

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A ÚZEMNÍHO
PLÁNOVÁNÍ

**Potenciálně problematický územní rozvoj v
okrese Praha – východ**

Bakalářská práce

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

Bakalant: Petr Pluhař

2016

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Petr Pluhař

Územní plánování

Název práce

Potenciálně problematický územní rozvoj v okrese Praha – východ

Název anglicky

Potentially problematic development in the Praha – východ district

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 infrastruktury 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 bude okres Praha – východ.

Metodika

Rešeršní část se zaměří na problematiku problémů souvisejících s (ne)realizací územního rozvoje. Bude přitom zohledněn suburbánní charakter řešeného území.

V první fázi bude 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 textu, mapy, kartogramy a fotodokumentace dle potřeby

Klíčová slova

suburbanizace, realizace územního rozvoje, územní plánování

Doporučené zdroje informací

- KITCHIN, R., GLEESON, J., KEAVENEY, K., O'CALLAGHAN, C., 2010: A Haunted Landscape: Housing and Ghost Estates in Post-Celtic Tiger Ireland. Dostupné online:
<http://www.nuim.ie/nirsa/research/documents/WP59-A-Haunted-Landscape.pdf>
- MAIER, K. 2012. Udržitelný rozvoj území. 1. vyd. Praha: Grada, 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.
- MAREŠ, J., 2013. Zastavitelné rezidenční plochy v suburbánní zóně Prahy. Urbanismus a územní rozvoj XVI (4).
- OUŘEDNÍČEK, M., ŠPAČKOVÁ, P. a NOVÁK, J., 2013. Sub urbs: krajina, sídla a lidé. Vyd. 1. Praha: Academia, 338 s. ISBN 978-80-200-2226-4.
- SÝKORA, L., 2002. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 191 s. ISBN 80-901914-9-5.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Tomáš Peltan

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 29. 3. 2016

doc. Ing. Petra Šímová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 29. 3. 2016

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 11. 04. 2016

Tímto prohlašuji, že jsem práci vytvořil samostatně s použitím uvedené literatury a zdrojů.

V Praze dne 12. 4. 2016

Petr Pluhař

Poděkování patří panu Ing. arch Peltanovi, Ph.D. za vedení mé práce, poskytnutý čas, cenné rady a připomínky. Dále děkuji vedením obcí za poskytnutý čas, doplňující informace a materiály.

Děkuji i své rodině a okolí za podporu během mého studia.

Abstrakt

Klíčová slova: suburbanizace, realizace územního rozvoje, územní plánování

Zázemí Prahy je v posledních letech pod suburbanizačním tlakem, při kterém dochází k rozvoji obcí. Tyto obce se snaží reagovat na tlak vymezením nových zastavitelných ploch, které se ne vždy rozvíjejí podle představ. Na problematiku chybného plánování nových ploch již bylo vyhotoveno mnoho prací. Tato práce se zaměřuje na identifikování potenciálně problematického rozvoje, který vznikl jako důsledek územního rozvoje, v Praze – východ. Cílem je problematický rozvoj analyzovat a vyhodnotit možné příčiny nezačaté výstavby.

S využitím ortofotomap, od společnosti ČÚZK, bylo identifikováno 25 lokalit. Na základě porovnání leteckých snímků z let 2003, 2006, 2012, 2015, společnosti Mapy.cz, a analýzy územních plánů obcí, bylo vyřazeno 12 lokalit. Ve zbývajících lokalitách byla navíc provedena analýza majetkoprávních vztahů a problémy byly konzultovány s vedením obcí.

Jako hlavní příčina vzniku problematických lokalit byla nedostatečná infrastruktura obcí, majetkoprávní vztahy a nedostatek financí na realizování plánovaných projektů.

Keywords : suburbanization, implementation of territorial development, regional planning

Prague's hinterland is in last years under suburbanization's pressure, where villages are developing. These villages are trying to react on the pressure with demarcation of new develop areas which are not always developing by ideas. There were done lots of works on the problems with inccorect planing of new areas. This work is focused on identification potencial and problematic developing, which was created as result of territorial development in Prague - east. The objective is analyzing and evaluate causations of not started builds in problematic development.

With the use of orthophotos, from ČÚZK, has been identified 25 areas. Based on a comparison of aerial photographs from the years 2003, 2006, 2012, 2015, of Mapy.cz, and analysis of local plans, were excluded 12 localities. In the remaining areas was analyzed ownerships of land and problems were discussed with the leadership of villages.

As the main cause of the problematic areas was inadequate infrastructure, ownerships of land and lack of funds for the realization of planned projects.

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Cíle.....	2
3	Metodika	2
3.1	Identifikace problematických lokalit.....	2
3.2	Analýza vybraných lokalit.....	4
4	Literární rešerše.....	5
4.1	Suburbanizace	5
4.1.1	Suburbanizace po roce 1989	5
4.1.2	Problémy suburbanizace	6
4.2	Územní rozvoj	8
4.2.1	Vlivy působící na průběh územního rozvoje	8
5	Potenciálně problematický rozvoj v okrese Praha východ	13
5.1	Příklady vybraných lokalit vyhodnocených jako neproblematické.....	14
5.2	Vybrané lokality s potenciálně problematickým rozvojem.....	19
5.2.1	Babice.....	19
5.2.2	Herink.....	21
5.2.3	Hovorčovice	23
5.2.4	Husinec.....	25
5.2.5	Jenštejn.....	27
5.2.6	Jevany.....	29
5.2.7	Kostelec nad Černými lesy.....	32
5.2.8	Lázně Toušeň	34
5.2.9	Mukařov	36
5.2.10	Polerady.....	38
5.2.11	Předboj	40
5.2.12	Škvorec.....	42

5.2.13 Zlatá.....	44
6 Diskuze.....	46
7 Závěr	47
Použitá literatura	49
Použité zdroje.....	52
Seznam obrázků	54
Seznam tabulek	55
Přílohy	56
Příloha 1	56
Příloha 2	62

1 Úvod

Ve snaze dosáhnout lepších životních podmínek a levnějšího bydlení se rodiny stěhují do zázemí velkých měst, kam je lákají i stále lepší dopravní možnosti. Vzniká proces zvaný suburbanizace, kdy obce v posledních letech čelí rozsáhlé výstavbě na svém území (Urbánková 2006). V těchto oblastech pak dochází k intenzivnímu rozvoji obcí, který při nesprávném plánování může mít negativní účinky na vývoj obce. Rozvoj obce je velmi citlivá záležitost, která se musí plánovat na několik let dopředu. Snaha se rozvíjet a rozrůstat může zastínit potřeby občanské vybavenosti a tvorbu propracovaných územních plánů. Bez kvalitních územních plánů může vzniknout neřízená výstavba, která má za následek problematický rozvoj. Potřeby investorů, které podporují vlivní politici a korupční události, mohou převyšovat veřejné zájmy (Maier 2012). Nežádoucí a špatně usazenou výstavbou následně klesá hodnota i okolního území. Vzniká i výstavba mimo zastavěné území, zabírají se úrodná území a zvyšují náklady na údržbu obce. V některých případech se mohou také zvyšovat nároky na dopravu. Tyto problémy již byly předmětem několika výzkumů, a proto se tato práce bude zabývat potenciálně problematickým rozvojem vzniklým realizací, kterému ještě nebyla věnována dostatečná pozornost.

Potenciálně problematický rozvoj je zapříčiněn například ekonomickou krizí, kdy odcházejí investice developerů, kteří nechávají domy v rozestavěném stavu, aby neprodělávali ještě víc, nebo nedostavují celé projekty. Podobný problém může nastat i při dění v okolí, které ovlivní cenu nemovitostí. Následný trend stěhování se a kupování nových obydlí v těchto oblastech upadá. Zůstávají tak rozestavěné místní komunikace nebo k připravené infrastruktuře již nezapočtená plánovaná výstavba domů. Kromě nevyužívané infrastruktury mohou také vznikat proluky a nenavazující zástavba. Tím zůstává území neefektivně využité i několik let, než se zrealizuje plánovaný rozvoj.

Tato práce se soustředí na část zázemí města Prahy na okres Praha-východ. Okresem procházejí tři silniční komunikace státního významu, které jsou spojeny s Prahou, a tím zajišťují dobrou dostupnost. Také zde vede několik železničních tratí napojených na Prahu a okolní obce. Železniční doprava je stále populárnější a podporována jako příměstská doprava díky systému ROPID. Společně s Prahou-západ, a částmi dalších okresů, patří do metropolitního regionu Prahy, který pro Prahu zajišťuje zázemí

formou místa pro rekreaci a zajištěním pracovní síly. Pro svojí lukrativitu je okres pod suburbanizačním tlakem a dá se zde předpokládat problematický rozvoj.

2 Cíle

Cílem je zmapování rozvojových lokalit obcí v oblasti Praha-východ s potenciálně problematickým rozvojem, který vznikl jako důsledek problémů plynoucích z realizace územního rozvoje, nikoli jako důsledek chybně naplánovaného rozvoje. Dále je cílem vyhodnotit identifikované potenciálně problematické lokality a zjistit možné příčiny neplánovaného rozvoje.

3 Metodika

3.1 Identifikace problematických lokalit

Lokality budou vybrány podle ortofotomap společností Seznam, Google, ČÚZK a katastru nemovitostí na základě viditelné snahy o rozvoj, ale bez jeho dokončení (např. rozestavěné komunikace uprostřed polí bez započetí výstavby domů), nebo v případě výskytu nelogické struktury lokalit. Pro úplné zmapování celého okresu je potřeba přistupovat ke každé obci zvlášť a prohlédnout celé její území.

Vybrány budou lokality, které vykazují některou z těchto vlastností:

- Mají rozparcelované pozemky bez zahájení výstavby
- Jsou připravené komunikace a napojení na inženýrské sítě, ale bez započetí výstavby
- Vznikla nenavazující zástavba (Příklad nenavazující zástavby je možné vidět na obrázku 1, kde označená lokalita nepřiléhá k okolní zástavbě.)
- Je připravená nelogická parcelace



Obrázek 1 Příklad nalezeného problematického rozvoje v k.ú. Osnice. Zdroj ČÚZK.

Problematický rozvoj se může vyznačovat s několika různě postavenými domy, které nenavazují na stávající zástavbu a v některých jsou postaveny osamocené domy. Další možností je postavená komunikace, ke které přiléhají připravené parcely viditelné v katastru nemovitostí, ale bez jakékoliv výstavby.



Obrázek 2 Příklad neefektivní zástavby, kde se nejdříve realizovala část zástavby, která nenavazuje na zástavbu stávající. Zdroj ČÚZK.

Problematický rozvoj také může způsobovat neefektivní parcelace. V některých případech k ní může dojít, například pokud vlastník části území nechce své pozemky

uvolnit. Stejný problém může i vzniknout, když se developer snaží co nejvíce vydělat a parcelaci uzpůsobí tak, aby nejvíce využil své území, bez ohledu na okolní vlastníky pozemků.



Obrázek 3 Příklad nevyužitého území, kde největší část vlastní jedna osoba. Zdroj ČÚZK.

3.2 Analýza vybraných lokalit

Již identifikované lokality je potřeba ověřit například přes Mapy.cz, kde je možnost náhledu ortofotomap několik let zpět (roky 2003, 2006, 2012) a porovnat vývoj rozvoje. Na těchto mapách je vidět, zda se lokalita v průběhu několika let rozvíjela jen částečně nebo výstavba zatím nezačala. Při částečné výstavbě může být vystavěno jen několik objektů a zbytek zastavitelného území zůstává nevyužitý, pak se jedná o problematický rozvoj. Pokud bude zaznamenáno obnovení rozvoje lokality, nebude považována jako potenciálně problematická. V případě připravené parcelace je potřeba zjistit, kdy bylo území vymezeno územním plánem jako zastavitelné. Podle toho lze předpokládat, jak dlouho se zde plánovaný rozvoj nerealizuje.

Dalším krokem je náhled do územních plánů a zjištění možné příčiny, proč se plánovaný rozvoj nerealizoval. Přímou v územních plánech budou porovnány vybrané lokality a vymezené zastavitelné území. Při nelogické zástavbě se zaměřím na to, zda dříve zastavitelné území, se nestalo nezastavitelným. Pokud je rozvoj lokality ovlivněn etapizací (stanovení pořadí změn v území), nebude v takovém případě lokalita považována za problematickou. V případě, že se nejedná o etapizaci, budu prohlížet vlastnictví v katastru nemovitostí, kde budu posuzovat strukturu vlastnictví jako možný zdroj potenciálně problematického rozvoje. Pokud většinu lokality bude vlastnit developer, pokusím se dohledat, zda nerealizuje jinou výstavbu i mimo

vybranou obec. Pro další informace, které nelze získat z online map ani územních plánů, kontaktuji vedení obcí. Tyto informace využiji pro potvrzení zjištěných problémů a zjištění příčin nezahájeného rozvoje.

