

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

**Rozvoj bydlení problematický z hlediska realizace v SO ORP
Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Bakalant: David Kopecký

2019

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

David Kopecký

Územní plánování

Název práce

Rozvoj bydlení problematický z hlediska realizace v SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov

Název anglicky

Housing development with implementation-time problems in administrative areas of the municipalities with extended powers Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš and Benešov

Cíle práce

Cílem práce je identifikovat lokality potenciálně problematického rozvoje na území okresu Praha – východ.

Práce se zaměří pouze na problémy, které vznikly v důsledku realizace (např. velmi nízká míra naplněnosti zastavitelných ploch nebo nelogické uspořádání v rámci jednotlivých zastavitelných ploch). Předmětem práce naopak nebudou problémy vzniklé v důsledku nevhodného plánování (např. nerovnováha v návrhu různých druhů zastavitelných ploch, rozvoj nepřiměřený veřejné infrastruktuře nebo vymezení ploch pro bydlení mimo docházkové vzdálenosti občanské vybavenosti a hromadné dopravy).

U identifikovaných potenciálně problematických ploch bude proveden hlubší rozbor zaměřený na zhodnocení míry problematičnosti a na možné příčiny problémů.

Řešeným územím budou SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov.

Metodika

Rešeršní část se zaměří na problémy souvisejících s (ne)realizací územního rozvoje, jejich příčiny a důsledky. Bude přitom zohledněn suburbánní charakter řešeného území.

V praktické části bude v první fázi provedeno vizuální vyhodnocení současných a historických mapových podkladů, zejména ortofotomap vzniklých po roce 2000. Výsledkem bude identifikace potenciálně problematických lokalit k dalšímu rozboru.

V druhé fázi bude proveden hlubší rozbor z hlediska ÚPD a jejího vývoje, rozboru majetkoprávních vztahů, oslovení obcí, ve kterých se problematické lokality nacházejí a rozboru dalších dostupných podkladů.

Doporučený rozsah práce

min. 30 stran, výkresová dokumentace, fotodokumentace

Klíčová slova

suburbanizace, územní rozvoj, realizace

Doporučené zdroje informací

KITCHIN, Rob, Cian O'CALLAGHAN a Justin GLEESON. The New Ruins of Ireland? Unfinished Estates in the Post-Celtic Tiger Era. *International Journal of Urban and Regional Research*. 2014, 38(3), 1069-1080. DOI: 10.1111/1468-2427.12118. ISSN 03091317.

OUŘEDNÍČEK, Martin, Petra ŠPAČKOVÁ a Jakub NOVÁK, ed. *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Praha: Academia, 2013. ISBN 9788020022264.

STANILOV, Kiril a Luděk SÝKORA. *Confronting suburbanization: urban decentralization in postsocialist Central and Eastern Europe*. Malden: Wiley-Blackwell, 2014. *Studies in urban and social change*. ISBN 978-1-4051-8548-6.

SÝKORA, Luděk, ed. *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002. ISBN 8090191495.

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 17. 3. 2018

doc. Ing. Petra Šimová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 18. 3. 2018

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 24. 04. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně pod vedením Ing. arch. Tomáše Peltana, Ph.D. a na základě použité odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce.

V Praze dne 15.4.2019

.....

Poděkování

Mé poděkování patří Ing. arch. Peltanovi, Ph.D. za odborné vedení mé práce, pomoc a cenné rady. Dále bych chtěl touto cestou poděkovat mé rodině a přítelkyni za podporu a trpělivost při studiu. V neposlední řadě děkuji obcím a úřadům za ochotu, vstřícnost a poskytnuté informace.

Abstrakt

Klíčová slova: suburbanizace, realizace územního rozvoje, územní plánování

Tato práce se zaměřuje na problematický rozvoj bydlení z hlediska realizace v SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov. Zároveň mapuje problematický rozvoj z hlediska realizace pro zázemí Prahy a analyzuje příčinu nerealizace lokalit.

Potenciálně problematické lokality jsem identifikoval pomocí nejnovější ortofotomapy a katastrální mapy od společnosti ČUZK. Dále byly lokality zkoumány pomocí historických ortofotomap z let 2003–2016 od společnosti Mapy.cz. U lokalit, kde se potvrdil problematický rozvoj byly řešeny podrobné analýzy majetkoprávních vztahů a územně plánovací dokumentace. V poslední řadě jsem lokality konzultoval s příslušnou obcí nebo stavebním úřadem.

V obcích s rozšířenou působností jsem identifikoval 73 potenciálně problematických lokalit a z toho se u 37 lokalit potvrdil problematický rozvoj. Tyto lokality nejsou v těsné blízkosti hlavního města České republiky, kde je suburbanizační proces nejsilnější. Díky dobrému dopravnímu napojení na Prahu vzniká i ve vzdálenějších obcích v těsné blízkosti hlavního města suburbanizační rozvoj. Nejčastější příčinou nerealizace lokalit se ukázaly vlastnické vztahy a nedostatek financí.

Abstract

Keywords: suburbanization, implementation of territorial development, regional planning

This work is focused at the problematic development of housing from the point of view of implementation in SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš and Benešov. At the same time maps the problematic development from the point of view of implementation for the background of Prague and analyses the cause of the non-implementation of the sites.

The potentially problematic sites are identified with using the latest orthophoto maps and cadastral maps from the company CUZK. Furthermore, the locations were inspected with using the historical orthophotos from the years 2003–2016 from the company Maps.cz. At the sites, where the problematic development was confirmed, detailed analyses of property law relations and spatial planning documentation were solved. In the last row I consulted the site with the relevant municipality or the building department.

In the municipalities with extended authority, I have identified 73 potentially problematic sites and, of these, in 37 sites the offending development was confirmed. These sites are not in the immediate proximity with the capital city of the Czech Republic, where the suburbanization process is the strongest. Thanks to the good transport connection to Prague, suburbanization development is being created even in the more distant villages in the vicinity of the capital city. It emerged that the most common cause of non-implementation of the sites are the ownership relations and the lack of finance.

Obsah	
1 Úvod	1
2 Cíle	2
3 Metodika	2
3.1 Identifikace potenciálně problematických lokalit	2
3.2 Analýzy vybraných potenciálně problematických lokalit	5
4 Literární rešerše	6
4.1 Suburbanizace	6
4.1.1 Důsledky a společenské dopady suburbanizace	7
4.2 Územní rozvoj a jeho plánování	9
4.2.1 Nástroje stavebního zákona a souvisejících předpisů	10
4.2.2 Aspekty rozhodování při nakládání s územím	12
5 Charakteristika studijního území	13
6 Výsledky potenciálně vybraných lokalit	14
6.1 Lokality analyzované jako neproblematické	16
6.1.1 Lokality s postupným rozvojem v čase	17
6.1.2 Nové lokality	19
6.1.3 Lokality, u kterých je problém s plánováním ne s realizací	20
6.1.4 Lokality, které mají méně než 10 parcel	22
6.2 Problematické lokality	24
6.2.1 Problematické lokality SO ORP Benešov	24
6.2.1.1 Bystřice, část Jírovice	24
6.2.1.2 Český Šternberk	26
6.2.1.3 Divišov, část Dalovy	27
6.2.1.4 Lešany, část Břežany	29
6.2.1.5 Neveklov, část Dalešice	30
6.2.1.6 Neveklov, část Jablonná	32
6.2.1.7 Poříčí nad Sázavou	34
6.2.1.8 Pyšely	36
6.2.1.9 Pyšely, část Borová Lhota	37
6.2.1.10 Pyšely, část Zaječice	39
6.2.1.11 Řehenice, část Dařbož	40
6.2.1.12 Sázava, část Černé Budy	43
6.2.2 Problematické lokality SO ORP Dobříš	45
6.2.2.1 Dobříš	45
6.2.2.2 Drevníky	47
6.2.2.3 Chotilsko	50
6.2.3 Problematické lokality SO ORP Kladno	52

6.2.3.1 Brandýsek	52
6.2.3.2 Lány	54
6.2.3.3 Libušín	55
6.2.3.4 Unhošť	57
6.2.4 Problematické lokality SO ORP Kralupy nad Vltavou	60
6.2.4.1 Kralupy nad Vltavou, část Minice.....	61
6.2.4.2 Kralupy nad Vltavou, část Zeměchy	63
6.2.4.3 Nelahozeves	65
6.2.4.4 Veltrusy	67
6.3 Problematické lokality s obnovenou realizací	69
6.3.1 Problematické lokality s obnovenou realizací SO ORP Benešov.....	69
6.3.1.1 Bukovany	69
6.3.1.2 Bystřice, část Tvoršovice	71
6.3.1.3 Chlístov, část Žabovřesky	72
6.3.2 Problematické lokality s obnovenou realizací SO ORP Dobříš.....	74
6.3.2.1 Stará Huť.....	74
6.3.3 Problematické lokality s obnovenou realizací SO ORP Kladno	75
6.3.3.1 Unhošť, část Čeperka.....	75
6.3.4 Problematické lokality s obnovenou realizací SO ORP Kralupy nad Vltavou	77
6.3.4.1 Kralupy nad Vltavou, část Minice.....	77
6.3.4.2 Olovnice	79
6.4 Shrnutí výsledků problematických lokalit	81
7 Diskuse.....	82
8 Závěr	84
9 Literatura	86
9.1 Použitá územně plánovací dokumentace	88

1 Úvod

Jednou ze základních potřeb člověka je mít někde svoje zázemí, kde může v bezpečí a určitém pohodlí pobývat. Mít jistotu vlastního bydlení se tedy stává pro každého z nás primárním požadavkem pro další existenci. Za dob socialistického hospodářství se plánovala zejména hromadná bytová výstavba přímo v městské zástavbě, a tak se zrodilo nejedno veliké sídliště plné paneláků a ostatních staveb občanského vybavení. Změnou politického klimatu – ale i změnou ekonomického systému – dochází ke změnám zažitých trendů v bydlení a do popředí se dostává problematika osídlování „mimoměstského“ prostoru. Rezidenční suburbanizace je vlastně stěhování obyvatel do venkovské oblasti. Tento jev je způsoben touhou obyvatel získat příjemnější prostor k bydlení. Lidi žene z měst představa klidného bydlení v přírodě. V České republice nastal suburbanizační boom v 90. letech minulého století. Hlavní nárůst obytných zón nastal v blízkosti hlavního města Prahy, které bylo atraktivní z hlediska pracovních příležitostí. V zázemí Prahy vzniklo nespočet rezidenčních satelitů, a ne všechny se podařilo zrealizovat. V příměstské zóně najdeme několik nedokončených realizací, které jsou dodnes opuštěny (Maier, 2012).

Suburbanizaci je věnována velká pozornost a bylo o ní vydáno tisíce vědeckých publikací a studií. Tato práce se zabývá pouze rezidenční suburbanizací problematiku z hlediska realizace, které nebylo věnováno dostatek pozornosti.

U problematičnosti z hlediska realizace budu zjišťovat odpovědi, z jakého důvodu nedochází k naplánovanému územnímu rozvoji, nebo proč se výstavba pozastavila. Problémy, které mohou nastat při realizaci, jsou například finanční problémy developera nebo investora. Ty mohou být zapříčiněné ekonomickou krizí nebo špatným odhadem investice developera. V těchto situacích zůstávají rozestavěné lokality bez známek využití a nepřinášejí žádný užitek ani jako plocha pro bydlení, ani jako zemědělsky obdělávaná půda. Mohou se objevit i jiné příčiny, jako třeba přeplněná kapacita ČOV v obcích s velkým rozvojem. V některých případech může investor čekat na vhodnou ekonomickou situaci k prodeji pozemků nebo výstavbě rezidenční lokality.

Řešené území je vymezeno SO ORP Kralup nad Vltavou, Kladna, Dobříše a Benešova. Díky dobrému dopravnímu napojení spadají tyto ORP do Pražské metropolitní oblasti, kde je narůstající tendence suburbánního rozvoje, tudíž se dá předpokládat problematický rozvoj území z hlediska realizace.

Práce bude analyzovat příčiny nerealizace lokalit a zároveň bude mapovat potenciálně problematické lokality. Můj výzkum navazuje na bakalářské práce mých předchůdců P. Pluhaře (2016), který mapoval potenciálně problematické lokality v okrese Praha – východ a V. Hofmana (2018), který mapoval potenciálně problematické lokality v okrese Praha – západ a Beroun. Výzkum této práce doplňuje data k těmto pracím a zároveň rozšiřuje zmapovanou část problematického rozvoje z hlediska realizace pro pražskou aglomeraci.

2 Cíle

Cílem této práce je zmapování lokalit, které mají potenciálně problematický rozvoj z hlediska realizace a zároveň zjištění příčin nerealizace u problematických lokalit v SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov. Práce se nebude zaměřovat na problematický rozvoj z hlediska špatné plánovací dokumentace. Tato práce doplní data a informace o problematickém rozvoji v zázemí hlavního města Prahy.

3 Metodika

3.1 Identifikace potenciálně problematických lokalit

Obce, které spadají do správního obvodu obce s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov budou prozkoumány pomocí ortofotomap na serverech firem Seznam nebo Google. Pomocí nejnovějších leteckých snímků budou identifikovány potenciálně problematické lokality ve čtyřech zmiňovaných SO ORP, které budou vykazovat problém z hlediska realizace (např. lokalita, která má vybudovanou jen technickou infrastrukturu nebo dopravní infrastrukturu bez další realizace).

Dále prověřím celé území SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov znovu, ale tentokrát portálem ČUZK, tedy katastrální mapou. Tímto krokem mohu objevit potenciálně problematickou parcelaci, kterou na leteckých snímcích nevidím. Jedná se o parcelaci bez jakékoliv realizace (obr. 2). Katastrální mapou zároveň prověřím potenciálně problematické lokality, jestli jsou pozemky rozparcelované k výstavbě pro bydlení či nikoliv.

Dalším ukazatelem potenciálně problematických lokalit je nesmyslná, nebo takzvaně neekonomická parcelace. Ta se vyznačuje např. tím, že delší strana pozemku přiléhá ke komunikaci, nebo komunikace obsluhuje jen jednu část přiléhajících pozemků.

Posledním ukazatelem je nenavazující zástavba na stávající zástavbu (obr. 3). Tyto lokality vytvářejí proluky v území.

Tato práce se zaměřuje na lokality, kde je více než 10 parcel. Lokality, které budou vykazovat známky potenciálně problematického rozvoje a jejich parcelace bude menší než 10 parcel, jsou automaticky řazeny do kapitoly: Neproblematické lokality a najdeme je v podkapitole: Lokality, které mají méně než 10 parcel.



Obrázek č. 1: Příklad vybudování dopravní infrastruktury bez jakékoliv jiné realizace v městě Unhošť, části Čeperka (zdroj: mapy.cz)



Obrázek č. 2: Příklad parcelace bez jakékoliv realizace v městě Bystřice, části Jirovice (zdroj: ČÚZK)



Obrázek č. 3: Příklad budoucí problematické lokality, která nenavazuje na stávající zástavbu v městě Veltrusy (zdroj: mapy.cz)

Lokality, které vykazují nějaký výše uvedený problém, budou dále zkoumat v mapovém portálu mapy.cz, kde je možné zkoumat lokalitu z historických ortofotomap. Lokality, které budou mít méně než 70 % zastavěné plochy jsou označeny za potenciálně problematické lokality. Budu je prověřovat leteckými snímky z let (2003, 2006, 2012, 2015 a 2016). Pokud u lokality nevidím postupný časový vývoj realizace, zařadím lokalitu do kapitoly: Problematické lokality.

Jestliže k postupné realizaci území viditelně dochází, tak lokalitu vyhodnotím jako neproblematickou a zařadím ji do podkapitoly: Lokality s postupným vývojem v čase. Lokalita pak nebude dále řešena.

Lokality, které budou vykazovat znaky parcelace bez jakékoliv realizace jsou automaticky zařazeny do potenciálně problematických lokalit a budou zkoumány v další fázi výzkumu.

Pokud u potenciálně problematické lokality zjistím obnovení výstavby, bude lokalita přesunuta do kapitoly: Problematické lokality s obnovenou realizací a budu pátrat po příčinách.



Obrázek č. 4: Příklad neproblematické lokality s postupným vývojem v čase v obci Doksy (zdroj: mapy.cz)

Tato bakalářská práce se zaměřuje pouze na lokality problematické z hlediska realizace. V některých případech se může problém ukázat i z hlediska plánování, nikoliv realizace. Proto tyto lokality budu vyhodnocovat jako neproblematické a budu je řadit do podkapitoly: Lokality, u kterých je problém s plánováním ne s realizací.

3.2 Analýzy vybraných potenciálně problematických lokalit

U lokalit s viditelnou parcelací jen v katastrální mapě budu kontaktovat příslušný katastr nemovitostí a budu zjišťovat přesný rok rozparcelování lokality. Tím určím, jak dlouho je lokalita zanesena v katastru nemovitostí. Pokud lokalita bude starší 3 a více

let a zároveň nebude probíhat realizace na pozemcích, bude lokalita zanesena do kapitoly: Problematické lokality, kde bude nadále zkoumána příčina nerealizace. Pokud lokalita bude mladší 3 a méně let, je automaticky zařazena do neproblematických lokalit v podkapitole nazvané: Nové lokality.

Dalším krokem výzkumu je zkoumání vybraných lokalit územním plánem a jeho aktualizacemi nebo dalšími územně plánovacími dokumenty. V územním plánu se zaměřím na to, jakou funkci zastává lokalita v plánu. Jestli je problémová lokalita v zastavitelném území obce, popřípadě jestli není dána etapizace lokality. Podle roku vydání územního plánu můžeme určit stáří lokality, v detailnějším případě nahlédnout i do staršího územního plánu.

Následný krok se bude týkat rozboru majetkových vztahů. Pomocí portálu ČUZK budu vytvářet mapy majetkových vztahů pro lokality, u kterých se již problematický rozvoj prokázal. Tím zjistím vlastnické vztahy v dané lokalitě, která mi může napovědět, z jakého důvodu realizace neprobíhá nebo proč byla realizace pozastavena. V mapách budou vyznačeny vlastnické vztahy všech pozemků týkající se dané lokality včetně komunikace.

U vybraných lokalit bude provedena osobní návštěva a fotodokumentace. Tímto krokem budu mít nejaktuálnější obrázek o tom, jak daná lokalita vypadá. V poslední části výzkumu budu kontaktovat obce, popřípadě developery, o poskytnutí informací o daném místě. Tyto získané informace budou zahrnuty do mé práce.

4 Literární rešerše

4.1 Suburbanizace

Proces suburbanizace je znám již několik desítek let a tento trend stále pokračuje. Přináší velké změny v území a projevuje se v zázemí velkých měst. Jeho důsledkem je zabírání zemědělské půdy ve prospěch bydlení nebo komerčních účelů. Dalším negativem je, že vede k vysídlování obyvatelstva z jádrových oblastí města do jeho zázemí s dobrou dopravní dostupností. Okrajové obce tak rostou velkým tempem co do počtu obyvatel, ti do obce přinášejí městský způsob života a konfrontují se s původním obyvatelstvem (Sýkora, 2002). V těchto rozvojových oblastech hrozí nekoordinovaná výstavba rodinné zástavby, která může mít za následek problematický rozvoj obce. Tyto suburbánní lokality se vyznačují nízkou hustotou zalidnění bez občanské a komerční vybavenosti (Maier, 2012). Na tyto aspekty se pak nabalují další problémy, které mají za následek hůře udržitelné území. V takovém území se špatně zajišťuje veřejná doprava a nutí obyvatele mnohem častěji používat osobní automobil, bez kterého by byli uvězněni v síti rodinných domů. Vznikají mnohem vyšší náklady na údržbu obce a ty se stávají „přespávacím centrem“ pro spádové město, kam lidé dojíždějí za prací.

Za dnešní vysoký stupeň urbanizace může průmyslová revoluce. Díky, které žije v severní Americe a západní Evropě 85 % lidí ve městě. Změny v krajině budou nadále pokračovat. Otázkou je, jak územní plánování dokáže regulovat suburbánní rozvoj (Florida, 2005). Od 18. století se začala rozrůstat města do volné krajiny. Růst měst byl zapříčiněn rozvojem železniční dopravy. Po Druhé světové válce přibyl další druh

dopravy, a to osobní automobilová doprava. Nová dopravní síť umožnila výraznější pohyb lidí a krajina se výrazně proměnila. Urbanizace má několik podob a můžeme ji rozdělit do několika skupin: suburbanizace (zvětšení počtu obyvatel v předměstské zóně), naopak disurbanizace je pokles populace a reurbanizace je opětovné oživení jádrové oblasti z hlediska stěhování obyvatel do města. Z důvodu narůstajících počtů obyvatel se předpokládá, že se budou více rozvíjet městská předměstí a krajina bude více ovlivněná urbanizací (Antrop, 2004).

A právě suburbanizací chápeme zejména prostorové rozpínání města do okolní venkovské a přírodní krajiny. Nejde však o každé rozšiřování zastavěného území, ale o rozvoj, který je rozptýlený v okolí města. Suburbanizace obvykle přináší nižší hustotou osídlení než existuje ve městě. Taková zástavba je charakteristická individuální zástavbou tvořící samostatné nebo řadové, jedno až dvoupodlažní rodinné domky s vlastní zahradou, které obvykle vytvářejí sociálně homogenní rezidenční zóny. Může se ale jednat i o komerční zástavbu, či průmyslové parky často lokalizované podle dálnic a dalších významných komunikačních tras (Sýkora, 2002).

4.1.1 Důsledky a společenské dopady suburbanizace

Přestože jsou města a sídelní struktury formovány a přetvářeny v dlouhodobé perspektivě, jejich některé části mohou ve specifických obdobích procházet poměrně radikálními proměnami. V takové situaci se v současnosti nacházejí města v postkomunistických zemích. Změny se odehrávají zejména v těch částech měst, kde využívání prostoru člověkem není v souladu s novými společenskými podmínkami. Narušují se některé dříve zafixované typy lidských aktivit v určitých lokalitách a formuje se nový způsob organizace společnosti v prostoru (Musil, 2001).

V případě postkomunistických transformací dochází zejména ke změnám centrálních částí měst a následně i jejich příměstských oblastí. A přestože v průběhu 90. let probíhaly obrovské změny právě v samotných jádrech městského osídlení, tak stejně se největší transformační proces přesouvá do příměstských zón. Jedná se tedy o mnohem rozsáhlejší oblast než centrum města a o dlouhodobější transformaci s významnými společenskými důsledky pro celé metropolitní území. I když je u nás suburbanizace teprve na svém začátku, zanechala již ve struktuře osídlení významné stopy (Sýkora, 2002). V socialistických režimech obecně byla města považována za kontaktní místa pro realizaci uspěchané modernizace ekonomiky a rozvoje beztřídní společnosti. Měly být vyrovnány životní podmínky uvnitř i mezi městy. S ohledem na úspory místa celé aglomerace to znamenalo záměrné rozšiřování velkých měst a větších městských oblastí v kompaktní podobě (Hirt, 2007).

Stejně neodmyslitelné pro socialistický systém bylo neustálé podfinancování „neproduktivních“ odvětví, jako je například bytová výstavba, sektor služeb a náležitá infrastruktura. Zásadní význam pro rozvoj bytové výstavby i městských sociálních oblastí měla specifická socialistická bytová politika. Vlastnictví bydlení bylo účinně omezeno na jedno obydlí na rodinu. Jakékoliv tržní hospodaření v oblasti nemovitostí bylo zakázáno. Domovy s nízkým statusem, starší nebo přistěhovalecké domácnosti byly vyloučeny do rozpadajících se před socialistických dělnických tříd, chudšího nového bytového fondu nebo do svépomocného sektoru bydlení (Sailer-Fliege, 1999).

Je zajímavé sledovat, jak se prostorové rozmístění lidských aktivit přizpůsobuje novým společenským podmínkám. Společenství, které v dané suburbii vzniká, je rezervoárem sociálních zdrojů, které usnadňují spolupráci pro společné cíle a aktivity. Tyto aktivity zase posilují komunitu, rodinu a osobní pohodu. Komunitní sociální kapitál je vytvářen občanskými akcemi na udržení a udržení dané oblasti jako dobrého místa k životu (Salamon, 2003). Změna prostorové struktury může negativně ovlivnit místní společenský rozvoj. Vždyť společenské vztahy jsou vytvářeny v čase a prostoru. Společně vytvářejí lidské činnosti, které jsou nedílnou součástí života (Giddens, 1994).

A právě cílem výzkumu suburbanizace není pouze poznávat změny v samotném způsobu osídlení, či vysvětlit a ukázat na jejich příčiny, ale také dát najevo, že se utváří nově urbanizované prostředí na společenský rozvoj. Proto by se mělo stát celospolečenským zájmem sledovat vývoj a důsledky suburbanizace v celé škále vyhodnocování pozitivních i negativních důsledků s nabídkou řešení pro jednotlivé případy nežádoucích jevů. Vztahům mezi sociálním a prostorovým vnímáním se tradičně věnuje sociální ekologie, novější vlnu zájmu pak vyvolaly diskuse mezi sociology a geografy v 80. letech 20. století (Gregory a Urry, 1985), vyvolané snahou geografů o hledání vysvětlení prostorových procesů ve společenských vědách i důrazem na tehdy populární Giddensovy teorie strukturace na časoprostorovou socializaci (Thrift, 1983).

Suburbanizace, jako jeden z nejvýznamnějších společenských procesů dneška, má dalekosáhlé důsledky na morfologickou, funkční a sociální strukturu českých měst a jejich zázemí. Suburbanizace podminuje individuální automobilovou dopravu a doprava zase další rozvoj suburbií. V rozptýlené sídelní struktuře je obslužnost veřejnou dopravou jen obtížně realizovatelná. Obyvatelé těchto oblastí jsou tedy často plně závislí na automobilové dopravě, navíc je pro rodiny složité vystačit si pouze s jedním autem, čímž ještě více rostou náklady na dopravu. Nemalé vzdálenosti mezi pracovištěm ve městě a bydlištěm v suburbii, často zdolávané několikrát za den, navyšují čas trávený „pouhým“ řízením automobilu, včetně čekání v zácpě. Kromě sociálních důsledků se zvyšují také náklady na výstavbu infrastruktury, snižuje se plocha zemědělské pudy a její úrodnost, zhoršuje se biodiverzita místních ekosystémů, environmentální kvalita prostředí se stává neudržitelná (Pucher, 2002).

Další problém suburbií tkví v jejich mono funkčnosti, celé zóny jsou vymezeny pouze jako obytné, bez charakteristických prvků tvořících „nádech“ města. Jednotvárnost prostředí může vést ke ztrátě identity místa v horším případě ke ztrátě identity místních obyvatel. S přehnanou péčí a zájmem o své vlastní bydlení se úplně vytrácí respekt k veřejným prostranstvím a zástavbě jako celku. Charakter městskosti bývá také vymezován na základě polarit a vzájemného vztahu mezi soukromou a veřejnou sférou. V suburbiích se však stírají rozdíly mezi soukromým a veřejným prostorem a dochází ke vzniku hybridních polo veřejných prostor (Hnilička, 2005).

Jako velmi negativní se jeví posilování individualizace, ztráta sociální soudržnosti a oslabování občanské společnosti. Když uvážíme vliv individuální automobilové dopravy – kterou suburbanizanti hojně využívají – uvědomíme si, jak velice dochází k omezení možnosti kontaktu se sousedy. A důsledkem toho je minimální míra jejich participace na společenském životě dané obce. Zvláštním příkladem mohou být tzv.

zelené vdovy, ženy v suburbánní domácnosti, které zůstávají po většinu dne samy doma a nudí se, což může vést k psychickým problémům (Sýkora, 2002). „Gated communities“ – uzavřená suburbia hlídaná bezpečnostními agenturami – ztělesňují extrémní situaci dobrovolné segregace suburbanizantu. Takové izolované homogenní prostředí ještě více zvyšuje pocit odloučenosti a rozdílnosti od ostatních obyvatel. Segregace různých skupin obyvatelstva představuje vážnou hrozbu do budoucna (Potočný, 2006).

V České republice se nejčastěji setkáváme s případem, kdy je nová zástavba připojena ke stávající obci, což vede ke konfrontaci stylu života původních a nově přistěhovaných obyvatel. Starousedlíci a noví imigranti se zpravidla liší v mnoha demografických, sociálních a jiných charakteristikách, počínaje věkem, vzděláním, typem zaměstnání a ekonomickým postavením, přes vztah k místu a krajině a konce vazbami na vnitřní město a časoprostorovou mobilitou. Na jedné straně mají starousedlíci silné sociální vazby mezi sebou podpořené sdílenou historií a společnými kořeny, které brání integraci nových imigrantů do jejich komunity, na straně druhé se suburbanizanti nepodílejí aktivně na společenském životě obce a většinou nemají příliš velký zájem navazovat sociální kontakty, což může vést k zostřené sociální polarizaci mezi oběma skupinami (Galčanová a Vacková 2008).

4.2 Územní rozvoj a jeho plánování

Základním výstupem řízení měst, krajů či regionů je jejich rozvoj. Ten může být realizován a posuzován mnoha způsoby. Pokud je rozvoj realizován tak, aby sloužil i budoucím generacím a nezpůsobil škody, jedná se tedy o udržitelný rozvoj. Také se často objevuje pojem udržitelný způsob života. Tento pojem je ideál mezi člověkem a přírodou (Potůček, 2009).

Suburbanizaci v podstatě není možné zastavit. Vidina rodinného domku v zeleni za městem je zhmotněním snu mnoha rodin. Není nutno hatit sny lidí, ale musíme udělat vše pro to, aby se negativní dopady na udržitelný rozvoj v rámci suburbanizace co nejlépe eliminovaly (Hall, 1996).

V USA je suburbanizace a její negativní dopad spojován s „urban sprawl“. Sprawl se vyznačuje osamoceným sídlem, bez návaznosti na jádrové město a prostorová struktura je velmi roztříštěná. Sprawl má velmi nízkou hustotou osídlení s minimální občanskou vybaveností (Downs, 1999). Zároveň z historických znalostí víme, že v severoamerických městech jsou ve velké míře suburbánní formy osídlení, které se vyznačují mnohem vyššími nároky na automobilovou dopravu, náklady na výstavbu technické infrastruktury a občanské vybavenosti (TCRP, 1998). Problémy s osídlováním v USA se v evropském prostoru neukazují. Zde vnímáme určitou specifickou kulturní podmíněnost, ale i lepší využití nástrojů regulujících urbanizaci, které USA postrádají (Hein, 2014).

Koncem šedesátých let se kolem Budapešti začalo rozvíjet „předměstí“. Tento příměstský rozvoj během socialismu byl výsledkem toho, že Maďarsko neposkytlo dostatečné bydlení a infrastrukturu v městských jádrových oblastech. V roce 1996 žilo ve zdejších vesnicích 38 procent maďarského práceschopného obyvatelstva, ale zároveň asi 50 procent z nich nemohlo najít na venkově práci. Na rozdíl od výše zmíněné snížené poptávky na trhu práce na venkově mohou být venkovské oblasti

přitažlivé pro vysídlené městské pracovníky, i když chybí příležitosti k práci na formálním trhu práce. Venkovské oblasti mají levnější bydlení a nižší celkové životní náklady. Bydlení může být více dostupné v některých venkovských oblastech, zejména těch, které nejsou v blízkosti velkých městských center, protože migrace během socialismu zanechala volné bytové jednotky. Starší věková struktura venkovských vesnic také přispívá k volnému bydlení, protože mnoho jednotek je ponecháno prázdné, když starší osoby umírají a nejsou nahrazeny mladšími osobami. Pokud se tedy v prostředí maďarské ekonomiky vytváří většina pracovních míst v centrech míst, vyvstává problém transportu pracovní síly z venkova do těchto výrobních podniků, což zvyšuje nároky na regionální dopravu. (Brown a kol., 2005)

Rozsáhlá a neřízená suburbanizace zpravidla nabývá forem, které se blíží urban sprawlu. Taková forma urbanizace nesplňuje kritéria pro udržitelný rozvoj osídlení a území jako takové (EC, 1996). Přitom je důležité sledovat, jak míra rozumného vytváření příměstských zón s možností osobního vlastnictví nemovitosti dokáže odlehčit centrální městské zóny od obyvatel (Cheshire a Hay, 1989). V České republice se zatím problematika suburbanizace nijak hlasitě neřeší. Velký podíl má na tom i naše legislativa, která v rámci územního plánování nastavuje určité mantinely a zabraňuje nekontrolovatelnému stavu.

4.2.1 Nástroje stavebního zákona a souvisejících předpisů

V relativně rozsáhlém a komplikovaném právním systému České republiky je ochrana území i společnosti v souladu s principy udržitelného rozvoje silně zakotvena celou řadou nástrojů a institutů v mnoha oblastech práva. Proto je dobře možné projevy suburbanizace regulovat direktivní cestou, neboť vývoj u nás, a zejména v zahraničí, ukazuje, že jiné omezení, zejména tržních sil, není účinné. Na druhou stranu komplikovanost právního systému neumožňuje účastníkům procesu suburbanizace v mnoha případech legislativní nástroje dostatečně využívat. Navíc terminologie je neustálená a český ani jiný právní systém s pojmem suburbanizace nepracuje. Stávající pojmy vycházejí ze zavedené urbanistické teorie a praxe a nemají náležitosti nutné pro právně jednoznačné a nepochybné vymezení, které by minimalizovalo možnost obcházení zákona (Janatka, 2011).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon, dále jen SZ) a jeho prováděcí předpisy zavedly již od 1. 1. 2007 celou řadu nových institutů, které je možno k ochraně území v souvislosti se suburbanizací využít.

1. Obecná ochrana nezastavěného území

Ustanovení §18 SZ formuluje obecně cíle a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na principy udržitelného rozvoje. Dále formuluje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy je možno vymezit jen s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Každá nová navrhovaná zastavitelná plocha musí být tedy posouzena a zdůvodněna například z hlediska hospodárného využití stávajícího zastavěného území, nebo z hlediska ochrany krajiny.

2. Důsledné rozlišování ploch místního a nadmístního významu

Plochou nadmístního významu se dle § 2 odst. 1 písm. h) SZ rozumí plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Mezi problémy

spojené se suburbii patří například přetížení veřejné infrastruktury v širokém okolí. Nedostatečná dopravní obslužnost nově vzniklých území suburbií, dopravní zácpy, poruchy přetížených vozovek nebo nedostatečné kapacity mateřských školek, škol a zdravotnických zařízení pak nejsou problémem lokálního významu, ale naopak vznikají mimo suburbie, často v úplně jiných sídlech. Vytvořením suburbánní zóny bez koordinace dopadů mnohdy masivní urbanizace na okolí jsou pak založeny problémy v sídlech, které mají možnost se těmto zásahům do jejich území bránit například uplatněním § 36 odst. 1 SZ. Podle tohoto ustanovení musejí být plochy nadmístního významu vymezeny v zásadách územního rozvoje. Obce nemohou ve svých územních plánech legálně povolit takovou urbanizaci, pro jejíž fungování nemají vytvořeny podmínky v rámci svého území (např. dopravní napojení, dostatečná občanská vybavenost), a tedy musejí umožnit koordinaci těchto dopadů ve vyšším stupni územně plánovací dokumentace.

3. Vymezování ploch přestavby

V územním plánu je nově možné vymežit tzv. plochy přestavby (§ 43 odst. 1). To je důležitý nástroj v územích, kde je potřebné měnit nejen funkční využití, ale i strukturu zástavby, a tím zpravidla zvyšovat intenzitu využití. Týká se to například tzv. brownfi eldů. Je to však účinný nástroj také při hledání variant dalšího rozvoje sídel a hledání rezerv uvnitř kompaktního zastavěného území. V souvislosti s požadavkem zákona na ochranu krajiny a nezastavěných ploch je třeba tento nástroj využívat přednostně před vytvářením nových zastavitelných ploch. V mnoha případech lze řešit potřeby nových funkčních ploch právě uvnitř zastavěného území.

4. Územní studie

Územní studie je novým druhem územně plánovacího podkladu na základě, kterého může pořizovatel územně plánovací dokumentace prověřovat způsoby a možnosti využití území. Územní plán navíc může dle § 43 odst. 2 SZ přímo uložit, aby ve vybraných plochách byly změny jejich využití prověřeny územní studií. Je důležité, že územní studií lze prověřit či řešit prakticky jakékoli problémy nebo otázky související s urbanismem a územním plánováním. Obecně platí, že pokud závěry zpracované studie jsou shledány za přínosné pro území a jsou vloženy do evidence územně plánovací činnosti, nebo jsou využity v zadání územního plánu, stávají se závazným podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace. V každém případě tímto nástrojem lze účinně ovlivnit projevy suburbanizace, resp. vyřešit rozvojové plochy takovým způsobem, který bude skutečně odpovídat principům zákona i udržitelného rozvoje.

5. Regulační plán

Regulační plán sám o sobě není ve stavebním právu novinkou. Změnil se však jeho obsah a význam (viz. § 61 a násl. SZ). Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. V řešeném území nahrazuje regulační plán územní rozhodnutí. Vedle toho územní plán může opět ve vybraných

plochách uložit pořízení regulačního plánu a v té souvislosti stanovit jeho zadání. Územní plán tak má opět možnost blíže regulovat výstavbu ve vybraných plochách pomocí celé řady regulativů, které má urbanistická praxe k dispozici. Při takovém řešení je potom regulační plán vydáván na žádost v době, kdy má dojít ke změnám v území.

4.2.2 Aspekty rozhodování při nakládání s územím

Když se zaměříme na to, jak je suburbanizace ovlivněná na regionální a lokální úrovni, můžeme novou realizaci lokalit rozdělit na určité kroky, které jsou mezi sebou vzájemně propojeny. Vždy začínáme s vymezením plochy pro nově navrhovanou výstavbu a prodej stavebních pozemků až po samotné převzetí novostavby do rukou majitelů. V celkovém územním a stavebním procesu se účastní několik aktérů a institucí, které vždy nemají stejné zájmy a názory. Můžeme proto rozdělit aktéry do tří skupin. První skupina aktérů je taková, která se snaží uplatnit svojí vizi. Jedná se o developery, investory, obyvatelé dotčené obce a vlastníky pozemků. Druhou skupinou jsou aktéři, kteří představují skupinu institucí neboli úřad veřejné správy. Rozhodují o územním rozvoji a určují pravidla hry. Přesto se jedná o rozhodnutí jednotlivých úředníků a pověřených osob. Třetí skupinou aktérů jsou občanská sdružení a neziskové organizace, které reagují a snaží se zamezit určitému problému v daném území (Feřtřová a kol., 2013).

Praxe nám ukazuje, že je velmi důležité, aby osoby rozhodující o využití daného území měli potřebnou odbornost a zkušenosti. Jedná se především o členy samosprávních orgánů, kdy starostové a zastupitelé při hlasování o větších investičních akcích na svém území mohou podlehnout pod tíhou neodbornosti odsouhlasení špatného návrhu. Někdy se tak stává i schválně v rámci korupčního jednání ze strany investorů (třeba jen v náznaku získání nějakého benefitu).

V metropolitních regionech České republiky zaznamenáváme velkou variabilitu přístupů obcí k výstavbě, regulaci zástavby, ochraně sídelní struktury a krajiny a také ve schopnostech zastupitelů kompetentně rozhodovat v území. Do značné míry je to ovlivněno velikostí obce a zkušenostmi se suburbánní výstavbou, ale rovněž podmínkami nastavenými v minulosti. Postoj se liší i regionálně a je značně ovlivněn intenzitou probíhající suburbanizace – obecně lze říci, že v okolí měst, kde proces příliš intenzivní není, většina obcí výstavbu velmi vítá. Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím v suburbánních obcích potvrdila, že v nastavení legislativy jsou v oblasti územního plánování pouze drobnější nedostatky a největší problém představuje uplatňování zákonů v praxi. Daleko závažnějším problémem je kvalita výkonu státní správy i samosprávy, uvádění některých (komplikovanějších) částí zákonů do praxe, nedostatečné kompetence některých aktérů rozhodujících v území, a především systém jejich kontroly. Klíčovým momentem pro budoucí územní vývoj území je nastavení dalšího rozvoje obce s pomocí územního plánu (Feřtřová a kol. 2013).

5 Charakteristika studijního území

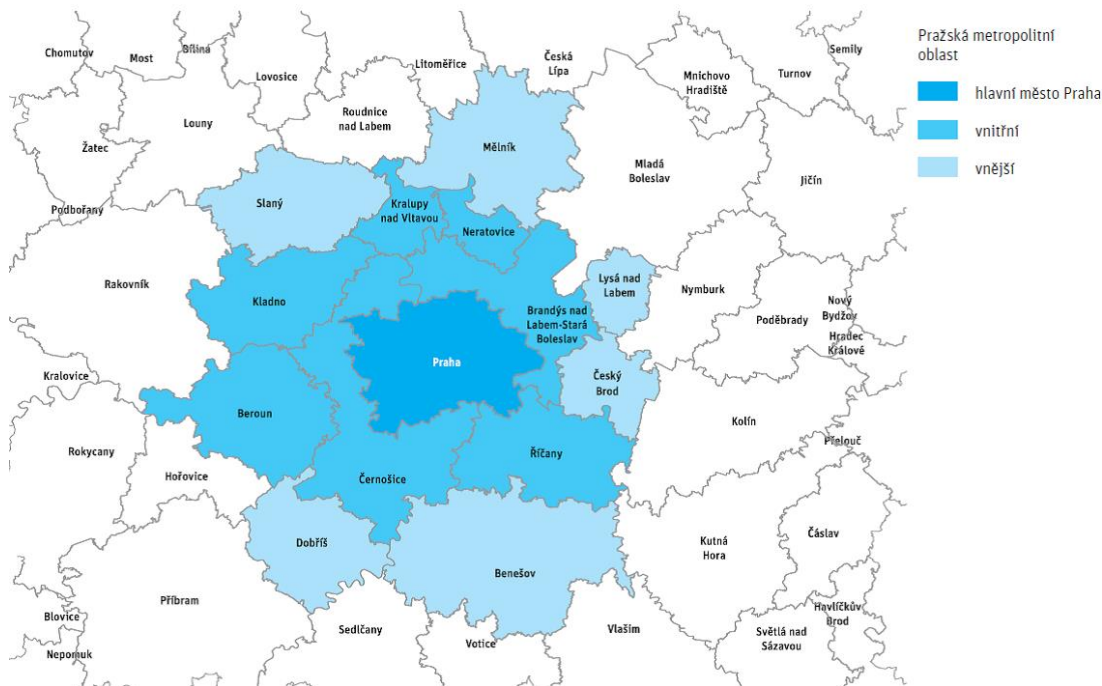
Všechny čtyři obce s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov spadají do pražské aglomerační oblasti, která je podle Dotačního portálu Regionální stálé konference Středočeského kraje (2015) rozdělena do tří částí. První část je samotná Praha, druhá část je vnitřní metropolitní oblast a třetí část nese název vnější metropolitní oblast. Obce s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou a Kladno spadají do druhé aglomerační oblasti, do třetí části spadají Dobříš a Benešov, viz (obr.5).

Mé zadané obce s rozšířenou působností leží ve Středočeském kraji.

SO ORP Benešov a Dobříš se nacházejí v jižní části kraje, kde je dobré dopravní napojení na hlavní město Prahu. Benešov je napojen silnicí I. třídy číslo 3 na dálnici D1 a zároveň silnice I. třídy spojuje dálnici D1 a dálnici D3. Prochází zde regionální i celostátní železniční trať. Dobříš má výborné napojení na dálnici D4, díky které je dobrá dostupnost do Prahy. S železničním napojení je to o poznání horší, v Dobříši končí regionální trať číslo 210.

SO ORP Kladno a Kralupy nad Vltavou se naopak nacházejí v severozápadní části kraje. Jejich poloha vůči Praze je daleko bližší než u dvou zmiňovaných obcí s rozšířenou působností. SO ORP Kralupy nad Vltavou je v těsné blízkosti dálnice D8, která spojuje Prahu a Ústí nad Labem. Železniční dálková trať, podobně jako D8, spojuje Prahu, Ústí nad Labem a Spolkovou republiku Německo. SO ORP Kladno má nejlepší dopravní napojení ze zmiňovaných ORP. Na jihu od města Kladna probíhá dálnice D6 a ze severu od města dálnice D7. Město Kladno má díky své průmyslové historii velmi dobrou železniční síť a probíhá zde dálková i regionální železniční trať číslo 120. Na jihozápadě území probíhá obcemi Malé Kyšice, Bratronice, Běleč, Lhota, Žilina a Lány CHKO Křivoklátsko.

