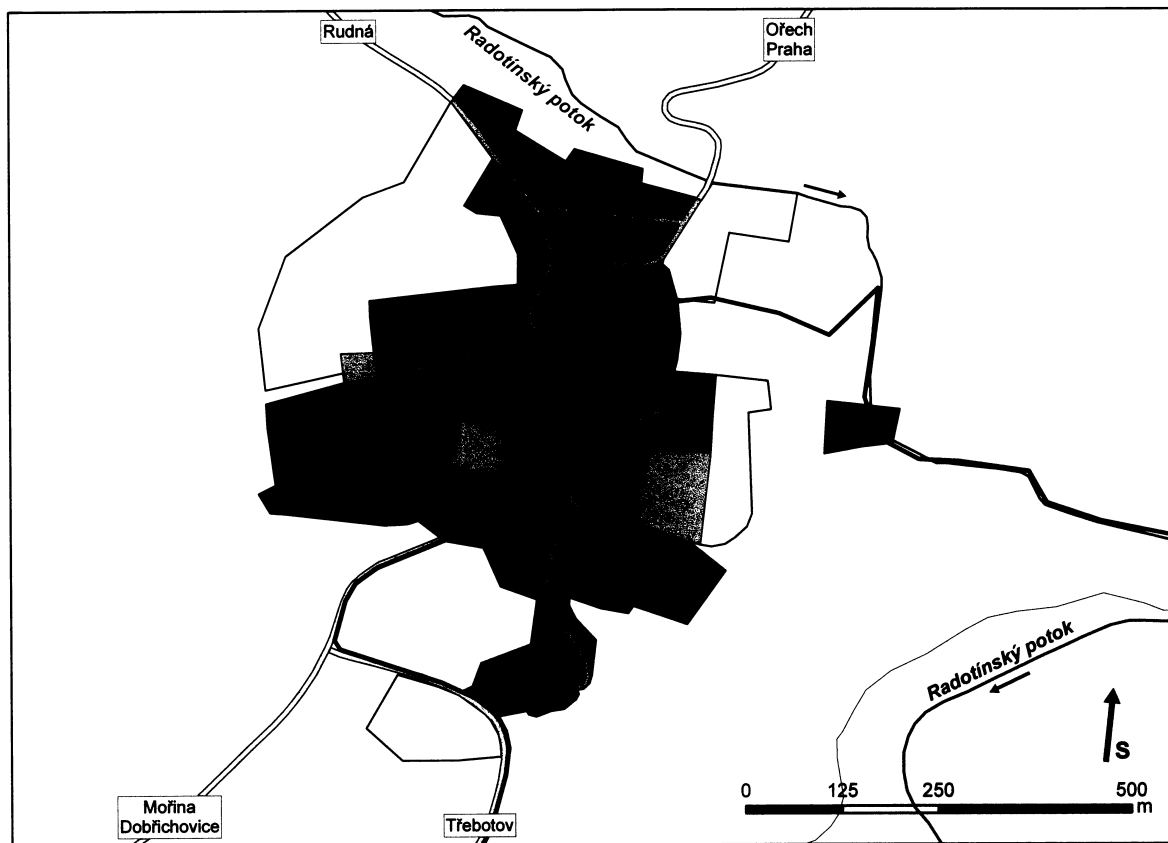
Zonace CHKO

- I. zóna
- II. zóna
- III. zóna

- hranice CHKO
- vodstvo
- silnice

Chýnice

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

-  domy
-  ostatní



Nová zástavba

-  domy
-  ostatní
-  přestavba

Územní plán


-  zastavitelné území

Zonace CHKO

-  II. zóna
-  III. zóna

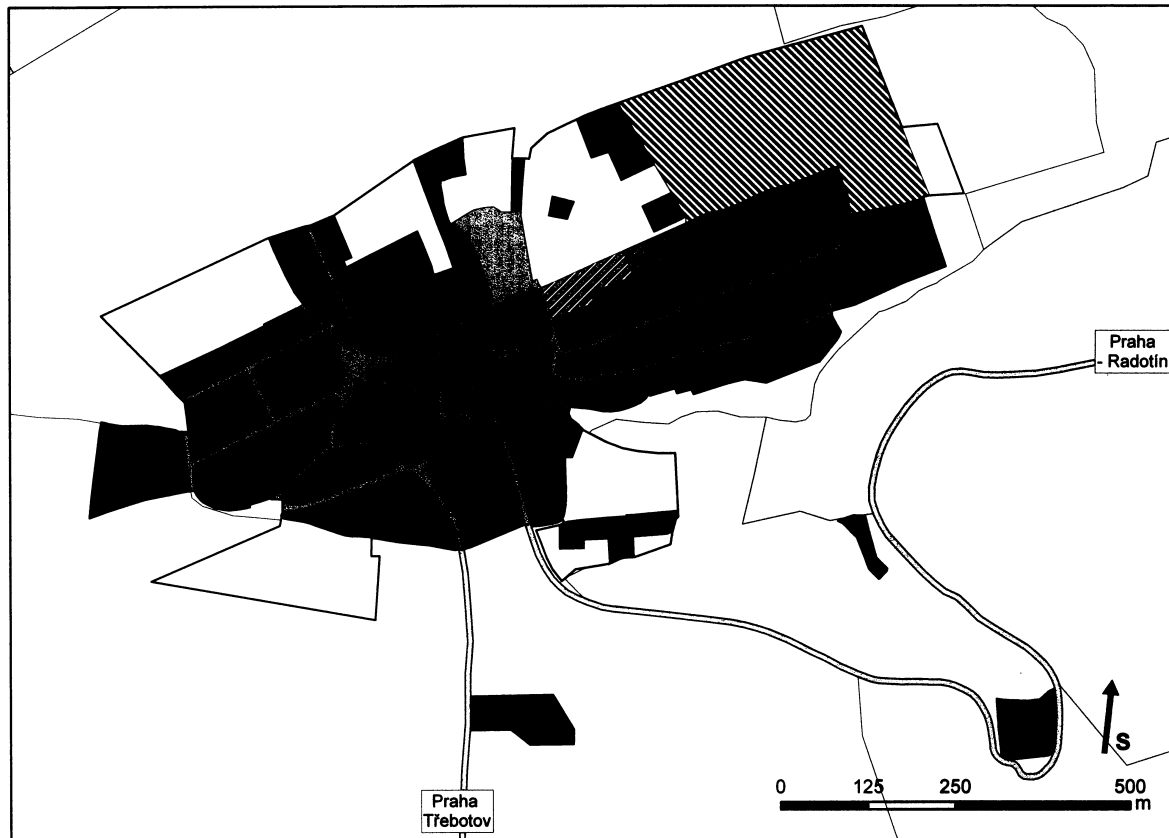
 hranice CHKO