4 Literární rešerše

4.1 Suburbanizace

4.1.1 Suburbanizace po roce 1989

V západních zemích začínal největší rozvoj suburbánní zástavby již v 60. letech 20. století. Postsocialistické východoevropské země, kvůli nedostatku stavebních parcel a materiálů, začaly se suburbanizací až po roce 1989, kdy mění evropská postsocialistická města svojí podobu hlavně kvůli komercializaci, privatizaci a vytváření nových residenčních oblastí (Kubeš 2013). Do té doby se nejvíce rozvíjela jádrová města s centralizovaným plánováním, díky kterému byla města kompaktní. Charakteristická tak byla vysoká hustota osídlení, kde se stavěly byty ve vysokopodlažních panelových domech, které sloužily především pro rodiny s dětmi. Typický znak komunismu byl také rozvoj industriálních zón. Přesunutím výroby do jádrových měst a výstavbou infrastruktury pouze v těchto městech, zcela zabránil suburbanizaci. Lidé se naopak stěhovali z venkovských oblastí do velkých měst za prací a službami. Domy v těchto oblastech nezůstaly opuštěny, ale byly využity jako druhé domovy, kam obyvatelé měst odjížděli za rekreací (Stanilov 2014).

Po pádu socialismu se lidé stěhují do zázemí velkých měst, které bylo oblíbené již dříve, ale jen v podobě rekreace. Protože nabídka nových pozemků byla nízká, mohli si je zde dovolit jen nejbohatší jedinci (Ouředníček 2003). Díky podpoře finančních nástrojů pro bydlení vzniká trh s pozemky a hypotéka je již dosažitelná i pro střední třídu. S tím vzniká i nabídka restituovaných pozemků a rozparcelováním polí se rozvíjejí lokality s nižší cenou za pozemky. Kvůli těmto lokalitám se vyskytuje nekompaktní rozvoj, který narušuje ucelenost obcí. V důsledku nedostatečného ovlivnění staveb územním plánováním, jsou libovolně prodávané pozemky a vznikají osamocené stavby nebo i dokonce celá sídla (Ouředníček 2003). Od poloviny devadesátých let 20. století začíná rychlý nárůst suburbanizačního procesu. Protože začal později než v západní Evropě, je v zázemí Prahy daleko rychlejší a méně ovlivněný plánováním. Menší plánovanost je kvůli změně vládního systému,

který je velmi fragmentovaný. Státní a regionální plánování se věnovalo hlavně infrastruktuře na této úrovni, zatím co rozvoj obce závisel pouze na jejím vedení. Rozvojem infrastruktury se zvyšuje i výstavba v blízkém okolí a vzniká další výstavba, která vede ke sprawlu (Stanilov 2014). Drkošová (2005) se zmiňuje o možnosti pozastavit suburbanizaci revitalizací tzv. brownfields, které se u nás začaly vyskytovat hlavně po změně podmínek roku 1989. Vznikají také důsledkem suburbanizace, kdy se jedná o opuštěné budovy, často průmyslové nebo vojenské areály, které zabírají pozemky uvnitř města a znemožňují tak daňové příjmy. Továrny se totiž přemisťují z center do pro ně výhodnějších míst. Například za levnějšími pozemky, které hledají v suburbáních oblastech při vybudované dopravní infrastruktuře, nejlépe okolo dálnic. Podle Maier (2006) může být i problém s tržní cenou, kdy se ekonomicky nevyplatí budovu udržovat ani zbourat. Protože se často jedná o průmyslové areály, může být problém i se znečištěním území, kdy asanace je velmi nákladná a je třeba investice z veřejných prostředků. Že existují brownfields a ještě stále další přibývají, dává Hurníková (2009) za vinu špatně udělaným územním plánům, které vymezují nové zastavitelné plochy. Obě autorky se shodují, že řešením by byla identifikace podvyužitých území a zvýšení ekonomických aktivit na těchto místech. Nástroje pro regulaci suburbanizace se stále vyvíjejí, aby potlačily její velký tlak a neregulovaný růst. Snahou dnešní doby tedy je vyřešit již nastalé problémy a čelit jejich důsledkům (Maier 2012).

4.1.2 Problémy suburbanizace

Pozitivní stránkou suburbanizace je její příspěvek k rozvoji měst, do kterých suburbanizace směřuje. Nově přistěhovalí obyvatelé, především mladí lidé s malými dětmi, mají vyšší požadavky na služby a chuť se angažovat v rozhodnutích obce. Svoji politickou aktivitou mohou zajistit vyvážený rozvoj obce a tím zvýšit atraktivitu celé lokality. Podle demografických údajů snižují věkový průměr a patří do vyšší příjmové kategorie, která zvyšuje finanční jistotu obce (Ouředníček 2007). Kromě kladného důsledku přísunem nových obyvatel, se ale také zvyšují nároky v oblasti veřejné infrastruktury obce. Řešením je kvalitní územní plán obce, který by měl zajistit regulovaný rozvoj. Při tvorbě územního plánu se střetává několik různých pohledů na jeho správnost. Největší problém se ale přisuzuje komunikaci státní správy a samosprávy, která je vysoce fragmentovaná (Feřtová 2013).

Vlivem suburbanizace vzniká problém s dopravou. Díky postupu techniky je pro lidi snazší doprava a tím i snazší dostupnost vzdálenějších míst. Tato skutečnost roztahuje města a lidé jsou ochotni jet za prací i větší vzdálenosti. Následné množství aut způsobuje dopravní kolapsy, protože infrastruktura na tento nápor není připravená. Vznikají tak nové obchvaty a rychlostní silnice, které mění celý ráz krajiny. Pro odlehčení silnic a kvůli hodinovým zácpám, získává na popularitě železniční doprava, která je podporována výstavbou parkovišť v obcích a v hlavním městě napojením na městskou hromadnou dopravu (Urbánková 2005).

Důsledkem nerovnoměrné výstavby v suburbáních oblastech vznikají změny v sociální a sídelní struktuře. Dochází ke změně krajinného rázu a celkovému architektonickému vzhledu měst. Kvůli nevyváženosti stavby vzniká urban sprawl, který Ouředníček (2007) popisuje jako rozvoj v zázemí měst s tlakem na přírodu, protože novou výstavbou zastavujeme zemědělské pozemky a rekreační plochy, což má za následek ovlivnění celé biodiverzity. Rychle vystavěné nové čtvrti nemají veřejné prostory a nenavazují na stávající výstavbu. Tím se následně tvoří fragmentace původních sídel. Výsledkem může být urban sprawl, který vzniká nedostatečným používáním nástrojů územního plánování a upřednostněním tržních potřeb před potřebami v území. Vzniká výstavba podniků, jako jsou logistická nebo obchodní centra, mimo kompaktní zástavbu území a již zmíněná rozptýlená výstavba rodinných domů. Podle Jackson (2002) nemá cenu se urban sprawlu bránit, ale spíše ho podporovat v místech, kde je akceptovatelným. Tedy při existující infrastruktuře v zastavěném území s dobrou dostupností veřejné dopravy. Naopak Shahriza (2008) sprawl nepodporuje vůbec, protože kvůli nízké hustotě obydlí je třeba více financí na údržbu, které zároveň pak mohou chybět u žádoucího územního rozvoje. Kromě finančních dopadů také omezuje kvalitní rozvoj, který by mohl vznikat místo sprawlu.

Následným důsledkem ignorovaného urban sprawlu, nebo nešetrným plánováním území, mohou vznikat tzv. gated communities, vznikající prvně v USA od 70. let 20. století. Gated communities je typ zástavby, která podporuje nejistotu a strach v lidech. Vznikají tak uzavřené komunity v uzavřených rezidenčních areálech, které mají obyvatele separovat a tím chránit od okolních vlivů. Tyto komunity původně vznikaly v USA a s pádem komunismu se do Prahy stěhovali kvalifikovaní jedinci s vysokými příjmy ze západní Evropy a USA. K bohatým cizincům se přidávali i

místní bohatší obyvatelé a tvořili komunity. Do separovaných rezidencí se stěhovali hlavně jedinci, kteří zde hledali soukromí a vyšší kvalitu bydlení, na kterou byli zvyklí z ciziny (Brabec 2014). Grant (2004) popisuje situaci v USA a mluví o oddělených rezidencích jako o suburbáních městech s promyšleným plánováním. Tato nově postavená města rozděluje do tří skupin: prestige, lifestyle a security zone. Například prestižní města měla chránit movité obyvatelé a zamezit ostatním, aby viděli jejich bohatství. V extrémních případech se stavěli i zdi. Pöhler (2002) se zajímá o gated communities v Latinské Americe, kde vznikaly hlavně kvůli sociálním rozdílům, a to přímo ve městě nebo v rámci suburbanizace. Pro vznik byly oblíbené staré oblasti, které se upravovaly bezpečnostními prvky.

4.2 Územní rozvoj

Územní rozvoj se dá definovat jako snaha zvýšit hodnotu nemovitosti, obvykle výstavbou nových budov nebo jejich přestavbou. Aby se investice vrátila v podobě zvýšení hodnoty území, musí být plánované využití plochy poptávané. Protože investice do územního rozvoje bývají dlouhodobé, jsou zde rizika s nepředvídatelným vývojem trhu. Pro úspěšný územní rozvoj by si měl investor analyzovat požadavky trhu, současnosti a budoucnosti, který je ovlivněn poptávkou po stavbách. Následná stavební činnost se realizuje pomocí vypracovaných projektů. Projekty ovlivňují účastníci a aktéři územního rozvoje s různými prioritami a požadavky (Maier 2006).

4.2.1 Vlivy působící na průběh územního rozvoje

Průběh územního rozvoje

V prvním kroku je rozhodnutí na investorovi, zda se mu vyplatí realizovat navržený projekt. V takovém případě porovnává možnosti zisku a možná rizika. Ne vždy je ale lehké možný zisk vyčíslit. Protože se takový projekt týká více subjektů, je těžké vyčíslit ekonomickou prospěšnost. Zda se projekty realizovat budou, nebo nebudou, ovlivňují také veřejnosprávní orgány. K tomu jim pomáhají různé nástroje, jako jsou veřejné investice, daně, územní plánování. Důvod zásahů do trhu je kvůli obecným zájmům a usměrnění trhu, který například nepodporuje rozvoj méně ziskových a ztrátových projektů. Hlavní snahou vnějších zásahů je tedy regulovat trh pro získání co největšího užitku z území (Maier 2006).

Maier (2006) rozděluje aktéry územního rozvoje na přímé, nepřímé a veřejné subjekty. Do přímých subjektů řadí stavebníky, developery, investory a uživatele, kteří různým způsobem nakládají se stavbou. Do nepřímých řadí stavební firmy, vlastníky pozemků, realitní makléře atd., kteří neovlivňují územní rozvoj přímo, ale mohou ovlivnit některé jeho fáze. Poslední jsou veřejné subjekty se snahou chránit veřejný zájem, do kterých patří především orgány státní správy. Všechny tyto subjekty společně tvoří územní rozvoj a zároveň ho i omezují. Různé zájmy a potřeby zpomalují a někdy i zcela pozastavují celý proces rozvoje, obzvláště pokud se jedná o změny ve velkém území. Špačková (2012) popisuje, že pro správnou regulaci různých zájmů, je zapotřebí kvalitní územní plán, který reguluje jednotlivá území obce a tím i celý rozvoj. Problém však je, že již při zpracování územního plánu se střetávají názory klíčových aktérů, které následně rozděluje na:

Vlastníci pozemků, investoři, developeři

Veřejnost se může účastnit projednávání územního plánu a oponovat nevyhovující znění územního plánu. Špačková (2012) popisuje realitu jako nezájem o projednání, kdy zájem přibývá až ve finálních částech. Nejčastěji se těchto projednání účastní majitelé pozemků, u kterých chtějí změnit funkční využití.

Výstavbu developerů kromě ekonomické situace a dalších faktorů, ovlivňuje hlavně územní plán. Za špatného územního plánu dochází k nekoordinované výstavbě a nežádoucímu územnímu rozvoji. V lepším případě developer naváže spolupráci s obcí a vytvoří územní studii. Bez regulací ze strany obce, se developer snaží o co největší zisk ze svého území, což může mít dopad například na infrastrukturu.

Pořizovatel

„Úkolem pořizovatele je při posuzování ÚP (upraveného návrhu ÚP) přezkoumat soulad návrhu ÚP s Politikou územního rozvoje, Zásadami územního rozvoje kraje, požadavky stavebního zákona a zvláštních právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a cíli a úkoly územního plánování (§53). Podle oslovených pořizovatelů však jejich hodnocení návrhu plánu nemá takovou váhu jako stanoviska dotčených orgánů, podle přístupu některých mohou zastupitelstvo pouze upozornit na případné nesrovnalosti (...).“ (Špačková 2012)

Orgány ochrany zemědělského půdního fondu a životního prostředí

Patří mezi nejdůležitější dotčené orgány, které rozhodují o tvorbě územního plánu. Správně by měly regulovat vytváření nových lokalit. Záleží ale, kdo ho vykonává. V některých případech úředníci neznají řešené území a nevyjíždějí do terénu. Bez potřebných znalostí nemohou dělat správná rozhodnutí.

Krajský úřad

„Krajský úřad v přenesené působnosti pořizuje zásady územního rozvoje a v zákonem stanovených případech regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu; pořizuje územně plánovací podklady; je dotčeným orgánem v územním řízení a v řízení podle zvláštních právních předpisů, v nichž se rozhoduje o změnách v území, které se dotýkají více správních obvodů obcí s rozšířenou působností; vydává územní rozhodnutí v zákonem stanovených případech (...).“ (Stavební zákon)

Také by měl poskytovat metodickou podporu pro pořizovatele a v krajních případech i zasáhnout proti jeho rozhodnutím. Podle Špačková (2012) se tomu často neděje, protože krajský úřad není schopen využívat všechny své pravomoci ze stavebního zákona a kontrolovat rozhodnutí stavebních úřadů. Krajské úřady se brání, že mají nedostatek pracovníků a krátké lhůty na rozhodnutí. Problém také představuje komunikace mezi krajským úřadem a pořizovatelem, který raději sporné záležitosti řeší sám.