U všech hlavních dálničních tahů na Prahu probíhá z hlediska rodinné zástavby velký rozvoj měst a obcí.

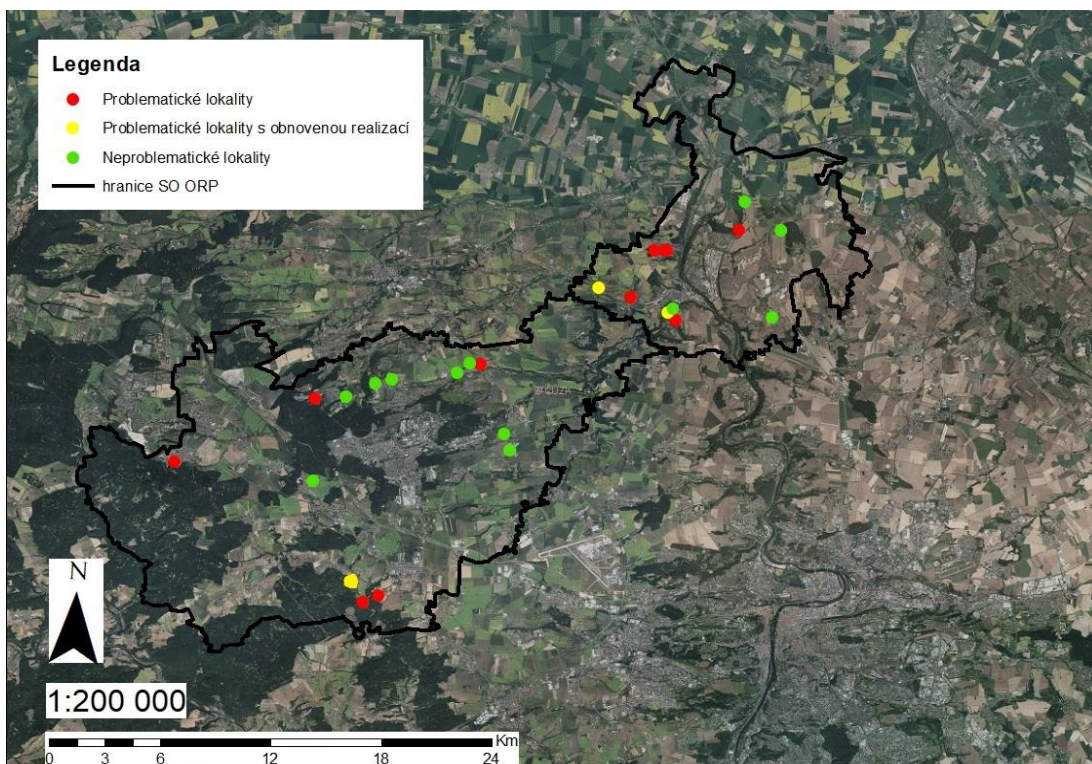


Obrázek č. 5: Mapa Pražské metropolitní oblasti (zdroj: <https://www.rsk-sk.cz/integrované-nastroje/iti-prazske-metropolitni-oblasti/>)

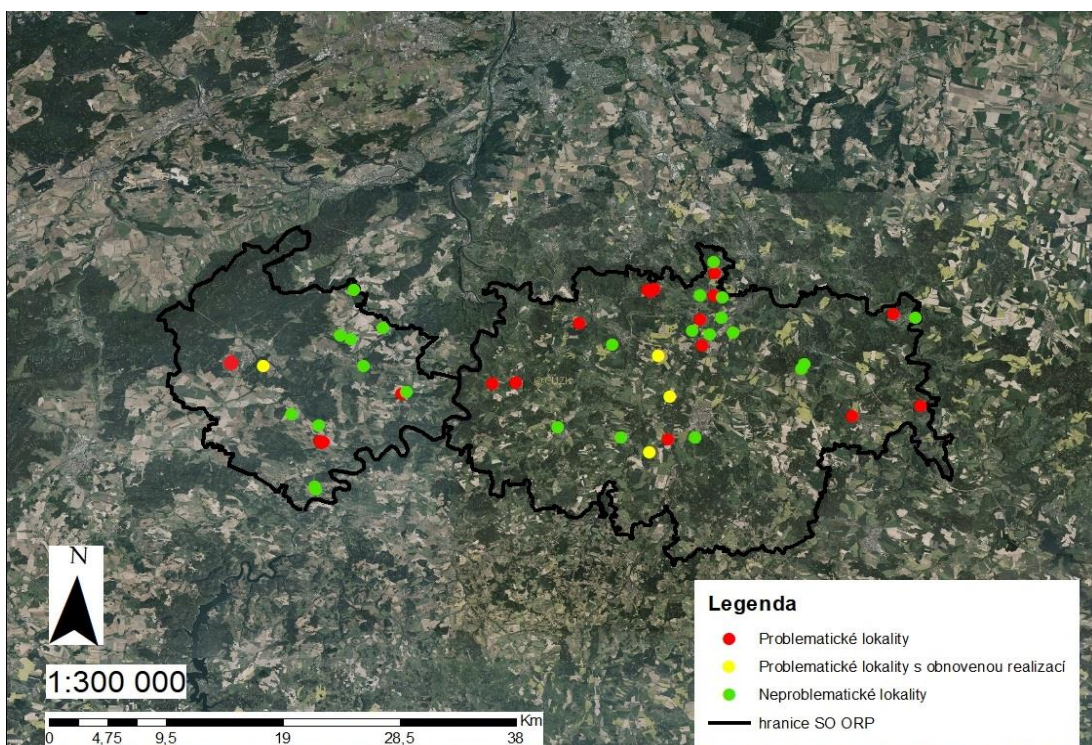
Celkem bylo prověřeno ve čtyřech SO ORP 141 obcí s jejich místními částmi. Největší počet obcí se nachází v SO ORP Benešov, kde je 51 obcí. V SO ORP Dobříš se nachází 24 obcí a v SO ORP Kladno je 48 obcí. Nejmenší počet obcí se nachází v SO ORP Kralupy nad Vltavou, kde je 18 obcí.

6 Výsledky potenciálně vybraných lokalit

Bylo vybráno 73 lokalit, které byly identifikovány podle daného metodického postupu této práce. Lokality budou tříděny do tří hlavních kapitol. Pokud v lokalitě nebude prokázán problematický rozvoj, bude lokalita zařazena do kapitoly: Lokality analyzované jako neproblematické. Jestliže se prokáže problematický rozvoj, bude lokalita zařazena do kapitoly: Problematické lokality. Jako další možnost může nastat, že lokalita bude problémová a nebude zde probíhat realizace, nebo bude pozastavená, ale dojde u ní k obnově výstavby. Tyto lokality budou řadit do kapitoly: Problematické lokality s obnovenou realizací.



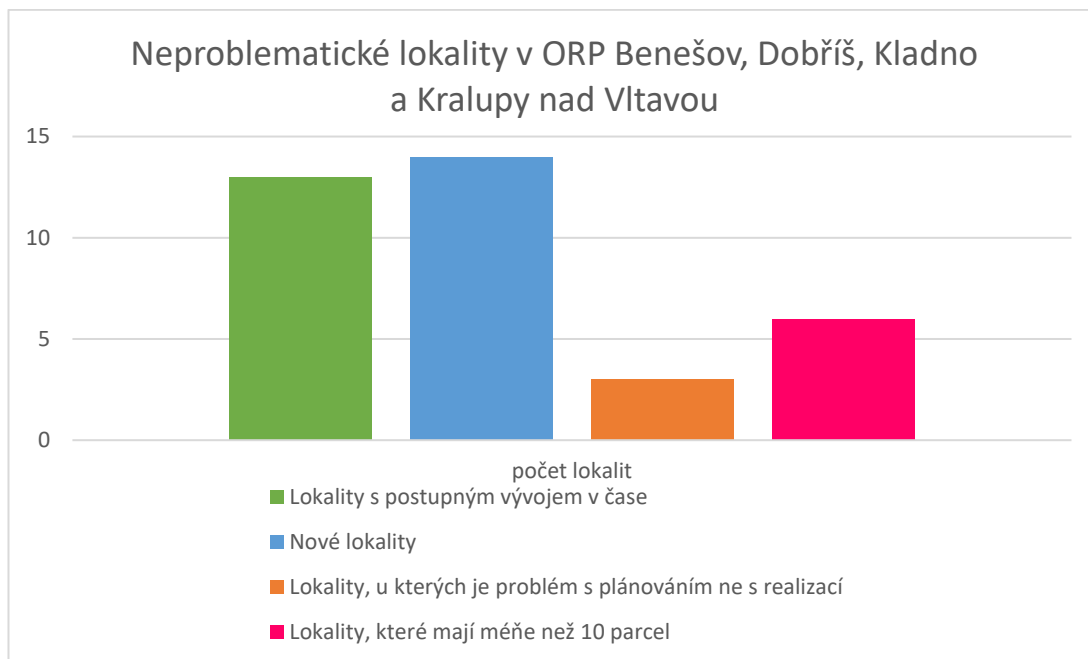
Obrázek č. 6: Zobrazení řešených lokalit v SO ORP Kladno a Kralupy nad Vltavou (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



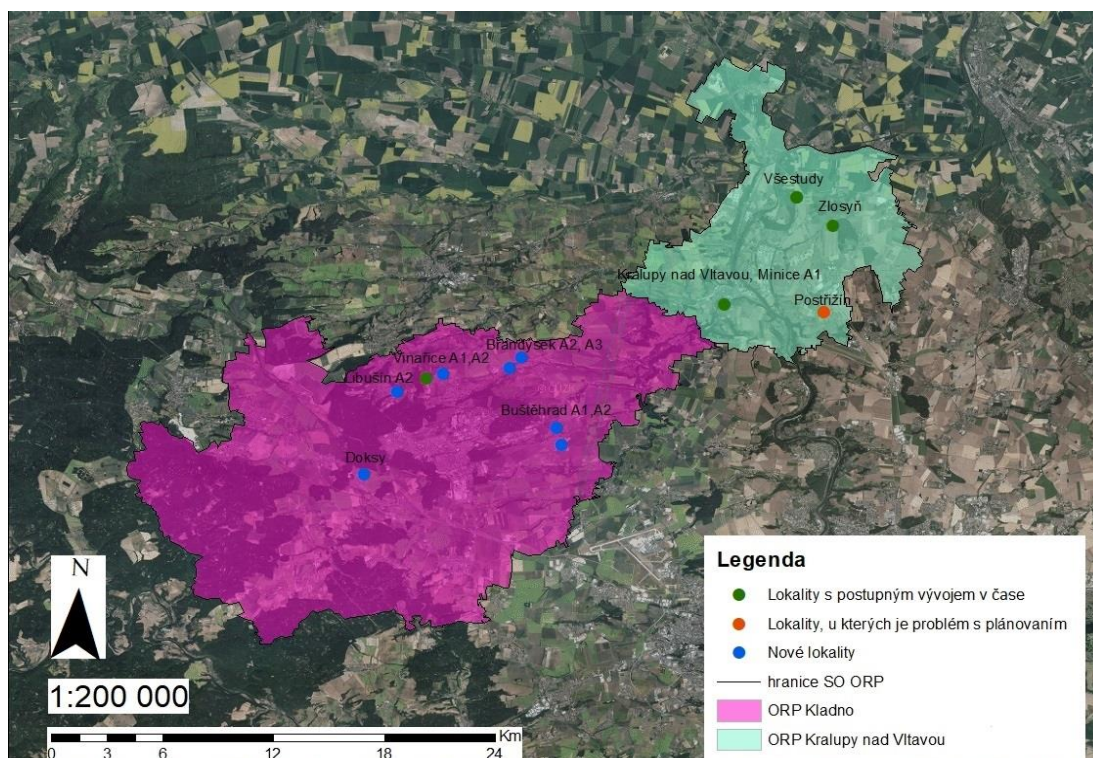
Obrázek č. 7: Zobrazení řešených lokalit v SO ORP Dobříš a Benešov (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

6.1 Lokality analyzované jako neproblematické

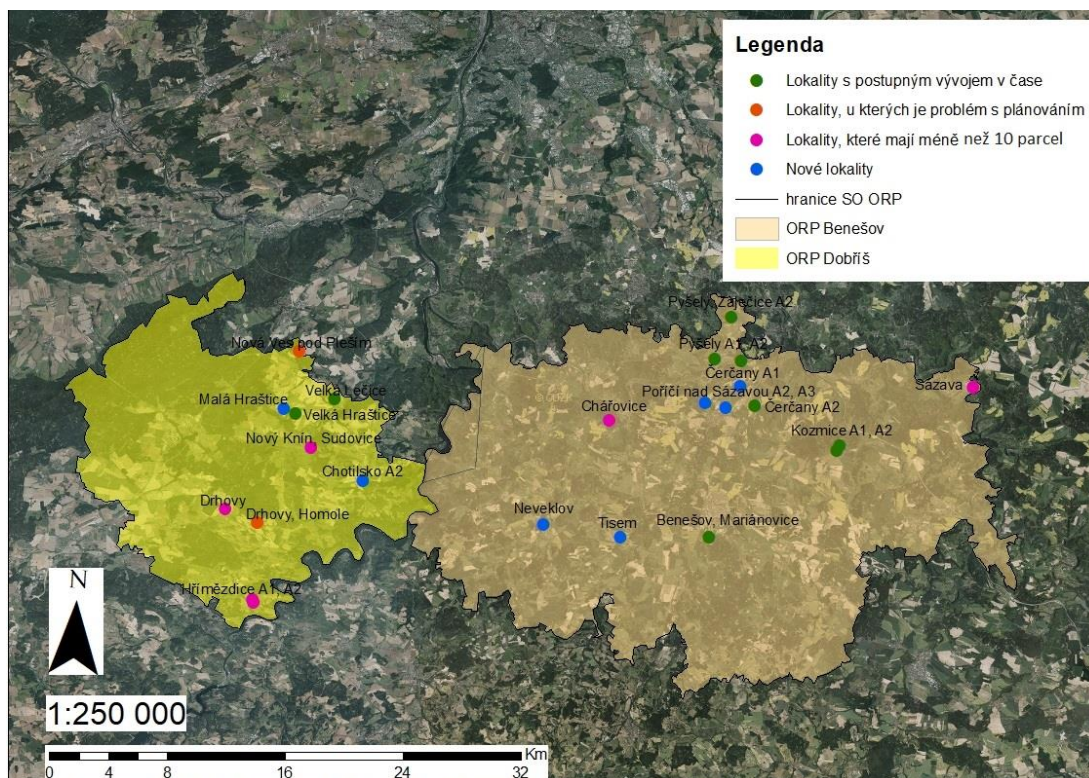
Do této kapitoly patří lokality, které byly na první pohled potenciálně problematické, ale během výzkumných analýz se ukázalo, že lokality nevykazují známky problematickosti. Celkem bylo identifikováno 36 neproblematických lokalit, které byly rozřazeny do 4 podkapitol podle jejich vlastností. V každé podkapitole je umístěna tabulka se seznamem všech lokalit se stejnou vlastností a jedna příkladová lokalita.



Obrázek č. 8: Rozdělení neproblematických lokalit podle jejich vlastností (zdroj: autor)



Obrázek č. 9: Zobrazení neproblematických lokalit podle jejich vlastností v SO ORP Kladno a Kralupy nad Vltavou (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 10: Zobrazení neproblematických lokalit podle jejich vlastností v SO ORP Dobříš a Benešov (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

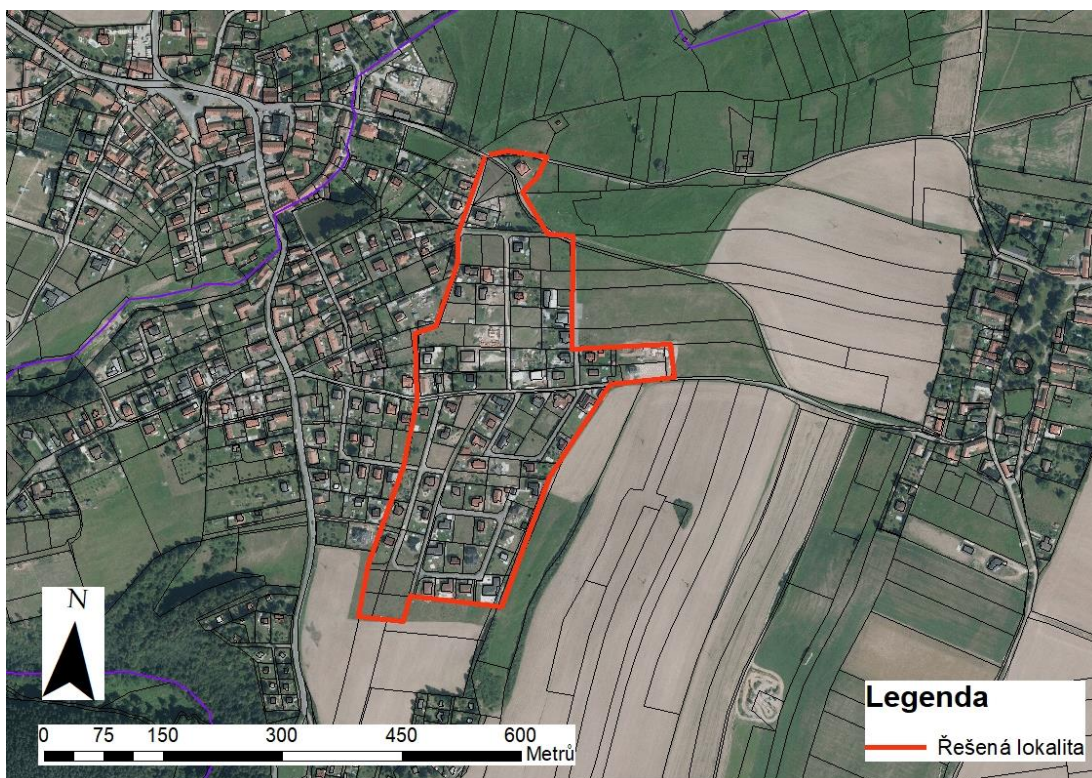
6.1.1 Lokality s postupným rozvojem v čase

V této podkapitole jsou lokality, které z nejaktuálnější ortofotomapy ze září 2016 od společnosti Seznam.cz vypadaly nedostavěné. Lokalitu jsem vždy zkoumal z ortofotomapy z internetových stránek mapy.cz, kde máme mapy České republiky z roků 2003, 2006, 2012, 2015 a 2016. Ve všech 4 ORP bylo po hlubší časové analýze nalezeno 13 lokalit s viditelným postupným vývojem v čase, a proto jsem tyto lokality označil za neproblematické lokality. Lokality jsou uvedeny v tabulce č. 1

Název obce	Příslušné ORP	Označení lokality
Benešov, část Mariánovice	Benešov	-
Čerčany	Benešov	A2
Kozmice	Benešov	A1
Kozmice	Benešov	A2
Kralupy nad Vltavou, část Minice	Kralupy nad Vltavou	A1
Malá Hraštice, část Velká Hraštice	Dobříš	-
Pyšely	Benešov	A1
Pyšely	Benešov	A2
Pyšely, část Zaječice	Benešov	A2
Velká Lečice	Dobříš	-
Vinařice	Kladno	A2
Všestudy	Kralupy nad Vltavou	-
Zlosyň	Kralupy nad Vltavou	-

Tabulka č. 1: Tabulka lokalit s postupným rozvojem v čase

Příkladová vybraná lokalita leží v obci Malá Hraštice, část Velká Hraštice, která spadá do ORP Dobříš. Vybraná lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce. Území jsem zařadil do potenciálně problematických lokalit z důvodu nekompletní zástavby. V územním plánu obce, který je z roku 2017 je plocha částečně mobilizovaná a vyznačena šrafovou pro bydlení individuální, zatímco volná místa jsou vyznačena šrafovou změn pro bydlení individuální. Pro úplnou jistotu, jsem lokalitu prověřil satelitními snímky z roku 2003, 2006, 2012 a 2016, tímto způsobem jsem zjistil, že okrajová lokalita vzniká plynule a stále se rozvíjí. Lokalita byla zařazena do kategorie neproblematických lokalit z důvodu postupného a plynulého rozvoje.



Obrázek č. 11: Řešená neproblematická lokalita v obci Malá Hraštice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 12: Příklad neproblematické lokality s postupným vývojem v čase v obci Malá Hraštice (zdroj: mapy.cz)

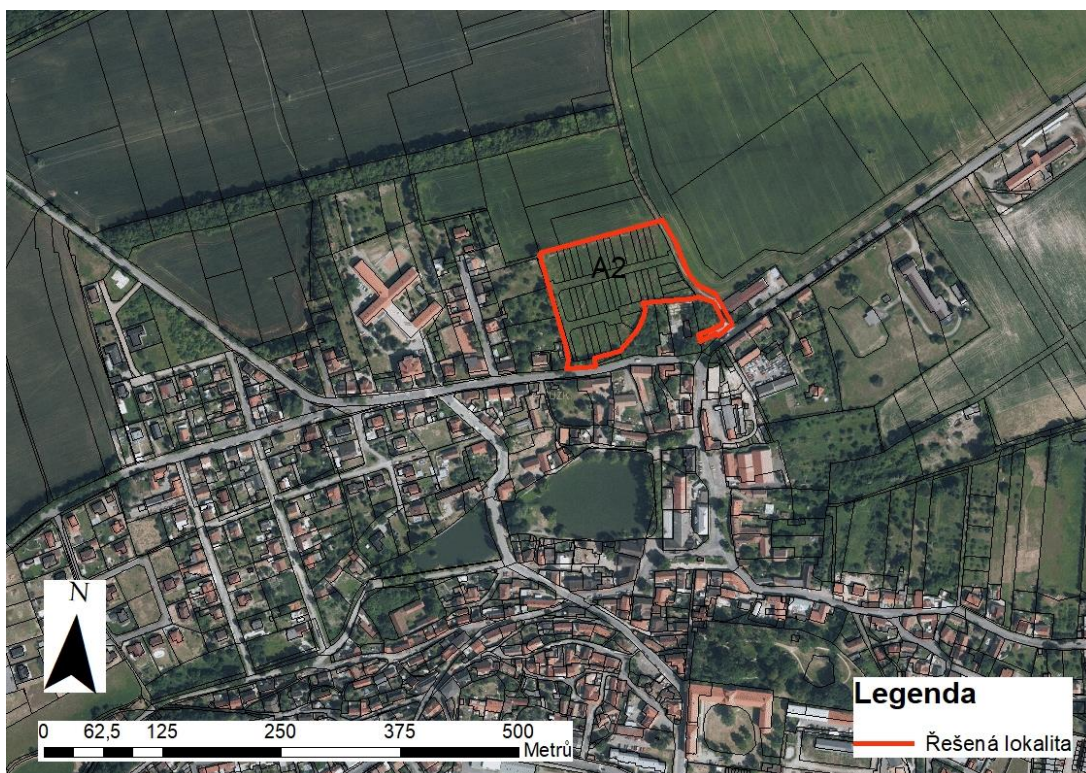
6.1.2 Nové lokality

Do této podkapitoly patří lokality, které jsou mladší 3 let. Tyto lokality jsou automaticky považovány za neproblematické. U těchto mladých lokalit nemůžeme určit, zda budou z hlediska realizace problematické nebo nikoliv. Při analýze potenciálně problematických lokalit bylo nalezeno 14 lokalit, které byly uvedeny v katastru nemovitostí po roce 2015. Lokality jsou uvedeny v tabulce č. 2

Název obce	Příslušné ORP	Označení lokality
Buštěhrad	Kladno	A1
Buštěhrad	Kladno	A2
Brandýsek	Kladno	A2
Brandýsek	Kladno	A3
Čerčany	Benešov	A1
Doksy	Kladno	-
Chotilsko	Dobříš	A2
Malá Hraštice	Dobříš	-
Neveklov	Benešov	-
Libušín	Kladno	A2
Poříčí nad Sázavou	Benešov	A2
Poříčí nad Sázavou	Benešov	A3
Tisem	Benešov	-
Vinařice	Kladno	A1

Tabulka č. 2: Tabulka nových lokalit

Vybraná příkladová lokalita v městě Buštěhrad, která se rozkládá v ORP Kladno. V katastru nemovitostí se rozparcelovaná plocha A2, která čítá 38 stavebních parcel určených pro výstavbu řadových domků, objevila v roce 2018. Celou lokalitu vlastní developer včetně obslužné komunikace. Čas ukáže, jestli bude tato lokalita problematická z hlediska realizace či nikoliv.



Obrázek č. 13: Řešená neproblematická lokalita v městě Buštěhrad, lokalita A2 (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

6.1.3 Lokality, u kterých je problém s plánováním ne s realizací

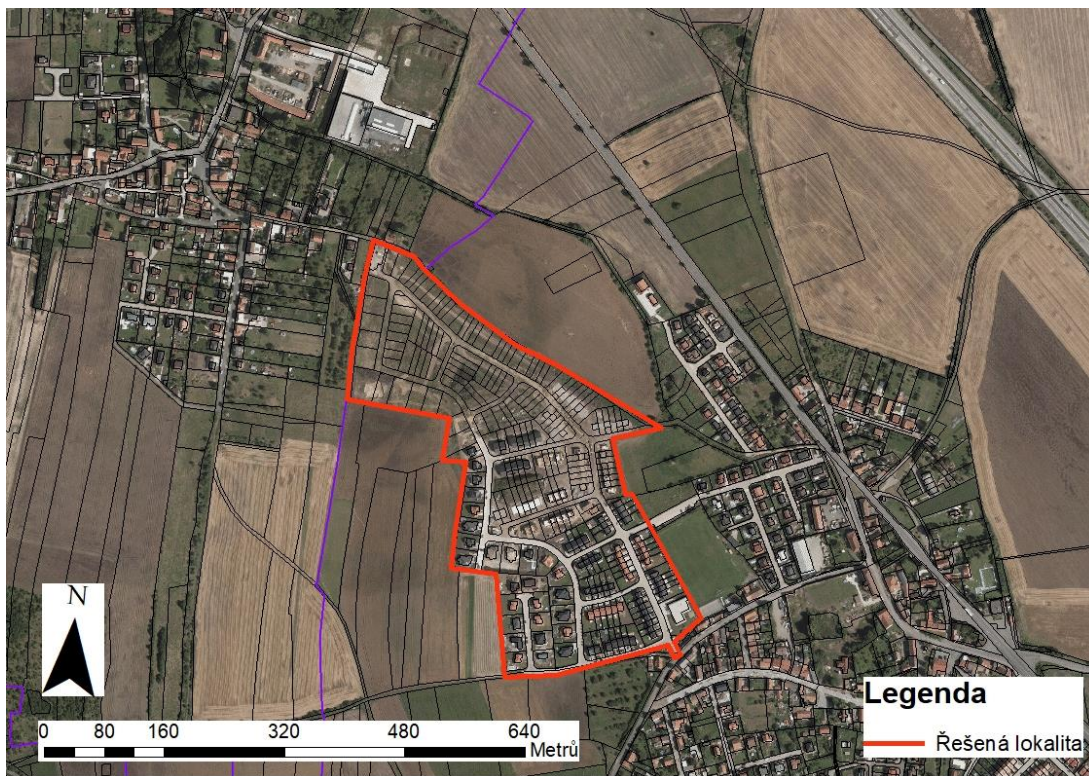
Celkem byly nalezeny 3 lokality s problematikou ohledně plánování. Problémy z hlediska plánování se ukázaly např. v nerovnováze různých druhů zastavitelných ploch, v propojování dvou obcí v jeden celek nebo ve vymezení zastavitelné plochy mimo docházkové vzdálenosti občanské vybavenosti. Tato práce se zaměřuje pouze na problematiku lokalit, u kterých je problém z hlediska realizace a proto jsem tyto lokality musel zařadit do kapitoly: Lokality analyzované jako neproblematické a zároveň je zařadit do této podkapitoly. Lokality jsou uvedeny v tabulce č. 3

Název obce	Příslušné ORP
Drhovy, část Homole	Dobříš
Nová Ves pod Pleší	Dobříš
Postřižín	Kralupy nad Vltavou

Tabulka č. 3: Tabulka lokalit, u kterých je problém s plánováním

Ukázková lokalita leží v obci Postřižín, který je vzdálený přibližně 2 km od města Kralupy nad Vltavou. Obec má výborné napojení na dálnici D8, která sousedí s obcí. Možná i proto má obec v posledních 10 letech problém s velkým suburbanizačním tlakem. Lokalita mě zaujala svojí velikostí a polohou vůči obcím Postřižín a sousední obci Kozomín. Rozparcelované území čítá 236 stavebních parcel, většinou parcely na řadové domy. Tato plocha spojuje v katastru nemovitostí obě vesnice svojí parcelací v jeden celek, což nejspíš nebude dlouho trvat a stane se brzy realitou. Výstavba začala v roce 2012 a stále pokračuje. V dnešní době je zrealizovaná polovina lokality. Území je rozděleno na 4 etapy. V dnešní době se začíná budovat 3.

etapa. Lokalitu vlastní developer, který buduje typové rodinné a řadové domy. V územním plánu z roku 2009 je lokalita vymezena jako zastavitelná plocha. Územní plánovací dokumentace umožnila vystavění satelitní čtvrti, která spojuje dvě vesnice v jeden celek. Tato bakalářská práce se vymezuje pouze na problematičnost rozvoje způsobené realizací nikoliv plánováním, proto jsem musel vyhodnotit tuto lokalitu jako neproblematickou.



Obrázek č. 14: Řešená neproblematická lokalita v obci Postřizín (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 15: Vývoj počtu obyvatel v obci Postřizín (zdroj: ČSÚ)

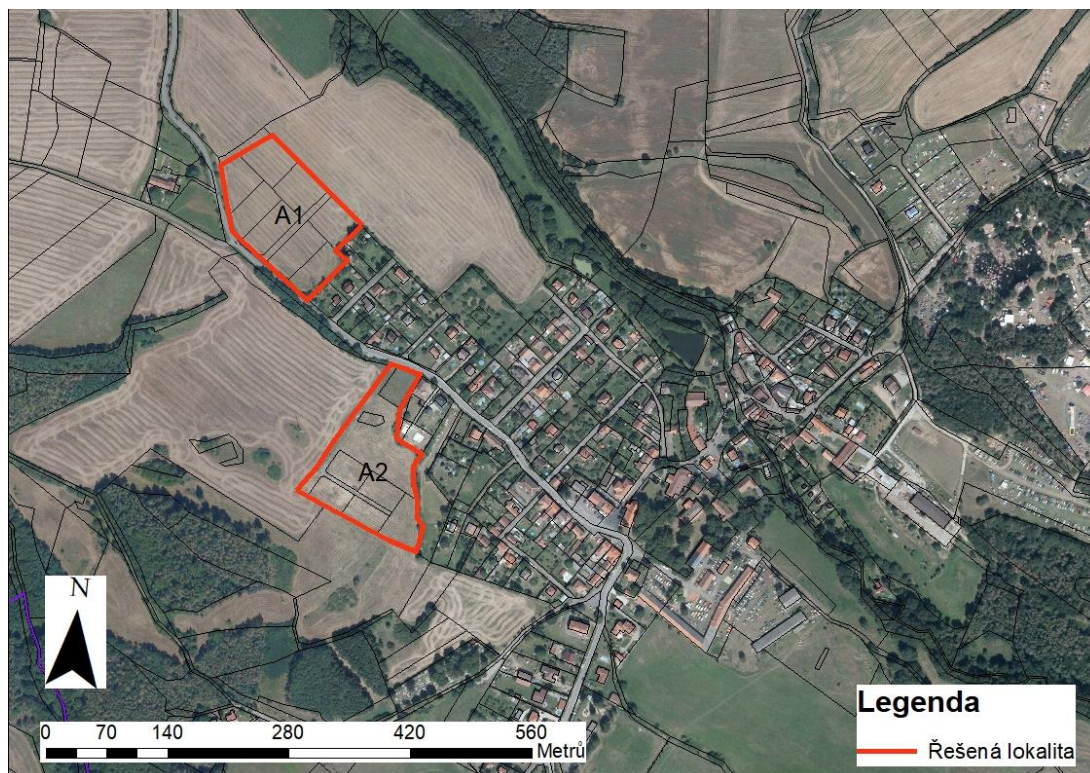
6.1.4 Lokality, které mají méně než 10 parcel

Do této podkapitoly patří lokality, které mají menší počet parcel než deset. Metodika této bakalářské práce udává minimální počet deseti parcel pro analýzu lokalit. Ve všech ORP bylo nalezeno 6 takových problematických lokalit, které vykazovaly určitý typ problematickosti, ale díky svému malému počtu parcel, byly automaticky řazeny právě do této podkapitoly. Lokality jsou tedy z metodiky této práce považovány za neproblematické z hlediska nízkého počtu stavebních parcel. Lokality jsou uvedeny v tabulce č. 5

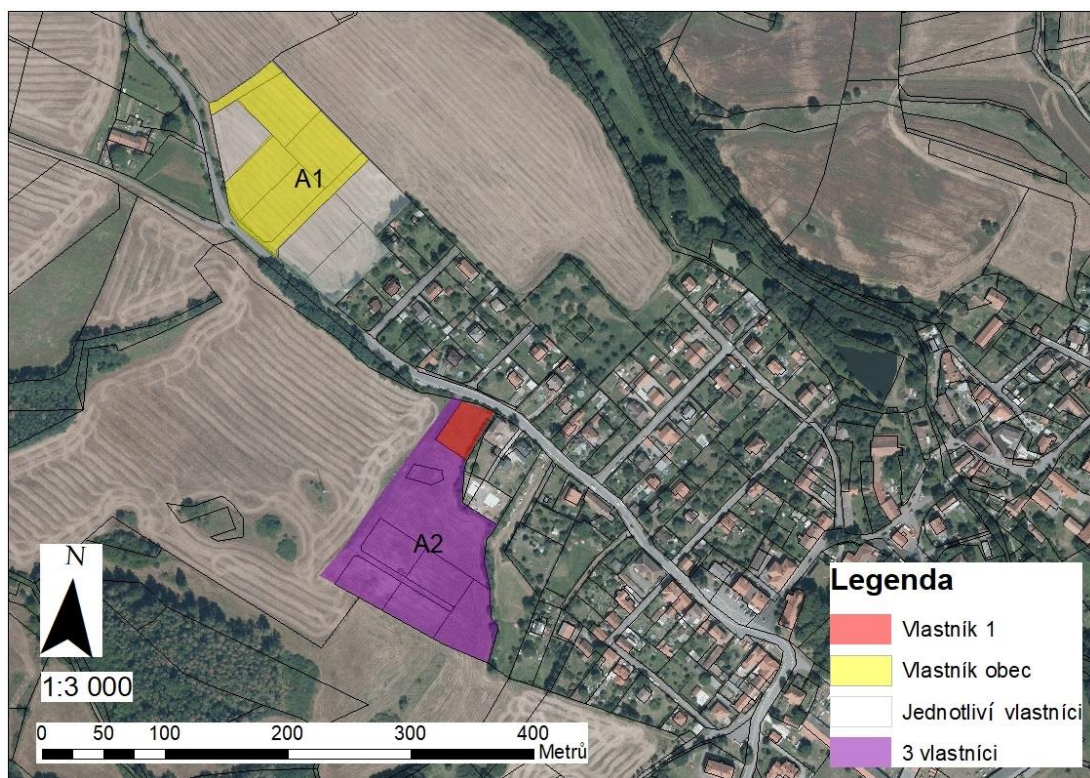
Název obce	Příslušné ORP	Počet parcel	Označení lokalit
Drhovy	Dobříš	7	-
Hřiměždice	Dobříš	8	A1
Hřiměždice	Dobříš	6	A2
Chářovice	Benešov	6	-
Nový Knín, část Sudovice	Dobříš	9	-
Sázava	Benešov	7	-

Tabulka č. 4: Tabulka lokalit, které mají menší počet parcel než 10

Příklad dvou Lokalit v obci Hřiměždice, které leží na nejjižnějším cípu SO ORP Dobříš v těsné blízkosti vodní nádrže Slapy. Hřiměždice jsou známé díky každoroční akci zvané High jump. V roce 2018 se konal 19. ročník. Tato obec má dvě potenciálně problematické lokality, které jsem pojmenoval A1 a A2. Nejdříve se budeme věnovat lokalitě A1. Do katastrální mapy byla plocha zakreslena v roce 2007 a od té doby se zde nic nerealizuje.



Obrázek č. 16: Řešená neproblematická lokalita v obci Hřiměždice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 17: Majetkoprávní vztahy v řešené neproblematické lokalitě, obci Hřiměždice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

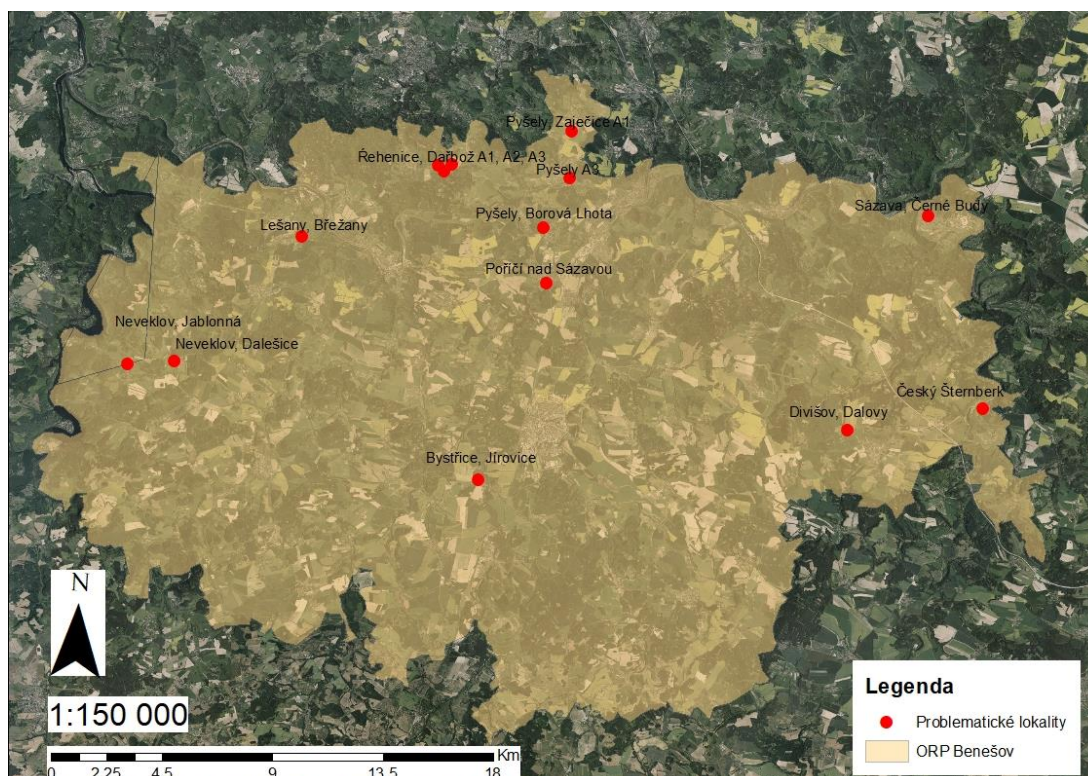
Na příčinu nerealizace mi odpověděla místostarostka obce. Lokalita A1 není v aktuálním platném územním plánu, proto nebyla započata výstavba. Hřiměždice pořizují nový územní plán, který se začal projednávat v roce 2016. Do nového územního plánu byla zařazena tato lokalita, ale na základě připomínek Krajského úřadu Středočeského kraje – Ochrany zemědělského půdního fondu – nebyl dán souhlas s nezemědělským využíváním těchto ploch. Z tohoto důvodu nebude pro veřejné projednání tato plocha určena k zástavbě.

Lokalita A2 je ve vlastnictví několika majitelů (sourozenců s rodinami), kteří mají mezi sebou spory a nekomunikují. V roce 2004 byl dán souhlas Městským úřadem Dobříš k dělení pozemků. V letošním roce došlo k oddělení pouze několika pozemků. V místě jsou vybudované kiosky na elektřinu, které byly vybudovány mezi lety 2006 – 2011. Na obecní úřad došel v nedávné době další dokument o dělení pozemků. Tato lokalita je v platném územním plánu určená k bydlení v rodinných domech. Realizace pozemků a k nim obslužná komunikace závisí na domluvě a financování vlastníků pozemků. Vlastníci musí zafinancovat technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalitu jsem vybral z důvodu prozatímní nesmyslné parcelace a problému vlastnických vztahů.

6.2 Problematické lokality

U vybraných lokalit, které byly identifikovány podle mnou stanoveného metodického postupu této práce, byl zjištěn problematický rozvoj. Každé vybrané území bude podrobněji řešeno v následujících podkapitolách, kde budu charakterizovat jednotlivé příčiny nerealizace území. Lokality budou tříděny do čtyř podkapitol podle jejich umístění v obcích s rozšířenou působností. Celkem bylo vyhodnoceno 37 problematických lokalit z toho se u 7 lokalit prokázal obnovený rozvoj. Těchto 7 lokalit bude řešit kapitola nazvaná: Problematické lokality s obnovenou realizací.

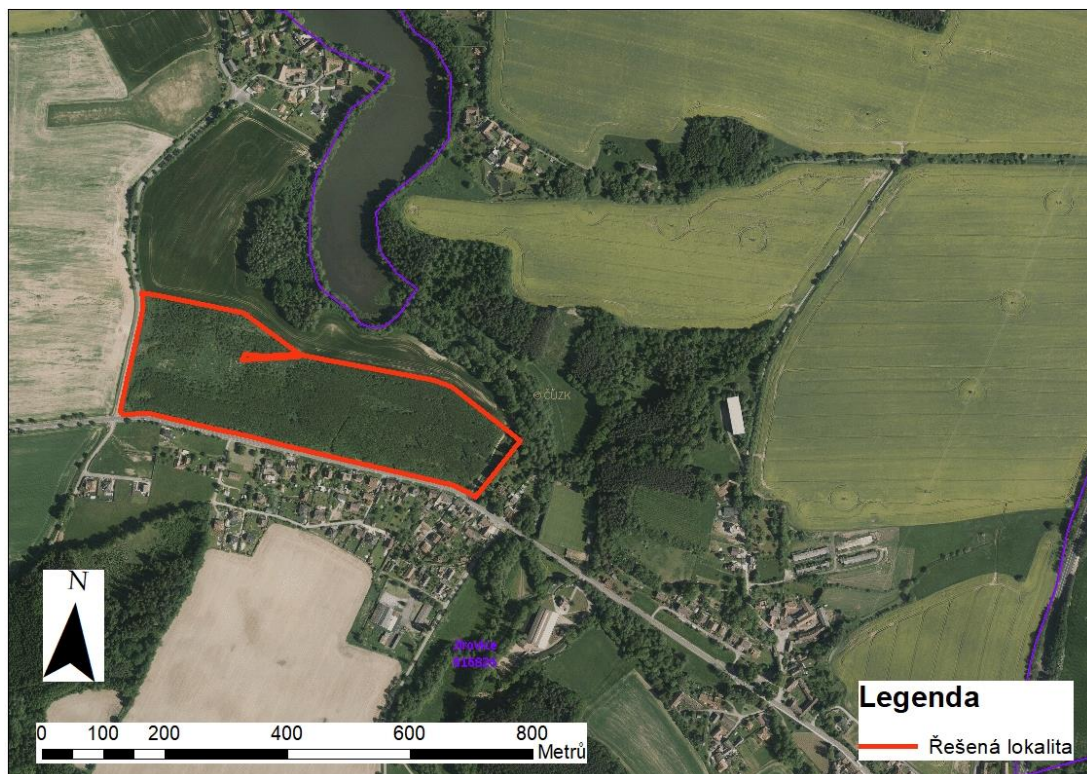
6.2.1 Problematické lokality SO ORP Benešov



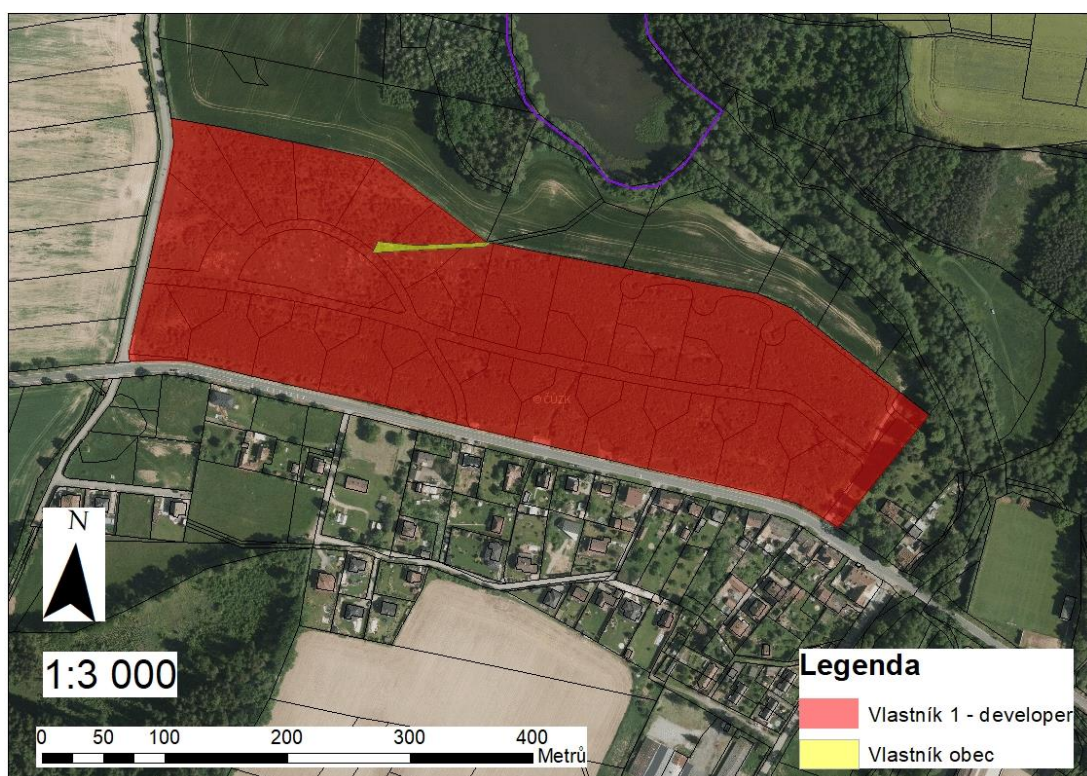
Obrázek č. 18: Zobrazení problematických lokalit v SO ORP Benešov (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

6.2.1.1 Bystřice, část Jírovice

Jírovice se nacházejí přibližně 2 km jižním směrem od zámku Konopiště. Naše problémová lokalita leží v obci Jírovice v místě zvaném Na Čihadlech. Jako potenciálně problematická lokalita byla vybrána z důvodu rozparcelovaného území o 39 stavebních pozemcích, bez zahájení realizace. Po zjištění, že lokalita byla zanesena do katastrální mapy v roce 2008, jsem ji zařadil do této kapitoly. V současné době je územní plán obce v průběhu pořizování. V návrhu územního plánu je lokalita vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení venkovské. Po nahlédnutí do územního plánu, který nabyl účinnosti v roce 1995, je po změně č. 5 vymezena tato lokalita jako plocha pro obytnou zástavbu.