 vodstvo

 silnice

Kosoř

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

- domy
- ostatní

Nová zástavba

- domy
- probíhající výstavba
- ostatní
- přestavba

Územní plán

- nezastavěné parcely
- zastavitelné území
- změna na bydlení

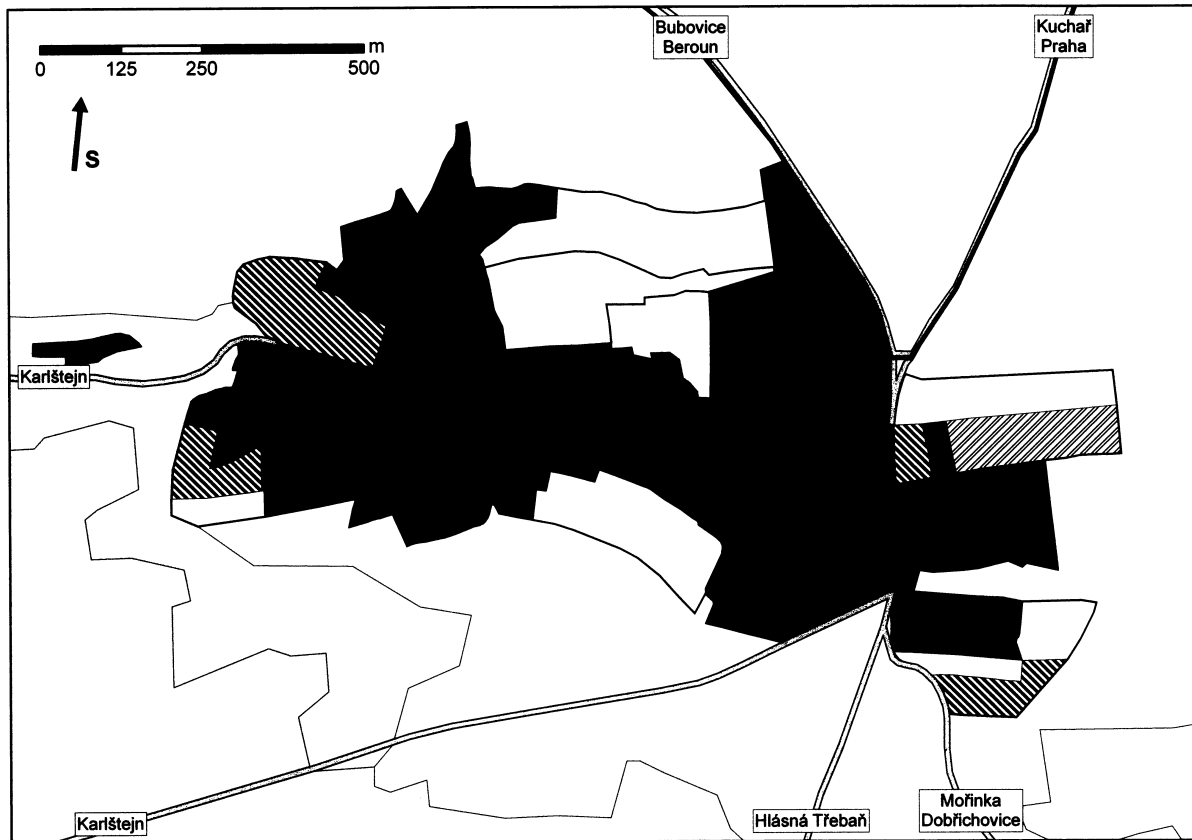
Zonace CHKO

- I. zóna
- II. zóna
- III. zóna
- IV. zóna

silnice

Mořina

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