Obec

Prostřednictvím zastupitelstva mají obce největší možnosti v ovlivňování svého území ze všech aktérů. Problém nastává u obcí, které za výstavbou vidí větší přísun finančních prostředků do obecního rozpočtu a členové samosprávy nemají dostatečné odborné znalosti. V takových případech podporují vymezování dalších zastavitelných ploch a někdy jsou schopni i vyhovět developerům, kteří plánují rozvoj v rozporu s veřejným zájmem.

Územní rozvoj ovlivněný trhem nemovitostí

Maier (2006) tvrdí, že pozemek a stavba na něm, nelze z ekonomického pohledu posuzovat jednotlivě, protože se navzájem ovlivňují. Na tento celek působí různé vlivy, které mění jeho celkovou hodnotu. Pozemky je možno využívat různými

způsoby, které neovlivňují jen samy sebe, ale i své okolí a můžou snížit hodnotu okolních pozemků. Stejně tak snížit hodnotu může sociální složení obyvatel v blízkém okolí. Poloha a dostupnost souvisí s cenou a následně i poptávkou po těchto nemovitostech. Tím území může přijít o zájem investorů a jeho další rozvoj. Maier (2006) pokračuje, že znehodnocení území je možné, pokud se výstavbě budou věnovat jednotliví stavebníci, kterým nevadí ztráta ostatních majitelů. Oproti jednomu developerovi, kterému jde především o co největší zisk. Ztrátu hodnoty území lze regulovat např. územním plánem. Problém nastává i v případě neregulovaného územního rozvoje s postupným zvyšováním hodnot pozemků. Jednotliví majitelé tak mohou čekat, aby své území prodali za co největší cenu a pozemek schválně nezastaví. Na druhé straně jsou majitelé, kteří svůj pozemek zhodnotí např. výstavbou rodinného domu a vzniká rozptýlená výstavba.

Velký nárůst suburbanizace a výstavbu nových domů s přibývajícím obyvateli do obcí, můžeme přisoudit developerům, kteří se snaží vydělat na příznivé ekonomické situaci. Leckdy staví domy a nabízejí bydlení mnohem levněji, než si může začínající rodina postavit sama. S vidinou vydělat peníze staví další domy a neohlíží se za možnými nebezpečnými faktory. Právě ekonomická situace ovlivňuje množství a rychlost výstavby. Jedna taková krize nastala v roce 2008. Protože je ekonomika provázaná po celém světě, dotkla se velikého množství států. Dotkla se Ameriky a s problémy se potýkala i EUREM spojená Evropa. Velký problém měly banky, které pak nechtěly půjčovat peníze a developéři měli rozestavěné budovy, které neměli z čeho financovat, protože začínající rodiny bez půjčky nemají dostatek peněz (Laitos 2015).

Územní rozvoj ovlivněný ekonomickou situací

Laitos (2015) popisuje, že nezáměr nemusí nastat jen kvůli vysokým úrokům na hypotékách. V okolí může zkrachovat několik důležitých továren a s rostoucí nezaměstnaností klesá atraktivita území. Někdy výstavba zůstala v rozestavěném procesu, od kterého developéři utekli, v lepších případech zůstávají jen postavené komunikace s připravenými inženýrskými sítěmi nebo jen rozparcelované pozemky. Kromě toho, že tyto lokality zabírají část životního prostředí, mohou také představovat zdravotní rizika, protože přitahují mnoho škůdců. Navíc se v těchto lokalitách mohou sdružovat bezdomovci nebo squatteři, kteří zde způsobují sociální

problémy. Neobydlené oblasti, nebo několik dostavěných budov, vysilují státní rozpočet. Do těchto míst je totiž nutné zajistit veřejné služby, jako jsou hasiči nebo policie, ale bez návratností v podobě daní. Nedostavěné lokality také můžou neblaze působit na již stávající zástavbu, protože snižují hodnotu nemovitostí a celkově snižují kvalitu životních podmínek. V některých případech se stává, že již dostavěná a dlouho obývaná obydlí mohou zůstat prázdná (Laitos 2015).

Ekonomická krize (2007-2012) zasáhla Evropu a to hlavně Španělsko, Portugalsko a nejrozsáhleji Irsko. Kromě selhání bank a finančního systému, selhalo i územní plánování kvůli špatné informovanosti ohledně poptávek na bydlení a ekonomické situaci, která s plánováním souvisí. Problém byl také s nedostatečnou a nedostavěnou občanskou vybaveností. I když někdo bydlel v dostavěných domech, tak byly následně opouštěny kvůli převládajícímu vandalismu a obchodování s drogami v okolí (Kitchin 2010). Podle Laitos (2015) své zapříčinění nese i vláda, která až příliš podporovala developery výhodnými daňovými pobídkami, aby se zlepšily podmínky v chudých oblastech. Stejně tak banky, které umožňovaly výhodné půjčky jak pro kupující nových domů, tak i pro developery.

5 Potenciálně problematický rozvoj v okrese Praha východ

Na základě vyhodnocení ortofotomap bylo vybráno 25 obcí s potenciálně problematickými lokalitami, které byly vybrány na základě mapových podkladů. Všechny tyto lokality vykazují některý z uvedených potenciálních problémů, popsanych v metodice a mohou mít vliv na rozvoj obce. Právě proto byly podrobněji analyzovány a vyhodnoceny. U některých se potenciálně problematický rozvoj nepotvrdí a takové lokality dále nebudou řešeny. U lokalit, s potvrzeným potenciálně problematickým rozvojem, budu dále hledat možné příčiny.

Název obce	Důvod výběru	Typ problému
Babice	Neefektivní zástavba	Realizace
Dobřejsovice	Připravená parcelace bez výstavby	Bez problému
Herink	Připravená parcelace bez výstavby, neefektivní parcelace nenavazující zástavba	Realizace
Hovorčovice	Připravená parcelace bez výstavby	Realizace
Hrusice	Připravená parcelace bez výstavby, nenavazující zástavba	Plánování
Husinec	Připravená parcelace bez výstavby, nenavazující zástavba, nevyužitá infrastruktura	Plánování, Realizace
Jenštejn	Připravená parcelace bez výstavby	Realizace
Jevany	Připravená parcelace bez výstavby, nevyužitá plochy	Realizace
Kostelec nad Čenými lesy	Připravená parcelace bez výstavby, nenavazující zástavba nevyužitá plochy	Realizace
Křížkový Újezdec	Připravená parcelace bez výstavby	Bez problému
Lázně Toušeň	Připravená parcelace bez výstavby	Realizace
Měšice	Připravená parcelace bez výstavby	Bez problému
Mukařov	Připravená parcelace bez výstavby, nevyužitá plochy	Realizace
Nehvizdy	Rozparcelované rozsáhlé území	Bez problému

Nová ves	Připravená parcelace	Bez problému
Polerady	Připravená parcelace bez výstavby, nevyužitá infrastruktura	Realizace
Předboj	Připravená parcelace bez výstavby, nevyužitá infrastruktura	Realizace
Šestajovice	Připravená parcelace	Bez problému
Škvorec	Připravená parcelace bez výstavby, proluky v zástavbě	Realizace
Stará Boleslav	Připravená parcelace	Bez problému
Úvaly	Připravená parcelace bez výstavby	Bez problému
Veleň	Připravená parcelace bez výstavby	Bez problému
Velké Popovice	Připravená parcelace	Bez problému
Vyžlovka	Připravená parcelace bez výstavby	Bez problému
Zlatá	Připravená parcelace bez výstavby	Realizace

Tabulka 1 Přehled identifikovaných lokalit

5.1 Příklady vybraných lokalit vyhodnocených jako neproblematické

I když byly tyto lokality označeny jako potenciálně problematické, po podrobnější analýze jsem je mohl vyloučit, protože se potenciálně problematický rozvoj nepotvrdil. Jedná se o lokality, které nevykazují problémy při nahlížení do územních plánů ani při podrobnější analýze vlastnických vztahů. Některé lokality jsem mohl vyloučit již při porovnání s ortofotomapami z minulých let. Například lokalita v obci Veleň, viz obrázek 4, byla vybrána na základě rozparcelovaného území, ve kterém zatím nezačala žádná výstavba.



Obrázek 4 Rozparcelovaná lokalita v obci Veleň. Zdroj ČÚZK.

Když jsem lokalitu porovnal s leteckými snímky z roků 2003, 2006, 2012, 2015, tak jsem viděl postupný rozvoj obce, viz obrázek 5, který nevede k potenciálním problémům rozvoje. Lokalita se celá postupně dostavuje a tím nevznikne ani nenavazující zástavba při zahájení výstavby nově rozparcelované části.



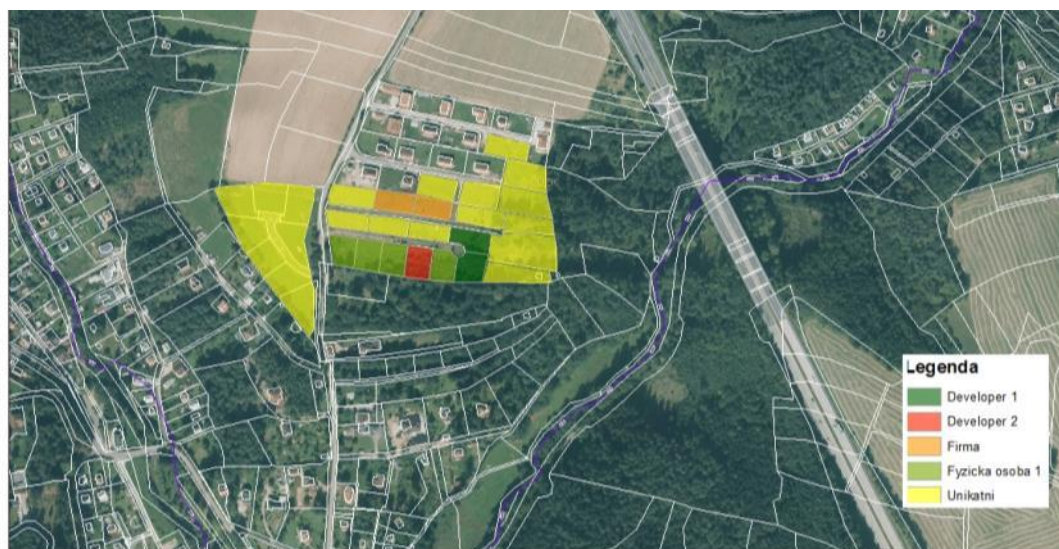
Obrázek 5 Postup rozvoje obce Veleň v roce 2003, 2006, 2012, 2015. Zdroj Mapy.cz.

Lokality, u kterých nebylo patrné, zda se jedná o problematický rozvoj již z ortofotomap, jsem porovnával s územním plánem a nakonec zjišťoval vlastnické vztahy v území. Například lokalita v obci Hrusice, která na první pohled vypadá nedostavěná, viz Obrázek 6, vykazuje pomalý rozvoj v průběhu let.



Obrázek 4 Vybraná lokalita v obci Hrusice. Zdroj ČÚZK.

Při porovnání s územním plánem jsem nenašel důvod, který by omezoval zástavbu této lokality, a proto jsem zpracoval kartogram s vlastnickými vztahy, viz Obrázek 7.



Obrázek 5 Kartogram vlastnických vztahů v obci Hrusice. Zdroj ČÚZK.

Na tomto kartogramu je patrné, že většinu pozemků vlastní různé osoby a nijak se mezi sebou neovlivňují. Zástavbu ostatních pozemků neomezují ani vlastníci více pozemků této lokality a je tedy možná nezávislá výstavba na kterékoliv parcele. Protože tato lokalita nevykazuje žádné problémy způsobené realizací zástavby, ale

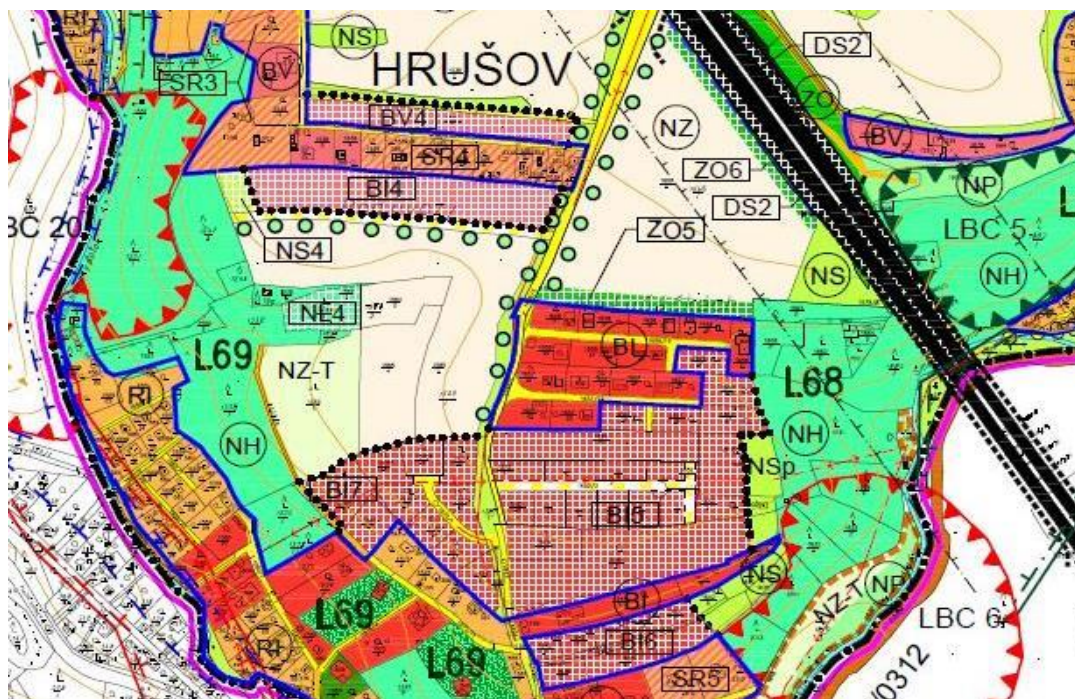
byla takto vymezená plánováním, nejedná se z pohledu této práce o problematickou lokalitu.