Obrázek č. 19: Řešená problematická lokalita v městě Bystřice, části Jírovice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



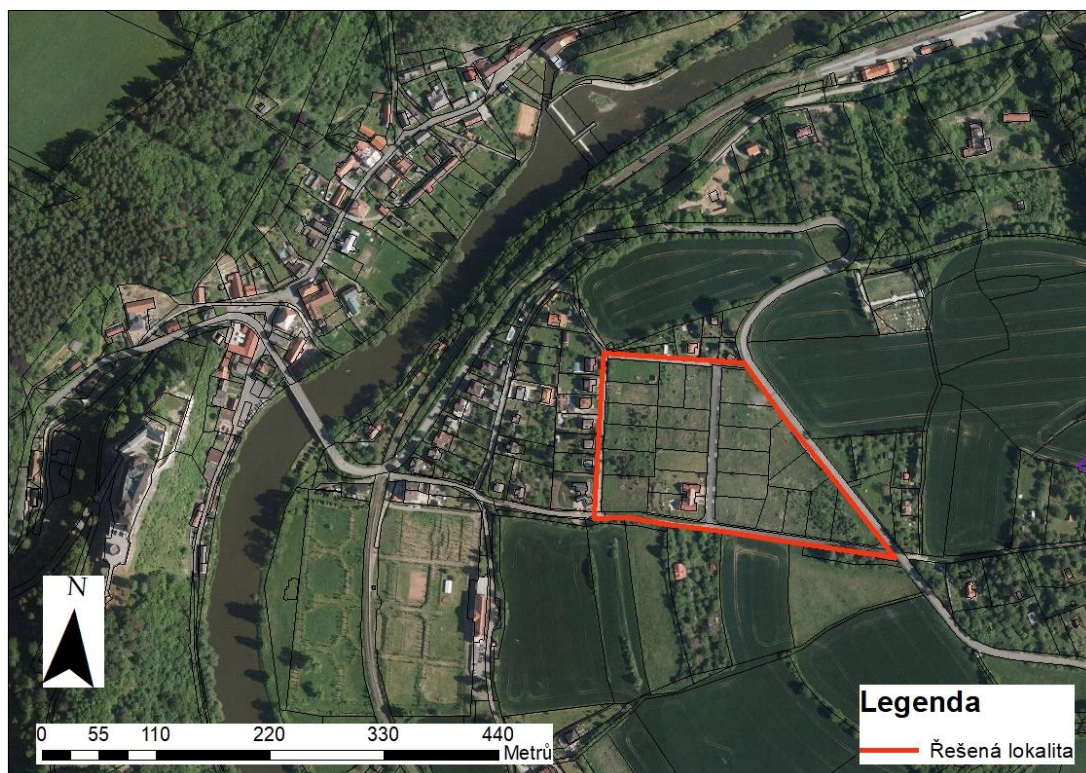
Obrázek č. 20: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v městě Bystřice, části Jírovice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Vlastnické vztahy nám ukazují, že pozemky patří jedné developerské firmě. Tato firma vlastní pozemky od roku 2008 a měla, nebo stále má, developerský záměr nazvaný Konopiště - Village. V roce 2008 byla v územním plánu z roku 1995 schválena další

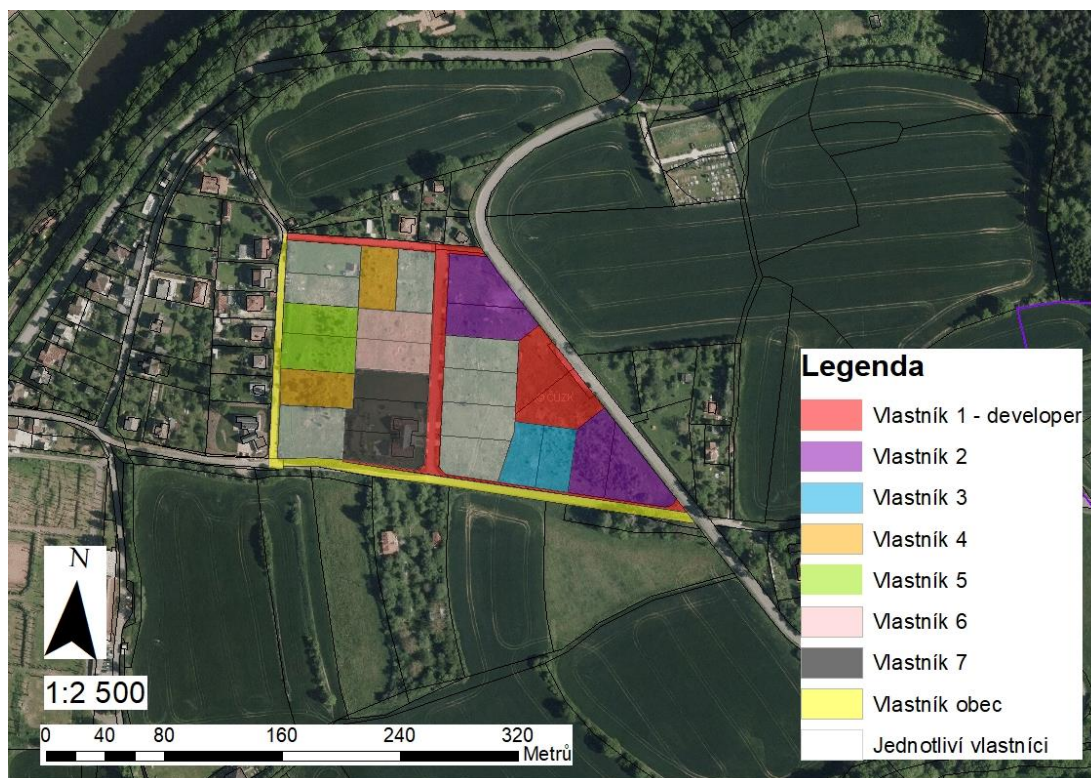
změna č.12, která měnila komunikační systém v lokalitě. V této změně je jasně vidět aktivita developera. Jenže to byla asi poslední aktivita, kterou developer udělal. V dnešní době je území zarostlé náletovými stromy a je zanedbané. Developer v dané lokalitě nic nezrealizoval a území je nevyužité. Po kontaktování stavebního úřadu v městě Bystřice mi bylo sděleno, že lokalita má vydané stavební povolení a developer každý rok žádá o prodloužení. Kontaktoval jsem předsedkyni místního osadního výboru, která mi sdělila důvod nerealizace. Důvodem nerealizace území je odstoupení investora od smlouvy někdy v roce 2013. Pokoušel jsem kontaktovat samotného developera, ale bez úspěchu. Developer si nejspíš takticky drží pozemky a shání nového investora.

6.2.1.2 Český Šternberk

Městys Český Šternberk leží na východním okraji SO ORP Benešov. Městys je rozdělen řekou Sázavou na pravou a levou část. Problematická lokalita se nachází na pravém břehu. Lokalita byla vybrána na základě parcelace bez zahájení realizace s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou. Výstavba infrastruktur začala v roce 2011. Lokalita čítá 25 parcel. Na této ploše stojí jen jeden rodinný dům.



Obrázek č. 21: Řešená problematická lokalita v městysu Český Šternberk (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

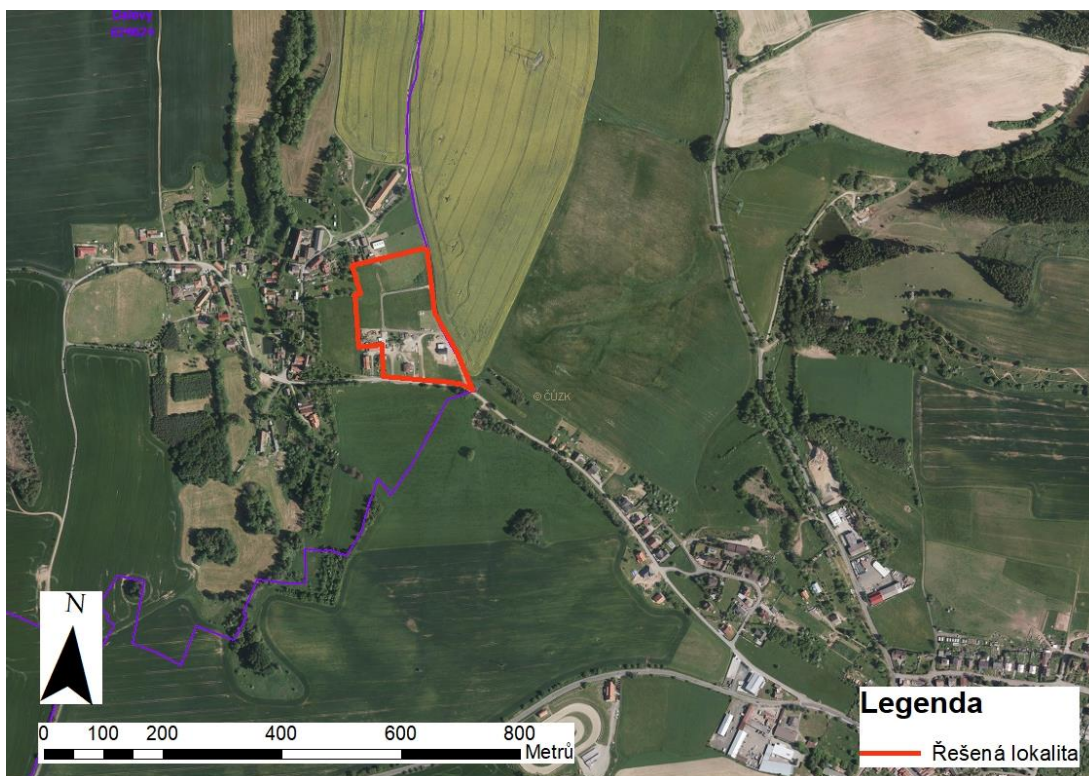


Obrázek č. 22: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě městyse Český Šternberk (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Městys má nový územní plán z roku 2017, v hlavním výkrese je lokalita vyznačena jako zastavitelná plocha – bydlení v rodinných domech – venkovské. Po vytvoření mapy majetkoprávních vztahů vyplynulo, že pozemky jsou rozprodány mezi soukromé vlastníky. Možným důvodem, proč neprobíhá realizace, je že příjezdovou komunikaci vlastní developer. Po kontaktování starostky městyse mi byly řečeny další možné důvody nerealizace lokality. Na některých pozemcích je již vedeno stavební řízení. Některé pozemky byly zakoupeny jako „investice pro děti“ do budoucna a v nejbližší době k výstavbě nedojde. Někteří majitelé výstavbu vzdali, a to z důvodu zamítavého stanoviska NPÚ k záměru stavby. Celé katastrální území městyse je v ochranném pásmu hradu Český Šternberk, který se nachází na levém břehu městyse. Hrad je národní kulturní památkou. Národní památkový ústav má jasný postoj k výstavbě (tvar budovy, materiál, střešní krytina apod.). Tuto lokalitu jsem zařadil do kategorie – Problematické lokality z důvodu dlouholeté nerealizace.

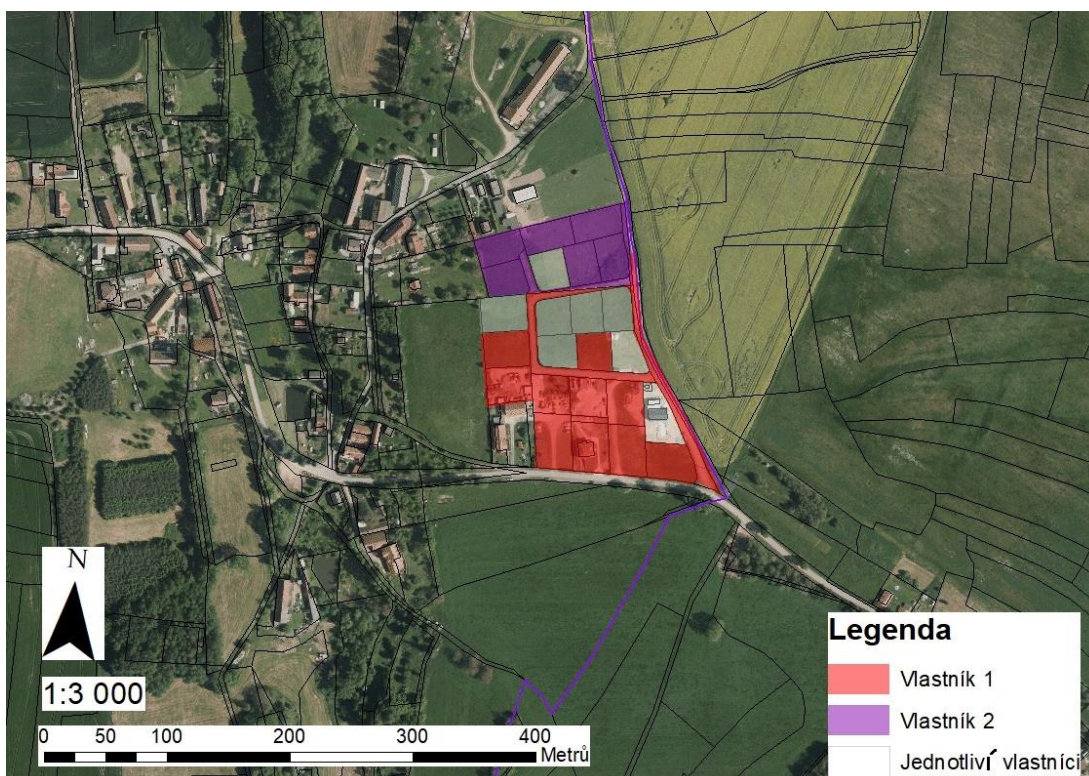
6.2.1.3 Divišov, část Dalovy

Divišov se nachází východním směrem od Benešova. Část Dalovy leží v těsné blízkosti s městysem Divišov. Dalovy jsem vybral z důvodu potenciálně problematické lokality na západním okraji intravilánu obce. Potenciálně problematická lokalita byla vybrána na základě rozparcelovaného území s obslužnou komunikací, kiosky na elektriku a veřejným osvětlením, bez známek realizace rodinných domků. Po zjištění, že lokalita je v katastru nemovitostí od roku 2010, jsem lokalitu zařadil do problematických lokalit. V platném územním plánu z roku 2004 je lokalita vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení individuální. Územní plán Divišova má změnu z roku 2012, ale ta se nijak netýká vymezené lokality. Od roku 2015 je v průběhu pořizování nového územního plánu městyse. Obec doufá, že bude schválen v roce 2019.



Obrázek č. 23: Řešená problematická lokalita v městysu Divišov, části Dalovy (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Majetkoprávní vztahy ukazují, že v lokalitě působí dva soukromí investoři, kteří rozprodávají jednotlivé pozemky soukromníkům.

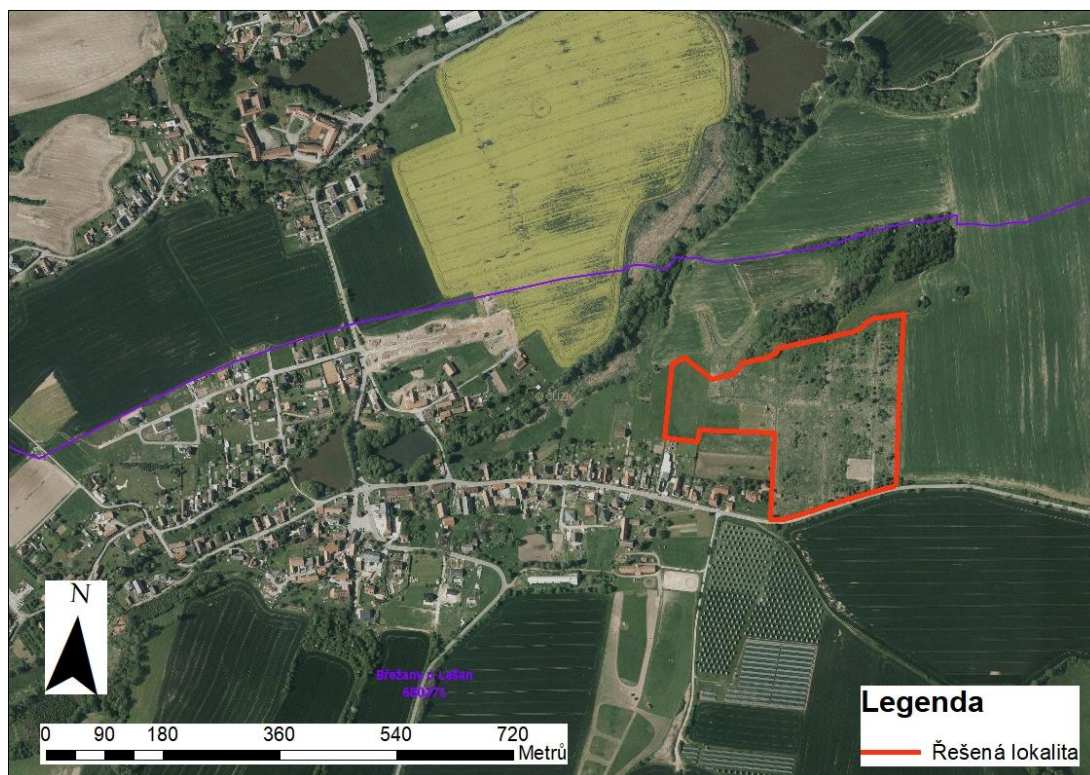


Obrázek č. 24: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě městysu Divišov, části Dalovy (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

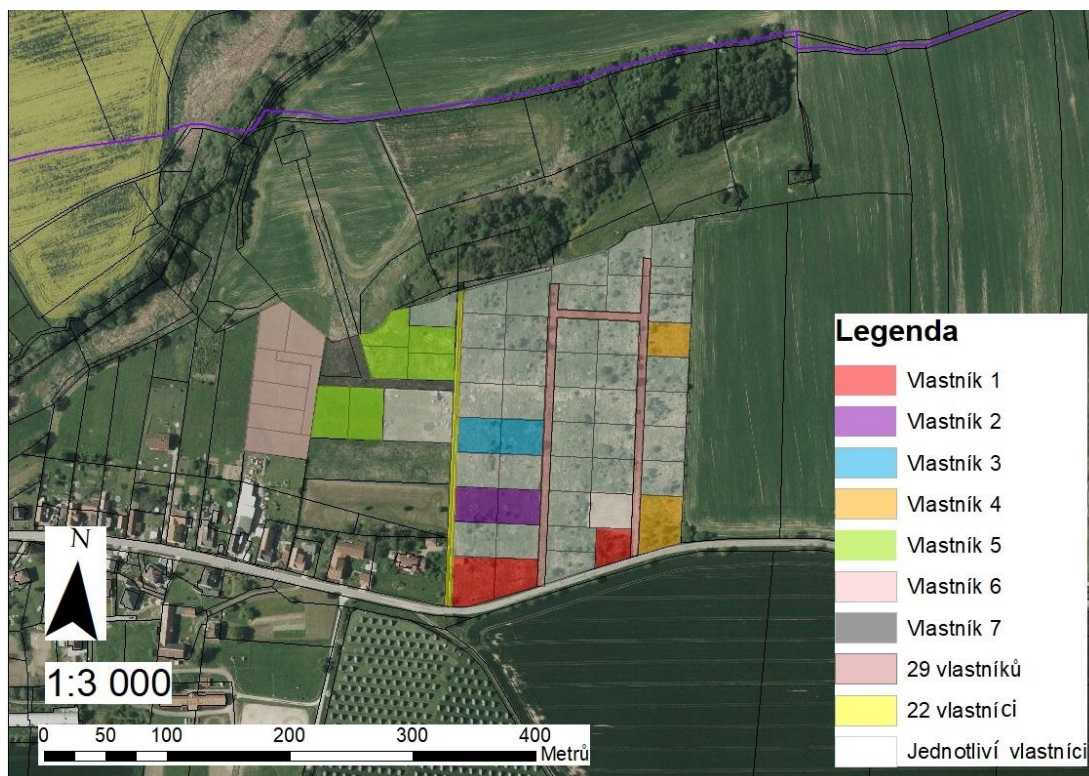
V roce 2010 byla vytvořena územní studie, kterou si nechali zhotovit právě tito investoři. Samotná výstavba technické a dopravní infrastruktury začala v roce 2015. Lokalita je zasíťovaná elektřinou a vodovodem. Kanalizace není řešena, jak popisuje územní studie. Splaškové vody budou jímány do nepropustných nádrží a následně budou vyváženy. Obslužná komunikace je zpevněná štěrkovým posypem. Lokalita je v souladu s územním plánem a územní studií, jak mi sdělil příslušný stavební úřad. Od roku 2018 stojí v lokalitě 2 rodinné domy. Možný problém, proč realizace této lokality trvá tak dlouho, bude např. špatná komunikace mezi investory, finanční situace investorů nebo nelákavá lokalita pro potenciální vlastníky.

6.2.1.4 Lešany, část Břežany

Obec se nachází západně od města Týnec nad Sázavou. Problémová lokalita se nachází na konci části obce Břežany na východní straně obce. Lokalita byla vybrána z důvodu parcelace bez zahájení výstavby a částečně vybudované infrastruktury, která je ve formě kiosků na elektřinu a z části vybudované kanalizace. Lokalita má 61 parcel určených pro výstavbu rodinných domů. V územním plánu obce, který je platný od roku 2008, je lokalita uvedena jako návrh pro čistě obytné území.



Obrázek č. 25: Řešená problematická lokalita v obci Lešany, části Břežany (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

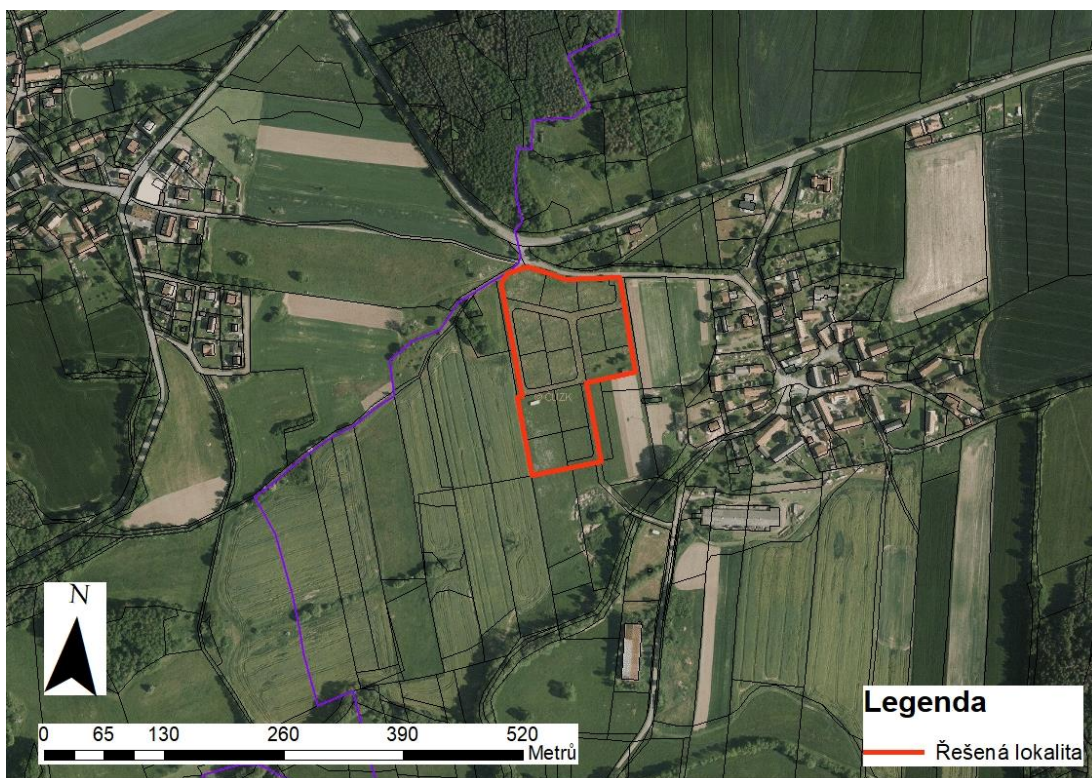


Obrázek č. 26: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě, obci Lešany, části Břežany (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

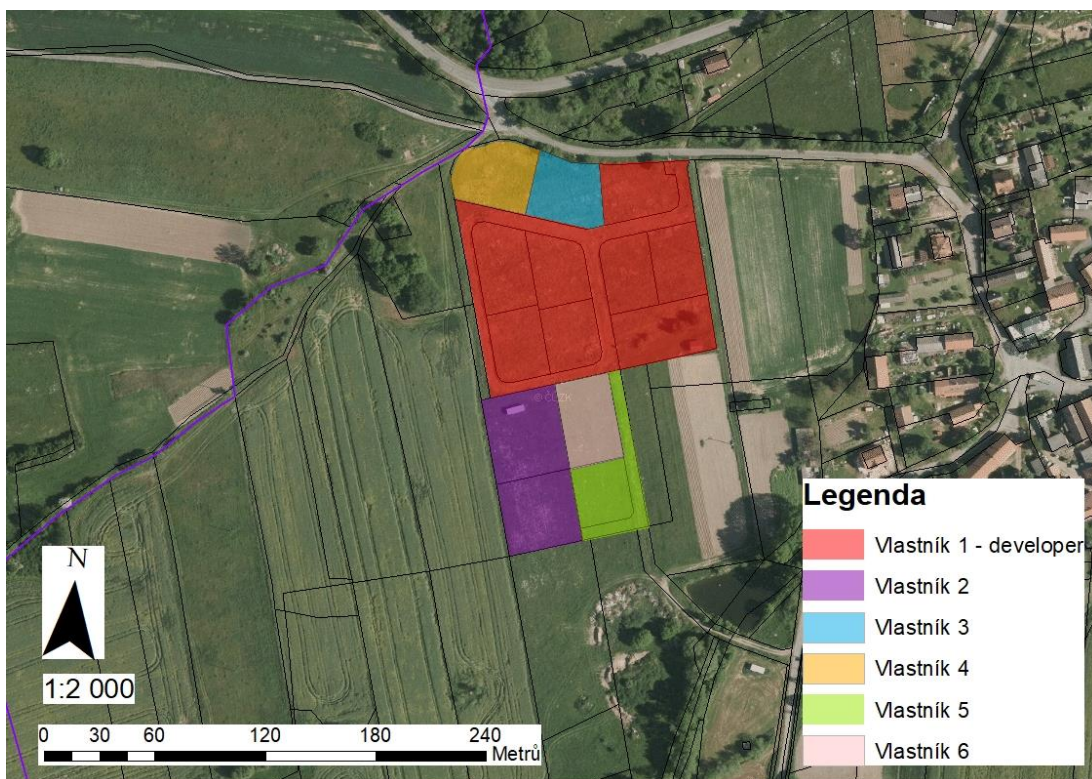
Problémů této lokality je hned několik, jak mě informoval starosta obce. Vlastník 1, který rozprodával a zaštiťoval lokalitu, již zemřel. Území je staré přibližně 20 let. Lokalita je navržena podle starého územního plánu a stavebního zákona. Komunikace mezi pozemky jsou široké 5 metrů, což nevyhovuje dnešním požadavkům pro komunikace. Jak můžeme vidět na mapě majetkoprávních vztahů, majitelů je tu mnoho, a to je další problém. Majitelé se nemohou domluvit a zafinancovat komunikace, připojení kanalizace a vody. Původní majitel (Vlastník 1), který rozprodával pozemky, vedl kanalizaci přes soukromé pozemky. Ve hře byla i jedna realitní kancelář, která rozprodávala pozemky a neinformovala kupující o těchto problémech. Díky této situaci je pozastavena výstavba a prodej pozemků Vlastníků 5, 6 a 7, protože k pozemkům nevede jiná komunikace než přes problémovou lokalitu.

6.2.1.5 Neveklov, část Dalešice

Vesnice Dalešice je částí města Neveklov, který leží západně od okresního města Benešov. Problematická lokalita se nachází v severozápadní části vesnice. Lokalita čítá 14 parcel, které se dostaly do územního plánu sídelního útvaru Neveklov již při jeho pořizování v roce 2000. V počáteční fázi pozemky vlastnila soukromá osoba, která pozemky nabídla k prodeji. V roce 2003 koupil deset pozemků soukromý investor (developer), který měl developerský záměr s touto lokalitou. Zbývající čtyři pozemky zůstaly původnímu majiteli (Vlastník 2, 5, 6 – rodinní příslušníci). Těmto čtyřem parcelám v soukromém vlastnictví byl oddělen pozemek na komunikaci a byla k nim zavedena elektřina. U těchto pozemků není další infrastruktura a také v souvislosti s finanční krizí, která přišla v roce 2008, nebyl o tuto lokalitu zájem ze strany vlastníka ani potenciálních investorů.



Obrázek č. 27: Řešená problematická lokalita v městě Neveklov, části Dalešice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

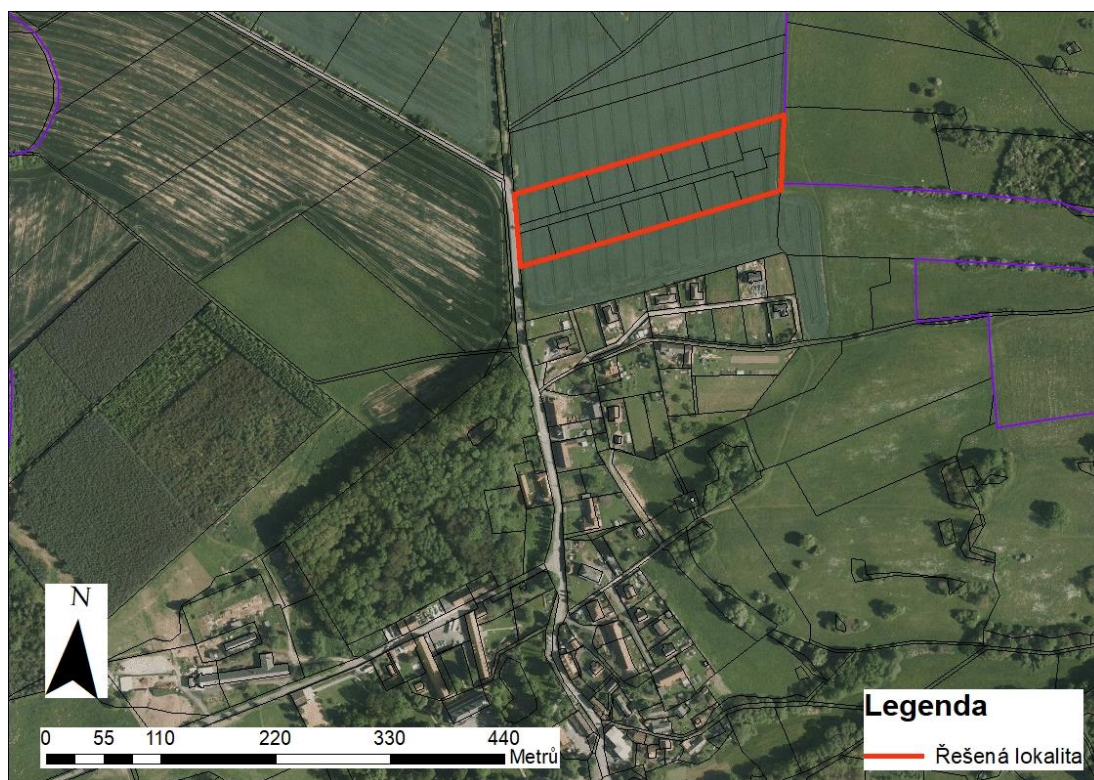


Obrázek č. 28: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v městě Neveklov, části Dalešice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

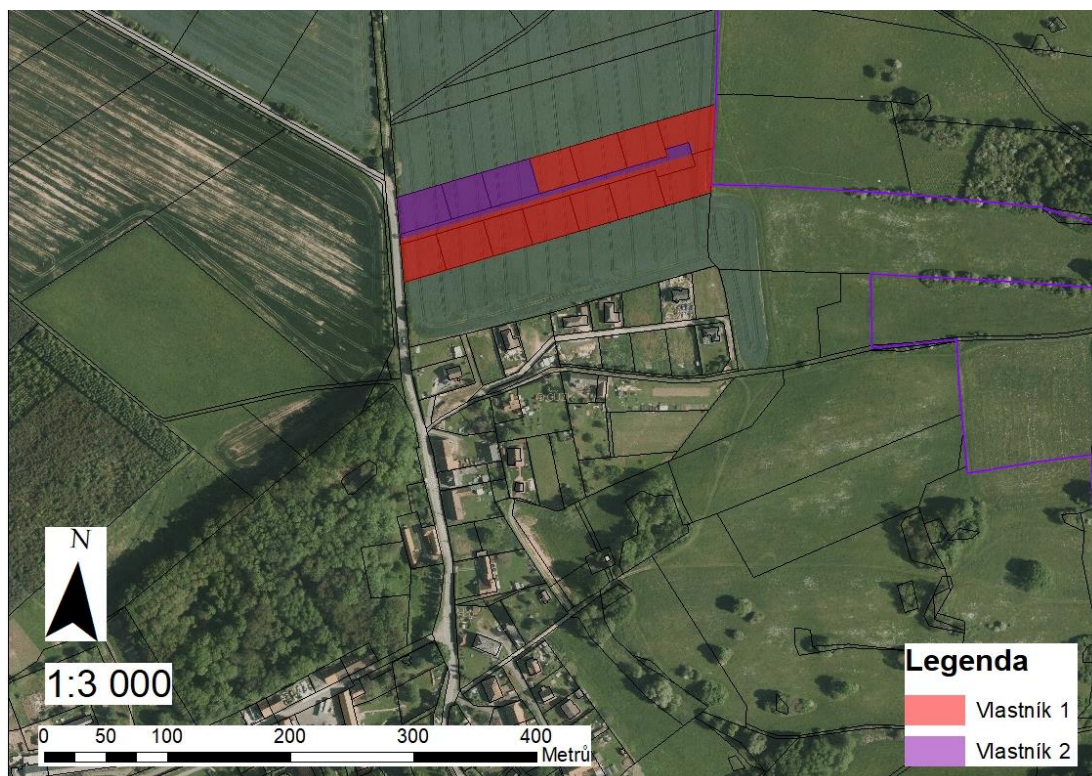
Do lokality o deseti pozemcích začal developer investovat v roce 2006. V tomto roce byla vyřízena povolení na vybudování komunikace, vybudování společného vodního zdroje a povolení na rozdělení pozemků. Developer vystavěl kiosky na elektřinu a tím zasíťoval pozemky elektřinou, provedl rozvod kanalizace a rozvod vody. Co v celé lokalitě chybí, je osazení společné čistíčky odpadních vod. Od té doby developer do lokality neinvestoval žádné prostředky. Pravděpodobně s ohledem na ekonomickou krizi v roce 2009 přecenil své finanční možnosti a o lokalitu přišel. Lokalita se dostala do vlastnictví finanční společnosti. Stavební úřad v městě Neveklov mi dodal informace, že v současné době probíhají kroky na oživení celé lokality. Zatím jsou všechny kroky jen ve fázi návrhu, ale možná se realizace lokality brzy obnoví.

6.2.1.6 Neveklov, část Jablonná

Jablonná leží asi 2 km jihozápadně od části Dalešice. Části jsou velmi podobné svojí velikostí, ale i velikostí problémové lokality. Lokalita má 14 parcel, které se nacházejí na severu Jablonné. Jedná se o rozparcelovanou plochu bez zahájení výstavby. Parcelace byla provedena v katastru nemovitostí v roce 2014 a od té doby se neuskutečnila žádná realizace. Zároveň rozparcelovaná lokalita nenavazuje na stávající zástavbu a je utvořená proluka. Díky těmto skutečnostem byla lokalita zařazena do kategorie problematických lokalit. Rozparcelované pozemky jsou navrženy v katastru nemovitostí na zemědělské ploše, která se stále zemědělsky využívá. Rozdělení pozemků tomu nijak nebrání. Město Neveklov má nový územní plán, který je z roku 2017, a v něm je lokalita vymezena jako zemědělská plocha. Mapa majetkových vztahů ukazuje, že lokalitu vlastní dva soukromí vlastníci. Pravděpodobná příčina nerealizace lokality je, že nebude v souladu s platným územním plánem, nebo je problém v neshodách vlastníků.



Obrázek č. 29: Řešená problematická lokalita v městě Neveklov, část Jablonná (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 30: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v městě Neveklov, části Jablonná
(zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

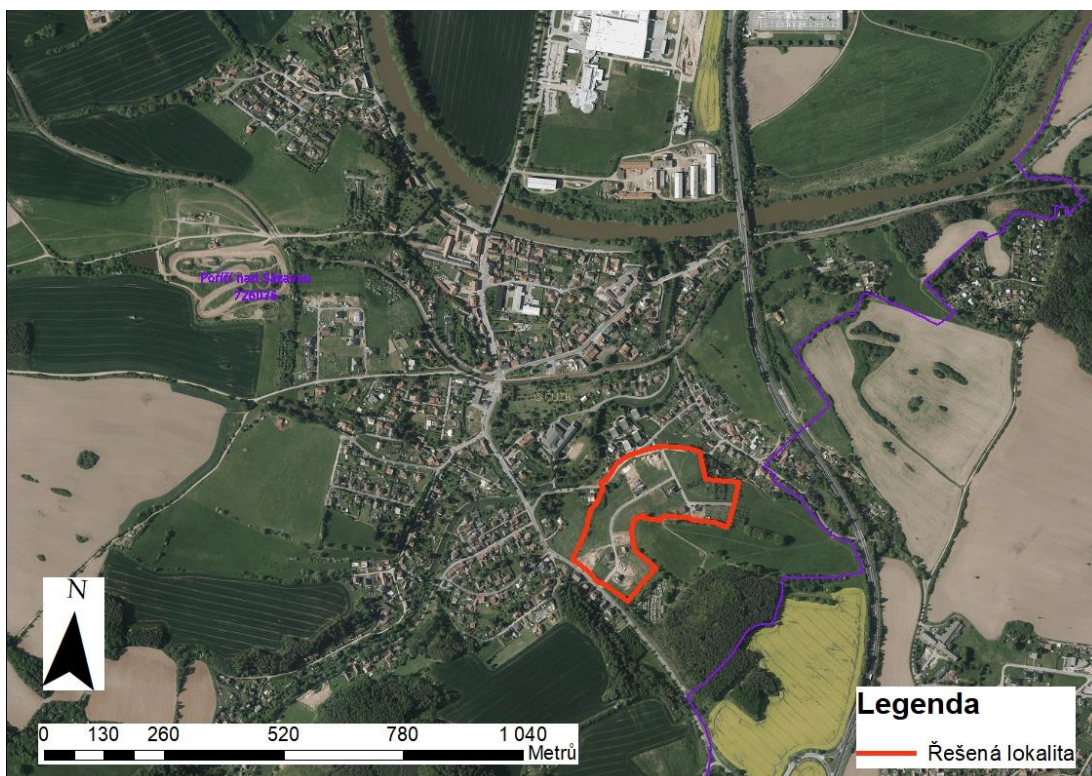
Po kontaktování příslušného stavebního úřadu jsem dostal doplňující informace o území. Vlastník pozemků nejprve provedl rozměření pozemků a následně požádal o jejich zařazení do územního plánu. Krajský úřad – odbor regionálního rozvoje zamítl lokalitu určit pro výstavbu rodinných domků. Důvod zamítnutí je, že ve správním území města Neveklov se nachází velké množství nezastavěných pozemků a není možné zahrnovat nové lokality. Úřad opírá své stanovisko o stavební zákon, Politiku územního rozvoje ČR a o Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. a 2. aktualizace. Při poslední změně územního plánu se podařilo zařadit alespoň část lokality do zastavitelných ploch.