- domy
- chaty
- ostatní

Nová zástavba

- domy
- probíhající výstavba
- ostatní
- přestavba

Územní plán

- zastavitelné území
- změna na bydlení

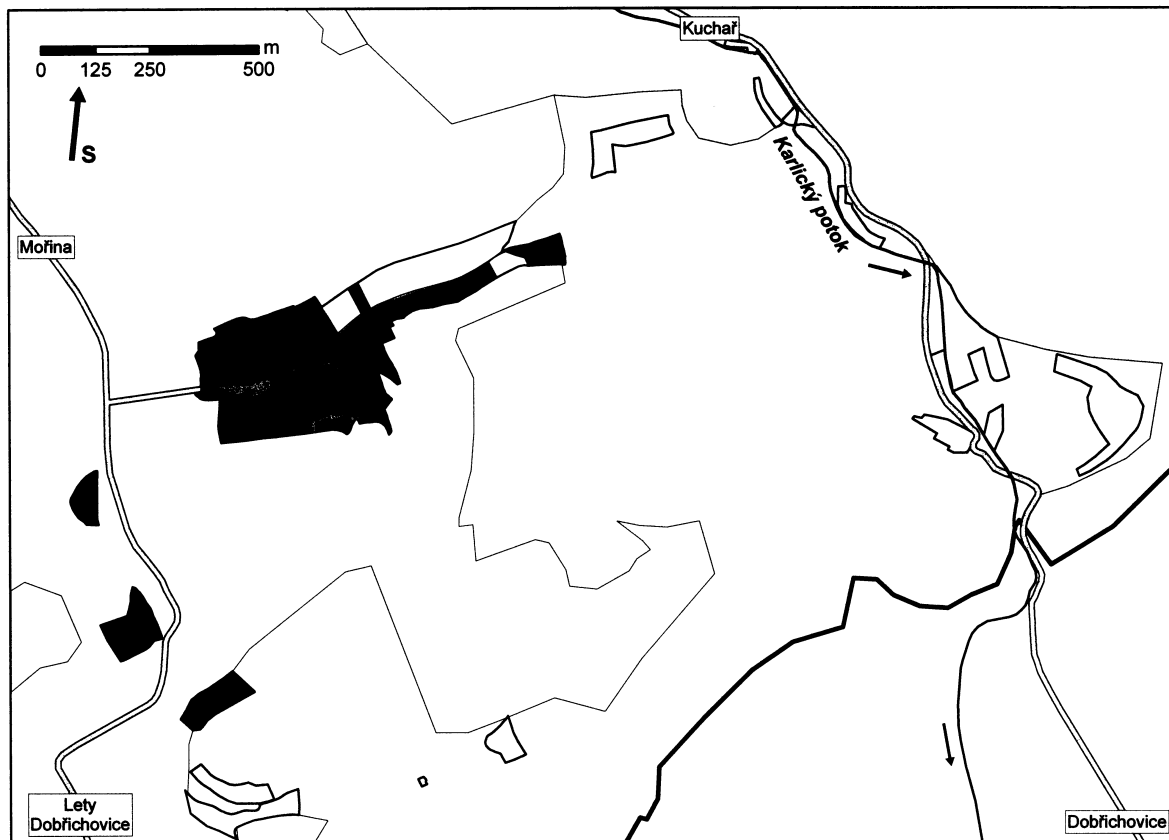
Zonace CHKO

- I. zóna
- II. zóna
- III. zóna

- hranice CHKO
- vodstvo
- silnice

Mořinka

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

-  domy
-  chaty
-  ostatní