Na první pohled by mohla být i severnější lokalita potenciálně problematická. Lokalita nenavazuje na okolní zástavbu a tím se stává neefektivní. Podle parcelace, kde je vidět plánovaná komunikace, lze předpokládat další rozvoj.



Obrázek 6 Neefektivní zástavba obce Hrusice způsobená plánováním. Zdroj ČÚZK.

Při náhledu do platného územního plánu jsem zjistil, že nespojitost lokality je zapříčiněna vymezením v tomto územním plánu. Protože se tato práce zaměřuje jen na problematický rozvoj způsobený realizací, nikoliv plánováním, vyhodnotil jsem lokalitu jako bez potenciálních problémů souvisejících s realizací územního rozvoje.



Obrázek 7 Výřez územního plánu obce Hrušice

Ostatní identifikované lokality, vyhodnocené bez potenciálně problematického rozvoje, jsou uvedené v Příloze 1.

5.2 Vybrané lokality s potenciálně problematickým rozvojem

U těchto lokalit byl, po podrobnějších analýzách územních plánů a vlastnických vztahů, prokázán potenciálně problematický rozvoj. Tyto problémy budou dále přesněji charakterizovat u každé lokality a zjišťovat možné příčiny tohoto rozvoje.

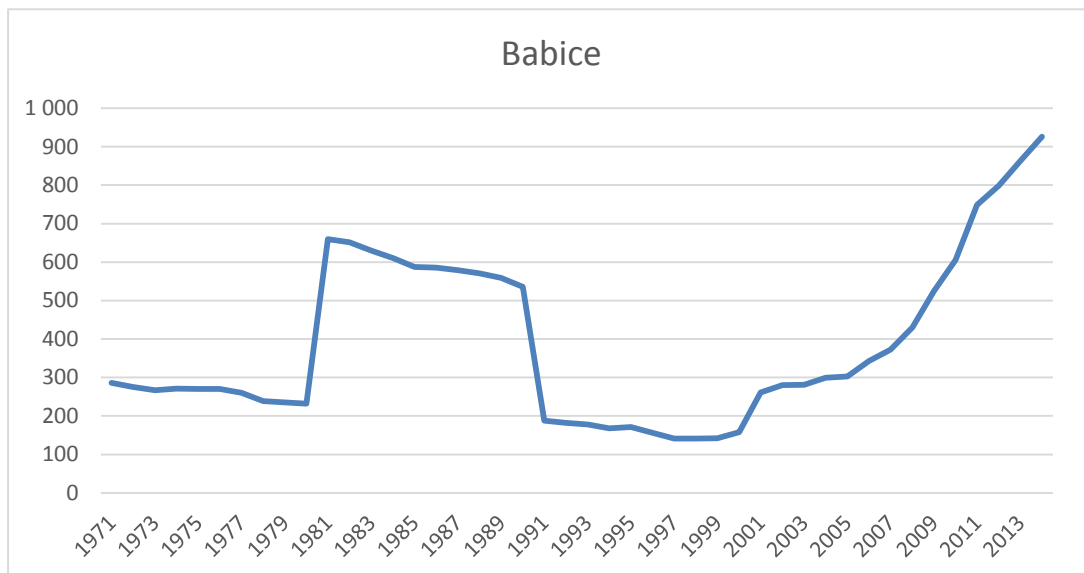
5.2.1 Babice



Obrázek 8 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Babice. Zdroj ČÚZK.

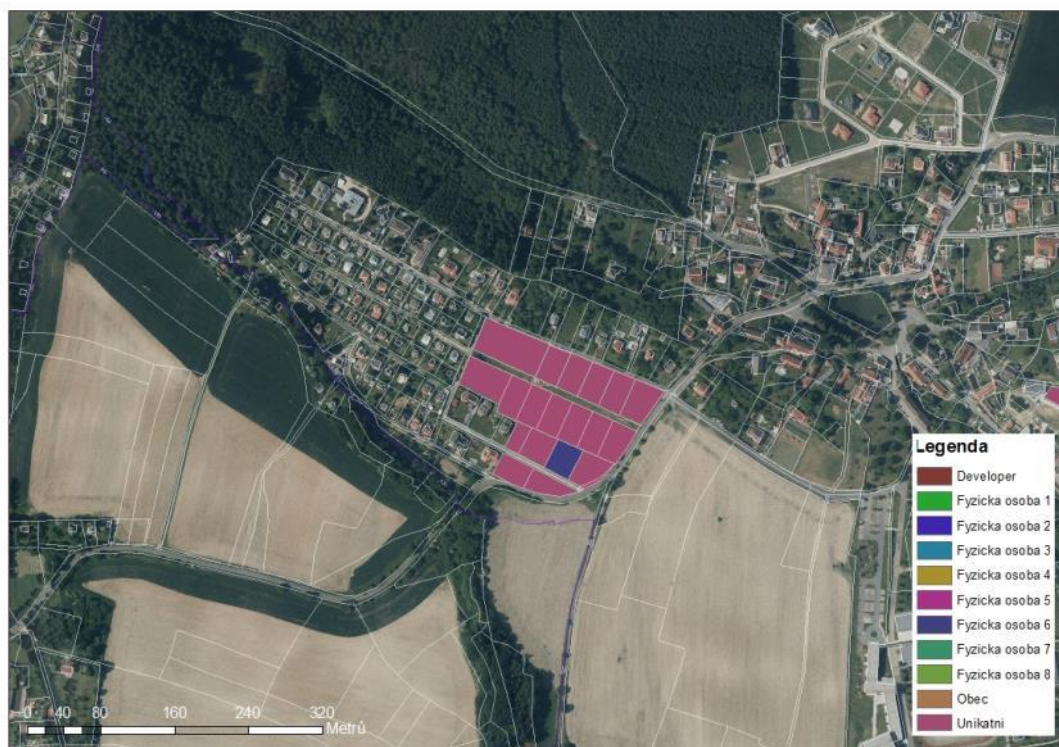
Babice ležící jihovýchodně od Prahy patří do ORP Říčany. Za uplynulých patnáct let je obec pod suburbanizačním tlakem, kdy se rozrostla z původních 158 obyvatel až na 926 obyvatel. Babicím věnují svoji pozornost kvůli lokalitě na západě obce, která odděluje zástavbu a vytváří tak její nenávaznost na zbytek sídla.

Ve vybrané lokalitě se nachází 19 nezastavěných parcel. Od roku 2006 na některých z nich stojí hlavní domovní skříň, zatímco zbytek lokality je dostaven ze sta procent. Podle územního plánu je nedostavěná část vedena jako zastavitelná plocha a ani připravená parcelace a zasítování nepodpořilo výstavbu.



Tabulka 2 Vývoj počtu obyvatel v obci Babice. Zdroj ČSÚ.

Problém této lokality by mohl být v majetkoprávních vztazích, kde všechny pozemky, kromě jednoho, vlastní pouze jedna osoba. I když tím není nijak omezeno okolí, tyto plochy zůstávají nevyužité.



Obrázek 9 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Babice.

Vyjádření obce

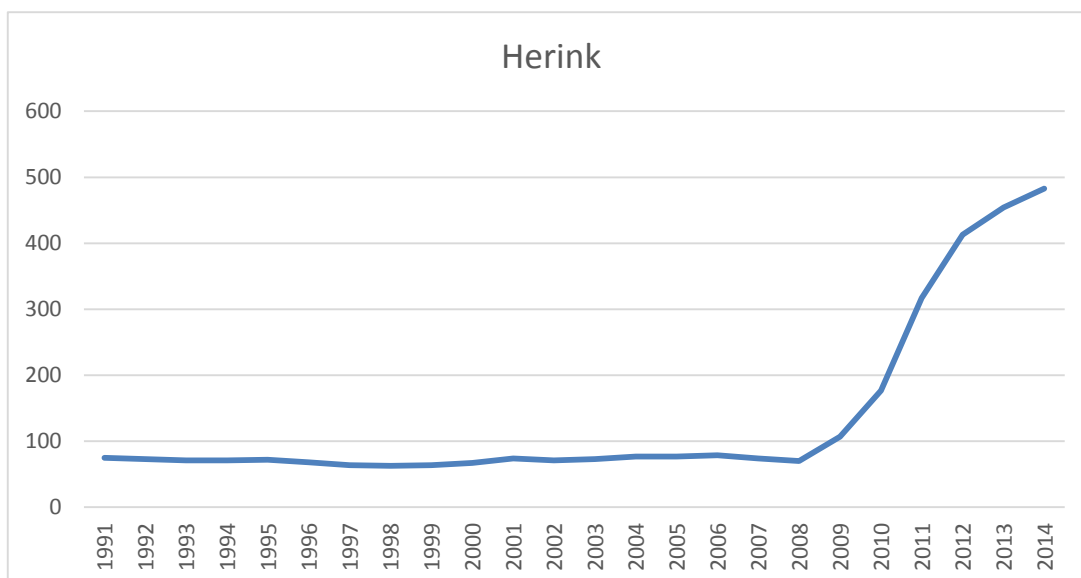
Podle vyjádření obce pozemky vlastní soukromý majitel. S tím nemohou nic udělat a nevědí, proč se zde nerealizuje výstavba. Navíc zde chybí přístup k pozemkům v podobě komunikace a bez té nevydají stavební povolení k výstavbě domů.

5.2.2 Herink



Obrázek 10 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Herink. Zdroj CUZK.

Obec Herink se nachází jihovýchodně od Prahy, mezi obcemi Říčany a Jesenice. Obec za posledních šest let navýšila svůj počet obyvatel téměř o pěti násobek své původní velikosti. Kromě vybrané lokality, která se nachází na severovýchodě obce, rozvoj probíhá postupně s návazností na okolní zástavbu a bez potenciálních problémů.



Tabulka 3 Vývoj počtu obyvatel v obci Herink. Zdroj ČSÚ.

V této lokalitě je 68 parcel, které jsou v platném územním plánu (výřez územního plánu je v Příloze 2) vymezené jako zastavitelné. Hlavním problémem je nejdříve postavená zástavba ve východní části, která momentálně nenavazuje na stávající zástavbu. I když je připravená parcelace, tak za poslední tři roky nezačala výstavba.

Možnou příčinou nezapočaté výstavby by mohly být vlastnické vztahy, jak je patrné z kartogramu (Obrázek 13). Většinu parcel vlastní jeden developer. Pokud se developer nerozhodne rozprodat pozemky jednotlivým vlastníkům, je tato lokalita závislá na jeho výstavbě a dokud výstavba nezačne, zůstane dále znehodnocená nenavazující zástavbou a nevyužitým prostorem.



Obrázek 11 Majetkoprávní vztahy problematické lokality v obci Herink

Vyjádření obce

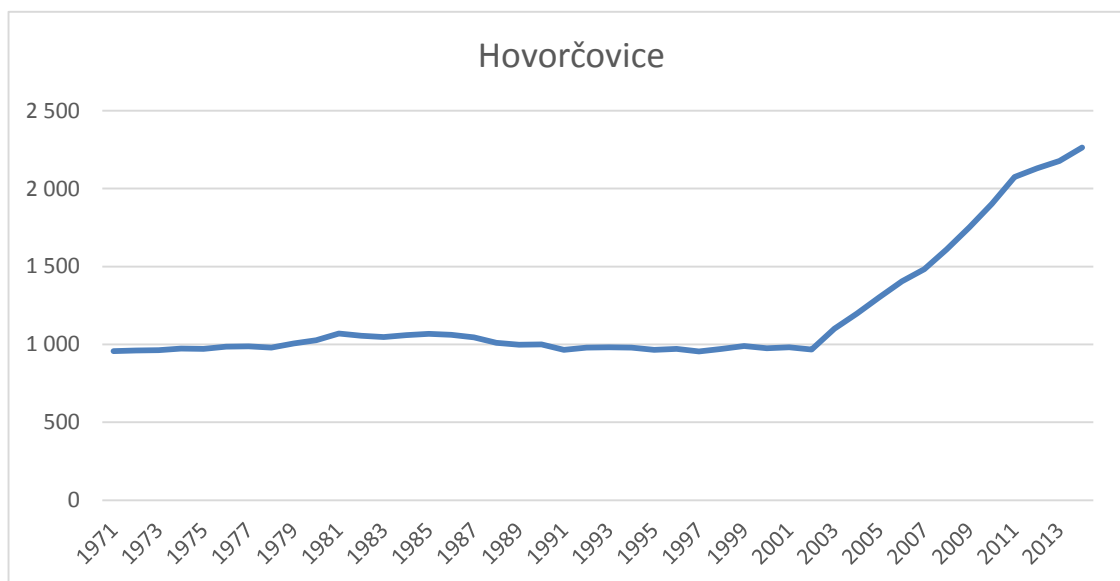
Dříve v této lokalitě bylo více developerů, kteří se nedohodli na výstavbě. Proto se realizovala pouze nenavazující část lokality. Momentálně mají problém s kapacitou ČOV, kterou v nejbližší době plánují rozšiřovat. Do té doby se nelze napojovat. Západ obce se rozvíjí podle územního rozhodnutí, kde všichni jsou povinni mít jímky.