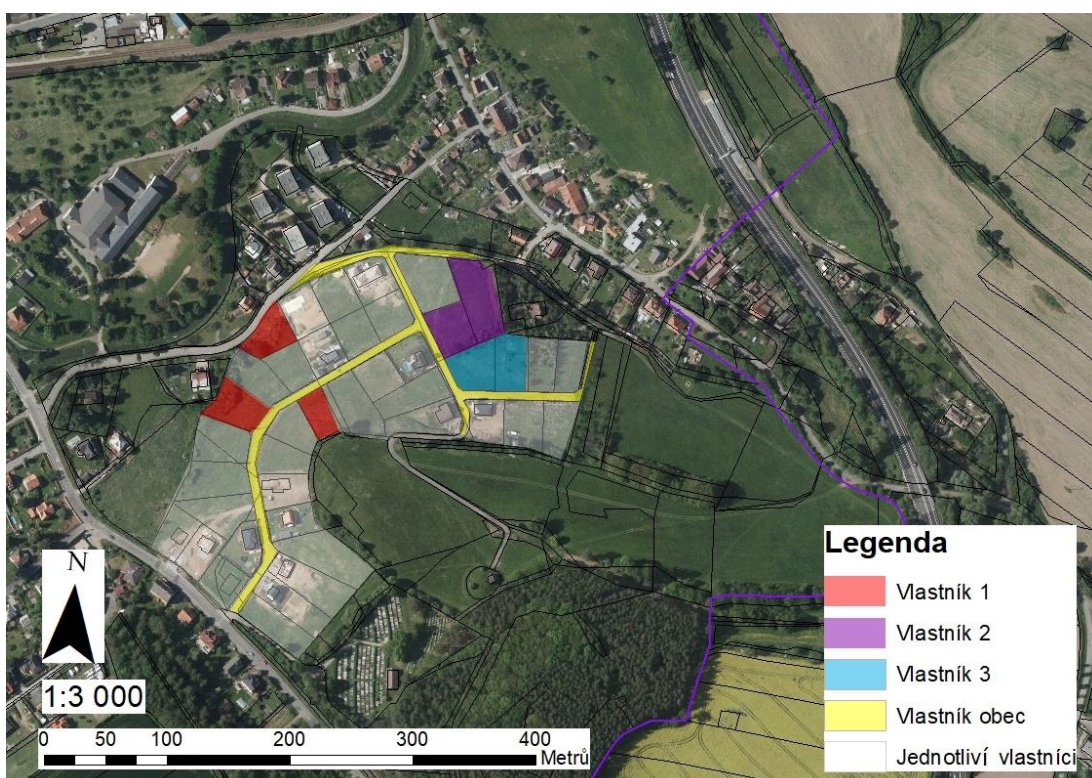
Obrázek č. 31: Výřez územního plánu města Neveklov, části Jablonná (zdroj: https://gis.kr-stredocesky.cz/js/reg_up/)

6.2.1.7 Poříčí nad Sázavou

Obec se nachází severně od města Benešov a leží u řeky Sázava. V této obci byly nalezeny tři potenciálně problematické lokality. Jsou označeny A1, A2 a A3. Lokalita A2 a A3 byly po podrobnější analýze označeny za neproblematickou lokalitu, které patří do kategorie nových lokalit. Zato lokalita A1 byla vybrána na základě rozparcelovaného území s obsluhovou komunikací a pouličním osvětlením, kde je jen několik málo realizovaných rodinných domů. Po zjištění, že lokalita byla v katastrální mapě od roku 2004, jsem lokalitu zařadil do problematických lokalit. Celkový počet parcel v dané lokalitě činí 41. Lokalita se nachází v jihovýchodní části obce. Historie výstavby lokality se datuje od roku 2005, kdy se začala realizovat dopravní a technická infrastruktura včetně veřejného osvětlení. V lokalitě je vybudovaná elektrifikace, vodovod, plynovod a kanalizace. V roce 2011 byly v celé lokalitě realizovány jen 3 rodinné domy. V roce 2015 přibyl pouze jeden rodinný dům. V roce 2016 bylo v lokalitě celkem realizováno 6 rodinných domů. V roce 2018 bylo celkem v lokalitě 14 dokončených domů a 4 domy ve výstavbě. Platný územní plán z roku 1998 s pěti změnami vymezuje problematickou lokalitu jako území se smíšenou funkcí.



Obrázek č. 32: Řešená problematická lokalita v obci Poříčí nad Sázavou (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



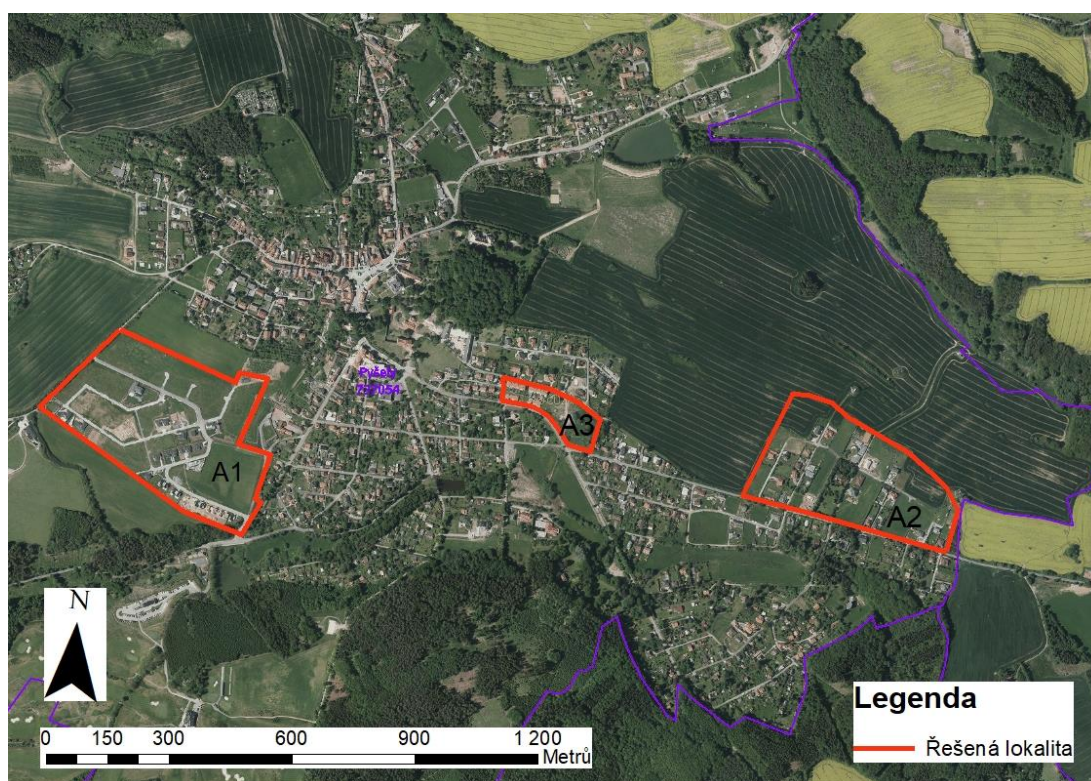
Obrázek č. 33: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v obci Poříčí nad Sázavou (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Kontaktoval jsem starostu obce s prosbou o objasnění situace. Za problém, který nastal v této lokalitě, může ekonomická krize v roce 2008. Proto nastalo zpomalení

až zastavení výstavby. V lokalitě nikdy nefiguroval žádný velký investor nebo developer. Majetkoprávní vztahy byly od počátku rozdrobené mezi soukromé vlastníky. Po roce 2008 nebyl zájem o pozemky a vlastníci, kteří chtěli stavět, neměli finanční prostředky na realizaci rodinných domků. V posledních letech roste výstavba vyšším tempem. Dá se tedy říct, že je to lokalita, která byla dlouho problematická, ale nyní v ní dochází k oživení. Lokalitu jsem zařadil do problematických lokalit z důvodu pomalé realizace.

6.2.1.8 Pyšely

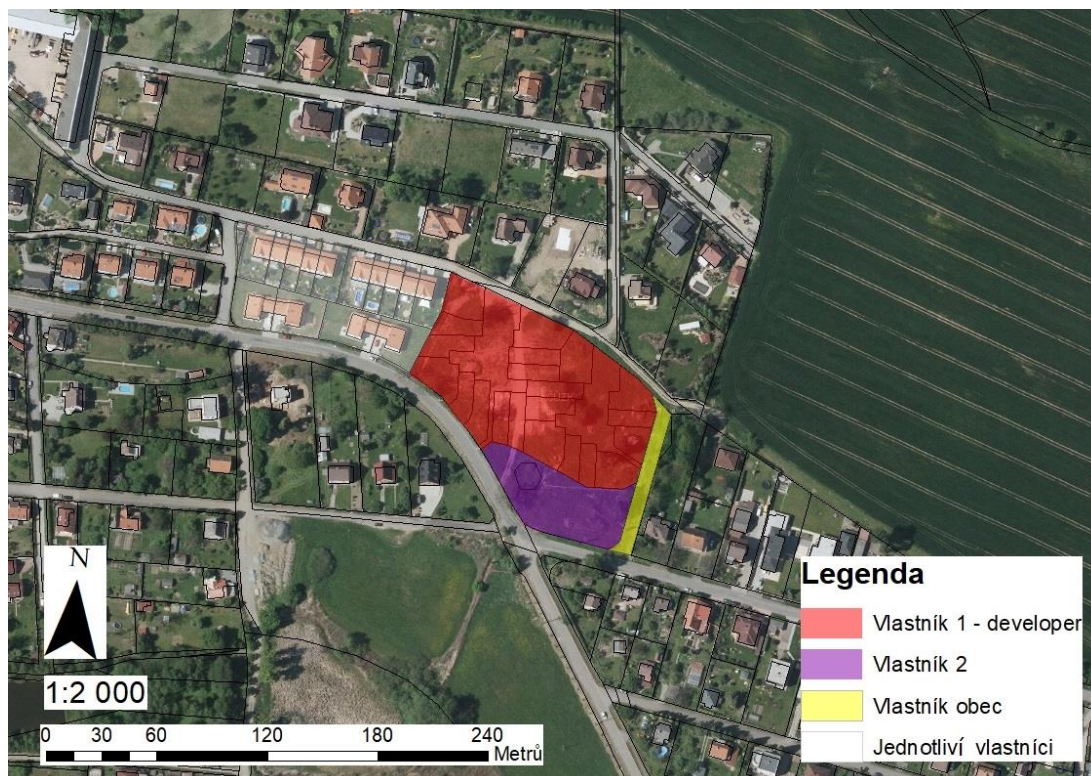
Město Pyšely se nachází v nejsevernější hranici ORP Benešov. Přímo v městě byly identifikovány tři potenciálně problematické lokality označené A1, A2 a A3. Lokality A1 a A2 byly vyhodnoceny jako neproblematické lokality, obě lokality spadají do kapitoly: Lokality s postupným vývojem v čase. Poslední lokalita, která nese označení A3 byla po analýze označena jako problematická lokalita.



Obrázek č. 34: Potenciálně problematické lokality v městě Pyšely (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Město pořizuje nový územní plán, který je v průběhu schvalování návrhu. Platný územní plán nabyl účinnosti v roce 2002. Územní plán obce Pyšely má celkem čtyři platné změny. Lokality A3 se týká změna číslo 3, která nabyla účinnosti 18. 11. 2009. Změna územního plánu byla vyžádána developerem, pro uplatnění podnikatelského záměru. Lokalita byla v územním plánu z roku 2002 vymezena jako plocha pro výrobní služby a změna změnila tuto plochu na bydlení, veřejná vybavenost. Na této ploše se dříve nalézal areál pivovaru, který chátral a území bylo nevyužité. Developer záměr podpořil územní studií, která se týká výstavby řadových rodinných domů s malým veřejným prostorem. Majetkoprávní vztahy ukazují, že se v lokalitě pohybuje pouze jeden developer, který vlastní pozemky pro řadové domy a jedna soukromá

osoba, která vlastní pozemek s navrhovaným veřejným prostorem. Tento developer začal realizaci lokality v roce 2011 řadovým domem na levém okraji hranice lokality. To byla první etapa projektu nazvaného Pivovarské zahrady. V roce 2012 začala realizace druhé etapy, a to dalšího řadového domu. Následující rok byla zahájena třetí etapa, realizace dvou dvojdomků. Třetí etapa byla dokončena v roce 2014. Všechny tři etapy proběhly v pořádku a v dnešní době jsou všechny domy rozprodané mezi jednotlivé soukromé osoby. Čtvrtou a poslední etapou měla být realizace řadových domů, bohužel zatím realizace nezačala.



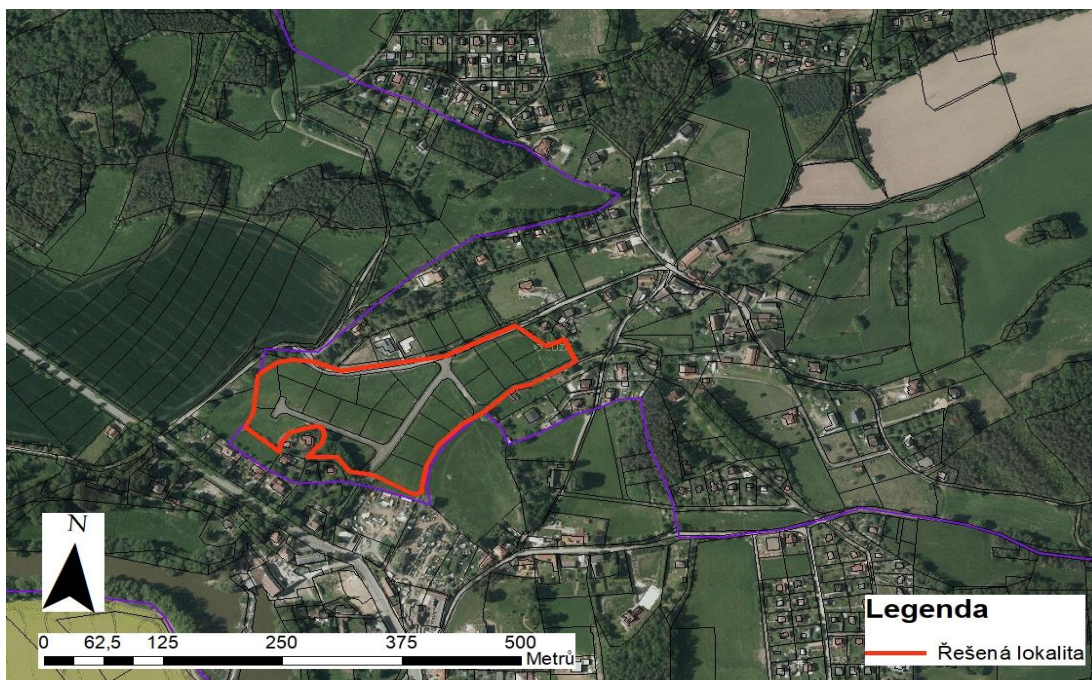
Obrázek č. 35: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě A3 v městě Pyšely (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Developerská firma se skládá ze dvou spoluvlastníků. Povedlo se mi zkontaktovat jednoho spoluvlastníka firmy, který mi vyjasnil celou situaci. Oba dva vlastníky žijí jiná práce a firmu mají spíše jako vedlejší povolání. Realizace čtvrté etapy ještě nezačala z důvodu zaneprázdněnosti obou vlastníků a finanční situace. Jako další důvod uvedl, že se třetí etapa prodávala velice špatně. Ujistil mě, že čtvrtou etapu během několika let zrealizují. V dnešní době připravují redesign projektu týkající se poslední etapy. Tuto lokalitu jsem vyhodnotil jako problematickou z důvodu dlouhodobé nerealizace čtvrté etapy.

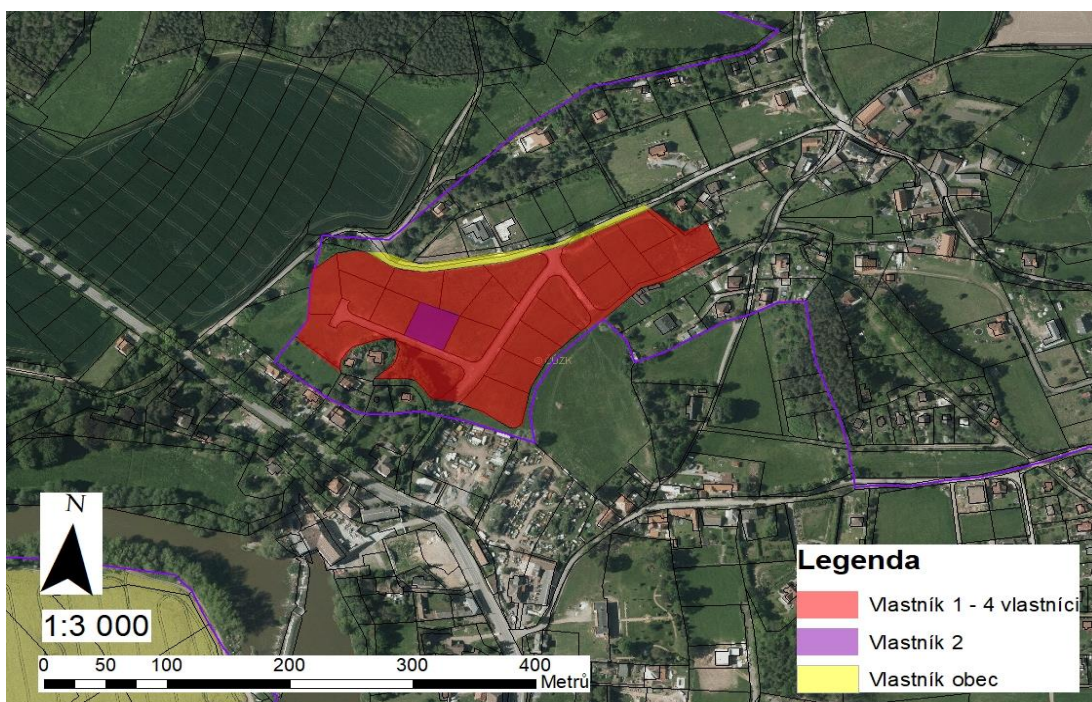
6.2.1.9 Pyšely, část Borová Lhota

Malá vesnice Borová Lhota leží jižně od města Pyšely, pod které spadá. Potenciálně problematická lokalita byla vybrána na základě parcelace 22 stavebních pozemků s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou včetně kiosků na elektřinu, bez zahájení realizace rodinných domků. Realizace dopravní a technické infrastruktury začala v roce 2013. Byly zde realizovány kiosky na elektřinu, přípojky na dešťovou kanalizaci a vodovod. Následně byla zpevněna komunikace štěrkovým posypem a

připraveny obrubníky pro chodníky. Od roku 2013 se zde neuskutečnila žádná realizace. Platný územní plán města Pyšely z roku 2002 se čtyřmi změnami vymezuje lokalitu jako zastavitelnou plochu pro bydlení. Změny územního plánu se této lokalitě vůbec netýkají. Majetkoprávní vztahy ukazují dominantní postavení čtyř vlastníků, kteří vlastní i obslužnou komunikaci. Z těchto čtyř vlastníků jsou dva vlastníci cizí národnosti. Možný problém pozastavení výstavby by mohly být neshody mezi vlastníky.



Obrázek č. 36: Řešená problematická lokalita v městě Pyšely, části Borová Lhota (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

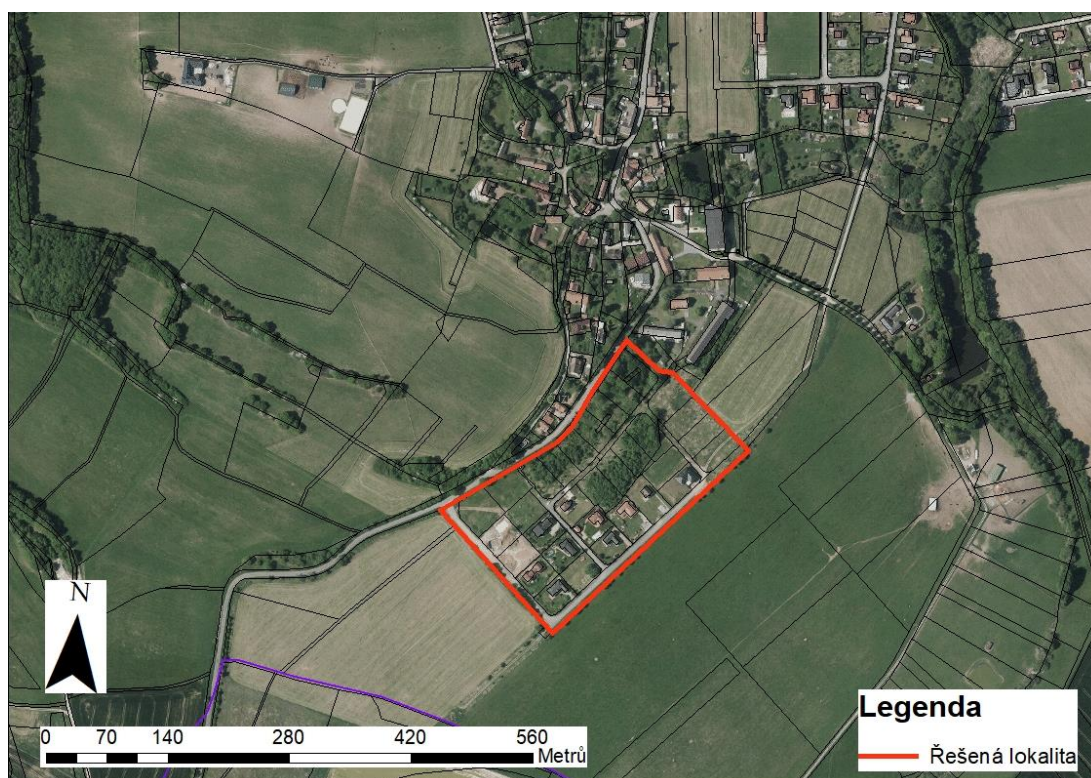


Obrázek č. 37: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v městě Pyšely, části Borová Lhota (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

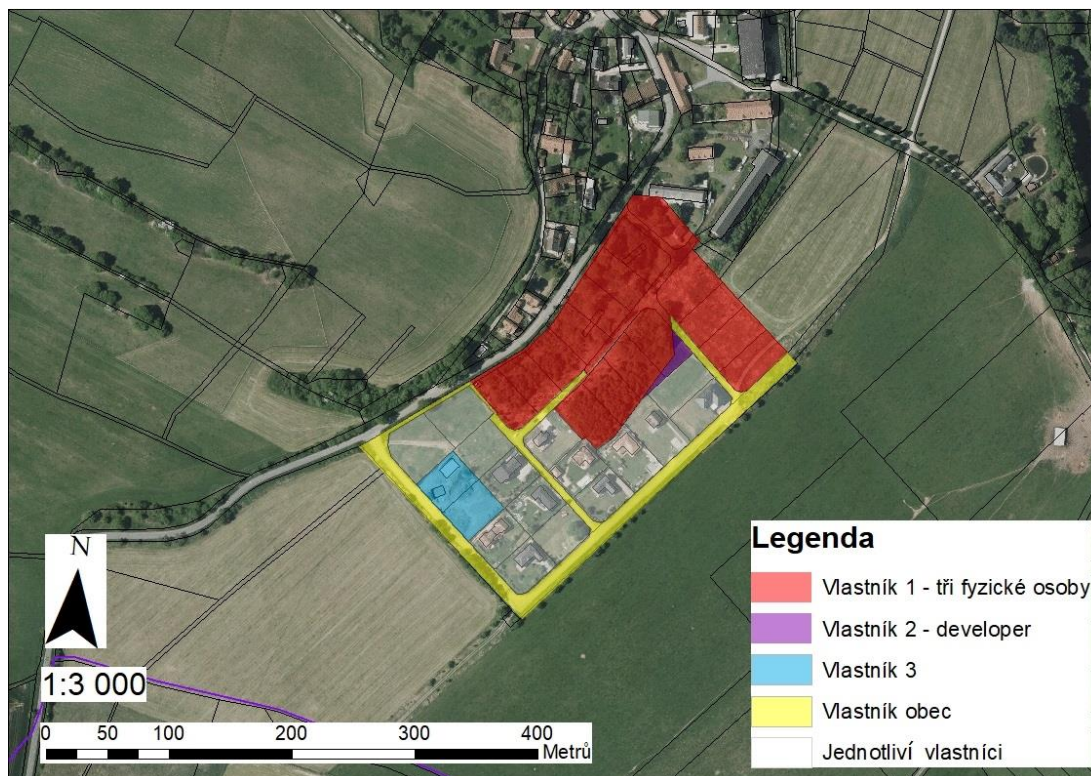
V roce 2018 se na internetu objevily stránky, kde jeden z vlastníků nabízí stavební parcely k prodeji. Povedlo se mi zkontaktovat vlastníka, který mi situaci vyjasnil. Na jaře 2019 proběhne asfaltování obslužných komunikací a chodníků, následně bude provedena kolaudace lokality a potenciální kupci budou moci začít s výstavbou rodinných domků. Jako důvod pozastavení výstavby investor uvedl, že čekal na vhodnou ekonomickou situaci. V dnešní době je cena pozemků mnohem větší než v roce 2013. Tato lokalita se tedy snad do několika let zrealizuje, ale přesto jsem ji zařadil do problematických lokalit z důvodu dlouhodobé nerealizace.

6.2.1.10 Pyšely, část Zaječice

Zaječice leží 2 km severně od města Pyšely. V této vesnici byly nalezeny dvě potenciálně problematické lokality A1 a A2. U lokality A2 se nepotvrdil problematický rozvoj, ale u lokality A1 se potvrdil. Lokalitu A1 jsem vybral na základě zrealizované jen jedné půlky lokality, druhá půlka leží ladem. Z důvodu, že se lokalita objevila v katastrální mapě v roce 2005 byla lokalita označena za problematickou lokalitu. Lokalita se nachází na jihu vesnice a čítá 33 stavebních pozemků. Z toho je zrealizovaných jen 11 rodinných domků. Aktuální platný územní plán města vymezuje lokalitu, jako zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech.



Obrázek č. 38: Řešená problematická lokalita v městě Pyšely, části Zaječice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

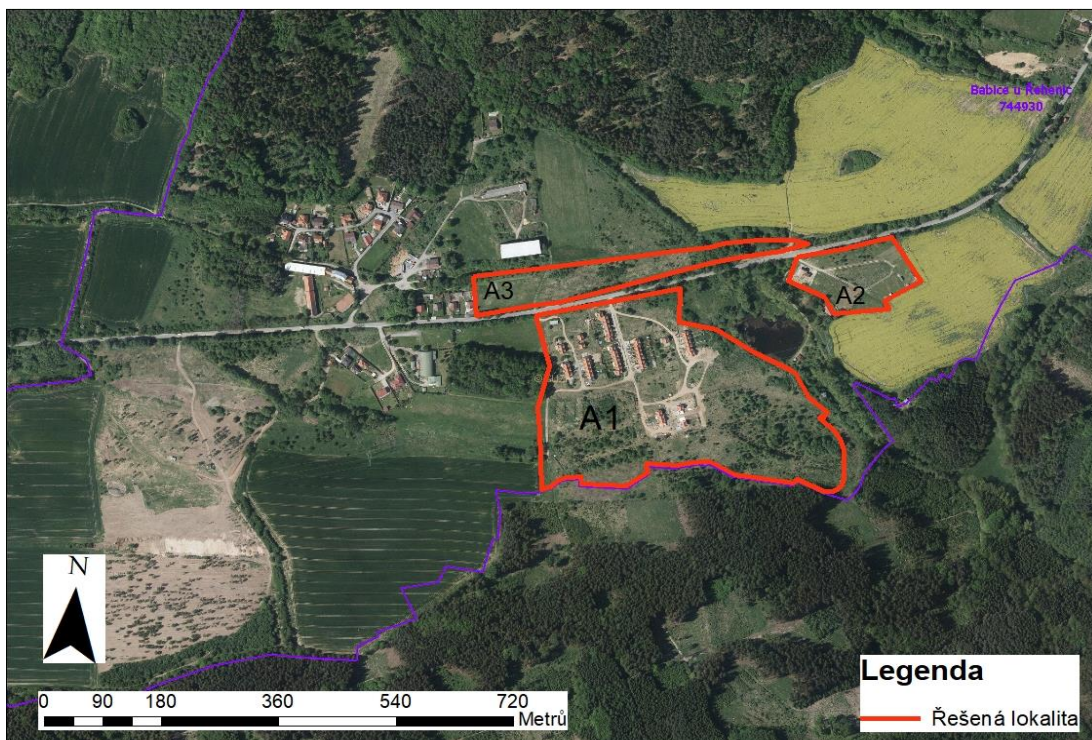


Obrázek č. 39: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v městě Pyšely, části Zaječice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Po rozboru majetkoprávních vztahů jsem částečně přišel na důvod nerealizace zbytku území. Nejdříve část lokality, v které realizace probíhá. Pozemky jsou rozprodané jednotlivým vlastníkům a obslužnou komunikaci k těmto pozemkům vlastní obec, která zajistila a zafinancovala technickou a dopravní infrastrukturu k těmto pozemkům. Naopak část lokality, kde neprobíhá realizace, vlastní Vlastník 1, tj. tři fyzické osoby a každá pochází z jiné země. Vlastníci koupili pozemky i obslužnou komunikaci k nim přilehlou a vybudovali jen kiosky na elektřinu. Od té doby jejich pozemky chátrají a rostou na nich náletové dřeviny. Důvod, proč vlastníci nezačali s realizací, je neznámý, pokoušel jsem se je kontaktovat, ale marně. Nejpravděpodobnější důvod bude nedostatek financí nebo jiná priorita. Další možný důvod může být špatná domluva mezi majiteli.

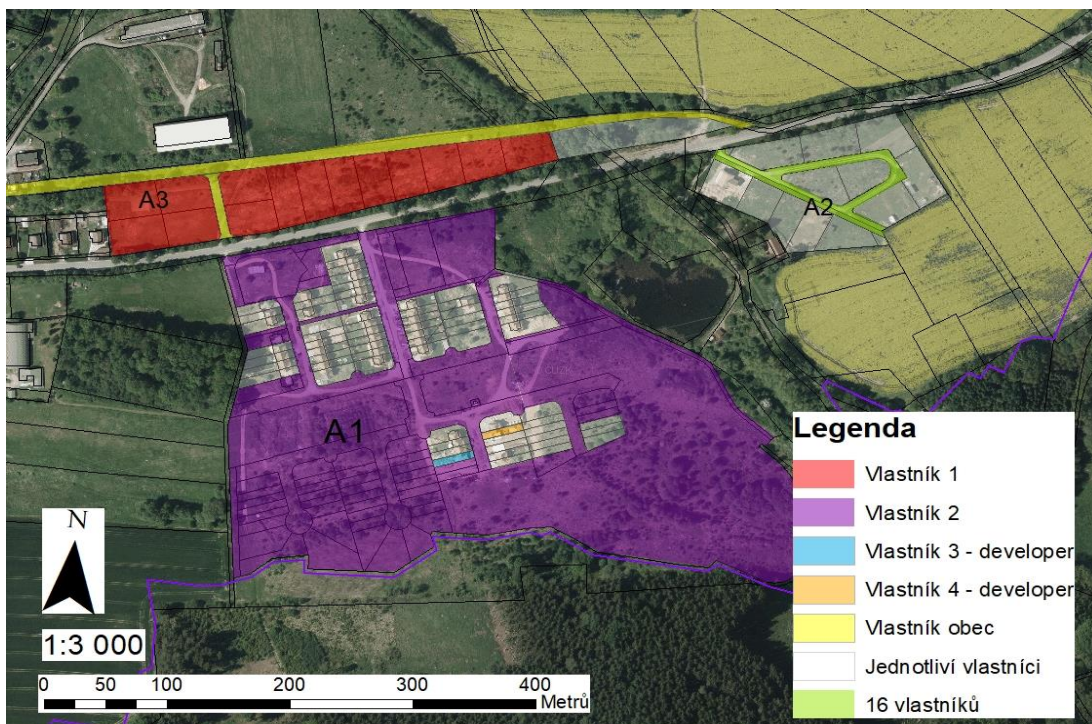
6.2.1.11 Řehenice, část Dařbož

Část Dařbož se nachází v obci Řehenice. Dařbož leží severně od města Týnec nad Sázavou. V této části jsem lokalizoval 3 potenciálně problematické lokality, které jsem označil A1, A2 a A3. Bohužel u všech třech lokalit se po podrobné analýze prokázal problematický rozvoj. Největší a nejstarší lokalitou je lokalita A1, která vznikala v roce 2002. Tato lokalita měla developerský záměr a byla celá rozparcelovaná pro výstavbu řadových domů. Zrealizovala se část řadových domků s kiosky na elektřinu bez dopravní infrastruktury. V roce 2010 se v katastrální mapě objevila další zadní část řadových domků, kde se zrealizovalo několik málo řadových domů bez dopravní infrastruktury. Od roku 2010 nedošlo k dalšímu vývoji a lokalita si zachovává problematický charakter.



Obrázek č. 40: Řešené problematické lokality A1, A2 a A3 v obci Řehenice, části Dařbož (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Obec Řehenice má nový územní plán z roku 2018, kde je lokalita A1 označena jako stabilizovaná plocha pro bydlení, ale pouze v místech, kde jsou zrealizované řadové domy. Volné plochy lokality jsou označeny jako plochy zastavitelné pro bydlení. V místě, kde je oddělena přední a zadní část řadových domů, je vymezený veřejný prostor se zelení. V tomto prostoru vede vysoké napětí elektrického proudu.



Obrázek č. 41: Majetkoprávní vztahy v řešených problematických lokalitách A1, A2 a A3 v obci Řehenice, části Dařbož (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Celou lokalitu A1 vlastnil v roce 2002 Vlastník 2, který měl developerský záměr. Projekt měl obsahovat celkem 152 rodinných domů v podobě řadových domů, 3 budovy s veřejnou a komerční občanskou vybaveností a plochy s veřejným prostorem.

Jako zdroj informací o problematičnosti lokality A1 mi posloužil pořad Černé ovce od České televize, kde zjišťovali příčinu nerealizace lokality. Pořad byl odvysílán 3. 10. 2006. Problematika se týká investora stavby, který zahájil výstavbu řadových domů v roce 2004 bez stavebního povolení. Stavební úřad ve Velkých Popovicích zjistil tuto skutečnost a zahájil s investorem řízení o odstranění staveb. Investor během tohoto řízení dodatečně dodal chybějící podklady a stavební úřad vydal dodatečné stavební povolení, ale pouze na rodinné domy. Situace kolem inženýrských sítí byla velmi podobná. Investor neměl stavební povolení na vybudování inženýrských sítí, přesto nechal vybudovat vodovod i kanalizaci. Mezitím investor klamal potenciální zákazníky a ujišťoval je, že stavební povolení na inženýrské sítě má. Oklamání vlastníci nemohli zkolaudovat svůj dům, protože nemají řádně postavené inženýrské sítě dle příslušného stavebního povolení. Do dnešní doby nemají obyvatelé lokality domy zkolaudovány a nemohou zde mít trvalé bydliště. Pitnou vodu do lokality vozí nákladní auto s cisternou (ČT, 2006). Problematika této lokality je stále aktuální.

Lokalita A2

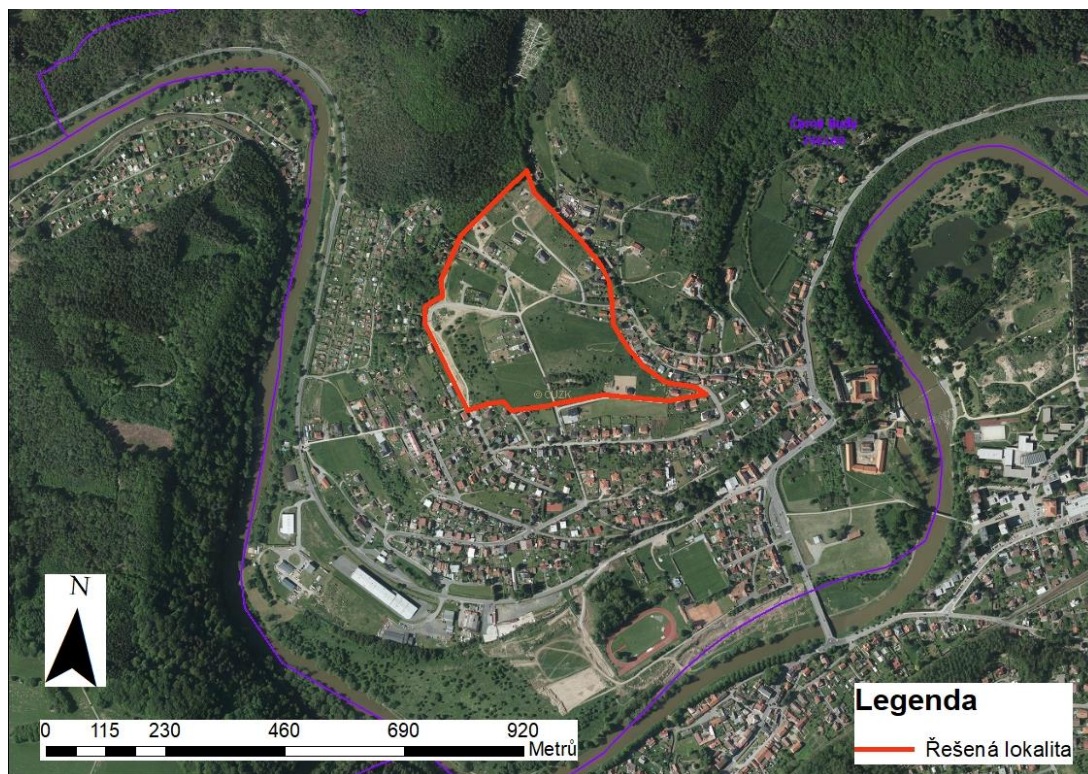
Lokalita se objevila v katastrální mapě v roce 2008 a v tomto roce se také zrealizovaly kiosky na elektřinu. Od té doby se výstavba realizace pozastavila. Z mapy majetkoprávních vztahů je vidět, že stavební parcely jsou rozprodány mezi jednotlivé vlastníky a obslužnou komunikaci vlastní všichni vlastníci dotčených pozemků. V lokalitě je celkem 12 stavebních parcel, které jsou vymezeny v územním plánu obce z roku 2018 jako zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech – městských a příměstských. Územní plán v této lokalitě neukládá podmínku napojení na plánovanou místní ČOV jako u lokality A3. V této lokalitě je podmínka odkanalizování řešena izolovanou bezodtokovou nádrží. V části Dařbož je plánován nový vodovodní přivaděč z vodojemu Ládví, ale připojení lokality na zdroj pitné vody lze řešit i individuálně, jak udává platný územní plán obce. Problematiku lokality vidím v neshodách vlastníků, jak napojit a zafinancovat přívod pitné vody. Další fakt, který může přispívat k nerealizaci lokality je blízkost problematické lokality A1. Problematika lokality A1 může způsobovat nelákavost výstavby rodinných domů v této lokalitě.

Lokalita A3

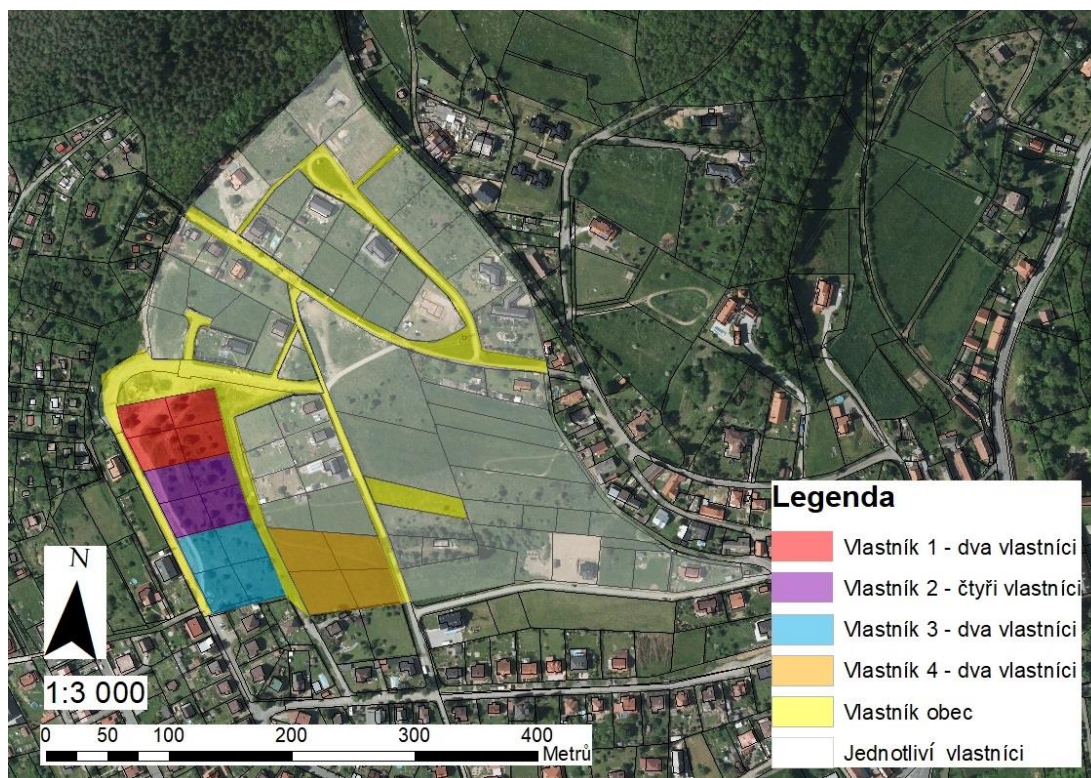
Lokalita byla vyhodnocena jako potenciálně problematická z hlediska rozparcelované plochy bez započaté realizace. Po zjištění, že se lokalita objevila v katastru nemovitostí v roce 2015 byla vyhodnocena jako problematická lokalita. V novém územním plánu obce z roku 2018 je ta-to lokalita vymezena ze západní strany jako plocha pro bydlení v rodinných domech městských a příměstských. Z východní strany je vymezena jako plocha smíšené obytné – venkovské. Lokalita je územním plánem podmíněna vybudováním a napojením na místní ČOV. V části Dařbož je plánován nový vodovodní přivaděč z vodojemu Ládví a nová místní ČOV. Pozemky mají být napojeny na obslužnou komunikaci ze severní strany lokality, která je ve vlastnictví obce. Obslužná komunikace není vybudovaná a chybí veškerá technická infrastruktura ke stavebním pozemkům. Z těchto důvodů nezačala realizace rozparcelovaných pozemků.

6.2.1.12 Sázava, část Černé Budy

Město Sázava leží na severovýchodní hranici ORP Benešov. Problematická lokalita se nachází v části zvané Černé Budy. Lokalitu jsem vybral částečně z důvodu parcelace bez zahájení výstavby. V místě, kde už výstavba začala, je chaotická a neuspořádaná. Tato situace už trvá několik let. V místě je velké výškové převýšení, zde je krásný výhled do krajiny s vilovou zástavbou.



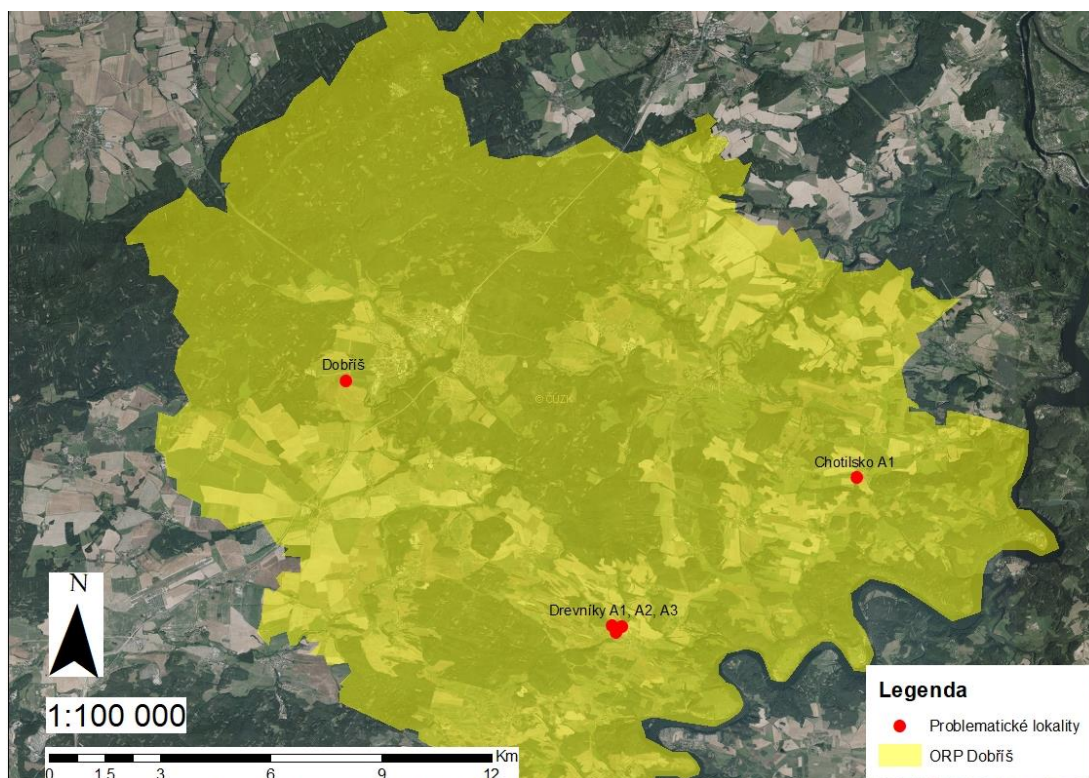
Obrázek č. 42: Řešená problematická lokalita v městě Sázava, části Černé Budy (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 43: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v Sázavě, části Černé Budy (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Územní plán vymezuje celou lokalitu, jako zastavitelnou plochu pro individuální bydlení, bez žádné občanské vybavenosti a veřejného prostoru. Mapa majetkoprávních vztahů nám ukazuje velké množství vlastníků. Možný důvod nerealizace mi objasnil člověk, který bydlí v sousedství problémové lokality. Za poslední dobu se často mění majitelé pozemků. Majetnější obyvatelé města zde kupují pozemky jako investici. V městě jsou to nejspíše poslední pozemky pro bydlení, kam se může město rozvíjet. Majitelé tedy mají v pozemcích uložené peníze a nic je nemotivuje stavět. Proto výstavba rodinných domků působí tak chaoticky a neuspořádaně, protože větší část pozemků je koupena za účelem investice do budoucna. Můžeme tedy očekávat, že se realizace ještě několik let nebude konat. Další problém, který nastane až bude lokalita zrealizovaná, je dopravní obslužnost. Z místa se stane klasický satelit, ale jen s jednou příjezdovou komunikací. Obslužné komunikace jsou úzké a v lokalitě budou nastávat dopravní kolapsy hlavně v dopravní špičce. Příčinou problémů v této lokalitě je kombinace realizace i plánování.