Nová zástavba

-  domy



Územní plán

-  zastavitelné území

Zonace CHKO

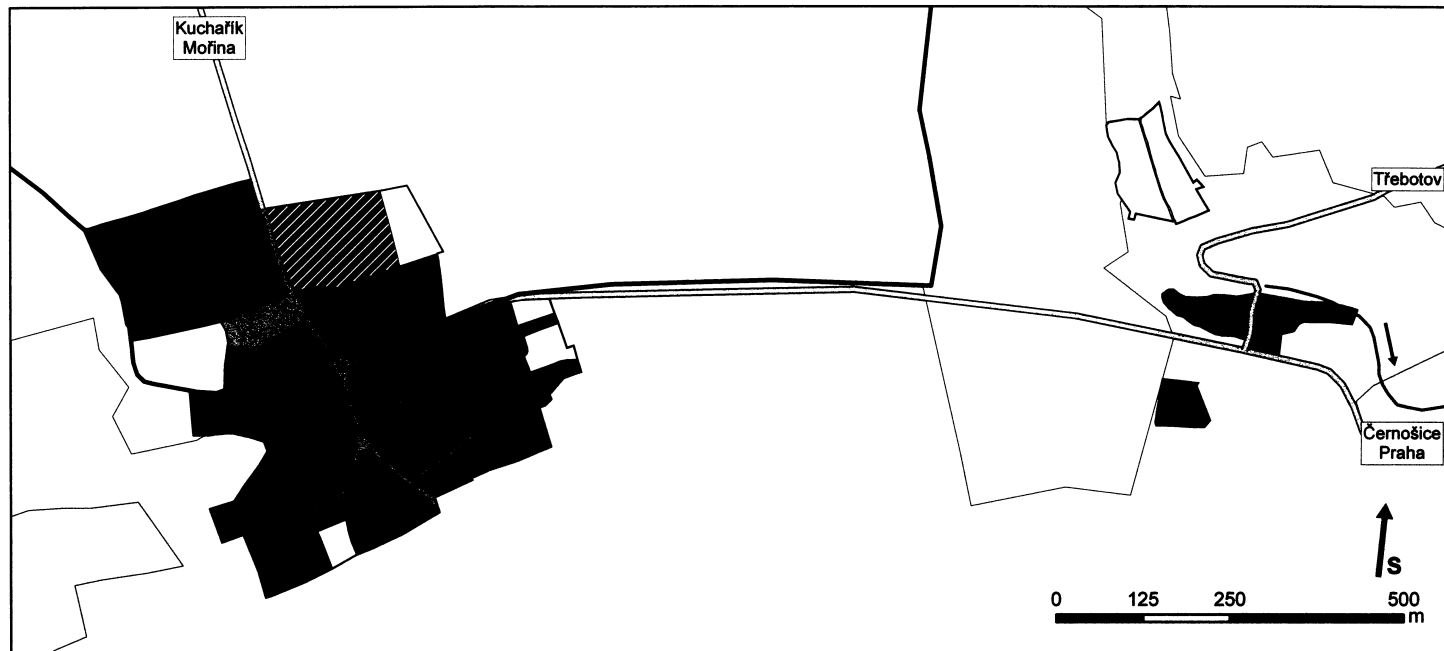
-  I. zóna
-  II. zóna
-  III. zóna

hranice CHKO

-  vodstvo
-  silnice

Roblín

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

- domy
- chaty
- ostatní

Nová zástavba

- domy
- ostatní
- přestavba

Územní plán

- nezastavěné parcely
- zastavitelné území