5.2.3 Hovorčovice



Obrázek 12 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Hovorčovice. Zdroj ČÚZK.

Hovorčovice se nacházejí v severní části okresu Praha východ. Od roku 2000 se počet obyvatel více než zdvojnásobil, ale rozvoj je postupný a obec vykazuje kompaktní zástavbu. Uvedená lokalita byla vybrána kvůli připravené parcelaci bez započaté výstavby.



Tabulka 4 Vývoj počtu obyvatel v obci Hovorčovice. Zdroj ČSÚ.

Vybraná lokalita je územním plánem vymezena jako zastavitelná plocha pro smíšené bydlení. Celkem se zde nachází 91 parcel, které kvůli vlastnickým vztahům znemožňují své využití jako stavební pozemky. Hlavním problémem je rozdrobené vlastnictví, které vyžaduje změnu parcelace pro možný rozprodej. Některé parcely dokonce spravuje až 13 různých vlastníků. Samotná lokalita nepředstavuje problematický rozvoj pro obec, ale současná parcelace omezuje výstavbu v tomto území.

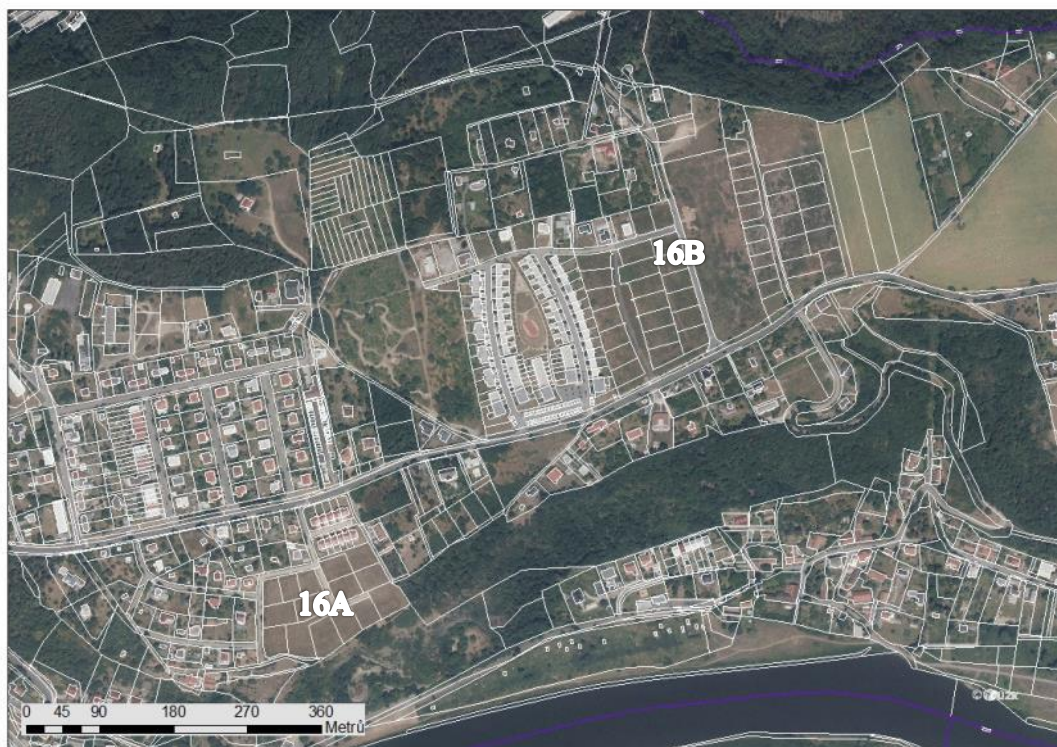


Obrázek 13 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Hovorčovice

Vyjádření obce

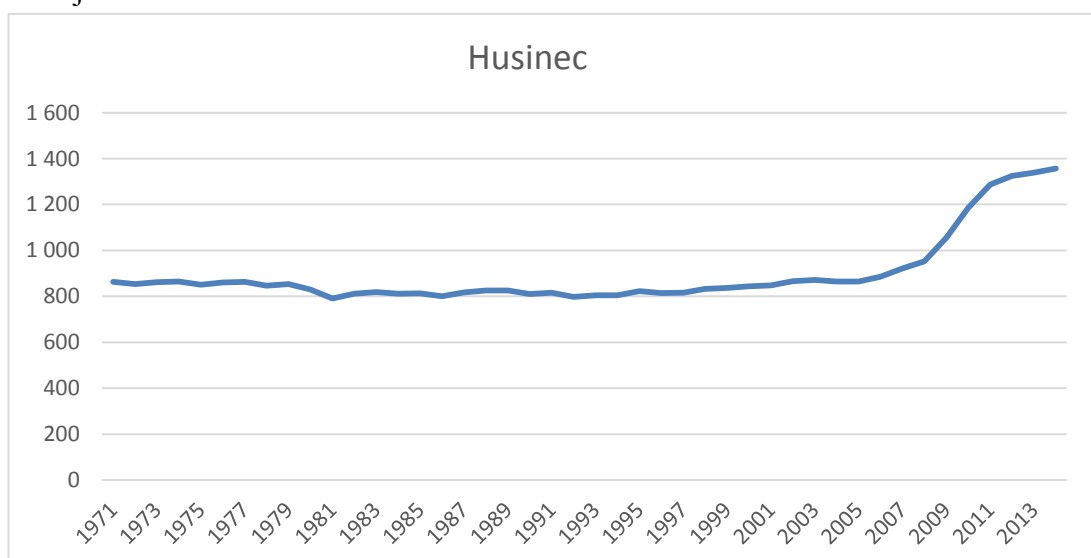
Tato parcelace je zde připravená již od roku 2007 a následně se připravil územní plán. Celá lokalita se měla realizovat najednou, ale protože se lidé nedohodli, tak lokalita zůstává bez výstavby.

5.2.4 Husinec



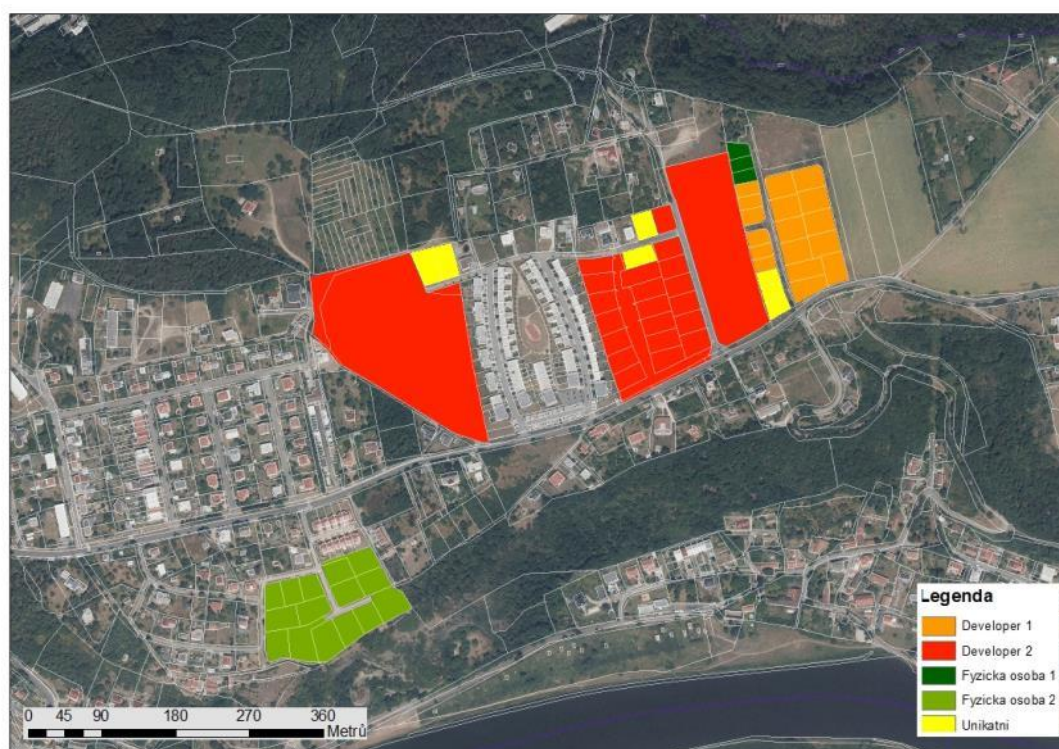
Obrázek 14 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Husinec. Zdroj ČÚZK.

Husinec se nachází severně od Prahy a je nejzápadnější obcí okresu Praha východ. Za posledních patnáct let se počet obyvatel zvýšil z původních 843 na 1357, tedy téměř o dvojnásobek. Lokalitě jsem věnoval pozornost kvůli jižní části (16A), která je od roku 2006 připravena na výstavbu, ale ta dodnes nezačala. Dalším důvodem je severní část (16B), která je částečně rozparcelovaná a úplně nenavazuje na zástavbu stávající.



Tabulka 5 Vývoj počtu obyvatel v obci Husinec. Zdroj ČSÚ.

Celkem se zde nachází 63 parcel připravených k zastavění (většina z nich má i připravené zasíťování) a dvě větší plochy, které zatím nejsou ani naparcelované. Všechny jsou územním plánem (výřez územního plánu je v Příloze 2) vymezené jako zastavitelné plochy čistého nebo smíšeného bydlení. Po vytvoření kartogramu majetkových vztahů jsem zjistil, že většinu parcel vlastní jen několik subjektů. Jižní území vlastní pouze jedna fyzická osoba. Hlavním problémem této části lokality je nevyužitá již vybudovaná infrastruktura, která se musí udržovat. Severní část lokality vlastní téměř celou jen jeden developer. Problém by mohl vzniknout, pokud developer s menším územím dokončí výstavbu a developer s větším územím zatím svoje projekty nebude realizovat např. kvůli projektům v perspektivnějších oblastech. V takovém případě vznikne další nenávaznost výstavby.



Obrázek 15 Majetkové vztahy identifikované lokality v obci Husinec

Vyjádření obce

Větší developer nemá dostatek financí na plánovanou realizaci a snaží se pozemky rozprodat jednotlivým majitelům. Menší developer by chtěl stavět, ale jeho pozemky se nachází na ploše významného krajinného prvku s nadregionálním významem. Pro výstavbu je potřeba povolení od úřadu životního prostředí, které výstavbu nechce povolit. Nikdy se zde nemělo stavět, ale chybně udělaný územní plán tyto plochy vymezuje jako zastavitelné. V nově připravovaném územním plánu chtějí tyto plochy

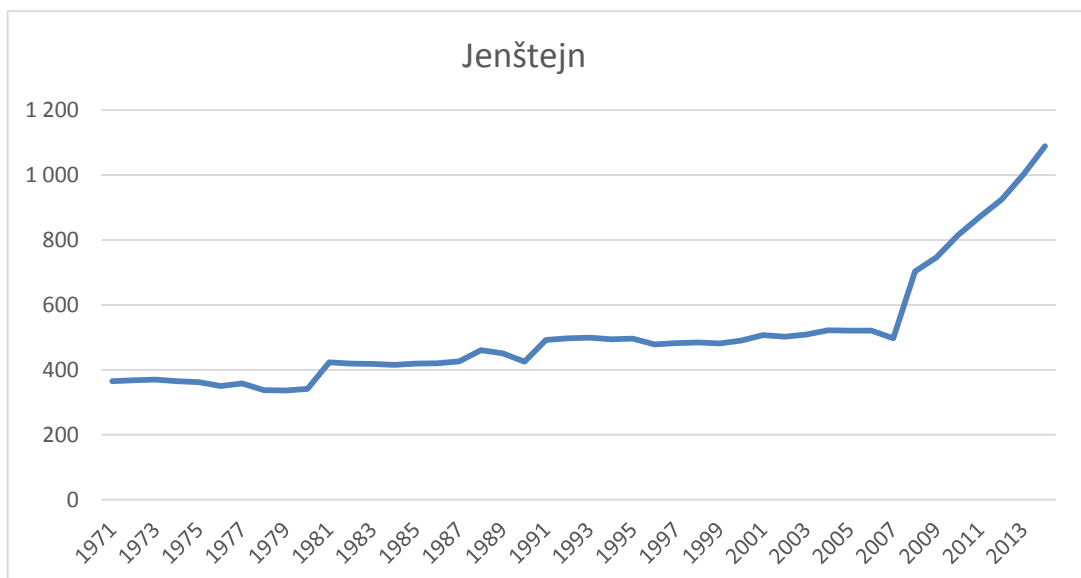
převést na nezastavitelné a očekávají veliké odškodnění pro majitele pozemku. Další část lokality vlastní fyzická osoba, která se snaží prodat tuto část jako celek, protože nemá peníze na realizaci. Zatím se mu to nedaří ani nemá motivaci k hledání kupce. Celkově jsou rádi, že se zde nestaví, protože obec nemá dostatečnou infrastrukturu a v územním plánu je mnoho chyb.

5.2.5 Jenštejn



Obrázek 16 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Jenštejn. Zdroj ČÚZK.