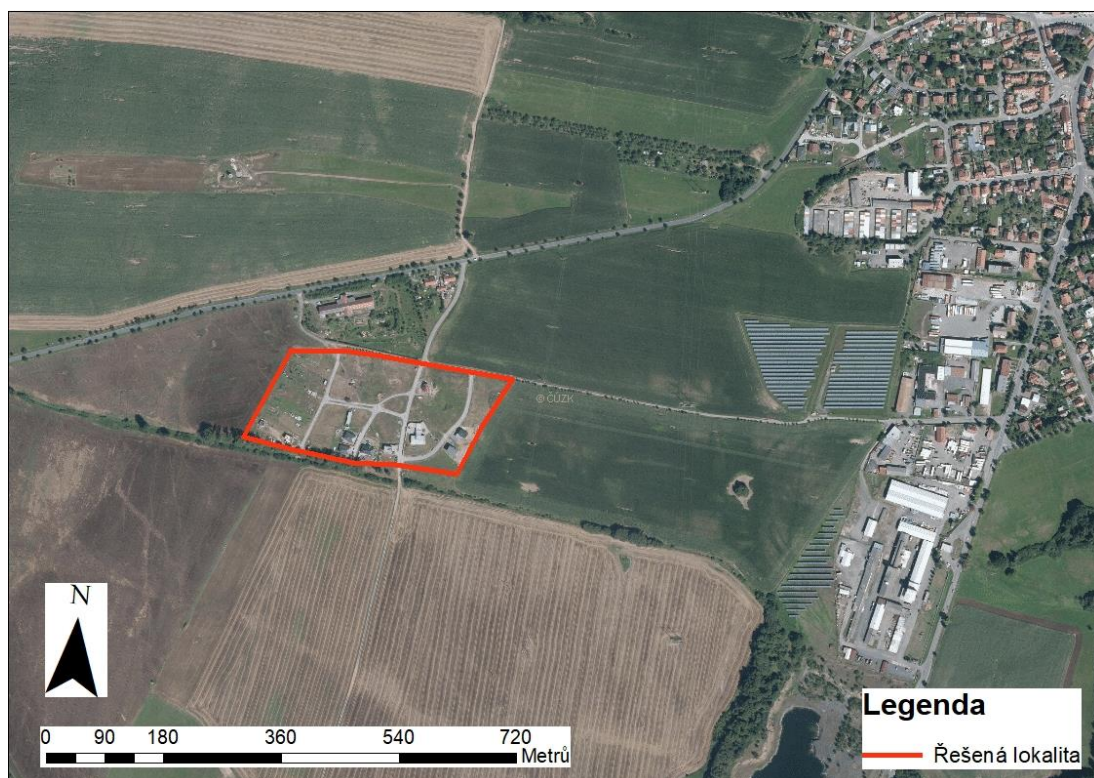
6.2.2 Problematické lokality SO ORP Dobříš



Obrázek č. 44: Zobrazení problematických lokalit v SO ORP Dobříš (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

6.2.2.1 Dobříš

Lokalita se nachází v městě Dobříš, leží jihozápadním směrem od města v části pod bývalým kravínem v místě nazývaném Svatá Anna. Ta mě zaujala svojí polohou, která je mimo intravilán města, a řídkým zastavěním. Po zjištění, že lokalita se začala realizovat v roce 2010 jsem ji označil jako problematickou. V tomto roce začaly stavební práce na dopravní i technické infrastruktuře. S problematikou týkající se lokality, mi pomohl úřad územního plánování v městě Dobříš, který mi poskytl potřebné informace.

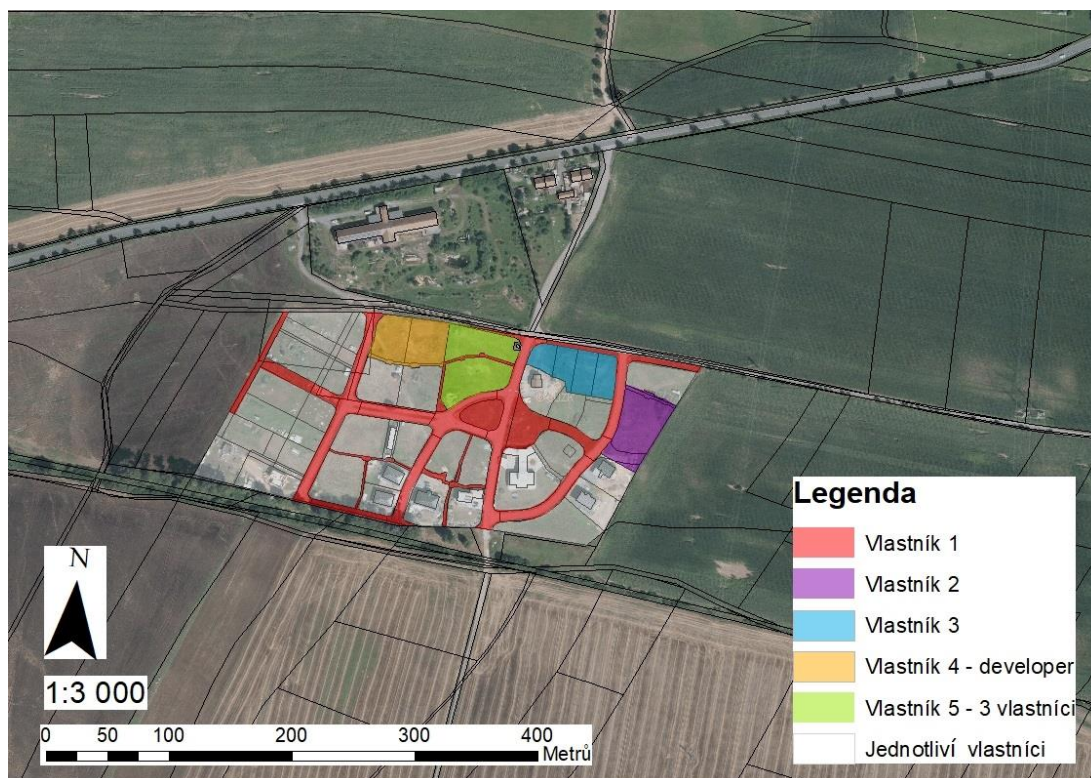


Obrázek č. 45: Řešená problematická lokalita v městě Dobříš (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Platný územní plán z roku 2010 v plném znění po změnách v roce 2012 a 2017 vymezuje lokalitu jako plochu změn, smíšené obytné – venkovské. V textové zprávě platného územního plánu je popis záměru u této lokality, kde se má jednat o venkovské bydlení s ekologickými formami hospodaření. Záměr je převzat z dřívější územní plánovací dokumentace a existující studie. V původním územním plánu sídelního útvaru Dobříš – Stará Huť vydaného roku 1994 nebyla lokalita vymezena jako zastavitelná plocha, tehdy se jednalo o nezastavěné území s funkčním využitím orná půda. Roku 2000 byla vydaná změna číslo 8 ÚPSÚ. Ta vymezila lokalitu jako plochu s funkcí NK – 4 (nerušící výroba a komerce) se zaměřením na zemědělskou výrobu. V roce 2002 přišla další změna číslo 11 týkající se lokality. Byla změněna funkce zastavitelné plochy na OS – 5 na žádost vlastníka o změnu funkce ze zemědělské výroby na obytné území pro obytnou a hospodářskou funkci. Jenže v tom samém roce Okresní úřad Příbram, oddělení životního prostředí k této změně udělil původně nesouhlas, načež bylo svoláno dohodovací jednání (pořizovatel, zpracovatel a dotčený orgán), kde byl dohodnutý souhlas při úpravě a upřesnění regulativů ve vztahu bydlení – zemědělství. Tyto závěry byly do konečného návrhu ÚPSÚ zpracovány a bylo možné změnu ÚPSÚ vydat.

V roce 2005 bylo vydáno územní rozhodnutí pro dělení pozemků v lokalitě. Původně byly pozemky určeny především pro rozvětvenou rodinu spoluvlastníků a část byla k prodeji, čímž se měly pokrýt související náklady na vybudování infrastruktury. Lokalita měla mít podle návrhu studie charakter vesnice. Z toho vyplývá i původní stav pozemků a komunikací s návsi. Postupem času došlo k dalšímu dělení a scelování pozemků, čímž lokalita ztratila význam původního záměru. Obslužná komunikace zůstala do dnešní doby původním majitelům a parcely se postupně

rozprodávají. Ve stávajícím územním plánu z roku 2010 už bylo potřeba respektovat vydaná rozhodnutí stavebního úřadu a zastavitelnou plochu převzít.



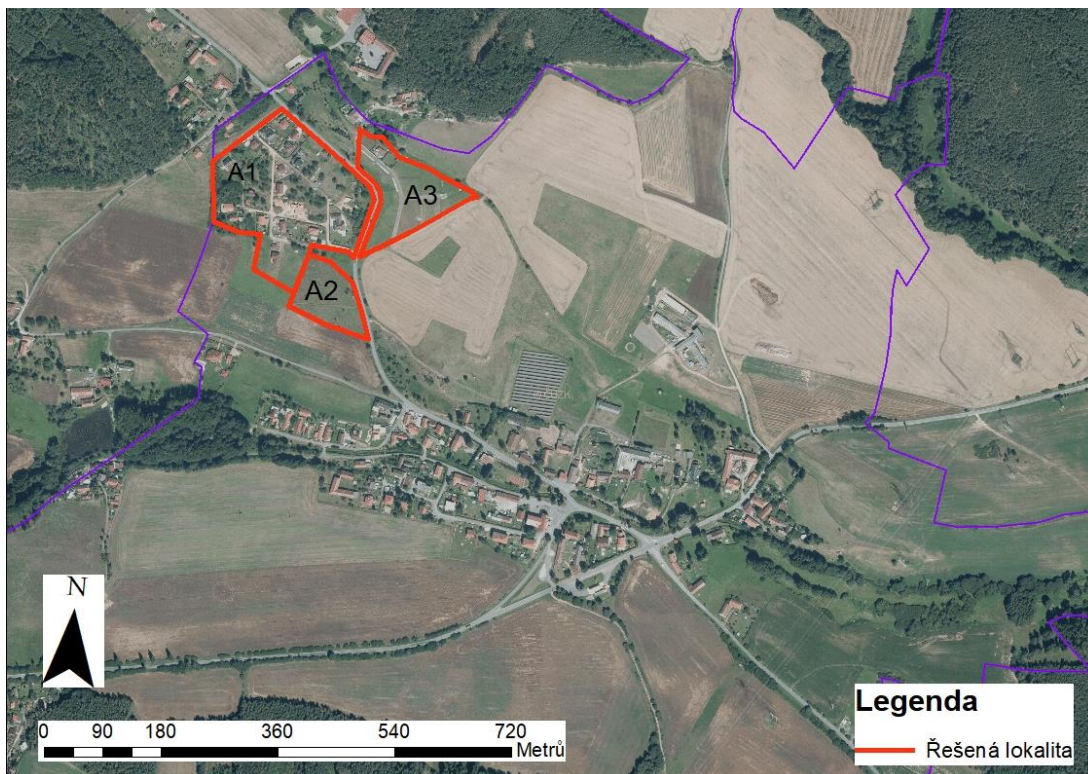
Obrázek č. 46: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v městě Dobříš (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Majetkoprávní vztahy ukazují, že parcely jsou rozprodané mezi jednotlivé soukromé osoby. Zajímavé je, že původní majitelé, Vlastník 1, který zařizoval celou lokalitu a financoval technickou a dopravní infrastrukturu nevlastní žádnou parcelu kromě obslužné komunikace. Do roku 2019 bylo zrealizováno 12 rodinných domů a 2 dvojdomky z celkového počtu 37 stavebních parcel. Lokalita vůbec nepůsobí jako vesnická zástavba s drobným hospodářstvím, naopak působí jako nedostavěná vilová čtvrť s moderní zástavbou. V roce 2013 se začal realizovat první rodinný dům. Samotná realizace lokality postupuje pomalým tempem, proto jsem ji vyhodnotil jako problematickou. Příčinou problémů v této lokalitě je kombinace realizace i plánování.

6.2.2.2 Drevníky

Obec Drevníky se nachází jihovýchodně od města Dobříš, poblíž vodní nádrže Slapy. Na území obce jsem identifikoval 3 problematické lokality, které jsem označil A1, A2 a A3. Lokality leží v místě zvaném Na Výsluní. Lokalita A1 byla vybrána jako potenciálně problematická lokalita na základě malé zastavěnosti. Po zjištění, že lokalita vznikla někdy před rokem 2000, bohužel se mi nepodařilo zjistit přesný rok, byla zařazena do kapitoly problematické lokality. Lokalita A2 byla vybrána jako potenciálně problematická lokalita na základě rozparcelovaného území, bez známky jakékoliv realizace. Poprvé se lokalita v katastrální mapě objevila v roce 2002, díky této skutečnosti se zařadila do kapitoly problematické lokality. Lokalita A3 má podobný průběh jako předešlá lokalita. Byla vybrána jako potenciálně problematická z důvodu parcel s vybudovanou obslužnou komunikací se šterkovým povrchem a s kiosky na elektřinu, bez realizace rodinných domků. Po zjištění, že lokalita

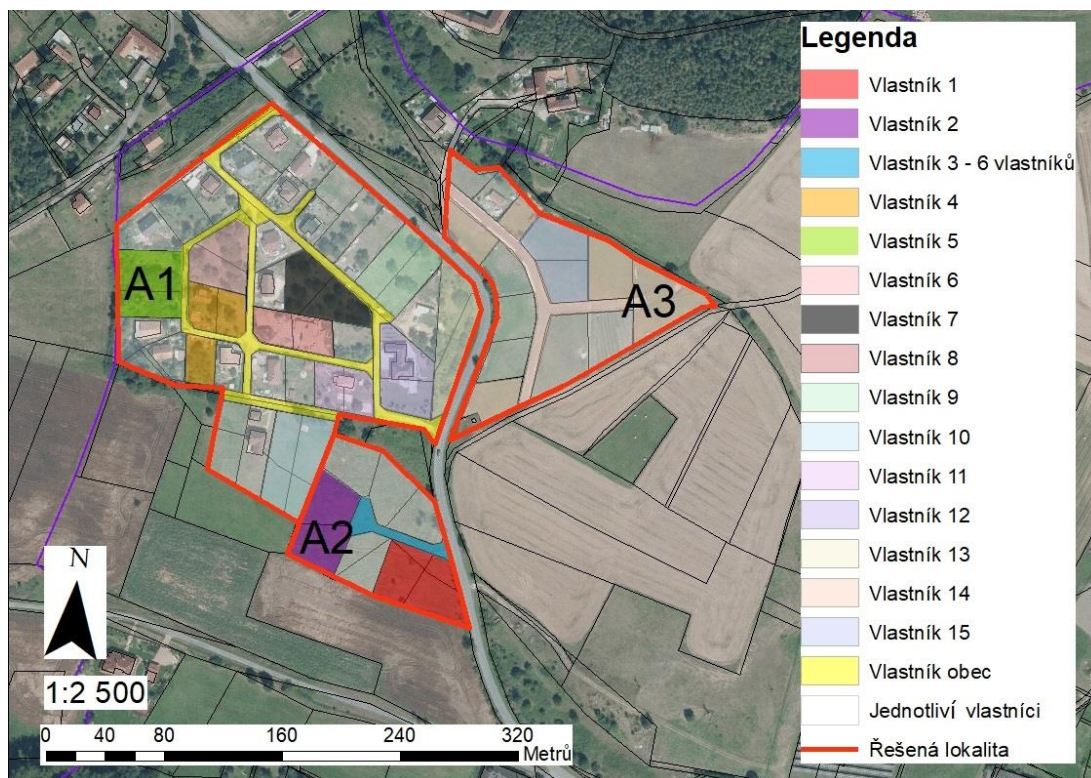
v katastrální mapě byla uvedena v roce 2006, byla zařazena jako problematická lokalita. Platný územní plán z roku 2015 vymezuje lokality A2 a A3 jako plochy zastavitelné pro bydlení venkovské, které jsou převzaty z předchozího územního plánu. U lokality A1, kde jsou již zrealizované rodinné domy jsou lokality vymezeny, jako stabilizované plochy pro bydlení venkovské. Volné nevyužité pozemky jsou vymezeny jako zastavitelné.



Obrázek č. 47: Řešené problematické lokality A1, A2 a A3 v obci Drevníky (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Lokalita A1

Majetkoprávní vztahy v lokalitě A1 jsou velmi rozdrobené mezi jednotlivé vlastníky. Obslužné komunikace nemají zpevněný povrch a vypadají spíše jako polní cesty. Tyto pozemky patří do vlastnictví obce. V problematické lokalitě není ani veřejné osvětlení. Je zde několik pozemků, které leží ladem a jsou zarostlé náletovými dřevinami. Lokalita působí velmi chaoticky a nedodělaně. Po kontaktování obce jsem dostal informace, že pozemky byly vráceny v rámci restituce soukromým osobám. Pozemky, na kterých se nacházejí obslužné komunikace byly bezplatně převedeny na obec v roce 2000. V současné době obec nemá finanční prostředky na vybudování zpevněné pozemní komunikace, kdy je nutné současně vybudovat dešťovou kanalizaci a vybudovat veřejné osvětlení. Obec se pokouší sehnat finanční prostředky pomocí dotací. V dané lokalitě je počítáno s výstavbou splaškové kanalizace v horizontu 3 až 5 let. Obec má zpracovaný projekt na výstavbu ČOV, kdy výstavba je blokována vlastníkem jednoho pozemku v obci Drevníky, po kterém má vést kanalizace. Ze strany obce jsou vedeny právní kroky k řešení této situace. Lokalita je připojena na místní vodovod. Problém nenaplnění této lokality vidím v tom, že vlastníci pozemků nemají zájem stavět z uvedených důvodů a čekají na vyšší komfort lokality. Obec se snaží tuto situaci zlepšit.



Obrázek č. 48: Majetkoprávní vztahy v řešených problematických lokalitách A1, A2 a A3 v obci Drevníky (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Lokalita A2

Tato lokalita čítá pouze 8 stavebních parcel, tudíž nesplňuje minimální počet pozemků pro zařazení do problematických lokalit. Přesto jsem udělil výjimku z důvodu, že všechny tři lokality utvářejí jeden celek a byla by škoda nepátrat po příčinách lokality A2. Je pravděpodobné, že problematický rozvoj ve třech sousedících lokalitách spolu úzce souvisí. Majetkoprávní vztahy nám ukazují, že lokalitu vlastní 6 soukromých vlastníků, kteří společně vlastní i obslužnou komunikaci. Kolem roku 2009 zde byly vybudované kiosky na elektřinu a od té doby neproběhla žádná realizace. Pravděpodobná příčina nerealizace lokality je v majetkoprávních vztazích. Vlastníci se nedokáží dohodnout na realizaci, popřípadě financování technické a dopravní infrastruktury. Tuto teorii mi potvrdila i obec, která má jasně stanovené podmínky pro případné převzetí obslužné komunikace do vlastnictví. Vlastníci musí vybudovat zpevněnou asphaltovou komunikaci a vybudovat veřejné osvětlení. Vlastníci se mohou na žádost připojit na obecní vodovodní řád, ale do současné doby neprojevili zájem.

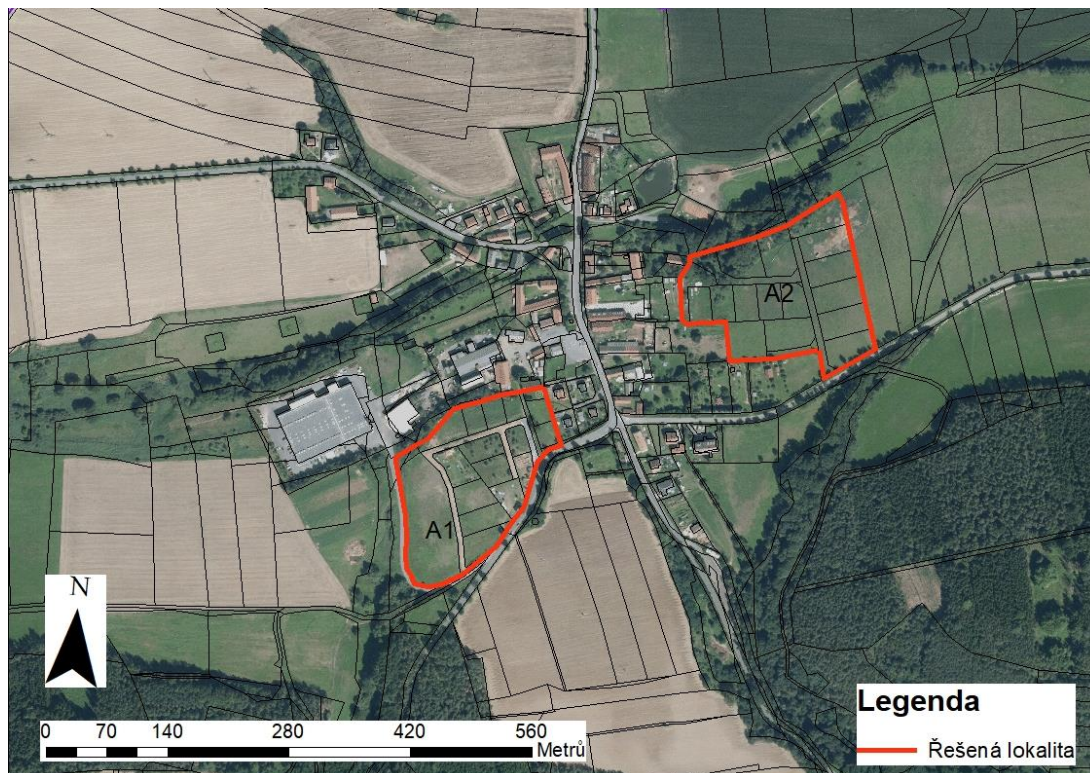
Lokalita A3

Tato lokalita se v jedné věci liší od ostatních dvou lokalit. Celou lokalitu vlastní a financuje soukromý investor. Lokalita se objevila v katastru nemovitostí v roce 2006 a až v roce 2013 se začala realizovat obslužná komunikace s kiosky na elektřinu. Obslužná komunikace je zpevněná štěrkovým posypem, ale chybí veřejné osvětlení. Lokalita čítá 14 stavebních pozemků z toho 9 pozemků je již ve vlastnictví soukromých osob. Zatím je v průběhu realizace pouze jeden rodinný dům a dva další pozemky prozatím slouží jako zahrada. Od obce jsem zjistil, že investor nepožádal

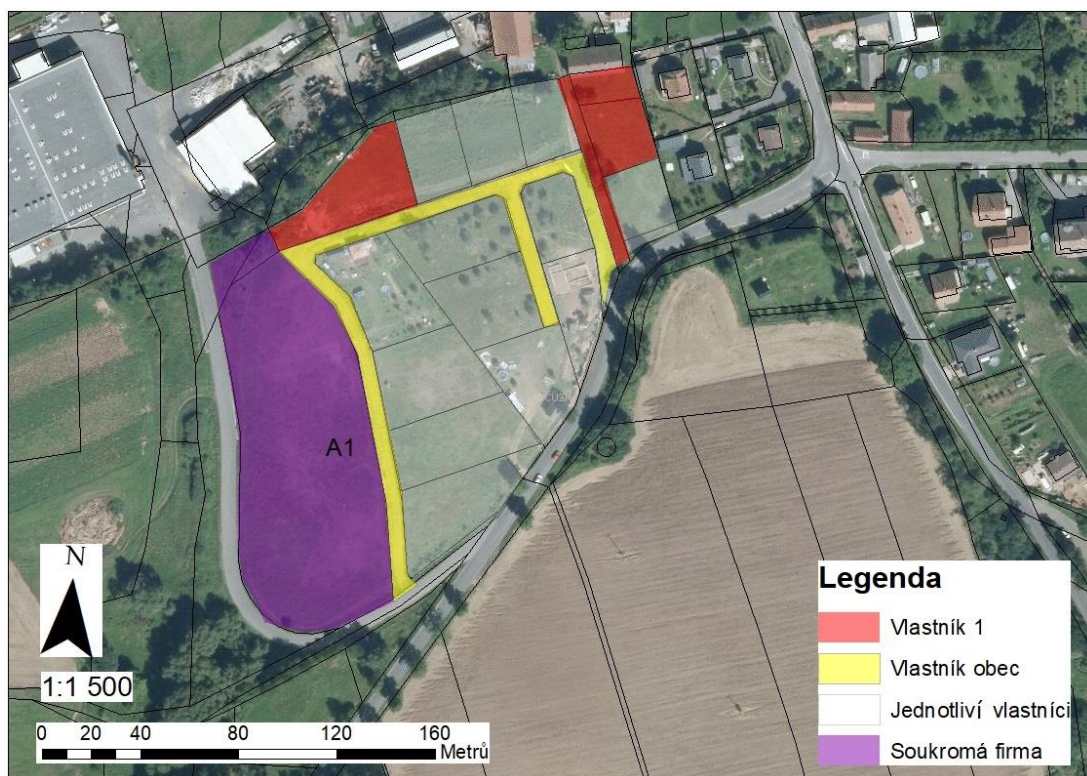
obec o napojení lokality na obecní vodovod. Tudíž lokalita je napojená jen na elektrifikaci. To by mohl být důvod, proč se v lokalitě stále nerealizuje výstavba. Nejspíše investor nemá dostatek finančních prostředků pro zasíťování lokality.

6.2.2.3 Chotilsko

Lokalita A1 v obci Chotilsko leží v jihovýchodní části poblíž zábavního centra. Oblast byla zakreslena do katastrální mapy v roce 2003. V roce 2009 byly vybudovány kiosky na elektřinu pro jednotlivé parcely. Podle platného územního plánu jsou pozemky určeny pro výstavbu rodinných domů. Pouze jeden největší pozemek na levé straně lokality je určen k nerušící výrobě.



Obrázek č. 49: Řešená problematická lokalita A1 a neproblematická lokalita A2 v obci Chotilsko (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

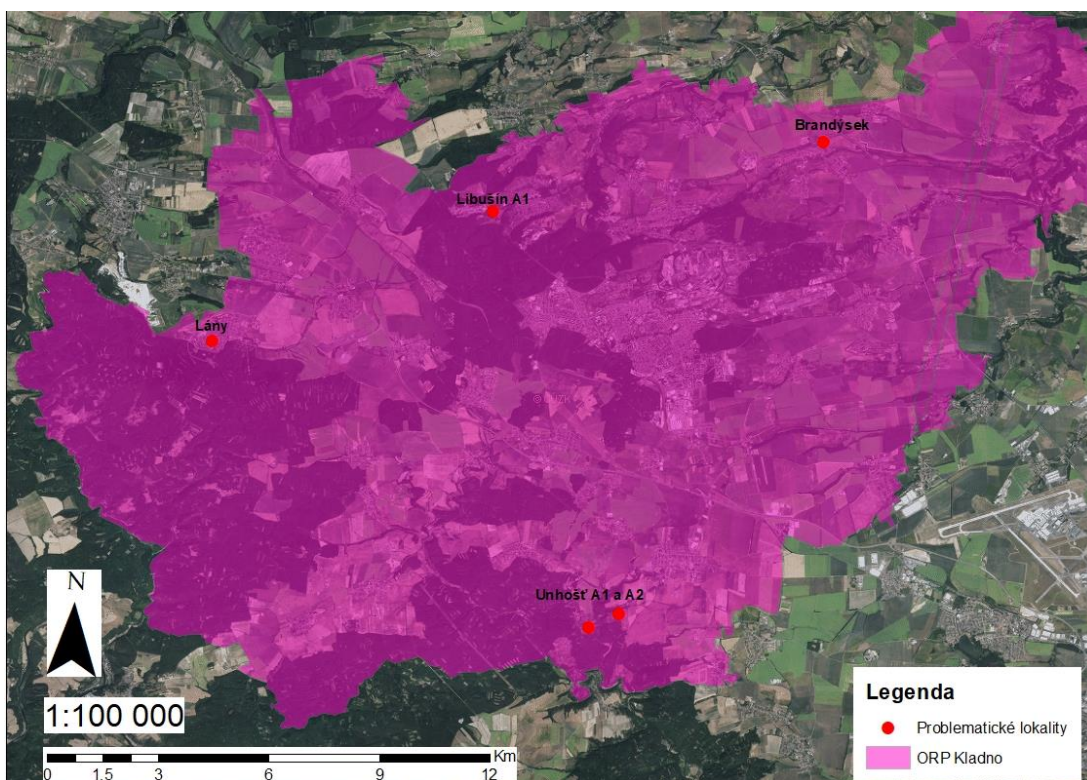


Obrázek č. 50: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě A1, obci Chotilsko (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Po kontaktování obce jsem dostal jasné vysvětlení. V současné době došlo k prodeji větší části jednotlivých pozemků. Pozemky byly koupeny soukromými osobami od Vlastníka 1. Na většině prodaných pozemků již začala výstavba nebo je požádáno o stavební povolení. Obslužná komunikace je ve vlastnictví obce, která musí do komunikace umístit vodovod, a tím by mělo dojít k zasíťování pozemků vodou. Následně bude komunikace zpevněna šterkovou vrstvou. Zatím obec nemá dostatečné finanční prostředky na realizaci vodovodu a zpevnění komunikace. Proto jsem tuto lokalitu vyhodnotil jako problematickou z hlediska pomalého rozvoje.

Co se týče lokality A2, ta vznikla v roce 2016. Pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob. Větší část pozemků patří jednomu majiteli, a to i pozemek, kde je plánovaná komunikace. Ta bude obslužná pro všechny pozemky. Záleží tedy na dohodě majitelů pozemků, kdy se začne s výstavbou. V platném územním plánu jsou pozemky určeny pro výstavbu rodinných domů. U lokality A2 rozhodne čas, jestli bude problematická či nikoliv.

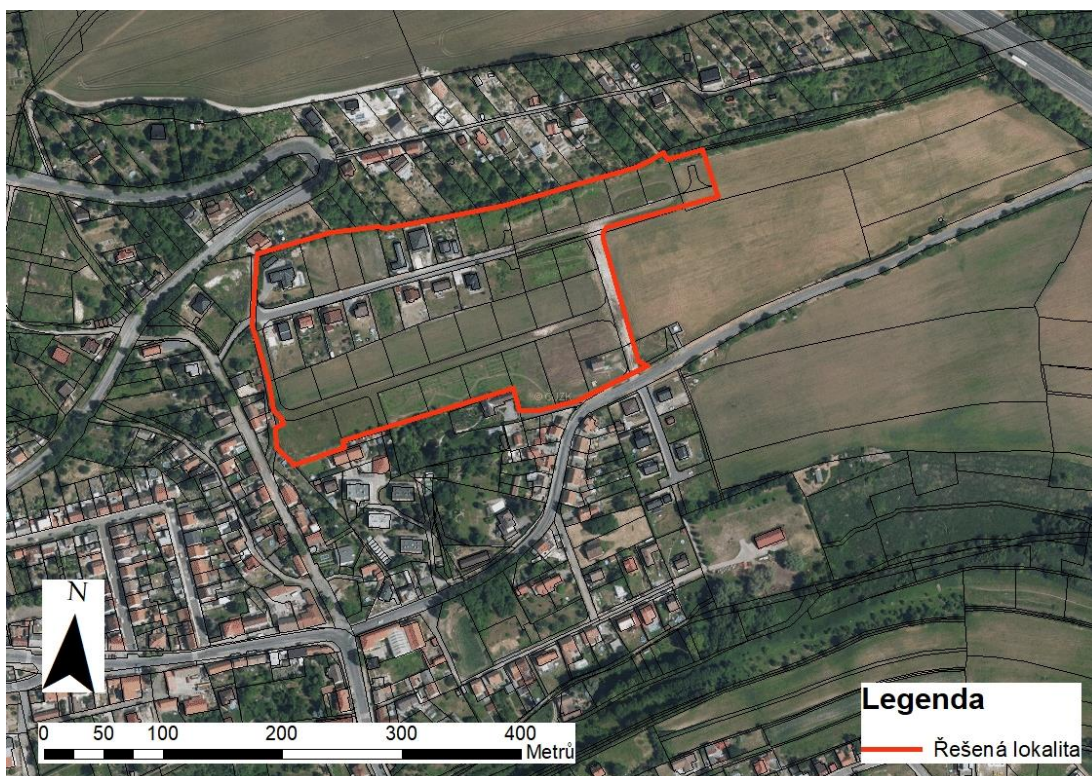
6.2.3 Problematické lokality SO ORP Kladno



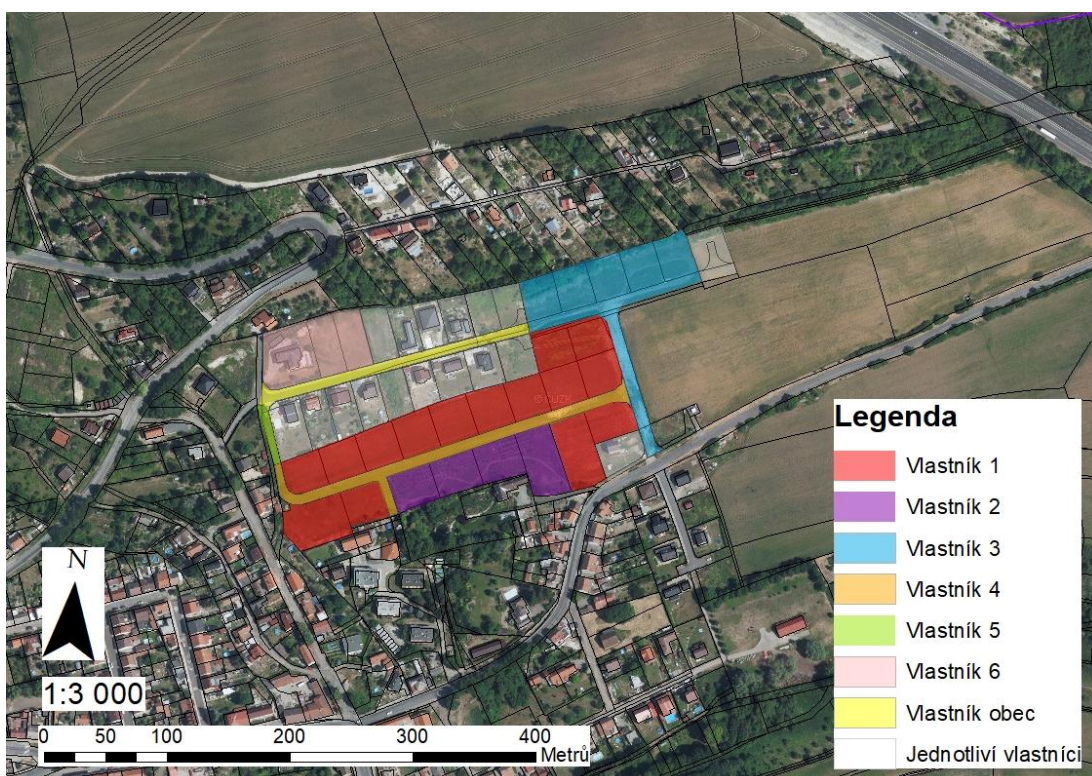
Obrázek č. 51: Zobrazení problematických lokalit v SO ORP Kladno (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

6.2.3.1 Brandýsek

Obec se nachází severovýchodně od města Kladno u dálnice D7. V obci byly identifikovány 3 potenciálně problematické lokality. U dvou lokalit byl identifikován neproblematický rozvoj, jedná se o lokality s označením A2 a A3. Obě lokality mají stejnou vlastnost, podle které byly zařazeny do podkapitoly nové lokality. Lokalita A2 se nachází v severní části obce zvané V Zatáčce. Lokalita A3 leží v západní části obce v ulici Pod Studánkou. Jako problematická lokalita se ukázala lokalita A1, která se nachází v místě zvaném V Třešňovce. Byla vybrána na základě rozparcelovaného území s jednou realizovanou ulicí, kde proběhla realizace rodinných domů. Ve zbylé části lokality proběhla jediná stavební aktivita, a to vybudování kiosků na elektřinu. V katastrální mapě byla lokalita vymezena v roce 2011. V tomto roce začala výstavba rodinných domů v ulici Pod Vinicí, zde realizace probíhala v pořádku a stavební parcely jsou rozprodané mezi jednotlivé vlastníky. V roce 2013 proběhla výstavba elektrických kiosků ve zbylé části lokality, bohužel od té doby žádná stavební aktivita neproběhla. Z tohoto důvodu byla lokalita vyhodnocena jako problematická. Územní plán z roku 2012 vymezuje lokalitu jako plochu zastavitelnou pro bydlení venkovské. Územní plán nevymezuje jiné podmínky využití pro tuto lokalitu.



Obrázek č. 52: Řešená problematická lokalita v obci Brandýsek (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



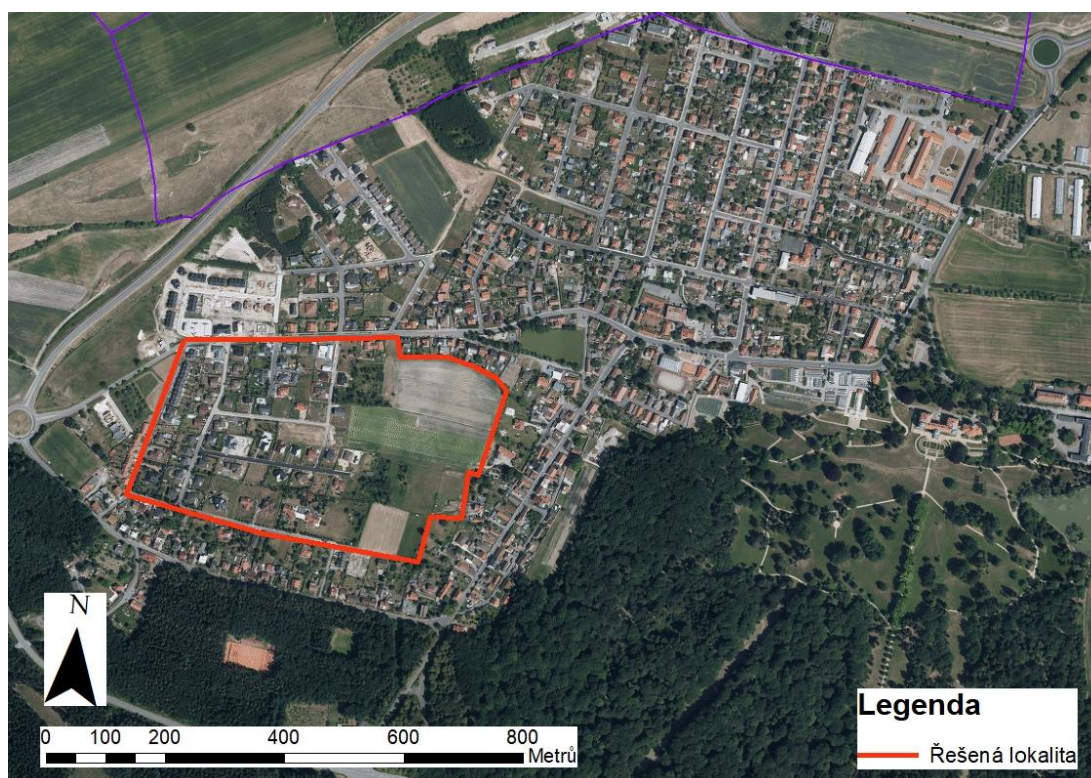
Obrázek č. 53: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v obci Brandýsek (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Z mapy majetkoprávních vztahů vyplývá, že v lokalitě figuruje více soukromých investorů. Obzvláště je zajímavé, že obslužné komunikace jsou rozdělené mezi jednotlivé investory, což by mohla být příčina nerealizace. Po kontaktování obce jsem

se dozvěděl, že Vlastník 4 podepsal v plánovací smlouvě převod pozemku do majetku obce jako komunikaci, ale až po její výstavbě. Problém je v tom, že Vlastník 4 nemá pozemek napojený na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce. Tudiž je závislý na ostatních vlastnících v lokalitě. Dalším problémem je nedostatečná kapacita ČOV v obci. Obecní úřad mě ujistil, že cca do dvou let proběhne rozšíření a rekonstrukce ČOV. To může být další důvod, proč se lokalita nerealizuje.

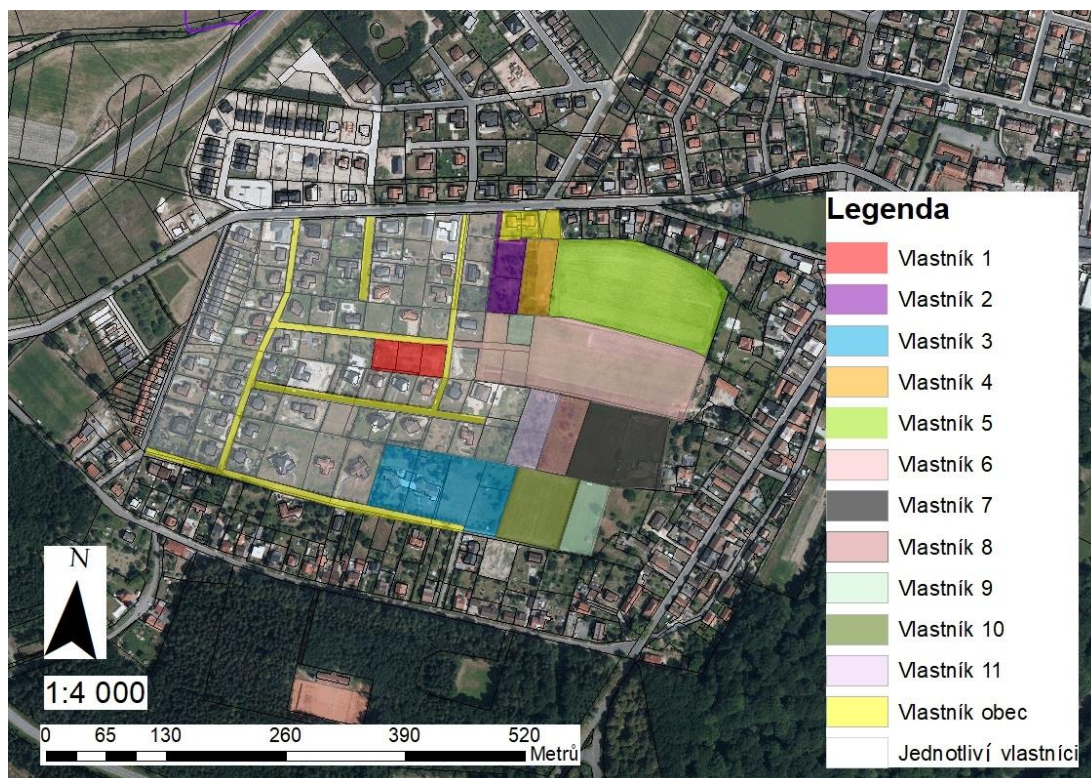
6.2.3.2 Lány

Obec Lány leží západně od města Kladno. Tato obec mě zaujala lokalitou, která se nachází v jižní části intravilánu obce. Lokalita je kompletně obestavěná zástavbou a uvnitř ní vznikl volný prostor. Ten je z větší části využíván k zemědělským účelům. Lokalitu uzavírají čtyři ulice. Z východní strany je to ulice Berounská a z jižní strany ulice Lesní. Tyto dvě ulice a k ní přilehlá zástavba jsou historicky starší zástavbou než další dvě ulice, které obklopují lokalitu ze západní a severní strany. V roce 2003 se začala budovat ulice Pod Hřištěm, která uzavírá lokalitu ze západní strany. V roce 2006 byla lokalita do poloviny zastavěná až k severní ulici Křivoklátská. V této části obce vznikl uzavřený prostor obklopený rodinnou zástavbou.



Obrázek č. 54: Řešená problematická lokalita v obci Lány (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Územní plán vymezuje plochy již zastavěné jako stabilizované pro bydlení. Nezastavěnou plochu určuje jako plochu zastavitelnou pro individuální bydlení. Ve volné nezastavěné ploše je naplánovaná širší ulice s veřejným prostorem, který v celé lokalitě chybí. Tím, že se volná plocha nerealizuje, přichází celá lokalita o tento veřejný prostor, který by z urbanistického hlediska lokalitě prospěl. Možný důvod, proč se lokalita nerealizuje, může být v majetkoprávních vztazích.