- změna na bydlení

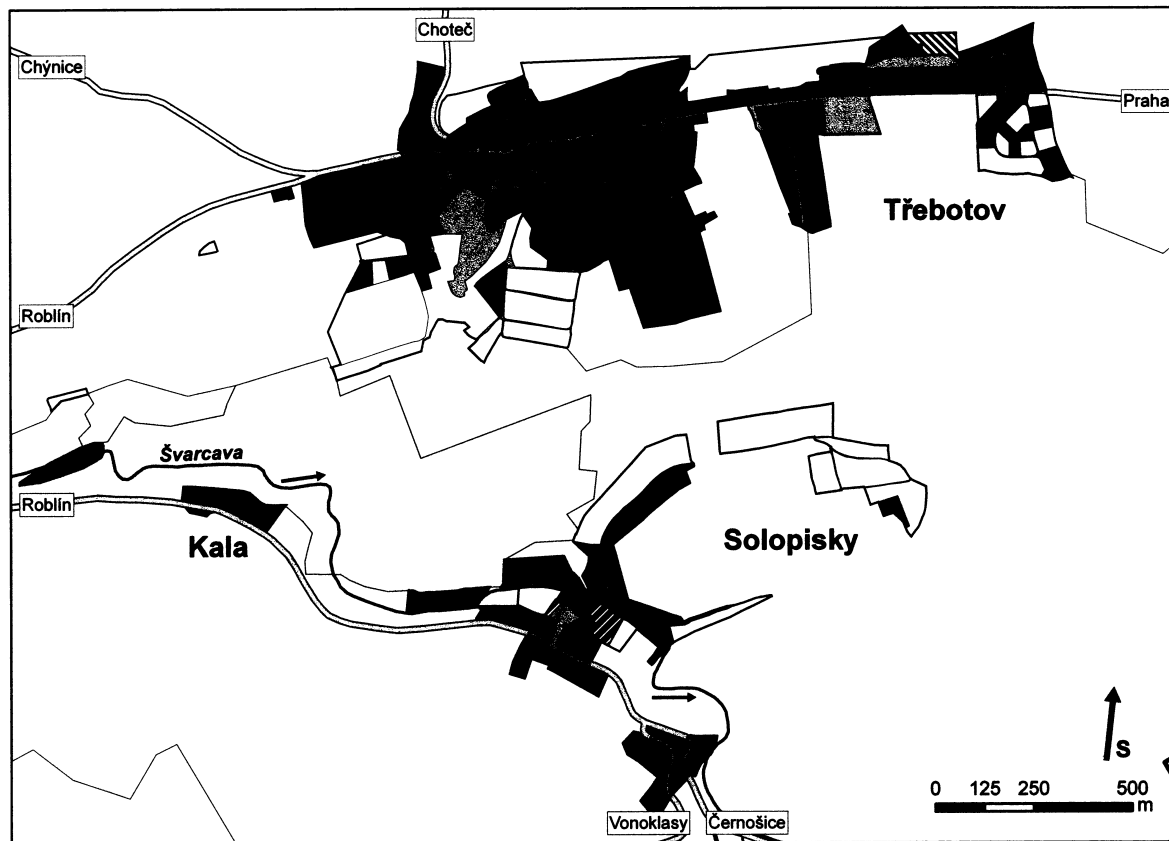
Zonace CHKO

- I. zóna
- II. zóna
- III. zóna

- hranice CHKO
- vodstvo
- silnice

Třebotov

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

- domy
- chaty
- ostatní

Nová zástavba

- domy
- probíhající výstavba
- ostatní
- přestavba

Územní plán

- nezastavěné parcely
- zastavitelné území
- změna na bydlení