Jenštejn se dotýká části severovýchodních hranic Prahy. Za posledních patnáct let se počet obyvatel více než zdvojnásobil. Lokalitou jsem se zabýval kvůli rozsáhlé parcelaci, která je zatím bez výstavby. Také se zde místy vyskytuje nesmyslná parcelace, které znemožňuje využití pozemků.



Tabulka 6 Vývoj počtu obyvatel v obci Jenštejn. Zdroj ČSÚ.

Lokalita je vymezená jako zastavitelná plocha pro smíšené bydlení územním plánem již z roku 2006. Nový územní plán z roku 2014 jí vymezuje také a vyžaduje zpracování územní studie. Hlavním problémem by mohly být majetkoprávní vztahy, kde většinu území vlastní developer. Realizace některých částí je závislá na výstavbě nebo dohodě s developerem, který vlastní navržené příjezdové komunikace. Také jsou závislé na domluvě s developerem na změně parcelace, aby jejich pozemky byly využitelné. Odlišná je také struktura plánované zástavby, kterou lze vydedukovat podle připravené parcelace, oproti již stávající.



Obrázek 17 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Jenštejn

Vyjádření obce

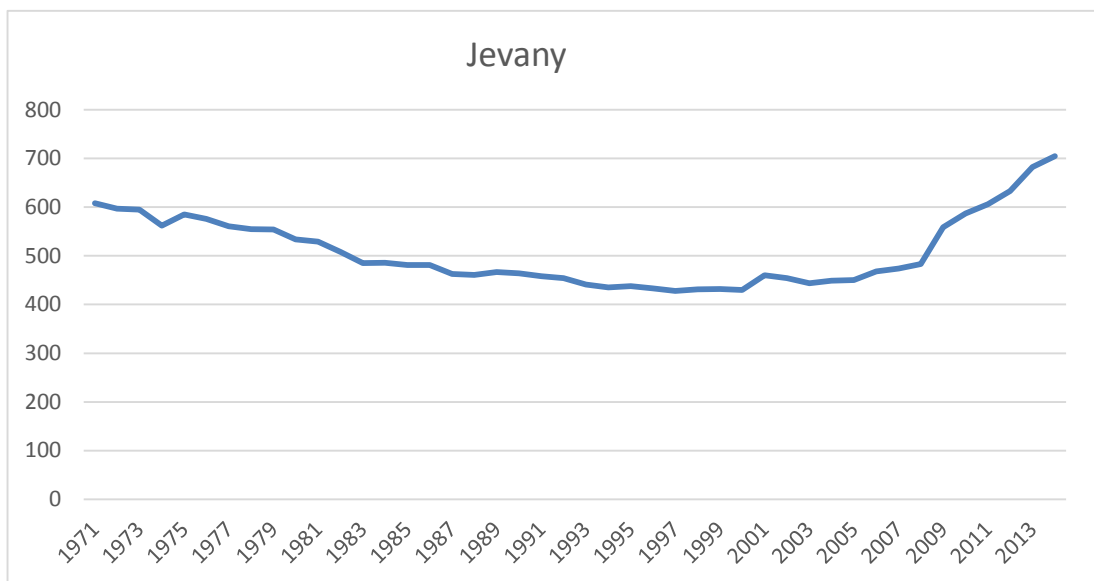
Původní developer, vlastníci tuto lokalitu, zkrachoval. Jeho pozemky odkoupil developer nový, který se chystá na výstavbu. Aktuálně obec připravuje územní studii pro 450 domů. Cílem studie by také mělo být zachování charakteru výstavby na stávající zástavbu.

5.2.6 Jevany



Obrázek 18 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Jevany. Zdroj ČÚZK.

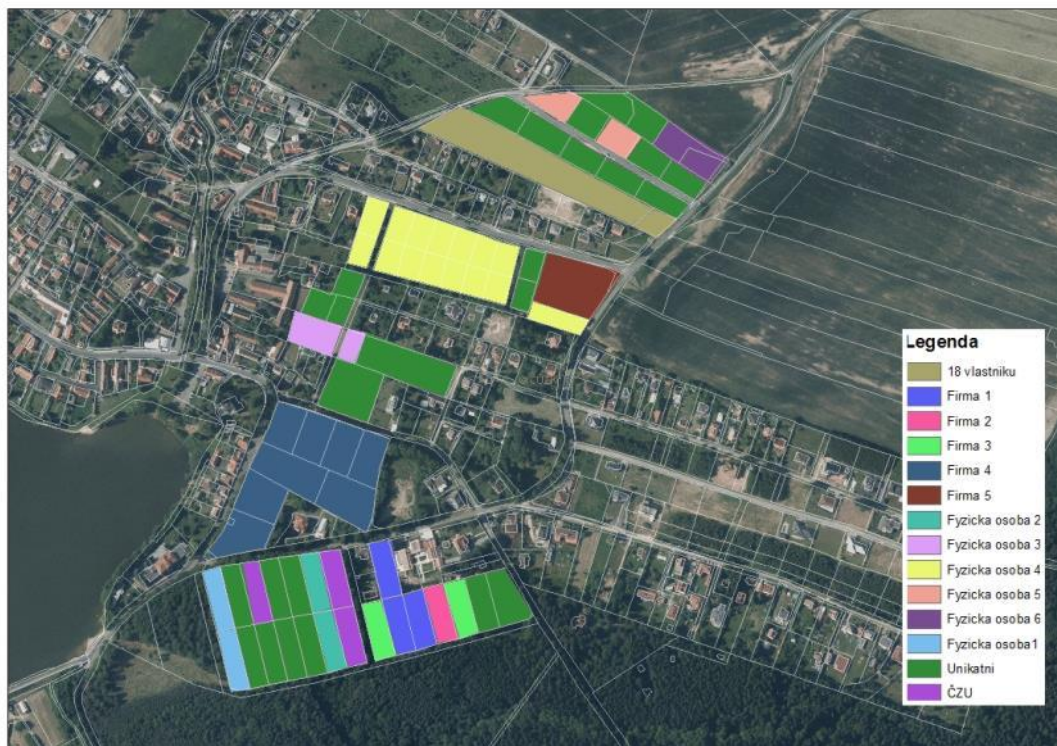
Jevany se nacházejí jihovýchodně od Prahy a patří do ORP Říčany. Od roku 2000 se zde zvyšuje počet obyvatel žijících v obci. Lokalitu jsem vybral kvůli rozparcelovaným pozemkům, na kterých se místy již částečně realizuje zástavba, ale lokalita je stále zaplněna jen z malé části.



Tabulka 7 Vývoj počtu obyvatel v obci Jevany. Zdroj ČSÚ.

Nejdříve mne zaujala jižní část lokality (20A), kde je seskupeno několik připravených parcel k zastavení. Podle územního plánu byla lokalita vymezena z lesních pozemků až změnou na bydlení na zalesněných pozemcích. Podle kartogramu lze vidět, že většinu pozemků vlastní opakující se majitelé, kteří nijak neovlivňují zástavbu na ostatních parcelách. Protože nerealizace zástavby zde nepůsobí žádné problémy, nepovažuji tuto část za problematickou. Za problematickou považuji zbylou část vyobrazenou v kartogramu (Obrázek 21). Připravené parcely jsou již obklopeny výstavbou, zde doposud nezapočala, ale pokračuje částečná výstavba na východě. V některých místech jsou již dokonce připravené hlavní domovní skříně. Tyto plochy jsou momentálně nevyužité a znehodnocují tím půdu. Problém by mohl být v majetkoprávních vztazích, kde je patrné, že většinu pozemků vlastní dvě firmy. Dokud nezrealizují výstavbu nebo nerozprodají pozemky, zůstává zde neefektivní zástavba. Za největší problém považuji severní část (20B), která svojí nezapočatou výstavbou nepředstavuje potenciální problém, ale problém může představovat, že podlouhlou parcelu vlastní

18 různých majitelů. Tito majitelé se nemusí shodnout s rozdělením na menší parcely a výstavba pak zde nezačne. Další problém vidím v přístupnosti této parcely. Momentálně je přístupná pouze částečně a pro využití celé plochy je zapotřebí vybudování nové komunikace, která by při lepším plánování nebyla zapotřebí.

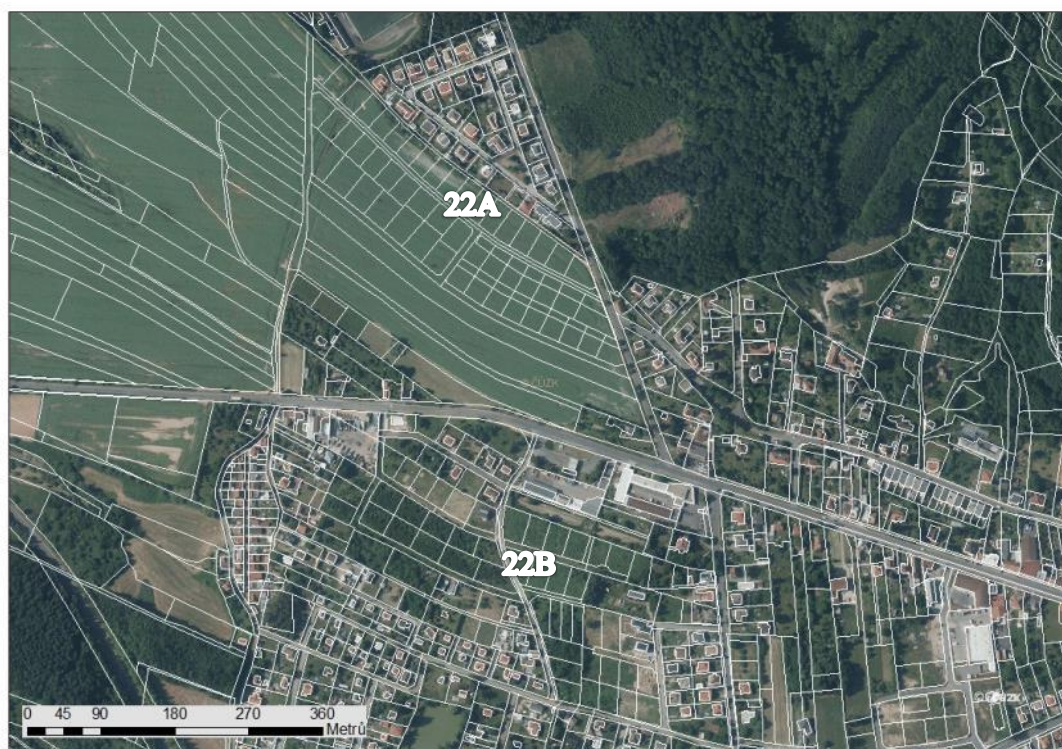


Obrázek 19 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Jevany

Vyjádření obce

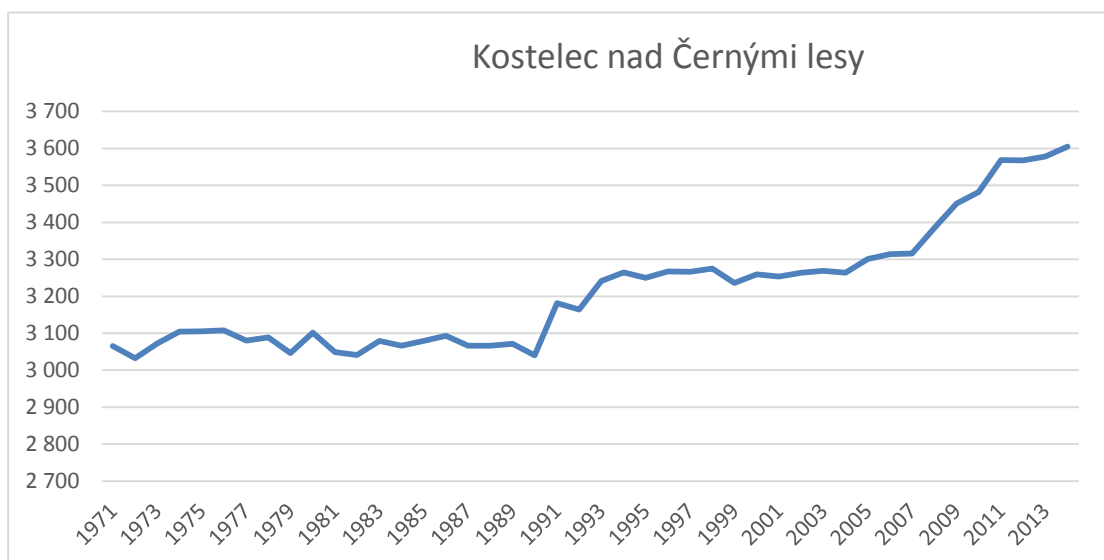
U této obce se mi nepodařilo dovolat k osobě, která by měla informace k lokalitě. Vyjádření obce zde tedy nebylo možné získat.