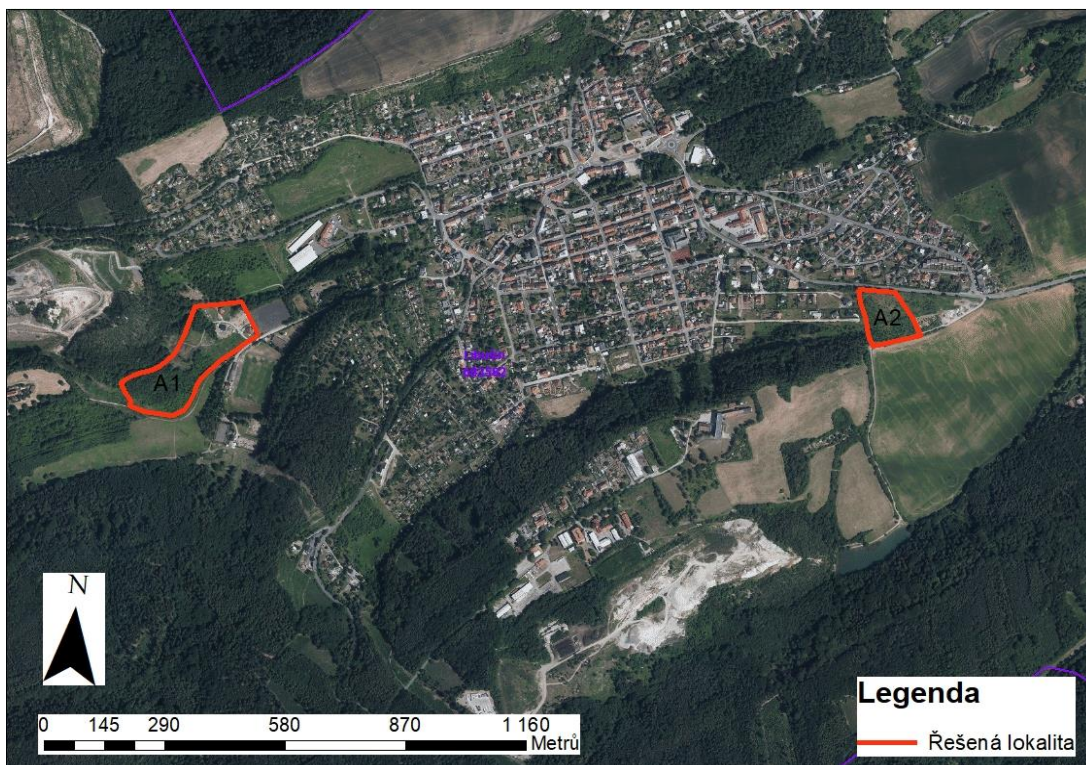


Obrázek č. 55: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v obci Lány (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

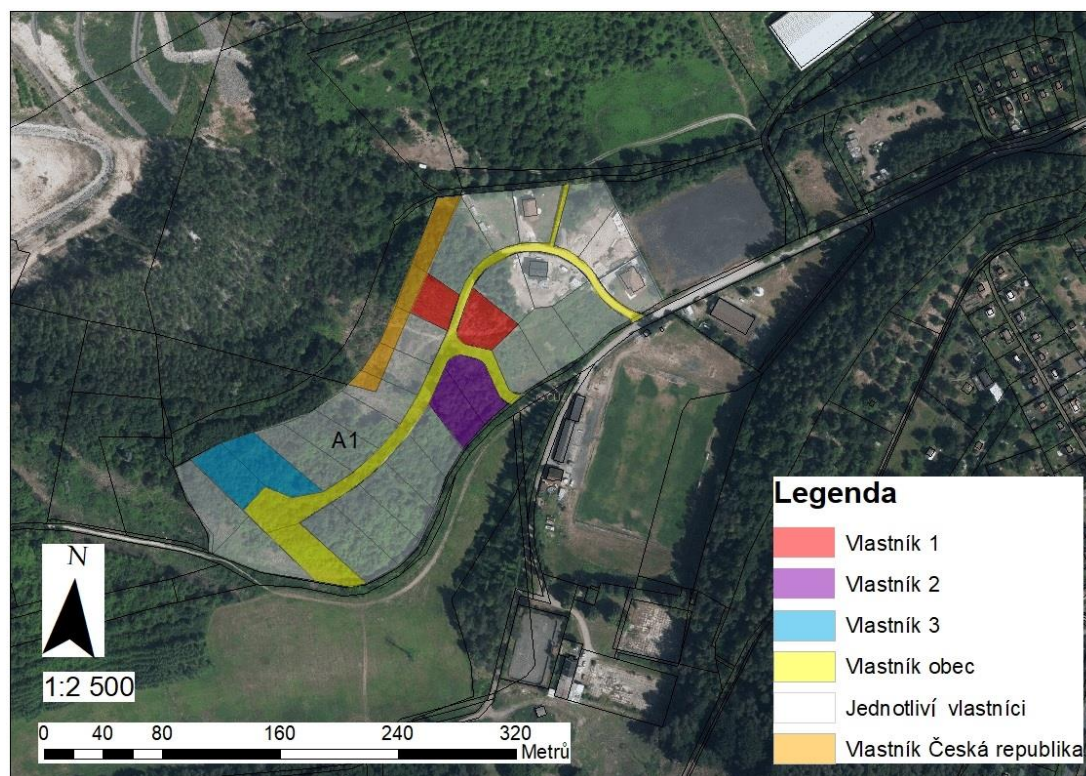
V nezastavěné části je velké množství vlastníků, jak je patrné z kartogramu. Tuto domněnku mi potvrdil starosta obce. Vlastníci nezastavěných pozemků jsou soukromě hospodařící zemědělci, kteří mají statky v Berounské ulici, a tyto pozemky se statky sousedí. Zatím vlastníci nechtějí pozemky prodat.

6.2.3.3 Libušín

Obec se nachází severozápadně od města Kladno. V obci byly identifikovány dvě potenciálně problematické lokality označeny A1 a A2. Lokalita, která se nachází v jihovýchodní části obce, označená A2 byla vyhodnocena jako neproblematická. Na katastrální mapě se lokalita objevila v roce 2017, proto spadá do podkapitoly: Nové lokality. Lokalita A1 byla vybrána jako potenciálně problematická lokalita na základě rozparcelovaného území před rokem 2000 s částečnou realizací. Díky této skutečnosti byla lokalita vyhodnocena jako problematická. Lokalita čítá 31 stavebních parcel a z toho jsou zrealizované jen 4 rodinné domy. Zbylé pozemky jsou zarostlé náletovými dřevinami a plocha je nevyužitá. Mapa majetkoprávních vztahů nám ukazuje, že pozemky jsou rozprodány mezi soukromníky. Územní plán města Libušín z roku 2017, aktualizovaný po vydání změny č.1, vymezuje lokalitu A1 jako stabilizovanou plochu pro bydlení. Bohužel starší územní plán se mi nepodařilo dohledat. Z hlediska územně plánovací dokumentace vyplývá, že lokalita je v naprostém pořádku. Naopak z pohledu realizace lokality je viditelný problém, proto jsem se rozhodl požádat Magistrát města Kladna o poskytnutí informací.



Obrázek č. 56: Řešená problematická lokalita A1 a neproblematická lokalita A2 v městě Libušín (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



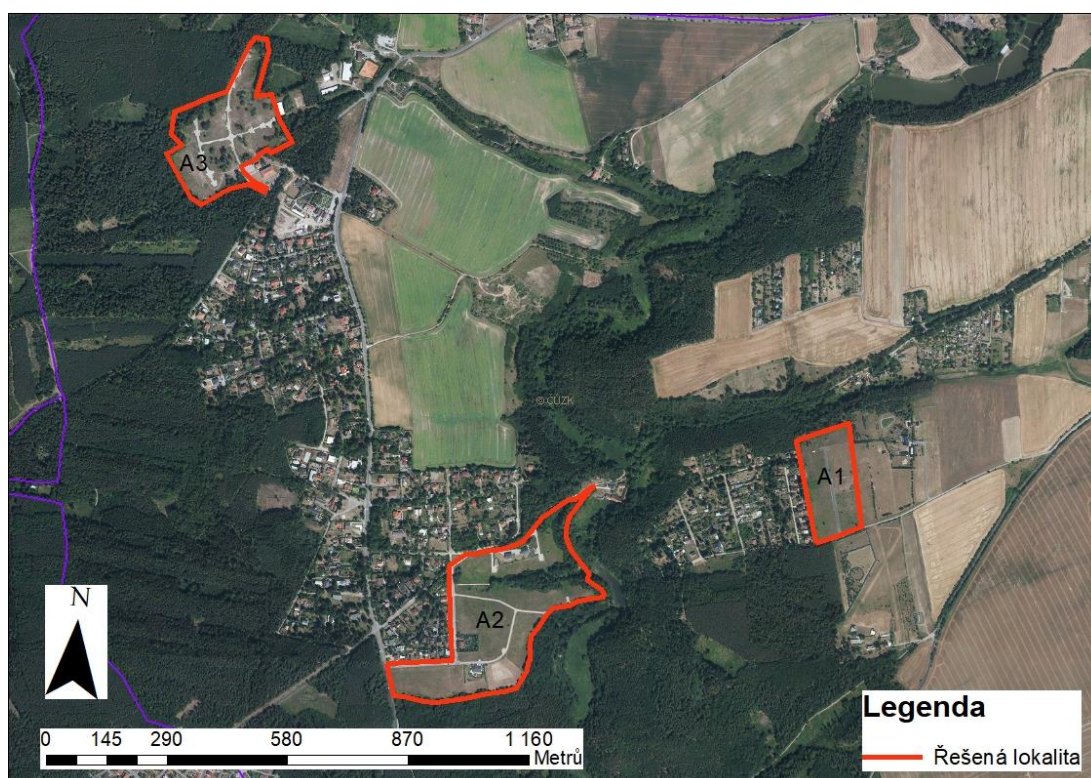
Obrázek č. 57: Majetkové vztahy v řešené problematické lokalitě A1 v městě Libušín (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Na lokalitu A1 bylo v roce 2000 vydáno územní rozhodnutí o umístění 31 rodinných domů včetně dopravní a technické infrastruktury. Problém nastal předtím, než bylo vydáno následné stavební povolení, tak územní rozhodnutí propadlo. V roce 2005

bylo vydáno územní rozhodnutí a následně stavební povolení na východní část lokality, kde dnes stojí 4 rodinné domy. Byla vystavena technická a dopravní infrastruktura pro 4 rodinné domy, kdy se spolu tito vlastníci dohodli, že to je první etapa. K druhé etapě zatím nedošlo. Nejpravděpodobnější důvod nerealizace druhé etapy je ten, že se vlastníci nedokáží domluvit a nejsou schopni udělat plánovací smlouvu a jednat s úřady. Většina vlastníků koupila pozemky od obce za velmi přijatelnou cenu s tím, že si vybudují veškerou dopravní i technickou infrastrukturu na vlastní náklady. Realizace lokality závisí na domluvě vlastníků pozemků.

6.2.3.4 Unhošť

Město Unhošť leží jižním směrem od města Kladno u dálnice D6. Na území města byly nalezeny celkem 3 potenciálně problematické lokality. První potenciálně problematická lokalita byla označena jako lokalita A1 a nachází se v oblasti zvané Štok. V části města zvané Nouzov byla lokalizována potenciálně problematická lokalita označená jako lokalita A2. Poslední potenciálně problematická lokalita se nachází v části Čeperka a nese označení A3. Po podrobných analýzách se u lokalit A1 a A2 ukázal problematický rozvoj a u lokality A3 se ukázal problematický rozvoj s obnovenou realizací.

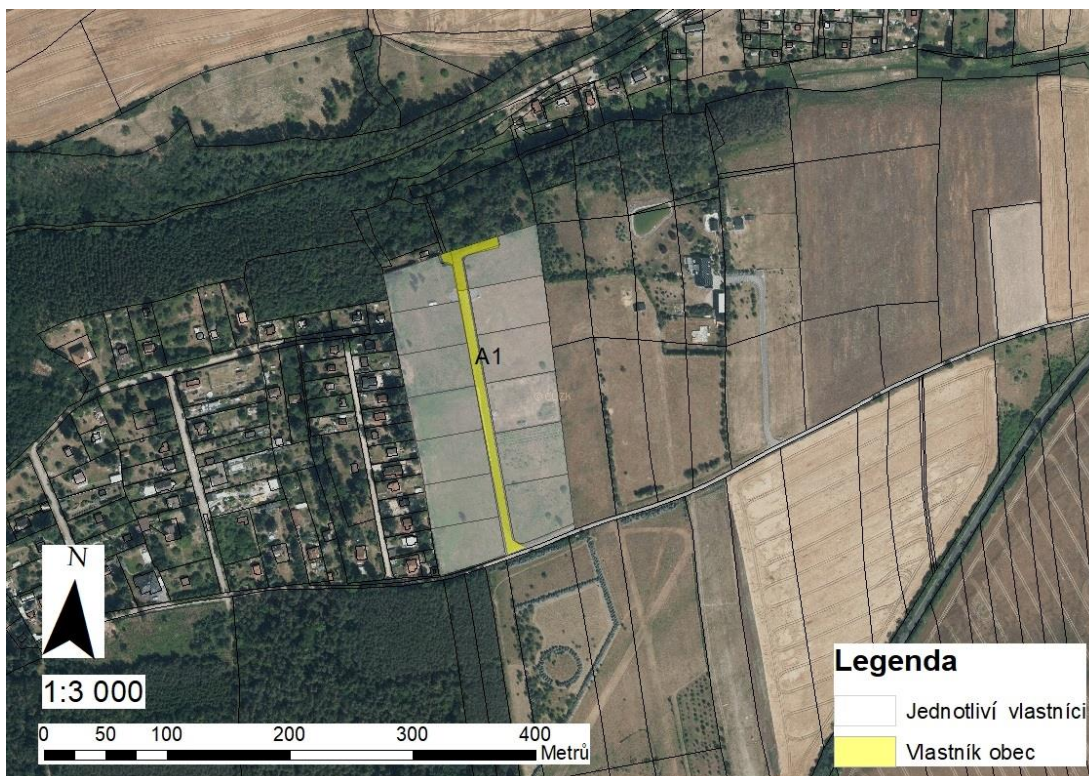


Obrázek č. 58: Řešené problematické lokality A1 a A2 a problematická lokalita s obnovenou realizací A3 v městě Unhošť, části Štok, Nouzov a Čeperka (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Lokalita A1

Lokalita se objevila v katastrální mapě už v roce 2005. Lokalita se nachází v části zvané Na Štokách, kde je chatová zástavba. Lokalita navazuje na rekreační zástavbu a čítá 13 parcel, u kterých je vybudovaná obslužná komunikace s pouličním osvětlením a kiosky na elektřinu, ale bez realizace rodinných domků. Platný územní plán města z roku 2008 po vydání změn 1A, 1B a 2 vymezuje lokalitu jako plochu

zastavitelnou pro bydlení individuální. Mapa majetkových vztahů nám ukazuje, že jednotlivé pozemky jsou rozprodané mezi soukromé vlastníky a komunikace patří obci. Z tohoto hlediska vypadá lokalita v pořádku. Problém se nachází jinde než v majetkových vztazích, a proto jsem pátral po možných příčinách nerealizace lokality. Možný důvod pozastavení realizace, může být blízkost lokality u sportovní střešnice. Ta představuje hluk i určité bezpečnostní riziko, pro vlastníky pozemků v lokalitě.

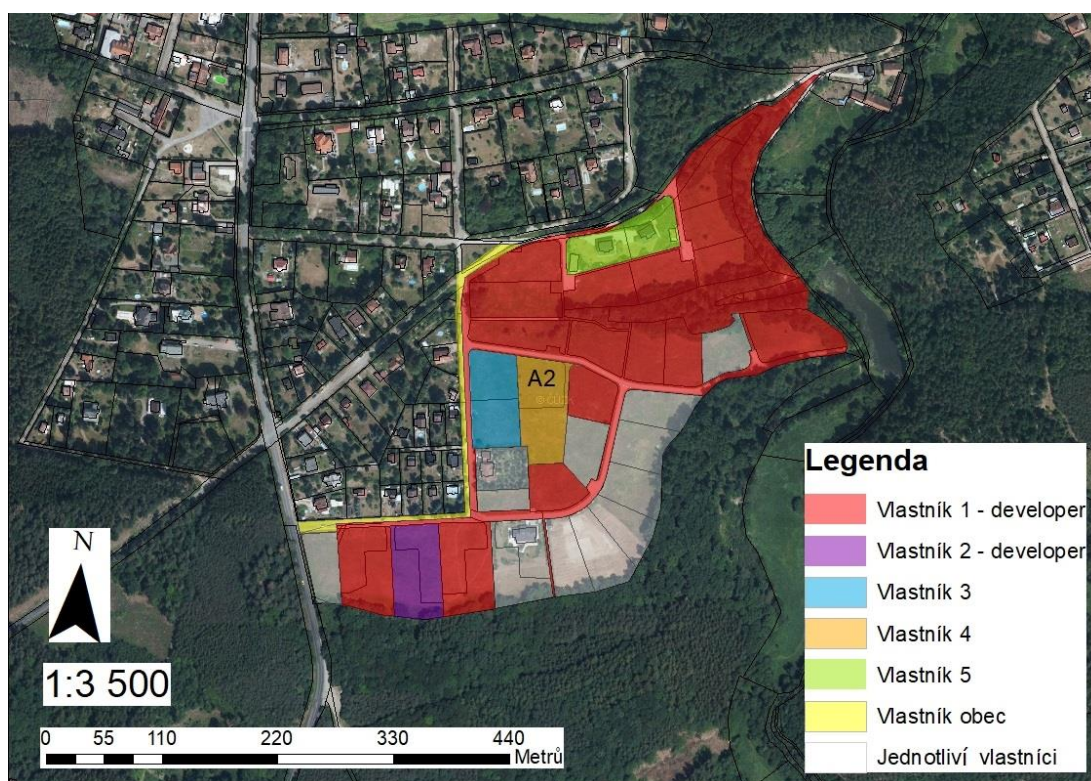


Obrázek č. 59: Majetkové vztahy v řešené problematické lokalitě A1 v městě Unhošť, části Štok (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Odpověď jsem našel ze zápisu zasedání zastupitelstva 20. února 2018, kde se řešila lokalita Na Štokách. Největším problémem se ukázala příjezdová komunikace, která je jedinou přístupovou cestou do zmiňované lokality. Komunikace je velmi úzká a dva osobní automobily se na ní nevyhnou. V roce 2005 – 2006 odbor výstavby vydal stanovisko, které bránilo územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení právě na základě vyřešení této přístupové komunikace. V té době už pozemky byly rozprodány jednotlivým soukromým majitelům a ty dodneška nemohou začít stavět, protože nemají stavební povolení na zahájení výstavby rodinných domů. Další problém, který nastává je, že v lokalitě není technická infrastruktura (kanalizace, voda a plyn). Zastupitelstvo obce v roce 2018 rozhodlo, že nechá zrealizovat na komunikaci výhybny, tím splní požadavek odboru výstavby. Dále obec nechce financovat technickou infrastrukturu pro problematickou lokalitu, to bude na samotných vlastních pozemcích. Problém vidím jak v platném územním plánu z roku 2008, tak i v předešlém územním plánu, který vymezil nevhodnou plochu pro trvalé bydlení. Zásíťování lokality technickou a dopravní infrastrukturou bude velmi nákladná záležitost.

Lokalita A2

Tato lokalita se nachází v nejnižnější části Nouzova. Její realizace začala v roce 2008, kdy se vystavěla dopravní a technická infrastruktura. Lokalita je kompletně zasíťovaná (voda, kanalizace, elektrifikace i plynovod). Přesto se v lokalitě nestaví rodinné domy. Z celkového počtu 38 parcel jsou postaveny 4 rodinné domky. Ve zmiňovaném územním plánu je lokalita vyznačena jako plocha stabilizovaná pro bydlení individuální. Celé území vlastní developer, který se snaží prodat pozemky jednotlivě nebo nabízí nízkoenergetické rodinné domy na klíč. Po osobní návštěvě jsem mluvil s místním obyvatelem, který mi sdělil, že developer se už delší dobu snaží prodávat pozemky za vysokou cenu a nikdo o ně nemá zájem, navíc pozemky jsou velmi rozlehlé. Tuto teorii mi potvrdil i příslušný stavební úřad. Lokalita je v naprostém souladu s územním plánem města. Po vypracování mapy majetkových vztahů vyplynulo, že většinu pozemků stále vlastní developer. Několik pozemků je již rozprodáných mezi jednotlivé soukromé vlastníky. V této lokalitě se tedy dá předpokládat určitý rozvoj, zatím se ale nedá zjistit za jakou dobu se realizace na pozemcích jednotlivých vlastníků uskuteční. Lokalitu jsem vyhodnotil jako problematickou z hlediska dlouhodobé nerealizace. Lokalita není pro potenciální kupce pozemků natolik lákavá, aby zaplatili požadovanou částku za 1 m² pozemku.

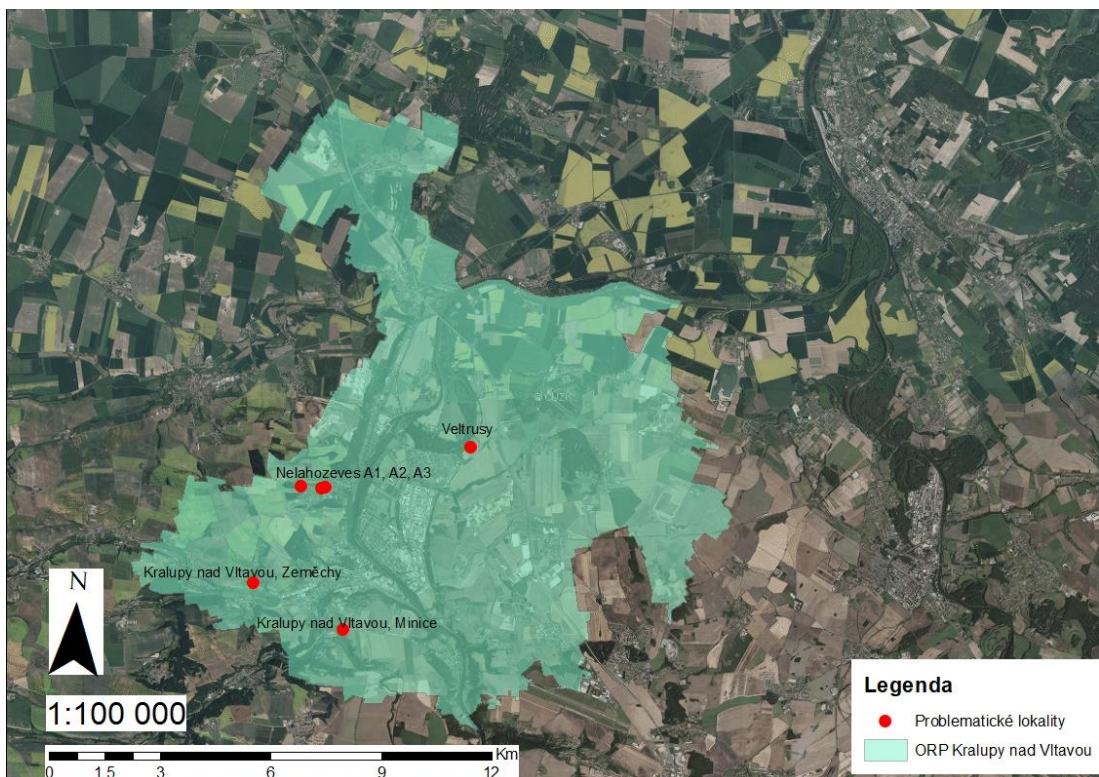


Obrázek č. 60: Majetkové vztahy v řešené problematické lokalitě A2 v městě Unhošť, části Nouzov
(zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 61: Aktuální foto lokality A2 v městě Unhošť, části Nouzov (zdroj: autor)

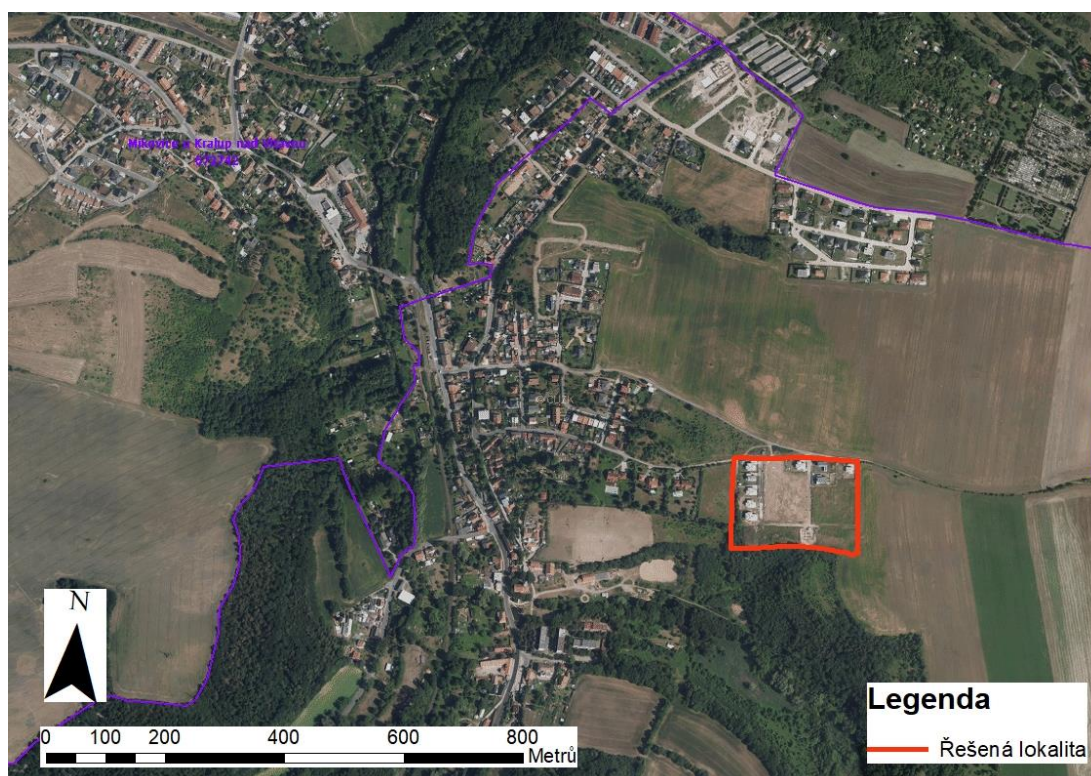
6.2.4 Problematické lokality SO ORP Kralupy nad Vltavou



Obrázek č. 62: Zobrazení problematických lokalit v SO ORP Kralupy nad Vltavou (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

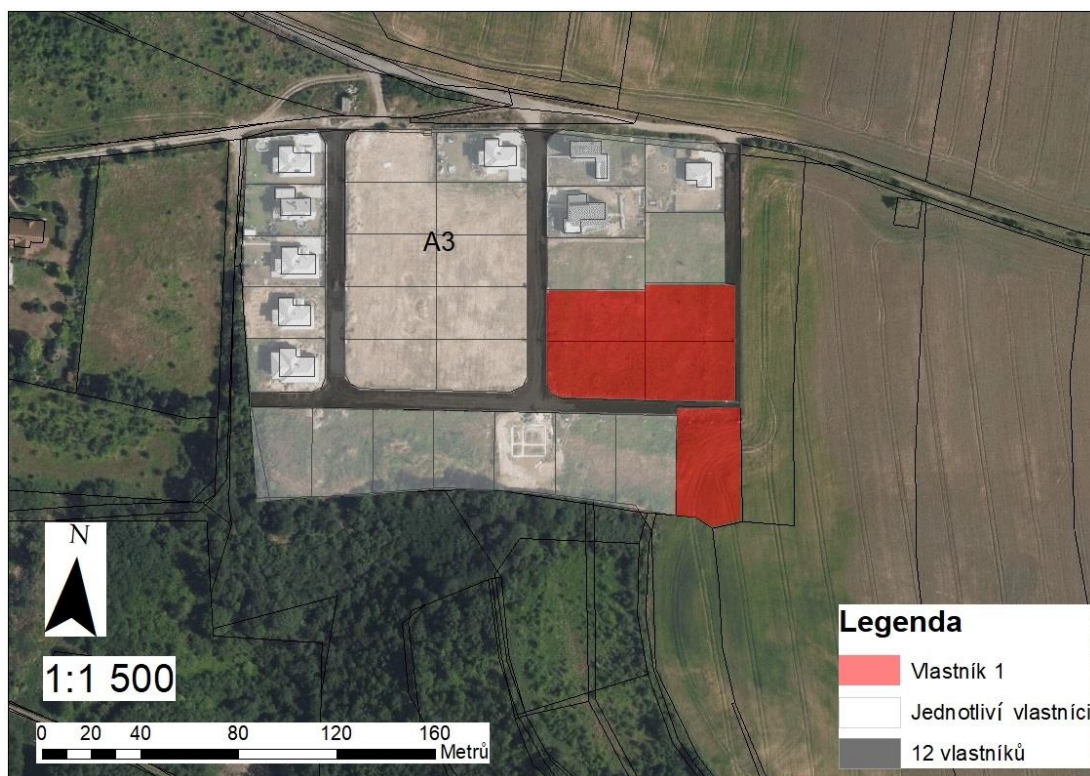
6.2.4.1 Kralupy nad Vltavou, část Minice

Minice se nacházejí na jižní straně města Kralupy nad Vltavou. Problémová lokalita leží směrem na západ v místě zvaném Na Vršku. Lokalitu jsem vybral do této kapitoly z důvodu neprobíhající realizace rodinných domů a nerealizace obslužné komunikace. Další důvod problematičnosti je, že lokalita přímo nenavazuje na stávající zástavbu a je vytvořena proluka v území. Rozparcelovaná plocha je v katastru nemovitostí zanesená od roku 2007 a má 32 stavebních parcel. Na devíti pozemcích jsou vystavěné a obydlené rodinné domy, zbylé parcely leží ladem bez započaté realizace už několik let. V platném územním plánu je lokalita vyznačena jako zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech.



Obrázek č. 63: Řešená problematická lokalita v městě Kralupy nad Vltavou, části Minice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Po vytvoření mapy majetkových vztahů jsem zjistil, že pozemky jsou rozprodány mezi jednotlivé soukromé vlastníky až na pět parcel, které patří soukromé osobě. Obslužná komunikace patří 12 vlastníkům, kteří v místě vlastní pozemek. Po osobní návštěvě lokality jsem zjistil, že přístupová komunikace k místu Na Vršku je polní cesta. Obslužná komunikace k parcelám je nedodělaná a je ve špatném stavu a místy ji tvoří pouze vyjeté koleje. Celé místo je kompletně zasiťované (elektrika, voda, kanalizace a plyn). Po návštěvě stavebního úřadu v Kralupech nad Vltavou mi byla celá situace objasněna. Prvotním záměrem developera bylo vystavět nízkoenergetické dřevostavby. Developer vybudoval technickou infrastrukturu a začal realizovat obslužnou komunikaci, kterou nedokončil z důvodu krachu a spadnutí do insolvence. Developer stihl vybudovat dva rodinné domy, které si odkoupili soukromníci.



Obrázek č. 64: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě městě Kralupy nad Vltavou, části Minice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Pozemky jsou rozprodané, ale stavební úřad nechce povolit další výstavbu rodinných domů z důvodu nevyhovující příjezdové a obslužné komunikace. Severně od lokality je plocha, která je v platném územním plánu vyznačena jako zastavitelná plocha pro bydlení. Tuto lokalitu bude realizovat developerská firma. Stavební úřad má podmínku pro developera, který bude moci svůj záměr v místě realizovat jen tehdy, když zafinancuje a zrealizuje příjezdovou i obslužnou komunikaci k problémové lokalitě zvané Na Vršku. To je v plánu zhruba do 3 let. Až bude příjezdová i obslužná komunikace zrealizovaná, poté stavební úřad v lokalitě povolí výstavbu. Je tedy velmi pravděpodobné, že zde dojde k obnovení výstavby.

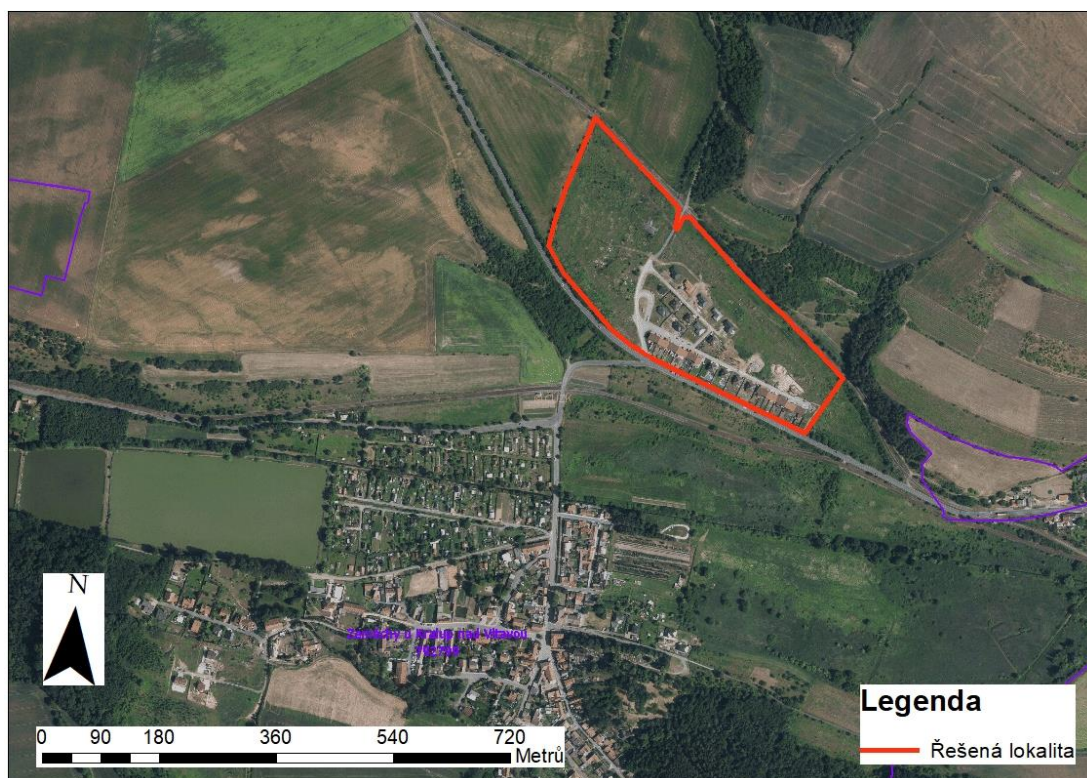


Obrázek č. 65: Aktuální foto lokality v městě Kralupy nad Vltavou, části Minice (zdroj: autor)

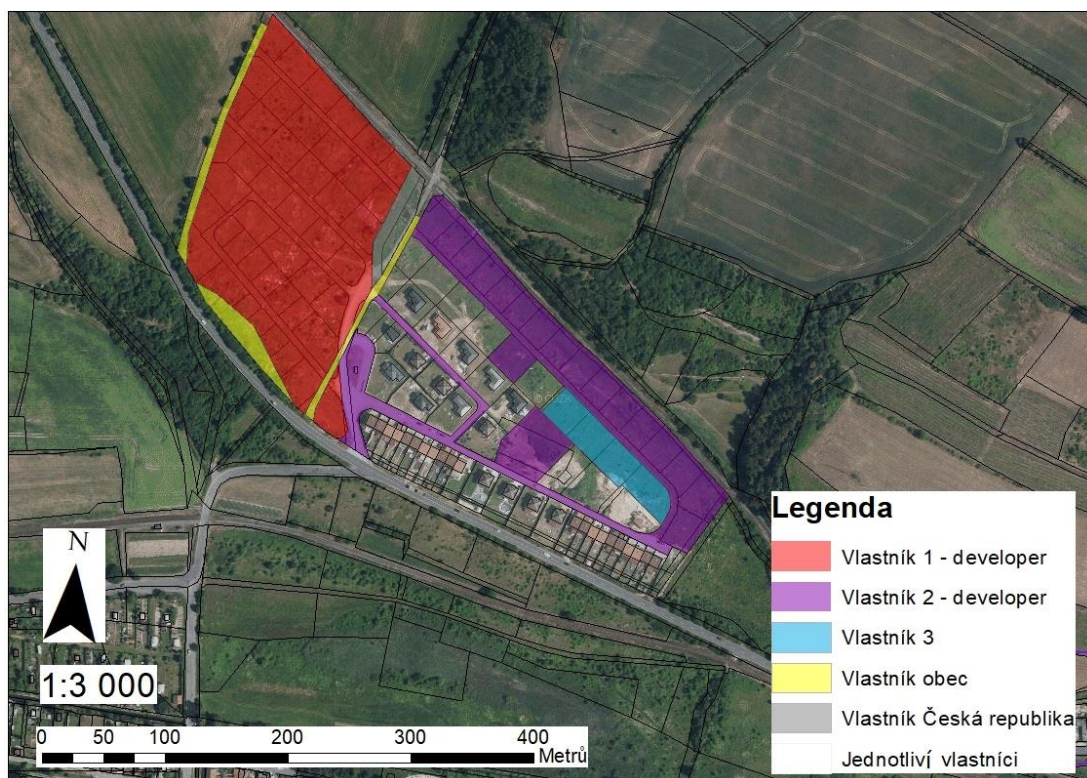
6.2.4.2 Kralupy nad Vltavou, část Zeměchy

Zeměchy se nachází v těsné blízkosti Kralup nad Vltavou a spadají pod toto město. Problematická lokalita leží mezi silnicí II. třídy a železniční tratí. Lokalita byla zařazena do kapitoly z důvodu dlouhodobé nerealizace území a nenavazující zástavby na obec. V katastrální mapě se rozparcelované území objevilo už v roce 2006. V této době se začala dělat část technické a dopravní infrastruktury. Následně byly vybudovány řadové domy na jižní straně lokality v ulici Nad Rybníkem, které jsou rozprodány jednotlivým soukromníkům. Další kroky směřovaly k realizaci rodinných domů uprostřed území v ulici Na Šachtě, které se budovaly pomalým tempem.

U těchto zmiňovaných dvou ulic je hotová veškerá technická i dopravní infrastruktura. Ostatní pozemky leží ladem, bez jakékoliv stavební činnosti už 12 let. V celé lokalitě jsou vystavěny jen kiosky na elektřinu. Problémová lokalita je v územním plánu města Kralupy nad Vltavou zakreslena jako plocha pro individuální bydlení a levá strana území jako plocha zastavitelná. Z mapy majetkoprávních vztahů nám vyplývá, že v lokalitě působí převážně dva developeři. Západní stranu lokality vlastní nizozemský developer a východní stranu vlastní tuzemský developer, který část pozemků rozprodal.



Obrázek č. 66: Řešená problematická lokalita v městě Kralupy nad Vltavou, části Zeměchy (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 67: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě městě Kralupy nad Vltavou, části Zeměchy (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Po konzultaci se stavebním úřadem v Kralupech nad Vltavou jsem se dozvěděl historii této lokality. V roce 2006 vlastnil celou lokalitu soukromý vlastník, který měl s územím developerský záměr. Rozparceloval pozemky a vystavěl kiosky na elektřinu. Vlastníkovi došly finanční prostředky a spadnul do insolvence. Východní část lokality od vlastníka koupil developer a zahájil realizaci plochy. Východní část rozdělil na etapy I. a II. První etapa je zcela hotová a jedná se o zrealizovanou část řadových domů a rodinných domů. Na druhé etapě se ještě nezačalo pracovat. Po kontaktování developera mi bylo sděleno, že nemá dostatek finančních prostředků, aby se realizace II. etapy uskutečnila. Developer měl finanční problémy už při výstavbě I. etapy, kde výstavba probíhala pomalým tempem. Problém nerealizace II. etapy je ve finanční situaci developera. V západní části došlo před rokem k odkoupení pozemků prvního majitele, kdy plochu koupila nizozemská firma. Západní část je podmíněna územní studií, která doposud není hotová. Stavební úřad ještě neví, jaký má developer s lokalitou stavební záměr, protože developer doposud nekontaktoval příslušný stavební úřad. Pokoušel jsem se se zahraničním developerem spojit, ale nepodařilo se mi navázat kontakt. V západní části lokality mi nejsou známy žádné limitující faktory, které by zamezovaly realizaci. Proto si myslím, že příčiny nerealizace mohou být na straně developera.

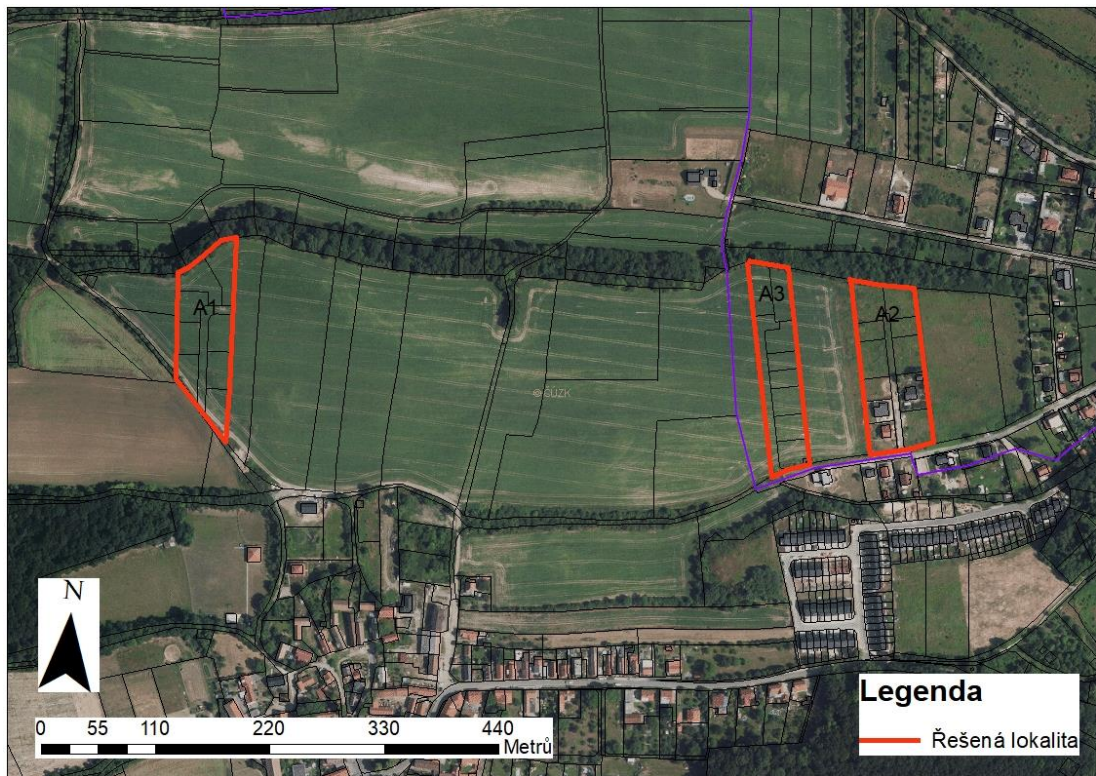


Obrázek č. 68: Aktuální foto lokality v městě Kralupy nad Vltavou, části Zeměchy (zdroj: autor)

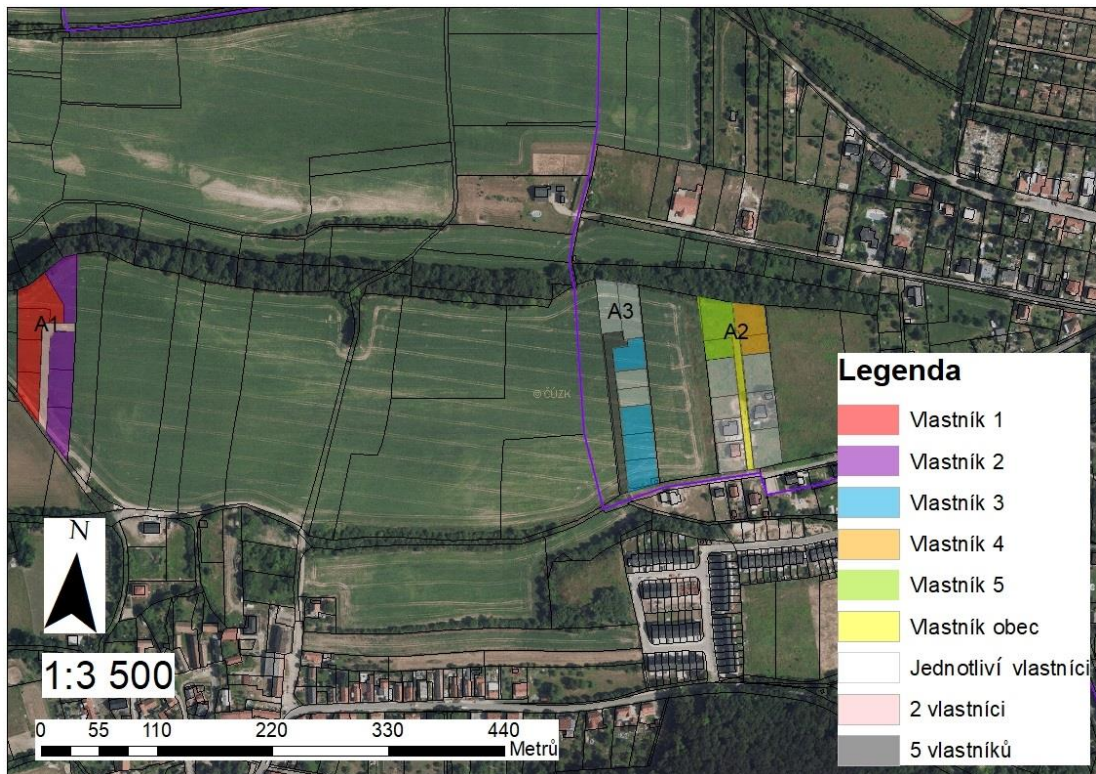
6.2.4.3 Nelahozeves

Obec Nelahozeves leží severně od města Kralupy nad Vltavou na levém břehu řeky Vltavy. Potenciálně problematické lokality se nacházejí v severní části obce zvané Lešany. Lokalita A1 spadá do katastrálního území Lešany u Nelahozevsi. Lokality A2 a A3 spadají do katastrálního území Nelahozeves. Lokality jsem vybral kvůli nenavazující parcelaci v katastru nemovitostí, která přetrvává od roku 2011. Dalším důvodem, proč jsem lokality zařadil do problematických lokalit je neefektivní a neekonomická parcelace. Například lokalita A3 a A2 vytváří proluku, která bude těžko využitelná jak z hlediska zemědělsky využívané plochy, tak i možné budoucí zastavitelné plochy. Tyto tři lokality vytváří slepé ulice, které budou těžko obslužné například pro popelářský vůz. Obslužná komunikace u lokality A3 je využita jen z jedné strany, kde jsou stavební parcely, což vytváří neekonomickou parcelaci.