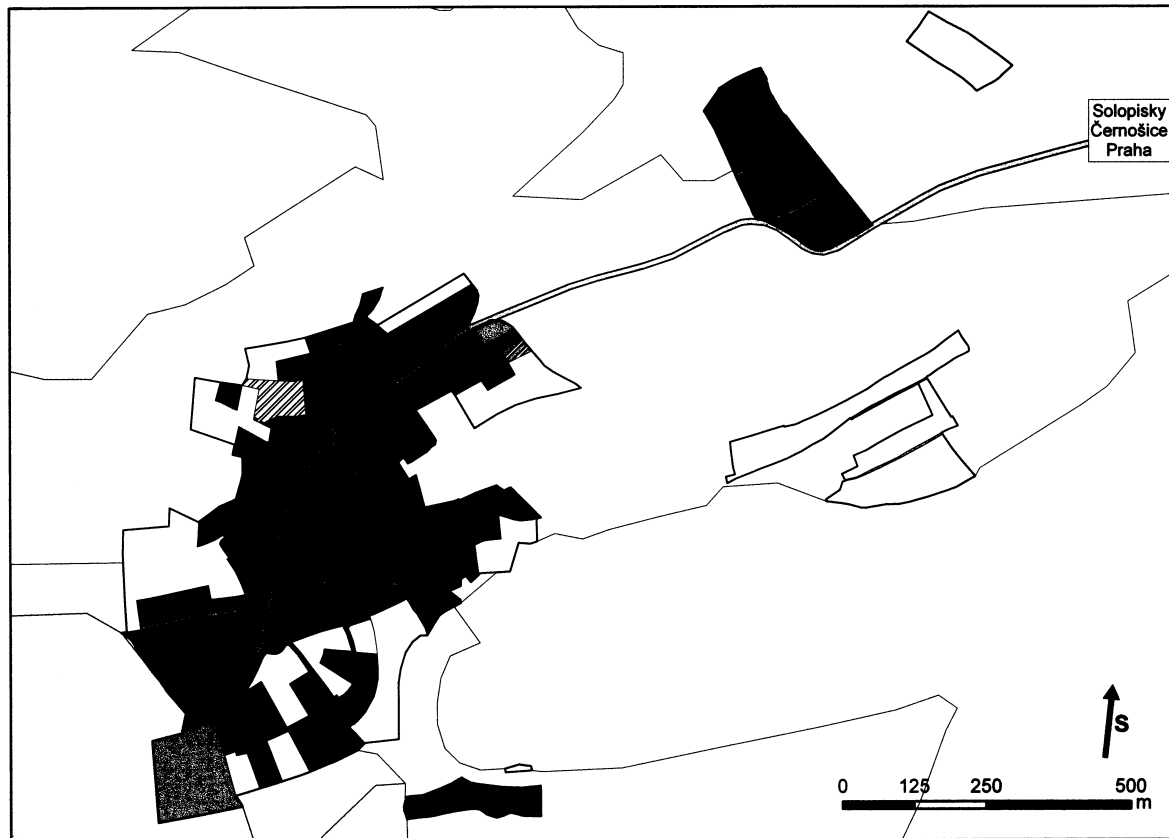
Zonace CHKO

- I. zóna
- II. zóna
- III. zóna
- IV. zóna

- hranice CHKO
- vodstvo
- silnice

Vonoklasy

stavební rozvoj 1985 - 2006



LEGENDA:

Stará zástavba

- domy
- chaty
- ostatní

Nová zástavba

- domy
- ostatní
- přestavby

Územní plán

- nezastavěné parcely
- zastavitelné území
- změna na bydlení

Zonace CHKO

- I. zóna
- II. zóna
- III. zóna

silnice