5.2.7 Kostelec nad Černými lesy



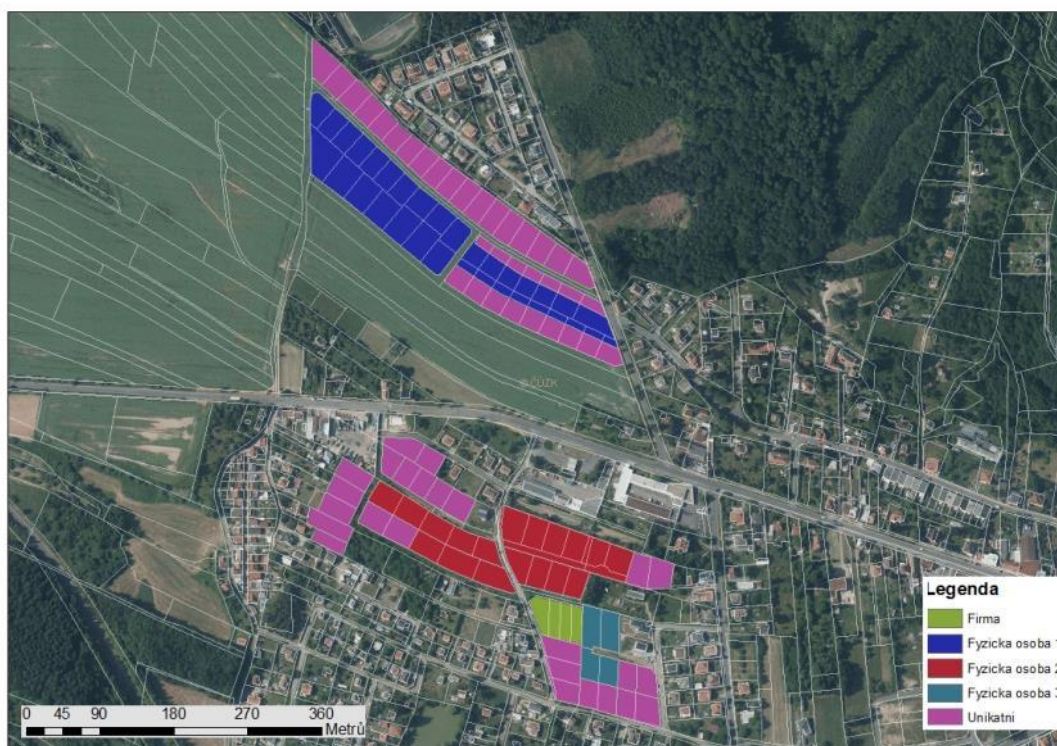
Obrázek 20 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Kostelec nad Černými lesy. Zdroj ČÚZK.

Kostelec nad Černými lesy se nachází jihovýchodně od Prahy na okraji okresu Praha východ a spadá do ORP Říčany. Počet obyvatel stabilně stoupá od roku 2000 a největší přísun obyvatel je znatelný za posledních sedm let. Lokalitu jsem vybral kvůli nenavazující zástavbě, ke které přiléhá rozparcelovaná část bez započetí výstavby (22A). Také jsem identifikoval nezastavěnou část s připravenou parcelací obklopenou již hotovou zástavbou (22B).



Tabulka 8 Vývoj počtu obyvatel v obci Kostelec nad Černými lesy. Zdroj ČSÚ.

Severní část lokality (22A) momentálně zcela nenavazuje na okolní zástavbu a připravená parcelace místy znemožňuje plné využití. Podle aktuálního územního plánu je plocha zahrnuta do rozvoje ve výhledovém období. Nyní se připravuje nový územní plán, který s touto částí lokality pracuje. Je navržena plocha, aby vznikla kompaktní zástavba, která je navíc podmíněna vyhotovením regulačního plánu. Tuto část tedy aktuálně nepovažují za potenciálně problematickou. Jižní část lokality (22B) je vymezena jako zastavitelná již platným územním plánem z roku 1998. Hlavní domovní skříně jsou připraveny od roku 2012, ale výstavba dodnes nezačala. Problém by mohl být v majetkoprávních vztazích, kde většinu pozemků vlastní jedna osoba. U některých již rozprodaných pozemků chybí příjezdová komunikace. Výstavba komunikace je pravděpodobně závislá na domluvě s již zmíněnou osobou, která nejspíše plánuje pouze jednotlivé pozemky postupně rozprodat.



Obrázek 21 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Kostelec nad Černými lesy

Vyjádření obce

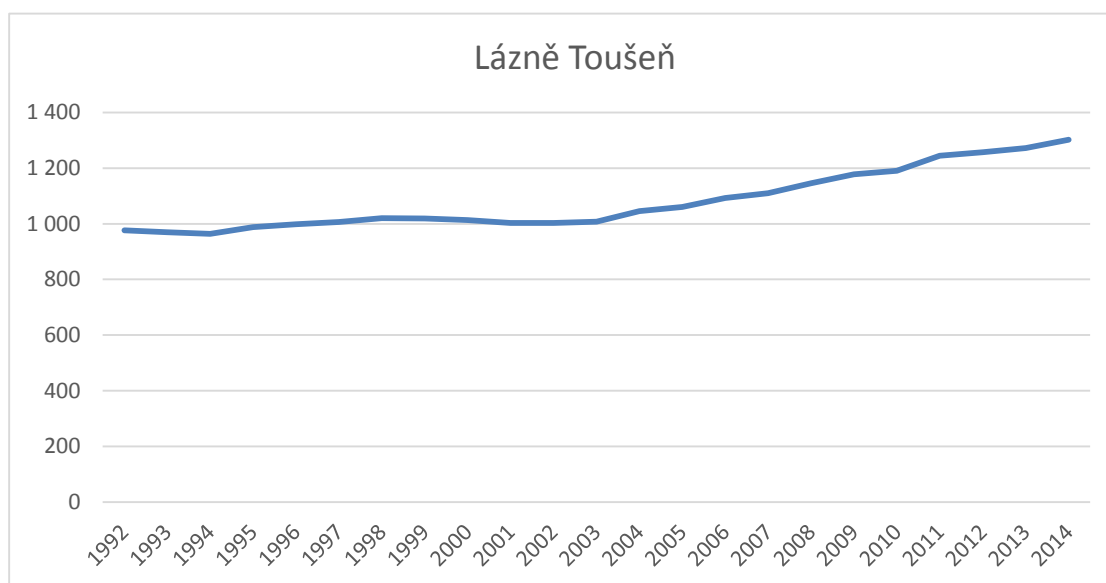
V severní části tento stav přetrvává již 30 let. Není zde dostatečná infrastruktura a pozemky vlastní soukromý majitel. Jižní část byla dříve určená jako chatová oblast. Zatím zde nejsou přivedené inženýrské sítě a chybí infrastruktura. Pro bydlení tedy chybí zařízení.

5.2.8 Lázně Toušeň



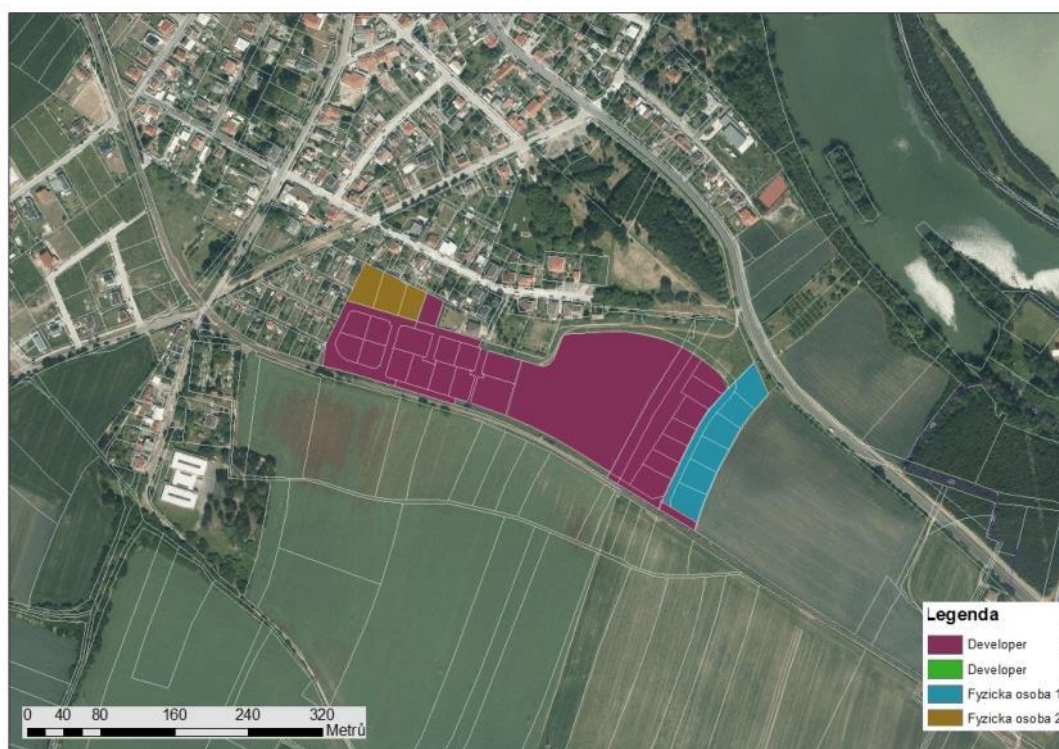
Obrázek 22 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Lázně Toušeň. Zdroj ČÚZK.

Lázně Toušeň se nachází východně od Prahy a patří do ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Počet obyvatel se stabilně zvyšuje od roku 1994 až dodnes. Lokalitu jsem vybral kvůli částečně rozparcelované části bez výstavby na východě tohoto městysu.



Tabulka 9 Vývoj počtu obyvatel v obci Lázně Toušeň. Zdroj ČSÚ.

Lokalita je vymezená zastavitelnou pro bydlení již územním plánem z roku 2003, jako pokračování aktuální zástavby, a změna územního plánu z roku 2013 tuto lokalitu nemění. Aktuálně je částečně rozparcelovaná, ale připravená parcelace komunikací není v souladu s územním plánem. Důvod nezačaté výstavby může být v majetkových vztazích, kde větší část území vlastní jen jeden developer. I když se nejedná o vážně problematickou lokalitu, protože se nachází na okraji města, mohl by nastat problém s nerozparcelovanou částí, která může zůstat nezastavěná, dokud developer nedokončí okolní výstavbu. Realizováním pouze rozparcelované části by tak vznikla nenavazující zástavba.



Obrázek 23 Majetkové vztahy identifikované lokality v obci Lázně Toušeň

Vyjádření obce

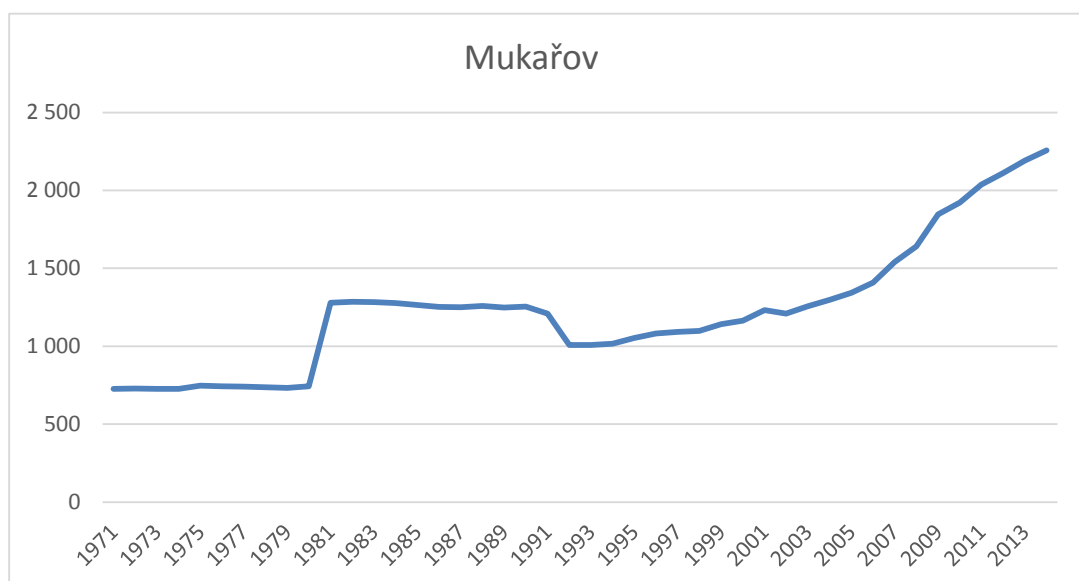
Již zde byly návrhy na projekty typu rodinné domky nebo senior park. Ani na jeden projekt se nepodařilo nashromáždit investice. Pro obec ale není újma, že se zde výstavba nerealizuje.

5.2.9 Mukařov



Obrázek 24 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Mukařov. Zdroj ČÚZK.

Mukařov se nachází jihovýchodně od Prahy a patří do ORP Říčany. Počet obyvatel se výrazněji zvyšuje od roku 2000 až dodnes. Za uplynulých 15 let se počet obyvatel zdvojnásobil. Lokalitu jsem vybral kvůli připravené parcelaci, na které zatím nezačala výstavba. Celá lokalita je navíc obklopená již dokončenou zástavbou.



Tabulka 10 Vývoj počtu obyvatel v obci Mukařov. Zdroj ČSÚ.

Okolní zástavba je dokončená od roku 2006 a částečně realizovaná byla již v roce 2003. Ve vybrané lokalitě zatím výstavba nezačala. V severní části je připravená parcelace a lze očekávat výstavbu. Platným územním plánem (výřez územního plánu je v Příloze 2), z roku 2010, je lokalita vymezená jako všeobecně obytná plocha. Problém nezapočaté výstavby by mohl být v majetkoprávních vztazích, kde většinu parcel vlastní jeden developer. Developer mohl být omezen při realizaci svého záměru stávajícím nadzemním elektrickým vedením, které se svým ochranným pásmem omezuje využitelnost některých parcel. Pro úplné využití území je zapotřebí přeložení elektrického vedení mimo plánovanou zástavbu.