Lokality A1 a A3 mají každá počet parcel 8, tudíž nespĺňují metodickou podmínku této práce pro zařazení do problematických lokalit. Přesto jsem udělil výjimku z důvodu, že všechny tři plochy spolu úzce souvisejí a mají stejný problém. Lokalita A2 má 11 stavebních parcel a z toho jsou zrealizované jen 3 rodinné domy.



Obrázek č. 69: Řešené problematické lokality A1, A2 a A3 v obci Nelahozeves (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



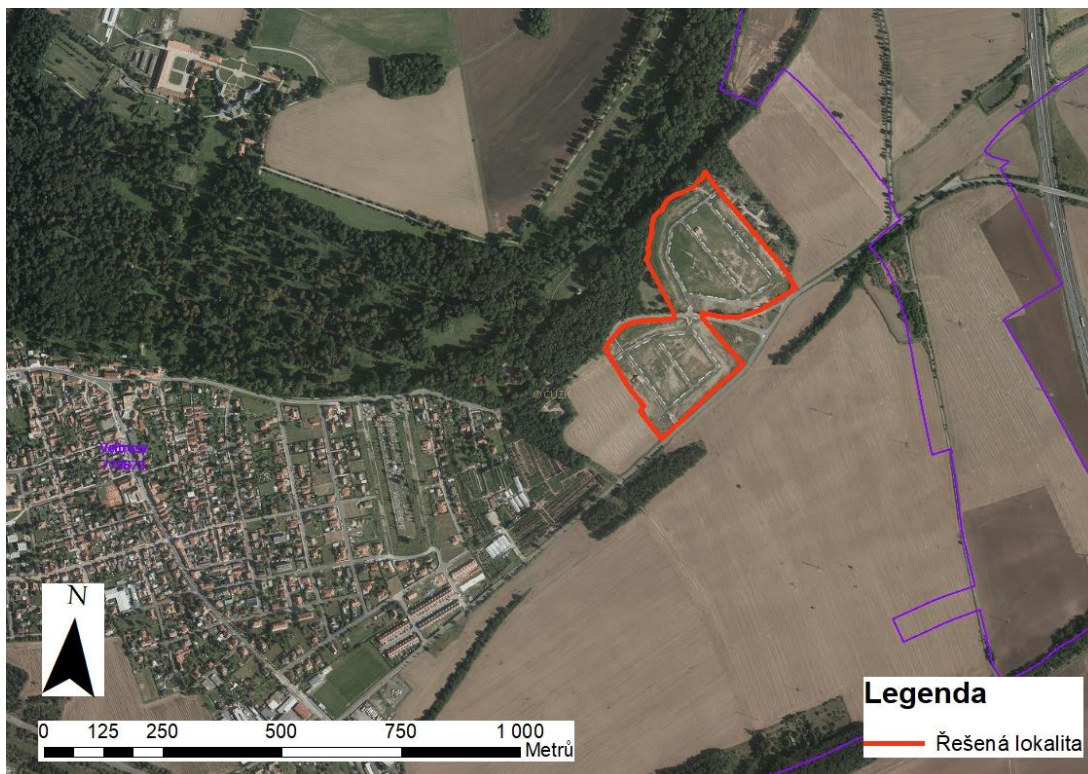
Obrázek č. 70: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě A1, A2 a A3 obci Nelahozeves (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Po kontaktování obce jsem dostal informace o daném místě. V současné době platí územní plán z roku 2005. Dělení pozemků v daných lokalitách není v souladu

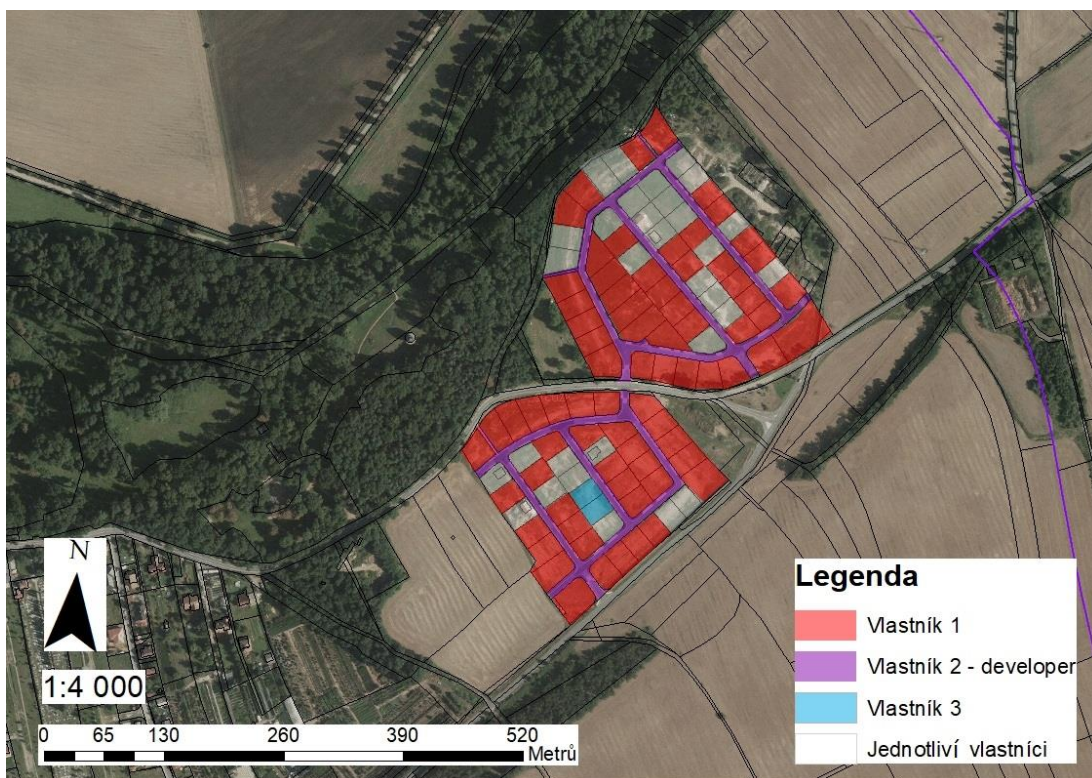
s platným územním plánem. V platném územním plánu je celé území, kde se nacházejí lokality, vymezené jako zastavitelná plocha. Problém je v tom, že parcelace nesouhlasí s daným vymezením pozemků, které určuje platný územní plán. Nový územní plán je ve fázi vyřizování námitek a není ještě schválen.

6.2.4.4 Veltrusy

Lokalita leží severně od města Veltrusy blízko dálnice D8. Lokalitu jsem vybral do potenciálně problematických lokalit z důvodu velké rozparcelované plochy, která nenavazuje na město. Na této ploše najdeme 107 stavebních parcel, které nemají žádnou občanskou vybavenost. V severní části lokality se nachází plocha zvaná U Luhu a na jihu je plocha U Střelnice. Celá tato lokalita byla přebrána ze staršího územního plánu z roku 2006 a musí být podmíněna regulačním plánem nebo územní studií. V roce 2013 byla vydána územní studie U Luhu a U Střelnice. Území U Střelnice bylo ještě jednou řešeno v územní studii v roce 2017. Tato studie řeší proluku mezi městem a problematickou lokalitou. Stavební práce začaly v roce 2015, kdy byly vystavěny kiosky na elektřinu a rozvody elektrifikace. Následující rok byly zahájeny stavební práce na technické a dopravní infrastruktuře. Po zasiťování celé lokality začal majitel rozprodávat pozemky jednotlivým soukromým vlastníkům. V celé ploše není určena etapizace, takže prodej pozemků a výstavba rodinných domů vzniká nahodile (obr. 72, 73).



Obrázek č. 71: Řešená problematická lokalita v městě Veltrusy (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 72: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě, v městě Veltrusy (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 73: Aktuální foto lokality v městě Veltrusy, lokalita U Luhu (zdroj: autor)

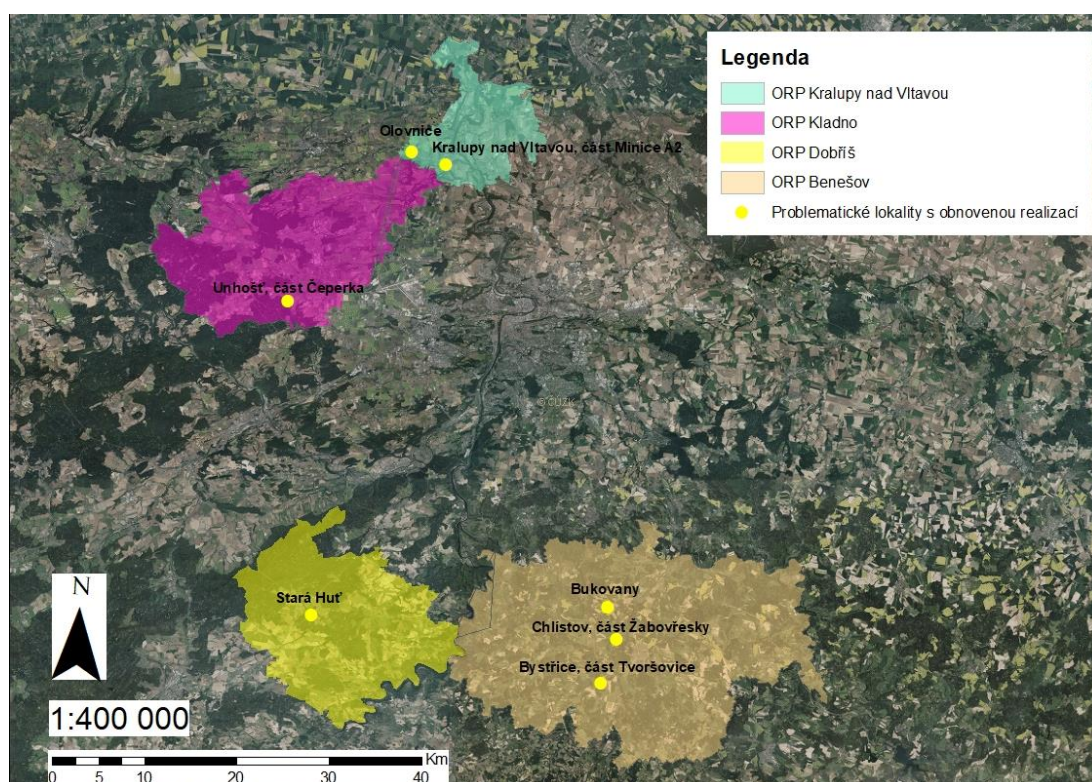
Problém v této lokalitě vidím na straně územního plánování a špatně vytvořené územní studie. Lokalitu vlastní soukromá osoba (Vlastník 1), který spolupracoval s developerskou firmou. V této firmě má Vlastník 1 rodinné příslušníky. Developerská

firma provedla veškeré stavební práce na obslužných komunikacích. Vlastník 1 měl zcela jasný záměr, a to co největší zisk z prodeje pozemků. Proto v lokalitě nenajdeme žádné plochy občanského vybavení nebo veřejného prostoru. Kromě silnice bez chodníků není žádné jiné napojení na město Veltrusy. Smutné v tomto případě je, že územní studie napomohla tuto plochu realizovat.

6.3 Problematické lokality s obnovenou realizací

V této kapitole budou řešeny lokality, které měly problémy s realizací, nebo byla výstavba pozastavena a v dnešní době dochází k obnovení či oživení výstavby. U 7 lokalit se díky novým informacím, nebo po osobní návštěvě území, prokázal tento jev. Lokality budou opět tříděny do čtyř podkapitol podle příslušného zařazení v obcích s rozšířenou působností.

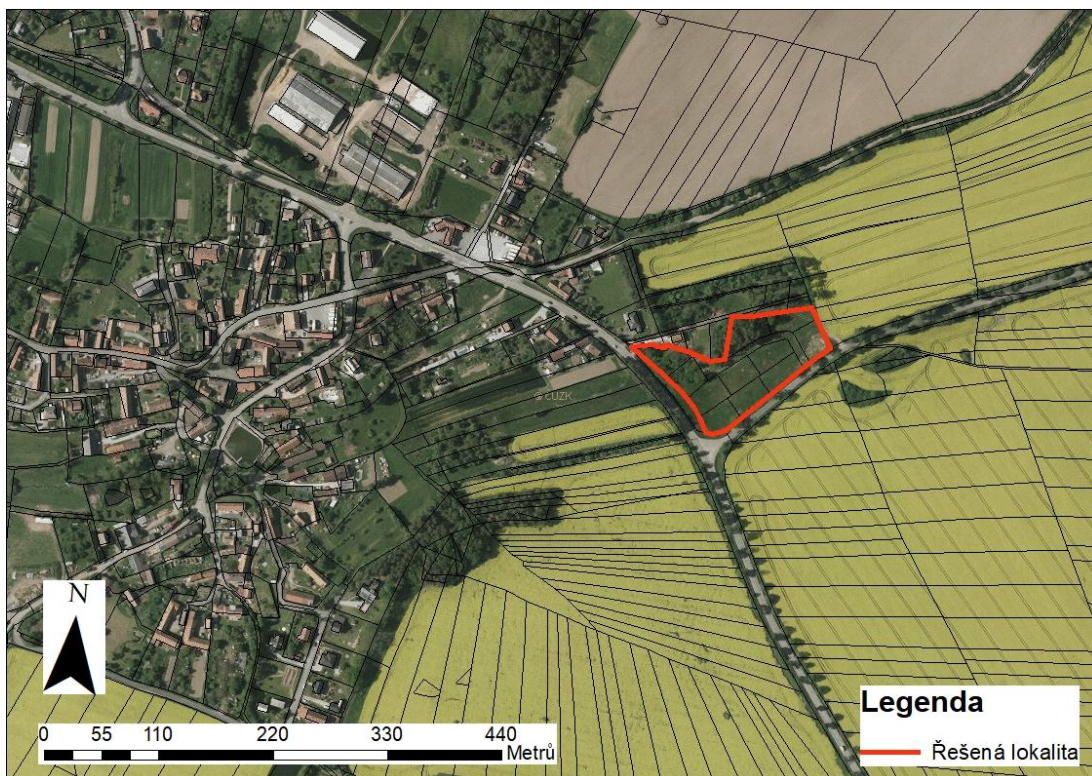
6.3.1 Problematické lokality s obnovenou realizací SO ORP Benešov



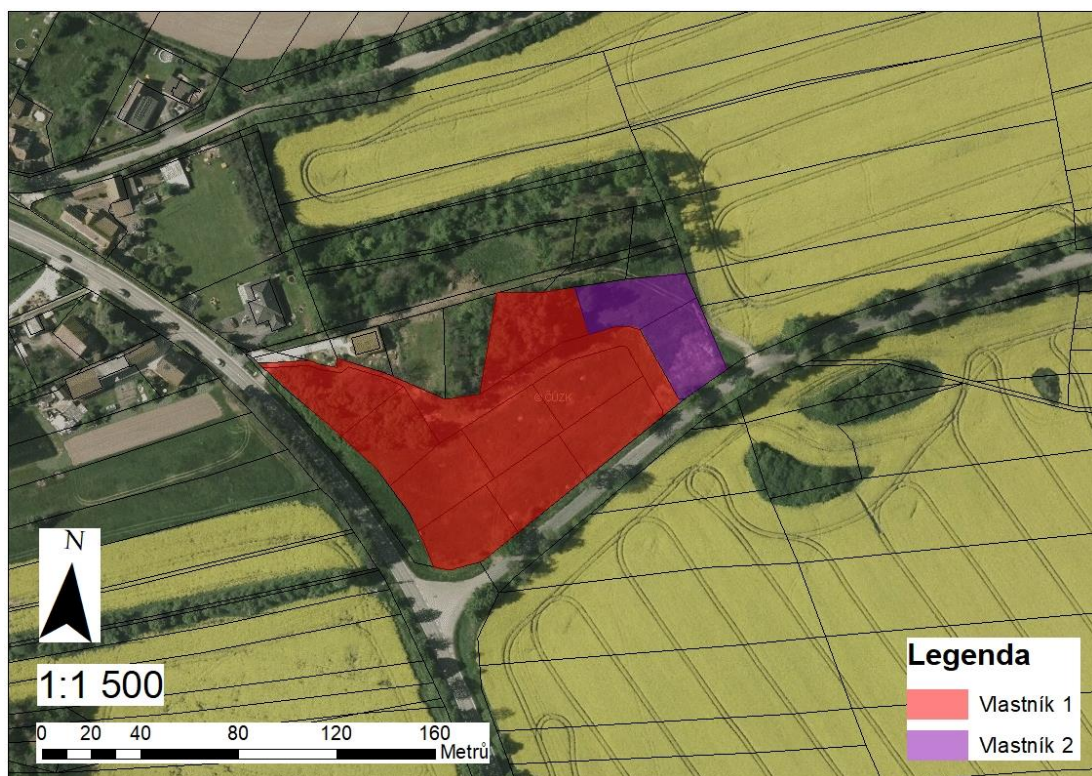
Obrázek č. 74: Zobrazení problematických lokalit s obnovenou realizací v SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

6.3.1.1 Bukovany

Lokalita se nachází na východním konci obce Bukovany. Původně byla lokalita zařazena jako problematická, ale v letošním roce se začaly realizovat stavební práce na technické infrastruktuře a obslužné komunikaci. Lokalita je zakreslena v katastru nemovitostí od roku 2013 a až po pěti letech se začala realizovat. Proto jsem ji zařadil do této kapitoly.



Obrázek č. 75: Řešená problematická lokalita v obci Bukovany (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



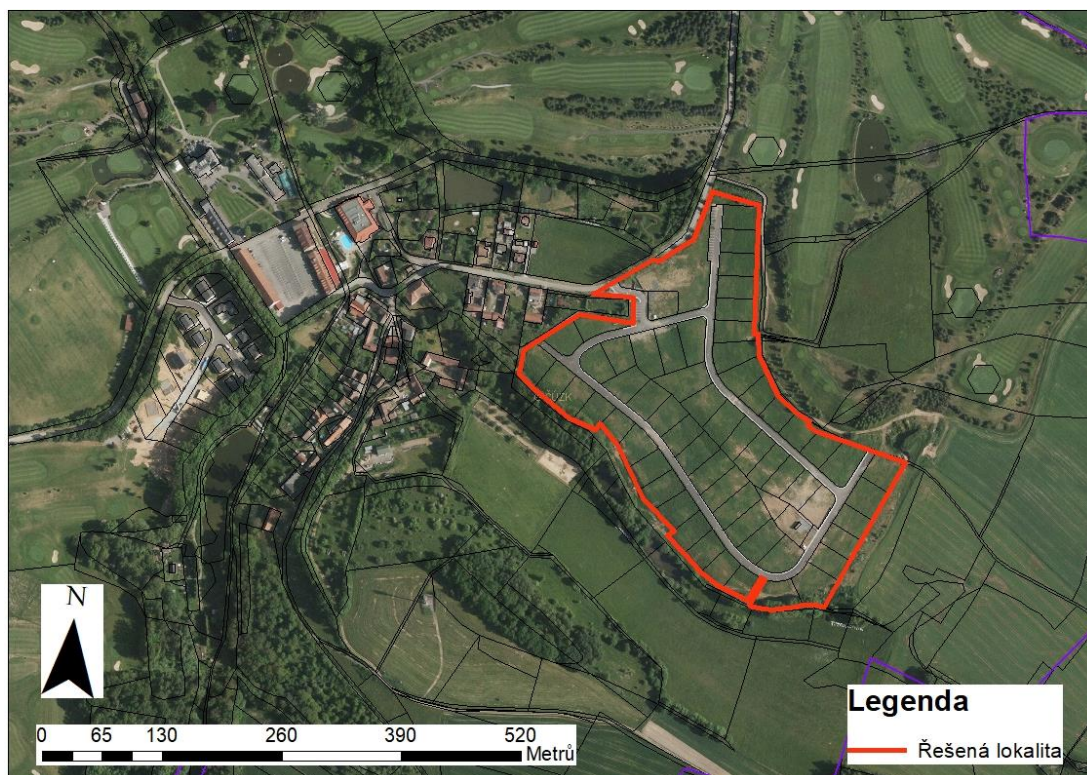
Obrázek č. 76: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě, obci Bukovany (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Vybraná lokalita je v územním plánu vymezena jako plocha zastavitelná pro bydlení smíšené obytné. Obec má nový územní plán, který nabył účinnosti v roce 2018.

Možný problém mohl být ve starém územním plánu. Lokalitu rozprodává na stavební pozemky Vlastník 1, který zaštiťuje výstavbu technické infrastruktury a obslužné komunikace. Od starosty obce jsem dostal informaci, že po kolaudaci těchto staveb začne vlastní soukromá výstavba rodinných domů. Na internetových stránkách Vlastníka 1 jsem zjistil, že pozemky jsou z poloviny rezervované pro prodej soukromým vlastníkům. Dva pozemky jsou již prodané Vlastníkovi 2. Problém, proč lokalita stagnovala 5 let je ten, že Vlastník 1 neměl dostatek finančních prostředků na realizaci technické a dopravní infrastruktury.

6.3.1.2 Bystřice, část Tvoršovice

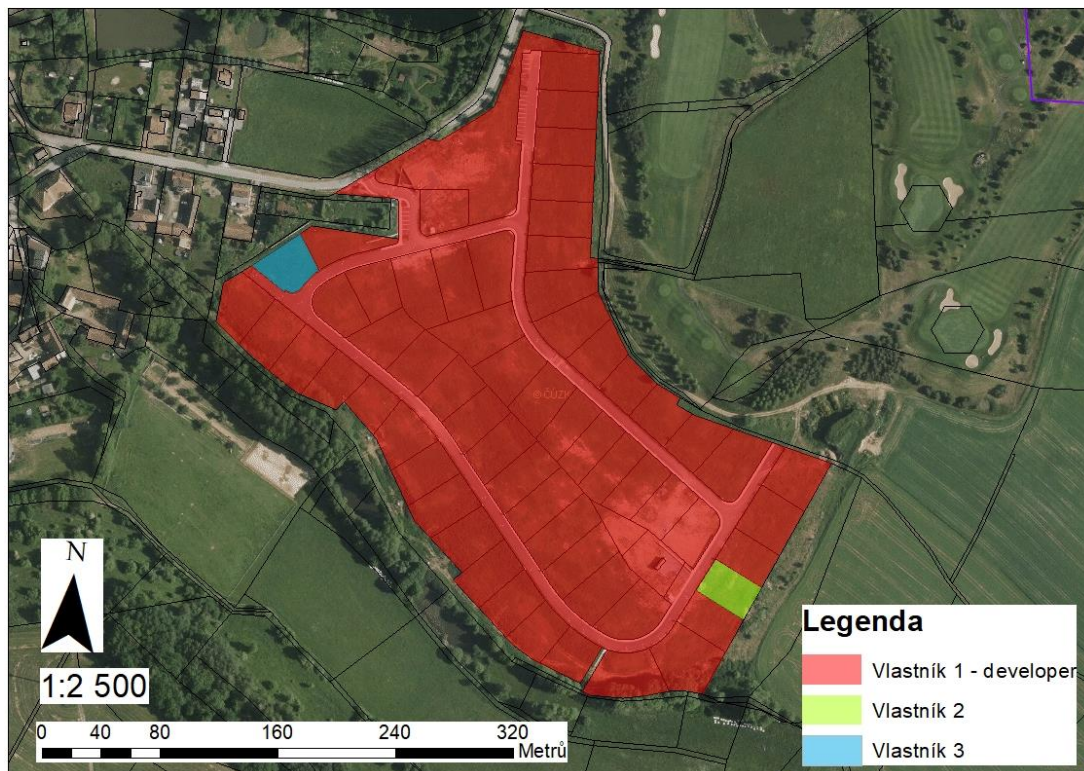
Část Tvoršovice se nachází severozápadně od zastavěného území města Bystřice. Lokalita, která má 61 stavebních parcel, se nachází u luxusního golfového hřiště. Nejdříve byla lokalita zařazena do kategorie problematické lokality z důvodu vybudování technické infrastruktury a obslužné komunikace bez realizace rodinných domů. Příprava pro technickou a dopravní infrastrukturu se začala realizovat v roce 2012. V roce 2015 byla hotová veškerá infrastruktura a od té doby na pozemcích neprobíhá žádná realizace.



Obrázek č. 77: Řešená problematická lokalita ve městě Bystřice, části Tvoršovice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Lokalitu vlastní kromě dvou pozemků (Vlastník 1 – developer), jehož záměr je zde vybudovat luxusní vilovou čtvrť pod názvem Green Village. Kontaktoval jsem stavební úřad v městě Bystřice, který odpověděl, že lokalita je v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru města Bystřice a neznají důvod, proč se v dané lokalitě nestaví, ale prodlužují developerovi stavební povolení. Možným důvodem nerealizace lokality může být to, že developer má více rozestavených zakázek a dává přednost jiným.

Tato hypotéza se mi potvrdila. Developer na svých internetových stránkách uvádí, že v roce 2018 dokončil rezidenční projekt Residence Palata, Praha 5. V roce 2019 zahájil developer další projekt nazvaný Victoria Košíře, který se má dokončit koncem roku 2019. U lokality v Tvoršovicích je uvedeno, že projekt je v přípravě (Real – Treuhand Reality s.r.o., 2018).

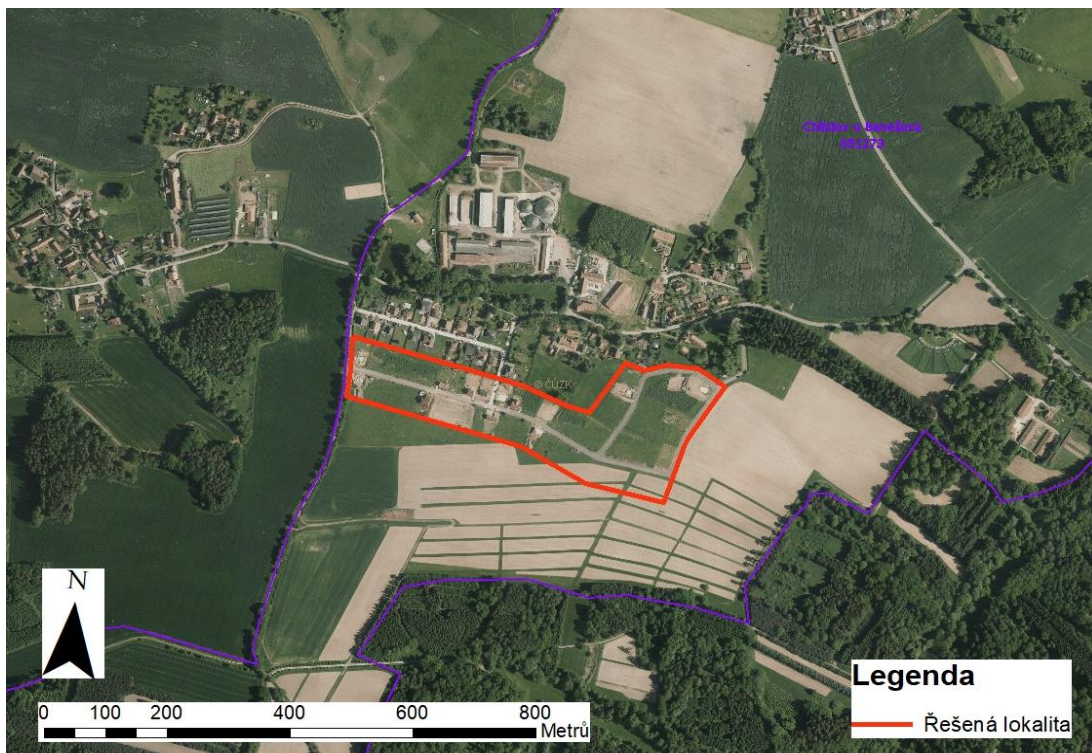


Obrázek č. 78: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě, město Bystřice, části Tvoršovice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Kontaktoval jsem developerskou firmu a dostal jsem informace, že projekt je v architektonické přípravě. Samotná realizace rodinných domů začne po dokončení projektu Victoria Košíře. Začátek realizace rodinných domů se předpokládá na konec roku 2019. Z těchto důvodů jsem lokalitu zařadil do této kapitoly.

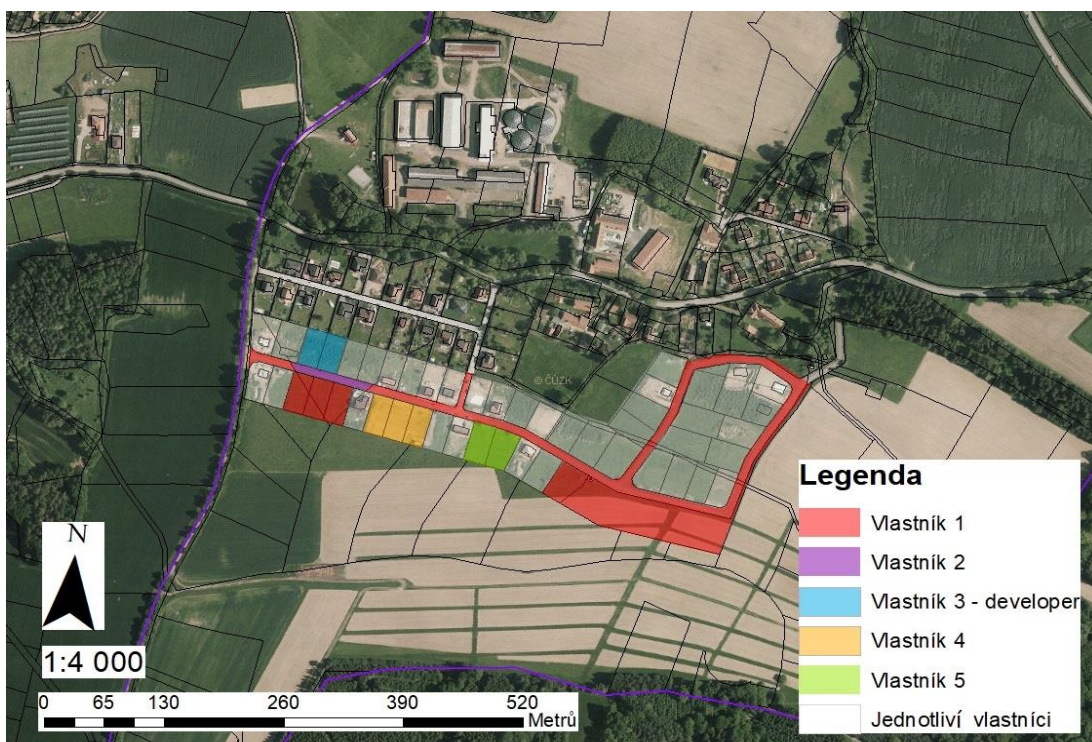
6.3.1.3 Chlístov, část Žabovřesky

Žabovřesky se nacházejí západně od města Benešov. Lokalita se nachází na jihu obce, kde navazuje na nejnovější obytnou zástavbu z roku 2003. Potencionálně problematická lokalita byla vybrána na základě rozparcelovaného území s dopravní a technickou infrastrukturou bez započaté rodinné výstavby. Po zjištění, že lokalita byla zakreslena v katastru nemovitostí od roku 2008 jsem lokalitu označil za problematickou. Územní plán obce Chlístov z roku 1998 po poslední změně z roku 2009 vymezuje lokalitu jako plochu – venkovská smíšená zóna. V textové zprávě územního plánu je stanoveno vypracovat na lokalitu zastavovací studii a hydrogeologický posudek. Problematická lokalita leží v ochranném pásmu nemovité kulturní památky zámku Konopiště. To by mohl být důvod pozastavení výstavby. Po osobní návštěvě lokality jsem zjistil, že výstavba rodinných domů byla obnovena a v lokalitě již stojí 17 novostaveb z 49 stavebních parcel.



Obrázek č. 79: Řešená problematická lokalita v obci Chlístov, části Žabovřesky (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Po vypracování mapy majetkových vztahů jsem zjistil, že lokalita je téměř rozprodána mezi jednotlivé soukromíky. Nejvíce pozemků včetně komunikace vlastní Vlastník 1, který zasíťoval celou lokalitu a prodává jednotlivé pozemky soukromým vlastníkům.



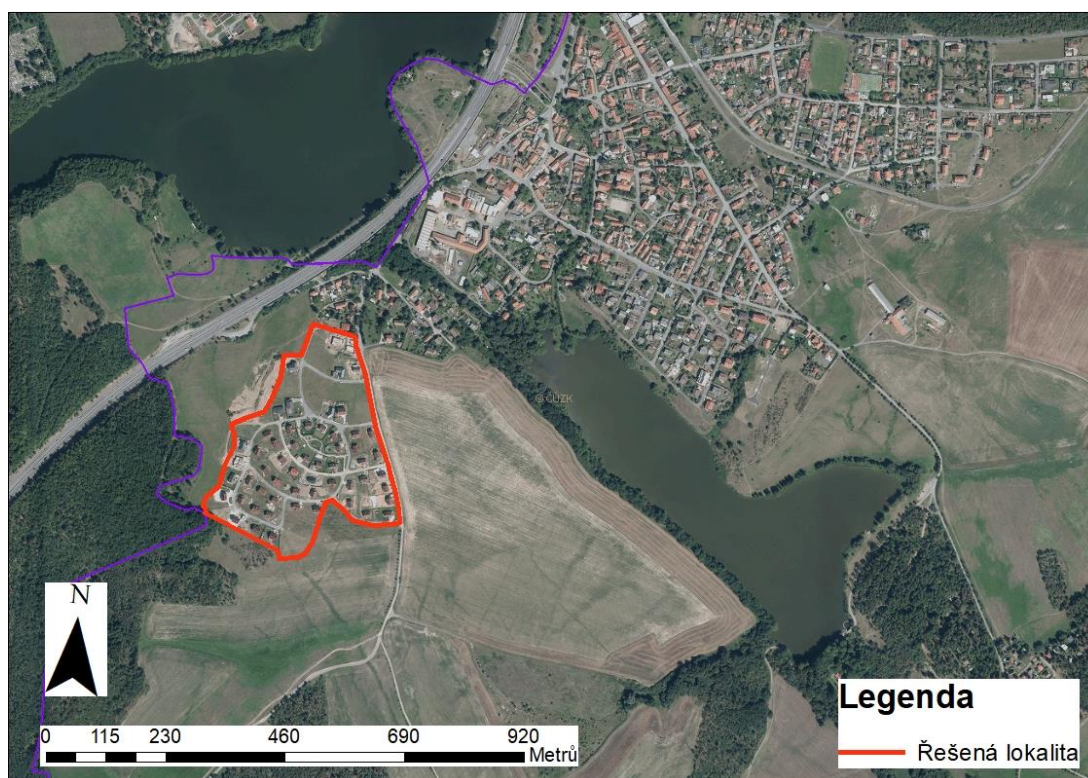
Obrázek č. 80: Majetkové vztahy v řešené problematické lokalitě, obci Chlístov, části Žabovřesky (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Kontaktoval jsem starostu obce s prosbou o objasnění situace kolem řešené lokality. Investor (Vlastník 1) nějakou dobu nechtěl prodávat pozemky z důvodu čekání na výhodnější dobu prodeje pozemků. Starosta obce mi potvrdil, že v lokalitě je vybudovaná veškerá infrastruktura, která je zkolaudovaná. Lokalita je v souladu s územním plánem obce včetně zastavovací studie. Infrastruktura a komunikace nejsou doposud převzaty do vlastnictví obce. Obec má s investorem uzavřenou plánovací smlouvu a převod bude uskutečněn po naplnění celé lokality. Za zdržení realizace této lokality může ekonomická krize v roce 2008, investor si raději počkal až bude příznivější ekonomická situace a poté začal prodávat pozemky.

6.3.2 Problematické lokality s obnovenou realizací SO ORP Dobříš

6.3.2.1 Stará Huť

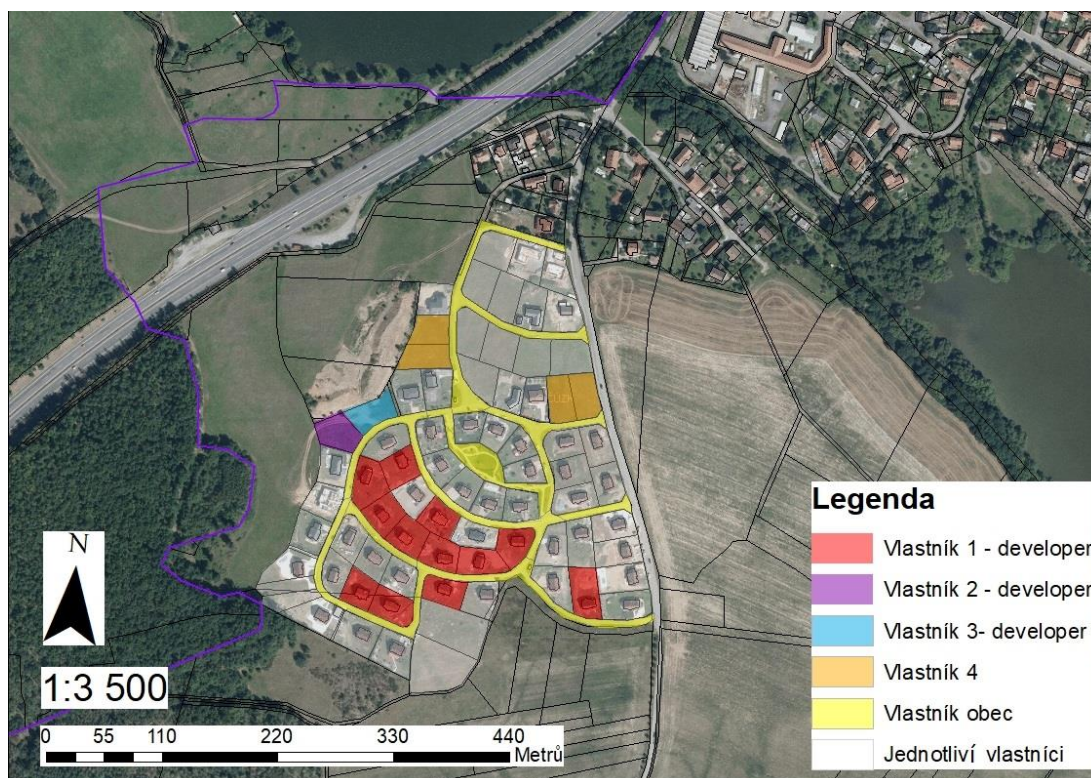
Obec leží přibližně 2 km východně od města Dobříš. Problematická lokalita se nachází na jižním konci obce. Plochu jsem si vybral z důvodu nenavazující zástavby na obec. Po hlubším zkoumání jsem zjistil, že výstavba začala v roce 2007. Platný územní plán obce nabyl účinnosti v roce 2015, kde je plocha vymezena jako bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. V územním plánu na lokalitu navazují zastavitelné plochy a počítá se s budoucím rozšířením lokality.



Obrázek č. 81: Řešená problematická lokalita v obci Stará Huť (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

V roce 2007 obec vystavěla technickou a dopravní infrastrukturu. Pozemky odkoupil developer a začal s typovou výstavbou rodinných domů. Developer po určitém čase výstavbu zastavil. Možnou příčinou, proč se realizace zastavila, je finanční situace developera. Tato hypotéza byla správná, jak mi potvrdila místostarostka obce. Developer měl finanční problémy a nemohl pokračovat v realizaci rodinných domů.

Od roku 2017 probíhá dostavba původně postavených domů developerem a dříve nezastavěné pozemky byly rozprodány k individuální výstavbě.



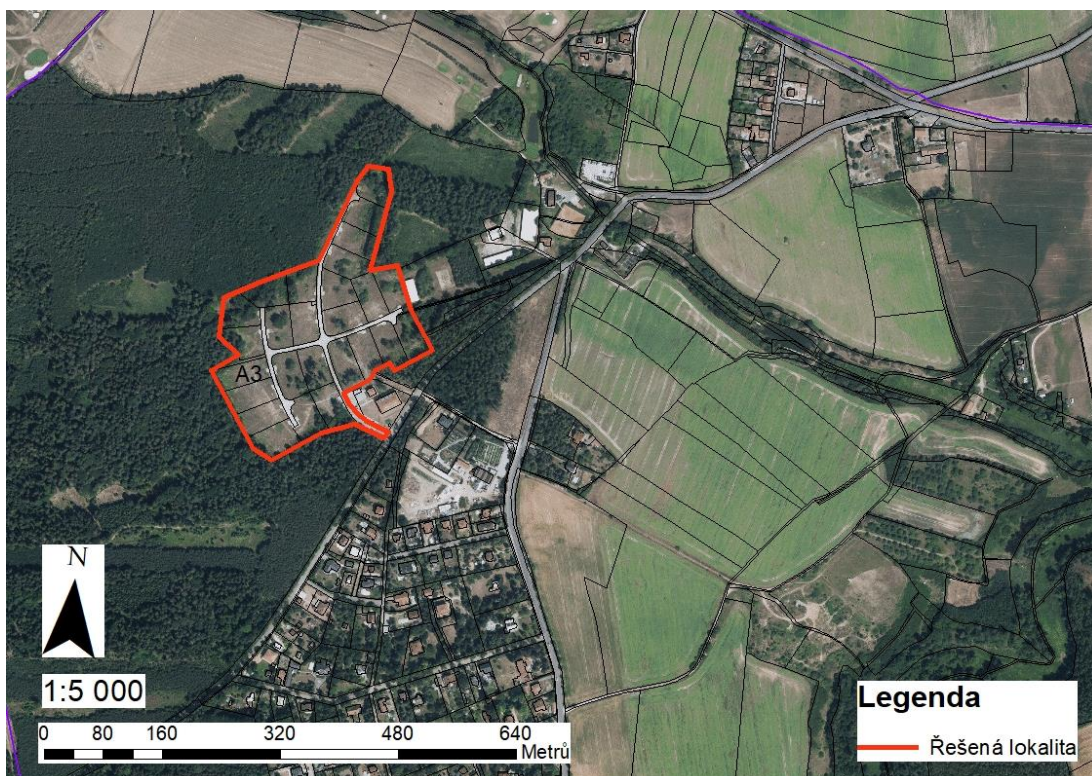
Obrázek č. 82: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě, obci Stará Huť (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Lokalitu jsem zařadil do této kapitoly z toho důvodu, že se zástavba razantně obnovila. Z mapy majetkoprávních vztahů vyplývá, že lokalita by se měla zanedlouho zastavět a měla by se napojit na stávající zástavbu obce.

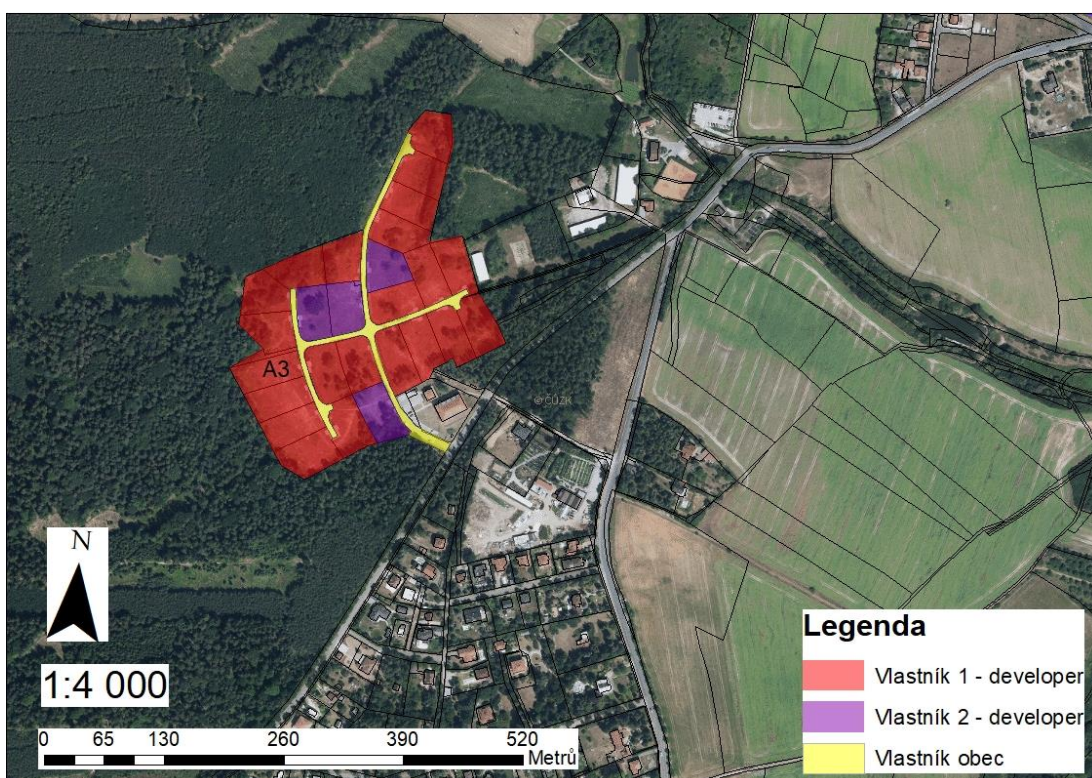
6.3.3 Problematické lokality s obnovenou realizací SO ORP Kladno

6.3.3.1 Unhošť, část Čeperka

Lokalita A3 se nachází v místě bývalého vojenského areálu v části zvaném Čeperka. Lokalitu jsem vybral jako potenciálně problematickou z důvodu dlouhodobé nerealizace, která se začala realizovat v roce 2011. V územním plánu z roku 2008 v platném znění po změnách 1A, 1B a 2 je lokalita vyznačena jako stabilizovaná plocha pro bydlení a zároveň územní rezerva. Lokalitě se týká změna územního plánu č. 2, která nabyla účinnosti 14. 7. 2018. Změna se týká obslužné komunikace, která byla změněna na místní komunikaci. V místě je vybudovaná obslužná komunikace s veřejným osvětlením a technickou infrastrukturou. Mapa majetkoprávních vztahů ukazuje vlastnictví dvou developerů. Do roku 2018 vlastnil všechny pozemky jeden developer, který měl developerský záměr nazvaný Vila park Čeperka. V roce 2011 developer vybudoval technickou a dopravní infrastrukturu, která byla v souladu s územním rozhodnutím. Po dokončení realizace obslužné komunikace přešlo vlastnictví na obec. Developer nezačal uskutečňovat svůj projekt, pravděpodobně z důvodu nedostatečných financí.



Obrázek č. 83: Řešená problematická lokalita A3 v městě Unhošť, části Čeperka (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 84: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě A3 v městě Unhošť, části Čeperka (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

V roce 2018 koupil 4 pozemky jiný developer, který začal s výstavbou 4 bytových domů. Jeho developerský záměr nese jméno Lesopark Čeperka. Na internetových

stránkách developera jsem zjistil, že začala I. etapa projektu z celkových tří etap. Zdá se, že developer bude chtít odkoupit všechny pozemky v této lokalitě a uskutečnit svůj projekt. Z tohoto důvodu jsem lokalitu vyhodnotil jako problematickou lokalitu s obnoveným rozvojem.

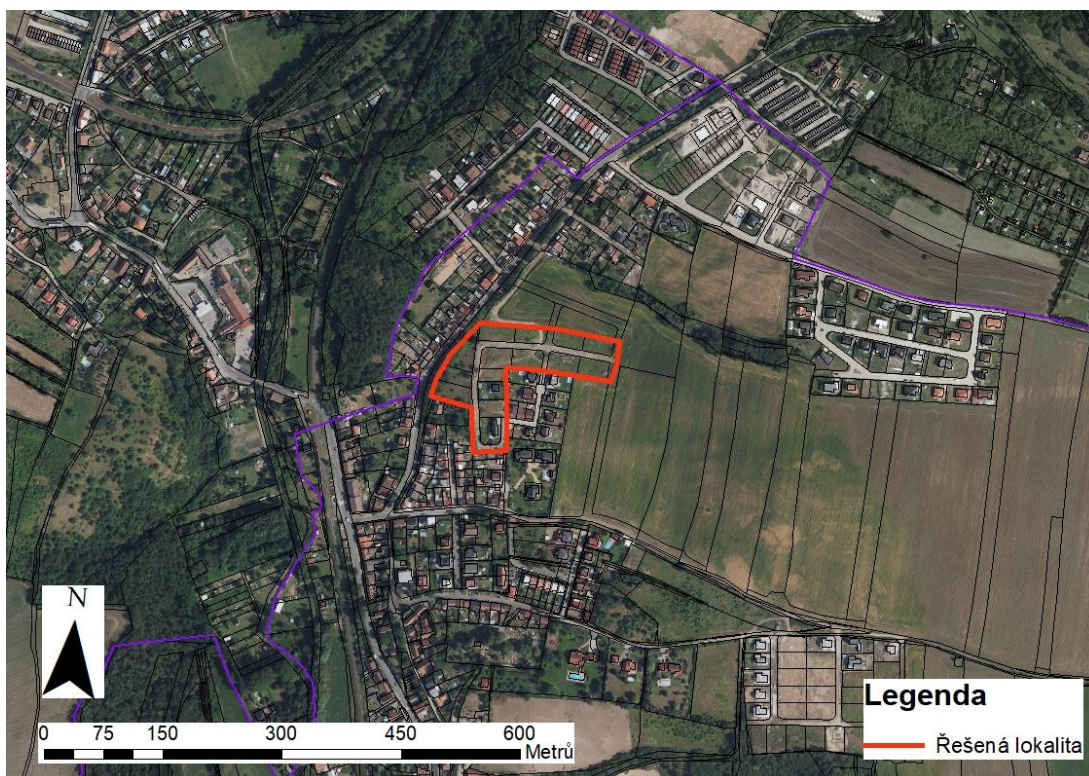


Obrázek č. 85: Aktuální foto lokality A3 v městě Unhošť, části Čeperka (zdroj: autor)

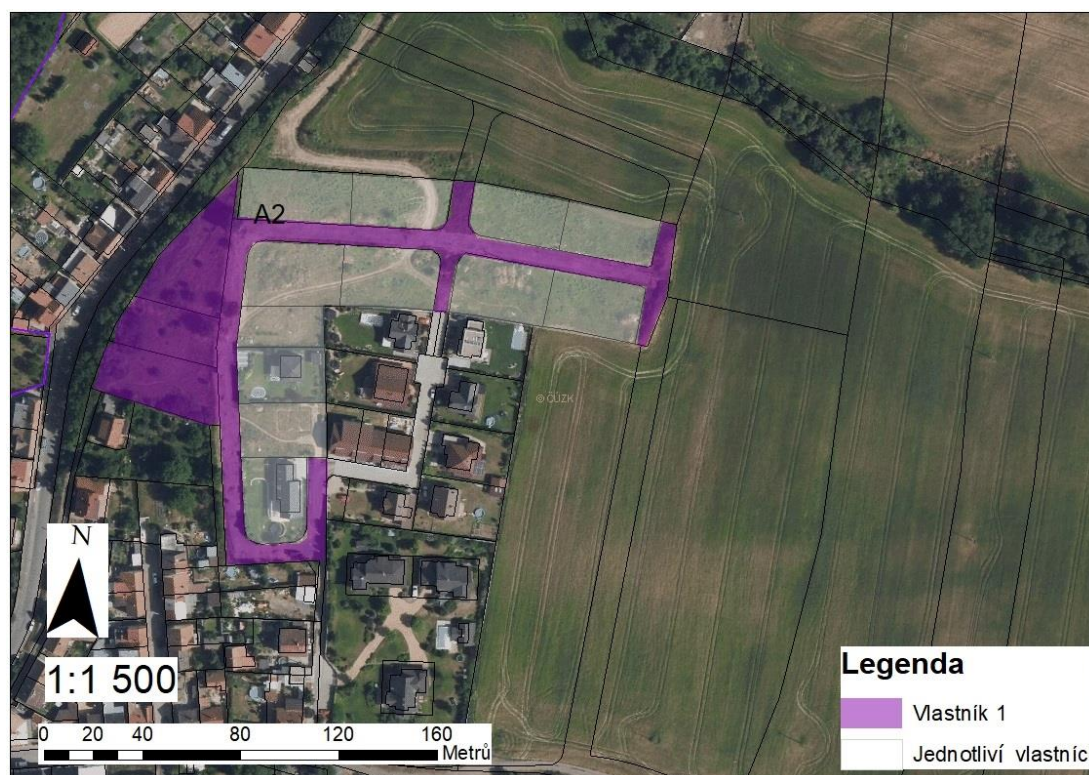
6.3.4 Problematické lokality s obnovenou realizací SO ORP Kralupy nad Vltavou

6.3.4.1 Kralupy nad Vltavou, část Minice

Lokalita v Minicích byla nejdříve vybrána jako potenciálně problematická lokalita z důvodu parcelace bez zahájené realizace. Po podrobnější analýze byla zařazena do této kapitoly. Území navazuje na novou zástavbu, ale bez známek realizace. Plocha má 15 stavebních parcel. V platném územním plánu města je lokalita vedena jako zastavitelná plocha pro individuální bydlení. V roce 2009 byly ke stavebním pozemkům vystavěné kiosky na elektriku a od té doby se realizace lokality pozastavila.



Obrázek č. 86: Řešená problematická lokalita v městě Kralupy nad Vltavou, části Minice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



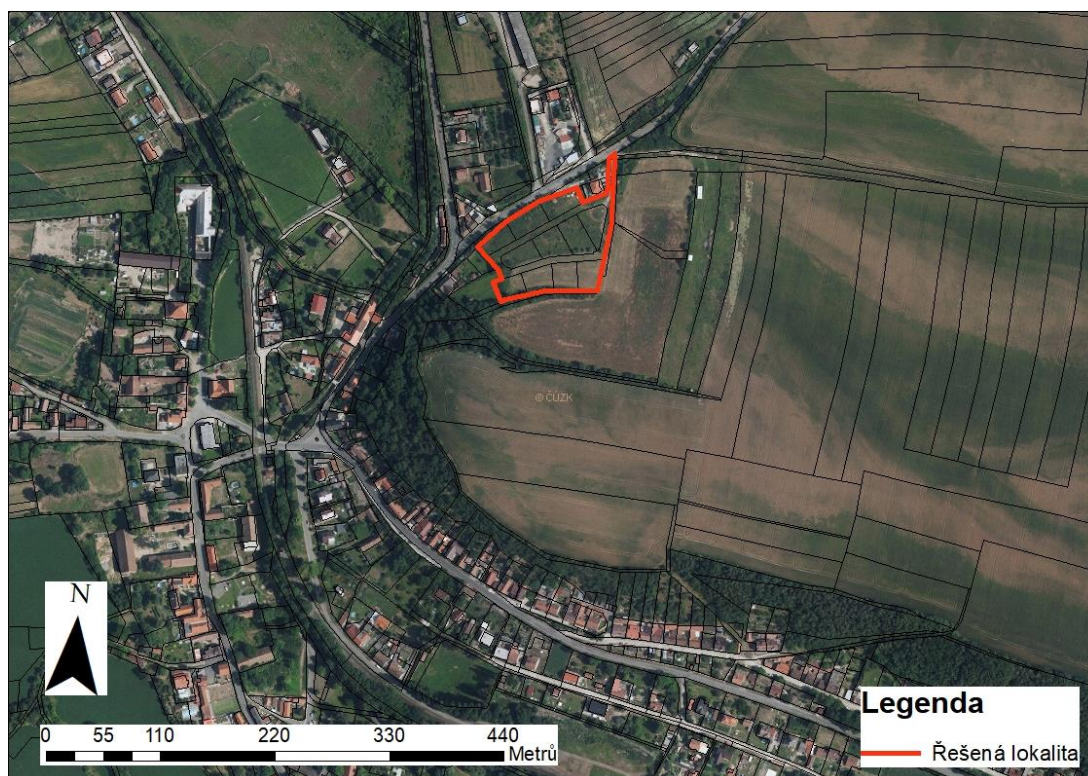
Obrázek č. 87: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě v městě Kralupy nad Vltavou, části Minice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)

Pravděpodobný důvod pozastavení realizace může být finanční tíseň majitele lokality. Po vypracování mapy majetkoprávních vztahů jsem zjistil, že pozemky jsou téměř

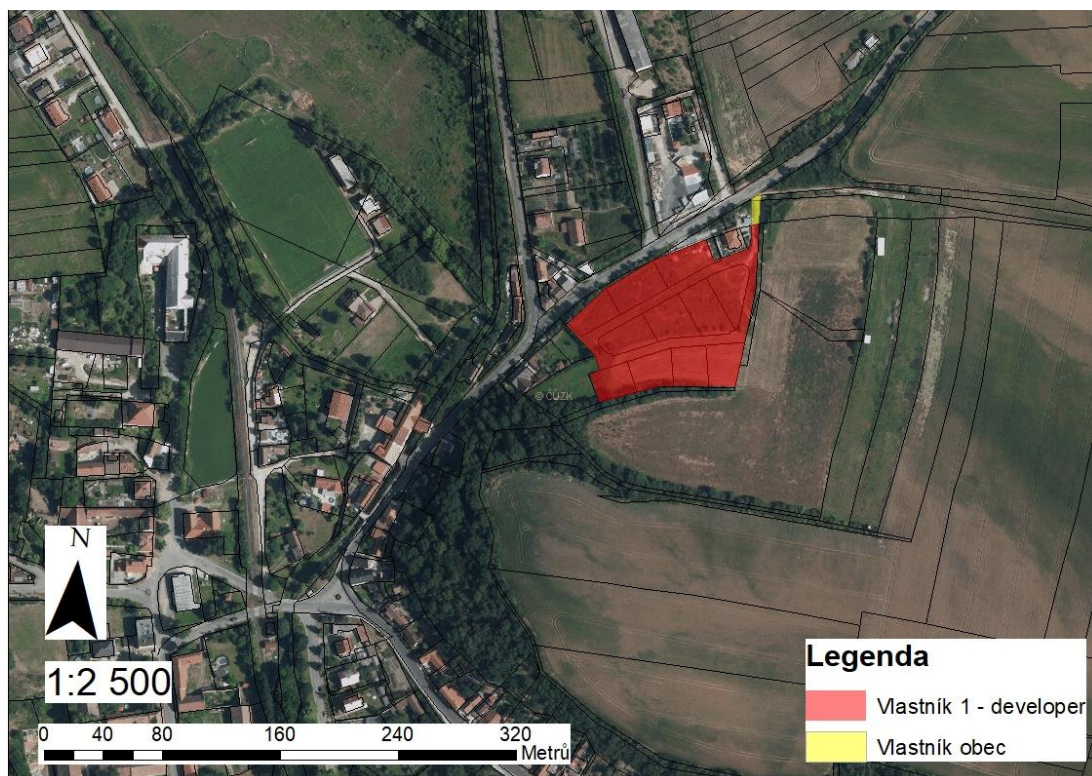
rozprodané. Pozemky rozprodává soukromá osoba, která vlastní i obslužnou komunikaci k pozemkům. Navštívil jsem lokalitu a zjistil jsem, že probíhají stavební práce na technické i dopravní infrastruktuře. Rozhodl jsem se kontaktovat stavební úřad v Kralupech nad Vltavou s prosbou o objasnění situace. Na počátku vlastnil lokalitu soukromý majitel cizího původu, který měl developerský záměr. Vlastník vybudoval kiosky na elektřinu a záhy na to zkrachoval a výstavba se pozastavila. Lokalitu odkoupil Vlastník 1, který nyní provádí realizaci technické a dopravní infrastruktury a rozprodává pozemky soukromým vlastníkům. Výstavba jednotlivých rodinných domků začne v roce 2019. V tento rok začne stavební úřad vydávat stavební povolení k výstavbě.

6.3.4.2 Olovnice

V severní části obce Olovnice se nachází lokalita, které se říká Nad Mlýnem. V katastrální mapě je zakreslena od roku 2009. Lokalita má 11 pozemků s obslužnou komunikací. Lokalita byla původně označena za potenciálně problematickou z důvodu provedené parcelace s vybudovanými kiosky na elektřinu, bez další realizace. Po osobním průzkumu lokality jsem zjistil, že stavební práce probíhají v plném proudu. V roce 2018 začala výstavba technické infrastruktury a obslužné komunikace. Ve změně č. 1 územního plánu je lokalita vymezená jako nová plocha pro výstavbu max.10 individuálních rodinných domů.



Obrázek č. 88: Řešená problematická lokalita v obci Olovnice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 89: Majetkoprávní vztahy v řešené problematické lokalitě, obci Olovnice (zdroj: ČUZK, úprava mapového podkladu: autor)



Obrázek č. 90: Aktuální foto lokality v obci Olovnice (zdroj: autor)

Po kontaktování starosty obce jsem dostal jasný přehled o tom, co se s lokalitou řadu let dělo. V roce 2009 vlastnil pozemky soukromý vlastník, který měl záměr pozemky

rozparcelovat a prodat jako stavební parcely. Zažádal úřady o různá povolení a vybudoval zde několik elektrických kiosků. Od té doby vlastník dále do lokality neinvestoval. V roce 2014 došlo k prodeji lokality developerské firmě, která založila společnost Olovnice Lands. Společnost začala realizovat svůj developerský projekt již v roce 2015, kdy v únoru proběhlo první jednání mezi obcí a společností. Na tomto jednání byl nastíněn developerský záměr. Developer měl v plánu začít realizaci technické infrastruktury a obslužné komunikace již v roce 2015. Od tohoto roku až do roku 2018 developer vyřizoval stavební povolení pro realizaci. Proto se s výstavbou komunikací a přípojek (inženýrských sítí) začalo až v letošním roce.

6.4 Shrnutí výsledků problematických lokalit

Z celkového počtu 73 potenciálně problematických lokalit se u 37 lokalit prokázal problematický rozvoj. Těchto 37 problematických lokalit bylo rozděleno do dvou kapitol nazvaných Problematické lokality a Problematické lokality s obnoveným rozvojem, ve kterých byly řazeny podle příslušných SO ORP. U 30 lokalit se prokázal problematický rozvoj, který stále trvá. U 7 lokalit se po osobní návštěvě, nebo díky nejnovějším informacím prokázal obnovený rozvoj lokalit.

Nejčastější problémy problematických lokalit jsou, jak se ukázalo, vlastnické vztahy, konkrétně finanční problémy developera nebo investora. Takový problém nastal u 11 lokalit, z toho u 6 lokalit problém stále přetrvává. U 5 lokalit s obnovenou realizací se ke 2 lokalitám vrátil stejný investor nebo developer, který pokračuje v realizaci projektu. Ve zbylých 3 případech koupil lokalitu jiný developer nebo investor, který obnovil realizaci lokality. V některých případech může za finanční problémy ekonomická krize z roku 2008.

U 9 lokalit se objevil problém s vlastníky. V tomto případě se jedná o více vlastníků v lokalitě, kde se vlastníci nemohou domluvit na dalším postupu realizace lokality. Většinou se jedná o financování technické a dopravní infrastruktury.

Další případ, který se objevil u 4 problematických lokalit je, že lokalita není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Problém je na straně vlastníků, kteří provedli dříve dělení pozemků a následně požádali o jejich zařazení do územního plánu.

U 3 případů se objevil problém s vlastníky, kteří čekají na vhodnou ekonomickou situaci k prodeji nebo výstavbě lokality.

Ve 3 případech nastala kombinace problémů s vlastníky a územní plánovací dokumentací. Jedná se o lokality Dobříš, Řehenice A1 a Lešany, část Břežany. Každá z těchto lokalit má více problematických faktorů, které zapříčinily nerealizaci lokality.

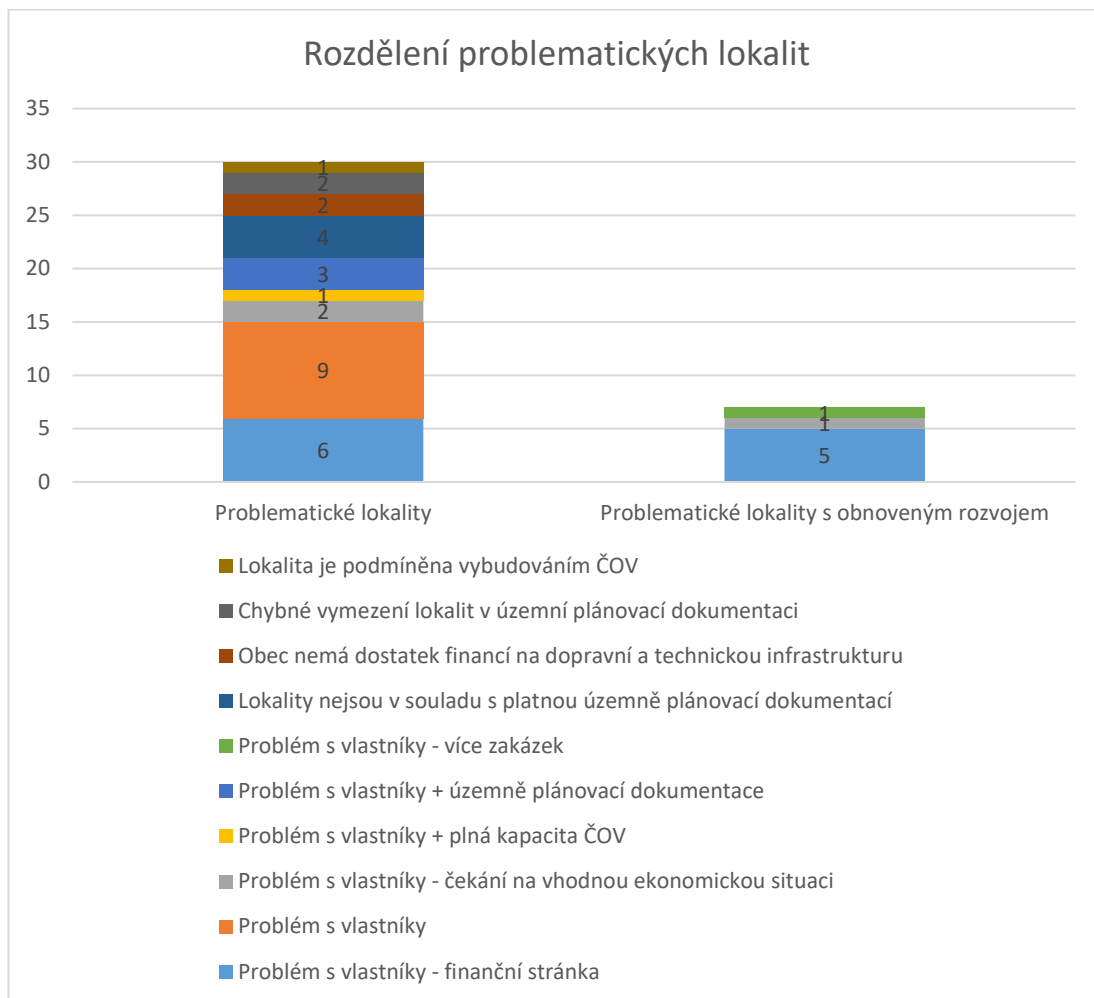
Ve 2 lokalitách se objevil problém, kdy obec vlastní obslužnou komunikaci v lokalitě a nemá dostatek finančních prostředků na vybudování technické a dopravní infrastruktury. Tím pádem nemůže realizace lokality pokračovat, dokud obec nesežene finanční prostředky.

U 2 lokalit nastává situace, kde jsou chybně vymezené zastavitelné plochy v územním plánu a tím pádem může nastat i problematika realizace lokalit. Lokality utvářejí proluky v území a vedení technické infrastruktury může být v těchto situacích velmi finančně náročné.

V jednom případě nastala kombinace vlastnických problémů a přeplněné kapacity ČOV v obci.

V jedné obnovené lokalitě byla příčinou nerealizace zaneprázdněnost developera, který má více rozjednaných zakázek.

U jedné lokality se v územně plánovací dokumentaci objevila podmínka, která určuje, že lokalita bude moci být zrealizovaná až po realizaci plánované ČOV v části obce.



Obrázek č. 91: Výsledné rozdělení problematických lokalit (zdroj: autor)

7 Diskuse

Obce vědí o problematických lokalitách ve svém území. Snaží se je co nejefektivněji řešit, ale v některých případech již nemají možnost do problematické situace zasáhnout. Jedná se například o problematické lokality, u kterých je problém s majetkovými vztahy. Jedna z nejčastějších příčin tohoto problému je, že v platném územním plánu obce je vymezená zastavitelná plocha. Na této ploše koupí developer pozemky a začne realizovat svůj developerský projekt a náhle realizaci pozastaví z důvodu nedostatku financí. Tím pádem se lokalita stává nevyužitou a neslouží k žádným aktivitám v území.

Myslím si, že obce nemohou zabránit možnému problematickému vývoji z důvodu realizace, ale mohou předcházet škodám a minimalizovat jejich možný rozsah škod.

Obce mohou použít etapizaci, kterou rozdělí výstavbu určité lokality na několik částí. Tím zamezí realizaci lokality naráz. V případě finančních problémů developera, například při realizaci první etapy, může nastat pozastavení výstavby, ale díky nastavené etapizaci obec minimalizuje problematické území na menší část.

Další prvek etapizace může stanovit územní plán na celé území obce. Tento prvek by měly využívat obce, které jsou pod velkým rozvojovým tlakem. Etapizace upřednostní některé zastavitelné plochy před ostatními. Měly by se využívat volné plochy uvnitř obce před vystavováním nových ploch pro bydlení na okraji obce.

Etapizace se může používat i v situacích, aby nevznikly rodinné domy v nejvzdálenější části lokality od obce a postupně se zastavovalo území směrem k obci. Tak mohou vznikat proluky v území a může nastat problematická situace z hlediska realizace a výstavba se pozastaví. Tím vznikne problém s nenavazující zástavbou na obec. Podobný případ se stal v problematické lokalitě v městě Veltrusy. Lokalita nenavazuje na město a vznikla proluka v území. V lokalitě nebyla udělena etapizace, přesto že se jedná o 107 stavebních parcel. Na této ploše vznikají chaoticky rodinné domy podle toho, jakou si vlastníci vyberou a koupí stavební parcelu. Lokalita byla podmíněna vyhotovením územní studie, která podle mého názoru byla vyhotovena chybně. Územní studie dopustila realizaci lokality s nenávazností na město a nezajímala se, jak bude lokalita napojená na pěší dostupnost obyvatel této lokality do intravilánu města. Další problém, který se netýká mé práce, ale je škoda ho nezmínit v kontextu s chybně vyhotovenou územní studií je, že v lokalitě nenajdeme žádné vymezené plochy občanského vybavení ani plochy veřejného prostranství. Myslím si, že územní studie šla ve prospěch investora, který chce co největší zisk z prodeje pozemků. Tím vznikne lokalita rodinných domů umístěných vedle sebe bez hlubší urbanistické myšlenky. Myslím si, že čím lepší je veřejný prostor v lokalitě, tím cena pozemků stoupá a je o lokalitu větší zájem ze strany zájemců. V roce 2017 se vyhotovila další územní studie, která řeší proluku mezi městem a nově vznikající lokalitou. Tato územní studie vytváří pokračování rodinné kobercové zástavby směrem k městu. Otázka zní, za jak dlouho se naplní lokalita o 107 stavebních parcelách, a jestli bude o lokalitu zájem ze strany zájemců? Za jak dlouho se zrealizuje lokalita, která řeší proluku v území? Doplnující lokalita nemusí vzniknout, může nastat nějaký problém (například: finanční stránka investora, majetkoprávní vztahy, přeplněná kapacita ČOV).

Můj názor je, že právě úřad územního plánování by měl takovýmto situacím předcházet, a měl by zabraňovat developerům a investorům takové projekty realizovat, nebo je alespoň nasměrovat správným směrem. Plánování a vytváření nových ploch by mělo být zodpovědné, protože možné chyby se téměř nedají po realizaci napravit. Nastavit si několik možných problematických situací, které mohou nastat, a snažit se co nejvíce minimalizovat možné škody. Používat nástroje územního plánování co nejefektivněji a vytvářet kvalitní územní plány, územní studie a regulační plány. Myslím si, že za řadou nekvalitních a nesmyslných realizací lokalit stojí korupce. Pokud bude převládat peněžní motivace investora nebo developera nad kvalitním a zodpovědným plánováním bude se výstavba nesmyslných lokalit stále objevovat.

Svůj výzkum problematických lokalit jsem porovnával s bakalářskými pracemi, které se zabývaly problematickým rozvojem z hlediska realizace v okrese Praha – východ,

kteře vypracoval P. Pluhař (2016), a okres Praha – západ a Beroun, kteře vypracoval V. Hofman (2018). V těchto okresech, kteře vypracovali mĩ předchůdci je mnohem výraznější suburbánní rozvoj než v mých zadaných SO ORP, a to díky lepší poloze vůči Praze. Příčiny nerealizace lokalit jsou ale velmi podobné. Nejčastější příčinou nerealizace jsou majetkoprávní vztahy a finanční situace developera nebo investora. V okresech Praha – východ a Praha západ se mnohem častěji objevuje jako příčina nerealizace přeplněná kapacita ČOV v obci. Tato příčina vyplývá z mnohem výraznějšího stavebního nárůstu v obcích, kteře leží v těchto okresech. V mé práci se objevuje problematika přeplněné kapacity ČOV pouze u jedné obce.

Zkoumal jsem problematice lokality v okresech Praha – východ, Praha – západ a Beroun pomocí nejnovějších Panoramát od společnosti Mapy.cz, kteře mi pomohly vidět aktuální rozpoloženĩ lokalit. Nejaktuálnější Panorama je z poloviny roku 2018. V okrese Praha – východ došlo u 5 problematicek lokalit k obnovení realizace z celkového počtu 13 problematicek lokalit. V okrese Praha – západ a Beroun došlo u 2 problematicek lokalit k obnovené realizaci z celkového počtu 23 problematicek lokalit.

U problematicek lokalit, kde jsem našel obnovený rozvoj v okresech Praha – východ, Praha – západ a Beroun byly většinou původní příčinou nerealizace majetkoprávní vztahy. V těchto případech je patrné, že se investoři nebo developeři k lokalitám po vyřešení situace s majetkoprávními vztahy vrací.

Další problém, na kteřý jsem narazil při vypracovávání této práce je neúplné zobrazování platného územního plánu na internetových stránkách obcí. Často se na stránkách obcí objevoval jen návrh územního plánu, naopak chyběla platná územní plánovací dokumentace, nebo nebyly zveřejněny změny územního plánu. Málakterá obec uvádí na svých internetových stránkách regulační plány, nebo územní studie k daným lokalitám, a už vůbec ne starší územně plánovací dokumentaci. To mojí práci velmi zdržovalo a ztěžovalo. Proto jsem musel v některých případech zvolit osobní návštěvu obcí i úřadů, kde mi bylo umožněno nahlédnout do nezveřejněných územně plánovacích dokumentů, kteře nebyly na internetových stránkách. Myslím si, že v dnešním mediálním světě bude muset nastat zlepšení dostupnosti územní plánovací dokumentace prostřednictvím internetu.

8 Závěr

Tato práce identifikovala lokality potenciálně problematicekého rozvoje z hlediska realizace v SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov. Celkem bylo identifikováno 73 potenciálně problematicek lokalit, kteře se nacházejí ve 48 obcích. V některých obcích se vyskytuje i několik potenciálně problematicek lokalit. Po podrobnější analýze se problematiceký rozvoj potvrdil u 37 lokalit a u 7 z nich se prokázala obnovená realizace. Tyto problematiceké lokality byly důkladně zkoumány a identifikovaly se příčiny nerealizace, všechny lokality byly tříděny do příslušných obcí s rozšířenou působností. Největší počet problematicek lokalit se ukázal v SO ORP Benešov, ve kterém je 17 problematicek lokalit, a u 3 z nich se potvrdil obnovený rozvoj. V SO ORP Kralupy nad Vltavou je celkem 8 problematicek lokalit a z toho 2 lokality mají obnovený rozvoj. Shodný počet problematicek lokalit se ukázal u SO ORP Dobříše a Kladna. Každá má na svém území shodně 6

problematických lokalit a z toho 1 lokalita má obnovený rozvoj. Neproblematický rozvoj se ukázal u 36 lokalit a ty byly rozříděny do 4 podkapitol podle jejich vlastností.

Nejpočetnější skupinou neproblematických lokalit byla podkapitola: Nové lokality, kterých bylo celkem nalezeno 14. Tyto lokality vznikly po roce 2015. Další hojně zastoupenou skupinou byly lokality v podkapitole: Lokality s postupným rozvojem v čase, kterých bylo identifikováno 13. Ty vypadaly na nejnovějších snímcích ortofotomap jako řídké zastavěné, ale po zkoumání historických ortofotomap vyplynula postupná realizace lokality. Další prvek v této podkapitole se ukázal, až po prozkoumání územně plánovací dokumentace. U třech lokalit se jednalo o etapizaci, která zabraňuje neefektivní zástavbě. Třetí vlastnost vyplynula z metodiky této práce. Potenciálně problematické lokality, které mají méně než 10 parcel jsou automaticky řazeny do neproblematických lokalit. Bylo identifikováno 6 takových lokalit a byly zařazeny do podkapitoly: Lokality, které mají méně než 10 parcel. Poslední skupinou byla podkapitola: Lokality, u kterých je problém s plánováním, ne s realizací. V této podkapitole byly nalezeny 3 lokality, u kterých probíhala realizace, ale jejich problém vznikl v důsledku špatného plánování.

U problematických lokalit se objevilo několik důvodů, které zapříčinily nerealizaci. Jedním z nejčastějších je složitá vlastnická struktura a možné ekonomické problémy na straně dominantního vlastníka. Jeden z případů nastává, když celou lokalitu nebo jen část vlastní developer, který se po čase dostane do finanční tísně. Tím se území stává nevyužitě. V některých případech se realizace pozastaví do té doby, dokud developer nebude mít dostatek finančních prostředků. Někdy je z těchto důvodů developer nucen prodávat pozemky jednotlivě soukromým osobám. Velkou částí tomu napomohla ekonomická krize v roce 2008. Další případ nastává tehdy, když má developer více rozestavených zakázek a preferuje určitý projekt. Tím realizace ostatních lokalit stagnuje. Další případ, který se vícekrát opakoval, nastává tehdy, když soukromý investor prodává pozemky v lokalitě a zároveň zajišťuje veškerou dopravní i technickou infrastrukturu. V těchto případech se stává, že investor přecení své možnosti jak z hlediska finanční stránky, tak i z věcí znalostních a schopnostních. Další problém nastává tehdy, když v lokalitě figuruje velké množství vlastníků. Tady hrozí, že se vlastníci nedokáží shodnout na řešení situace a zafinancování dopravní a technické infrastruktury, pokud komunikaci nezajišťuje obec nebo developer. Také se vyskytuje problém se soukromými vlastníky, kteří vlastní větší pozemky v lokalitě a nehodlají je určitých důvodů prodat. Někteří vlastníci kupují pozemky jako investiční a čekají na lepší ekonomickou situaci k prodeji nebo je kupují pro své děti do budoucna. V těchto případech lokalita vypadá nedostavěně a chaoticky. Ve dvou případech se objevil problém obce, která neměla dostatek financí na vybudování dopravní i technické infrastruktury v lokalitě. Možný problém při realizaci lokalit může nastat s přeplněnou kapacitou ČOV. Investor, či developer musí čekat na rekonstrukci a navýšení kapacity ČOV. Tento problém většinou nastává v obcích, kde probíhá stavební boom.

Obce by se měly zaměřit na lepší a efektivnější využívání územní plánovací dokumentace. Používat více regulační plány, etapizaci a využívat volné plochy v intravilánu obce, před vymezováním nových zastavitelných ploch na okraji obce.

Přínosem této práce je zmapování problematického rozvoje v SO ORP Kralupy nad Vltavou, Kladno, Dobříš a Benešov. Výzkum této práce rozšiřuje zmapovanou část

problematického rozvoje z hlediska realizace pro pražskou aglomeraci a může přispět jako prevence a varování před špatnou realizací lokalit.

Na základě této práce bude zajímavé nadále sledovat problematické lokality, zda u nich dojde k obnovení realizace či nikoliv.

9 Literatura

Antrop M., 2004: Landscape change and the urbanization proces in Europe. *Landscape and Urban Planning* 67. P. 9-26.

Brown D. L., Kulcsár L. J., Kulcsár L., Obádovics C., 2005: Post-Socialist Restructuring and Population Redistribution in Hungary. *Rural Sociology* 70. P. 336-359.

Česká televize, 2006: Pořady – Černé ovce, díl z 3.10.2006 (online) [cit. 11.03.2019], dostupné z <<https://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/1097429889-cerne-ovce/206452801080040/obsah/111412-babice>>.

ČÚZK – Nahlížení do katastru nemovitostí (online), dostupné z <<http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>>.

Dotační portál Regionální stálé konference Středočeského kraje, © 2015: ITI Pražské metropolitní oblasti (online) [cit. 14.01.2019], dostupné z <<https://rsk-sk.cz/integrované-nastroje/iti-prazske-metropolitni-oblasti/>>.

Downs A., 1999: Some realities about sprawl and urban decline. *Housing policy debate* 4. P. 955–974.

EC., 1996: European sustainable cities. European Commission, Brussels, Luxembourg, 303 s.

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

Florida R., 2005: *Cities and the Creative Class*. Routledge, New York.

Galčanová L., Vacková B., 2008: Rezidenční suburbanizace v postkomunistické České republice, její kořeny, tradice a současnost. *IVRIS Working Papers* 2. S. 1-23.

Giddens A., 1994: *The Constitution of Society: Outline of the Theory of Structuration*. Polity Press, Cambridge.

Google maps (online), dostupné z <<https://www.google.com/maps/@50.0395863,14.3078351,9.75z>>.

Gregory D., Urry J. [ed.], 1985: *Social Relations and Spatial Structures*. Macmillan, London.

Hall P., 1996: *Cities of Tomorrow*. Updated Edition. Blakwell, Oxford.

- Hein C., 2014: The exchange of planning ideas from Europe to the USA after the Second World War: introductory thoughts and a call for further research. *Planning Perspectives* 2. P. 143-151.
- Hirt S., 2007: Suburbanizing Sofia: Characteristics of Post-Socialist Peri-Urban Change. *Urban Geography* 8. P. 755-780.
- Hofman V., 2018: Rozvoj bydlení problematický z hlediska realizace v okresech Praha – západ a Beroun. Česká zemědělská univerzita, Fakulta životního prostředí, Praha, 75 s. (bakalářská práce). „nepublikováno“.
- Hnilička P., 2005: Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. Era, Brno, 131 s.
- Cheshire C. P., Hay G. D., 1989: *Urban Problems in Western Europe: An Economic Analysis*. Routledge, London, 288 s.
- Janatka M., 2011: Nástroje Stavebního zákona pro omezení suburbanizace v České republice. *Urbanismus a územní rozvoj* 14 (2). S. 39-42.
- Maier K., 2012: Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2012, 15 (5). S. 12-20.
- Mapy.cz (online), dostupné z <<https://mapy.cz/zakladni?x=14.5532000&y=50.3240000&z=11>>.
- Mapy.cz, panoramatické mapy – aktualizace z roku 2018 (online), dostupné z <<https://mapy.cz/zakladni?x=14.3613882&y=50.0141288&z=10&pano=1>>.
- Musil J., 2001: Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů. *Pohled historické sociologie. Sociologický časopis* 37. S. 275–296.
- Potočný T., 2006: Lidé na okraji. Případová studie satelitního městečka. *IVRIS Working Papers* 1. S. 1-47.
- Potůček M., 2009: Strategické versus územní plánování. *Urbanismus a územní rozvoj* 12 (1–2). S. 3-8.
- Pluhař P., 2016: Potenciálně problematický územní rozvoj v okrese Praha – východ. Česká zemědělská univerzita, Fakulta životního prostředí, Praha, 72 s. (bakalářská práce). „nepublikováno“.
- Pucher J., 2002: Suburbanizace příměstských oblastí a doprava: mezinárodní srovnání. in Sýkora, L. *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 191 s.*
- Real-Treuhand Reality s.r.o., ©2018: Projekty (online) [cit. 11.02.2019], dostupné z <<http://rt-reality.cz/projekt/rezidence-palata/>>.
- Sailer-Fliege U., 1999: Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJurnal* 49. P. 7-16.
- Salamon S., 2003: *Newcomers to Old Towns: Suburbanization of the heartland*. The University of Chicago, Chicago.
- Sýkora L., 2002: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 191 s. ISBN 8090191495*

TCRP, 1998: TCRP Report 39, The Costs of Sprawl – Revisited. Washington, D.C., National Academy Press.

Thrift N. J., 1983: On the determination of social action in space and time. Environment and Planning D: Society and Space 1. P. 23–57.

Územně plánovací dokumentace Středočeského kraje (online), dostupné z <https://gis.kr-stredocesky.cz/js/reg_up/>.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

9.1 Použitá územně plánovací dokumentace

Územní plán obce Brandýsek v platném znění

Územní plán obce Bukovany v platném znění

Územní plán obce Bystřice v platném znění

Územní plán obce Český Šternberk v platném znění

Územní plán obce Divišov v platném znění

Územní plán obce Dobříš v platném znění

Územní plán obce Drevníky v platném znění

Územní plán obce Drhovy v platném znění

Územní plán obce Chářovice v platném znění

Územní plán obce Chlístov v platném znění

Územní plán obce Chotilsko v platném znění

Územní plán obce Hřiměždice v platném znění

Územní plán obce Kralupy nad Vltavou v platném znění

Územní plán obce Lány v platném znění

Územní plán obce Lešany v platném znění

Územní plán obce Libušín v platném znění

Územní plán obce Nelahozeves v platném znění

Územní plán obce Neveklov v platném znění

Územní plán obce Nová Ves pod Pleší v platném znění

Územní plán obce Nový Knín v platném znění

Územní plán obce Olovnice v platném znění

Územní plán obce Poříčí nad Sázavou v platném znění

Územní plán obce Postřižín v platném znění

Územní plán obce Pyšely v platném znění

Územní plán obce Řehenice v platném znění

Územní plán obce Sázava v platném znění

Územní plán obce Stará Huť v platném znění

Územní plán obce Unhošť v platném znění

Územní plán obce Veltrusy v platném znění