Obrázek 25 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Mukařov

Vyjádření obce

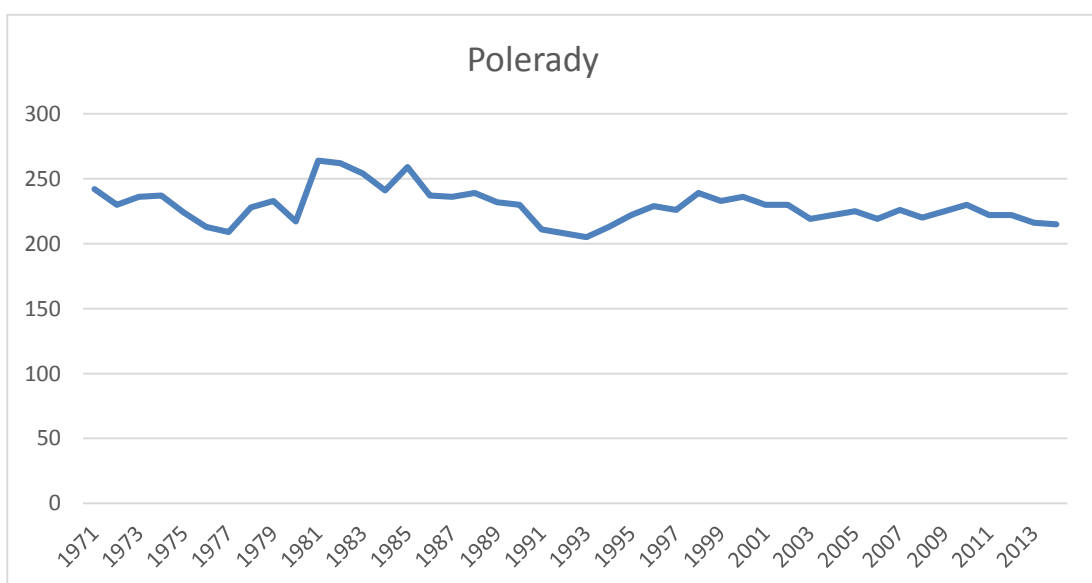
Problémem další výstavby je nedostatečná kapacita ČOV, kam již obec nedovoluje napojovat nové objekty. Mají v plánu ČOV rekonstruovat, ale zatím čekají na dotace. Pro pozemky developera by to neměl být problém, protože má domluvenou soukromou čističku odpadních vod. Také zde probíhá výstavba vodovodního řádu, kde je dokončena zatím první fáze páteřního rozvodu. Na zbytek obec nemá peníze a čeká na dotace. Soukromí majitelé pozemků zatím z neznámého důvodu, s výstavbou neuvažují.

5.2.10 Polerady



Obrázek 26 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Polerady. Zdroj ČÚZK.

Polerady se nacházejí severovýchodně od Prahy a spadají do ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Počet obyvatel je za posledních 15 let téměř konstantní a za posledních 5 let má klesající trend. Lokalitu jsem vybral kvůli rozparcelovanému rozsáhlému území (28A) a kvůli momentálně nevyužitému území s připravenou komunikací (28B), které se nachází mezi rozparcelovanou částí a sídlem.



Tabulka 11 Vývoj počtu obyvatel v obci Polerady. Zdroj ČSÚ.

Rozparcelovaná část lokality se nachází ve změně územního plánu, vymezená jako zastavitelná plocha. Pozastavením rozvoje mohou být nedokončené plynové přípojky. Společnost REALITY STAV, s.r.o., která tyto přípojky realizuje, žádala 14. 10. 2015 o prodloužení lhůty k dokončení stavby o 2 roky. Podle kartogramu majetkových vztahů (Obrázek 29) lze vidět, že většinu parcel vlastní jedna fyzická osoba, a proto se dá předpokládat, že zástavba zde bude probíhat postupně. Jako problematickou lokalitu označuji nerozparcelovanou část, kterou vlastní jeden developer. Ta je vymezena územním plánem již z roku 2003 jako obytná zástavba. Od roku 2012 je zde připravená komunikace a hlavní domovní skříně, ale výstavba dosud nezačala.



Obrázek 27 Majetkové vztahy identifikované lokality v obci Polerady

Vyjádření obce

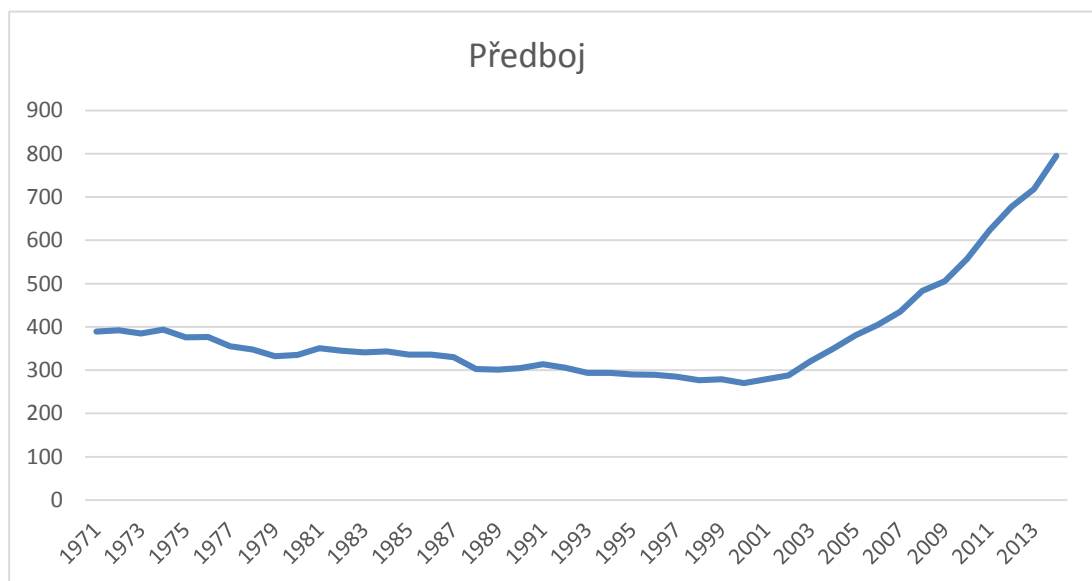
Problém je s investory, kteří nechtějí investovat do tohoto území. Plynové přípojky jsou dokončené jen částečně, protože investor vždy postaví část a následně opustí tuto stavbu. Momentálně je v přípravě výběrové řízení na kanalizaci, ale problém je, že ČOV nemá kapacity pro další napojení. Aktuální stav ČOV je závislý na rozšíření kapacit investorem. Právě se pracuje na novém územním plánu, který bude řešit další nedostatky v obci.

5.2.11 Předboj



Obrázek 28 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Předboj. Zdroj ČÚZK.

Předboj se nachází severně od Prahy a patří do ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Od roku 2000 zde přibývají stále noví obyvatelé a do roku 2013 se počet více než zdvojnásobil. Lokalitu (30A) jsem vybral kvůli již připravené infrastruktuře, ale bez započítání výstavby.



Tabulka 12 Vývoj počtu obyvatel v obci Předboj. Zdroj ČSÚ.

Vybraná lokalita je územním plánem vymezena jako zastavitelná pro bydlení městského typu. Ve změně z roku 2010 je lokalita vyznačena již jako stávající a část původně vyznačené plochy je vedena jako plocha pro výrobu a sklady. Část pro bydlení je ale dodnes bez započaté výstavby. Ostatní zastavitelné plochy mají plynulou zástavbu bez větších problémů. Možný problém plyne z rozboru majetkoprávních vztahů (Obrázek 31), kde celou lokalitu vlastní jeden majitel.



Obrázek 29 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Předboj

Vyjádření obce

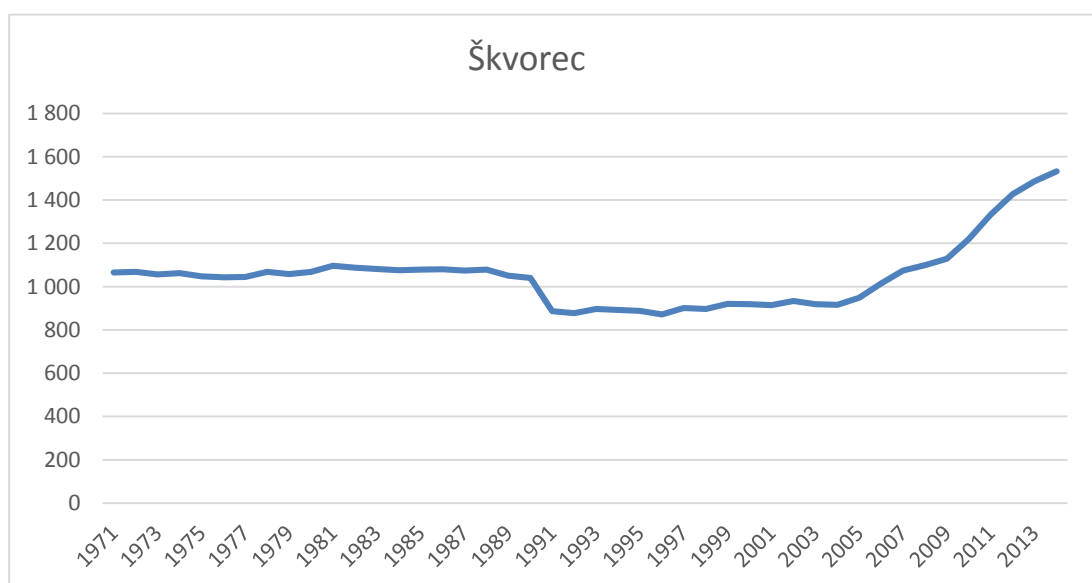
Část vymezené plochy se již realizovala. Zbytek vlastní soukromý developer

5.2.12 Škvorec



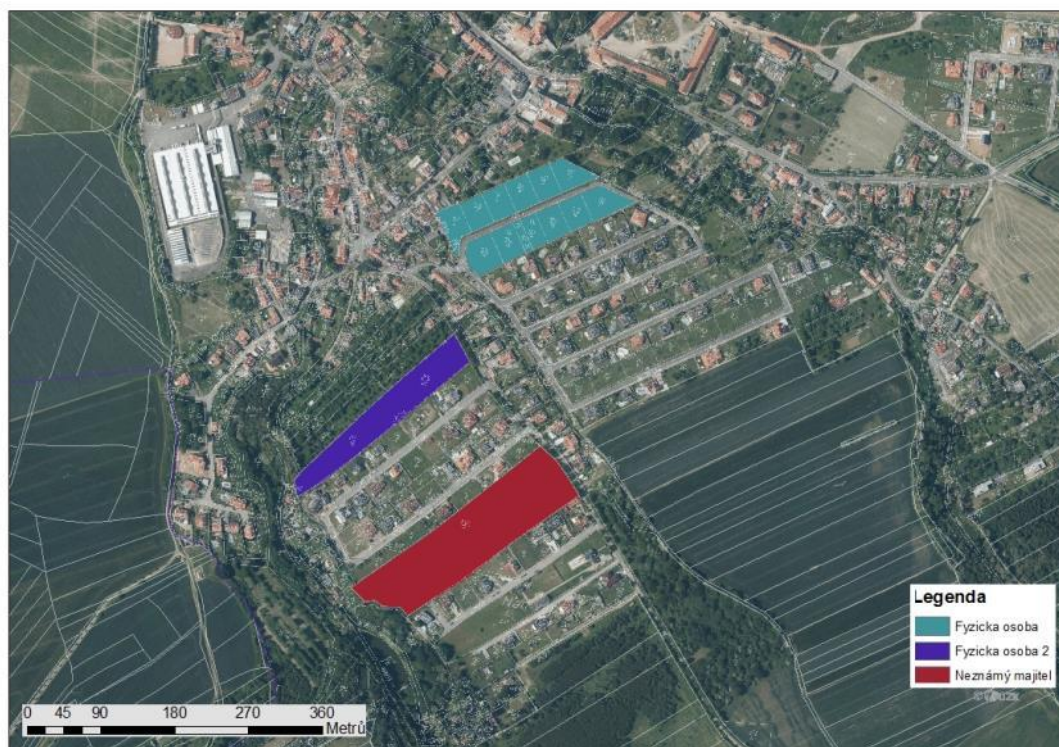
Obrázek 30 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Škvorec. Zdroj ČÚZK.

Škvorec se nachází východně od Prahy a patří do ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Počet obyvatel tohoto městyse stabilně přibývá od roku 2001 a dodnes se zvýšil o polovinu původního stavu. Lokalitu jsem vybral kvůli třem nezastavěným plochám uvnitř zastavěné oblasti, především kvůli severní ploše (32A), která je již naparcelována, ale výstavba prozatím nezačala, i když je připravená infrastruktura i inženýrské sítě již přes deset let.



Tabulka 13 Vývoj počtu obyvatel v obci Škvorec. Zdroj ČSÚ.

Územním plánem jsou všechny tři plochy vymezené jako bydlení v rodinných domech. Nejsevernější plocha je vedená jako stabilizovaná. Pro zbylé vybrané plochy je vyžadováno vypracování územní studie, z důvodu řešení jejich parcelace. Kromě omezení územní studií, by také mohl být problém s majetkoprávními vztahy (Obrázek 33), kde každou plochu vlastní jedna fyzická osoba, u jedné dokonce je majitel neznámý. U rozparcelované plochy lze očekávat výstavbu, ostatní mohou zůstat prozatím bez výstavby.



Obrázek 31 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Škvorec

Vyjádření obce

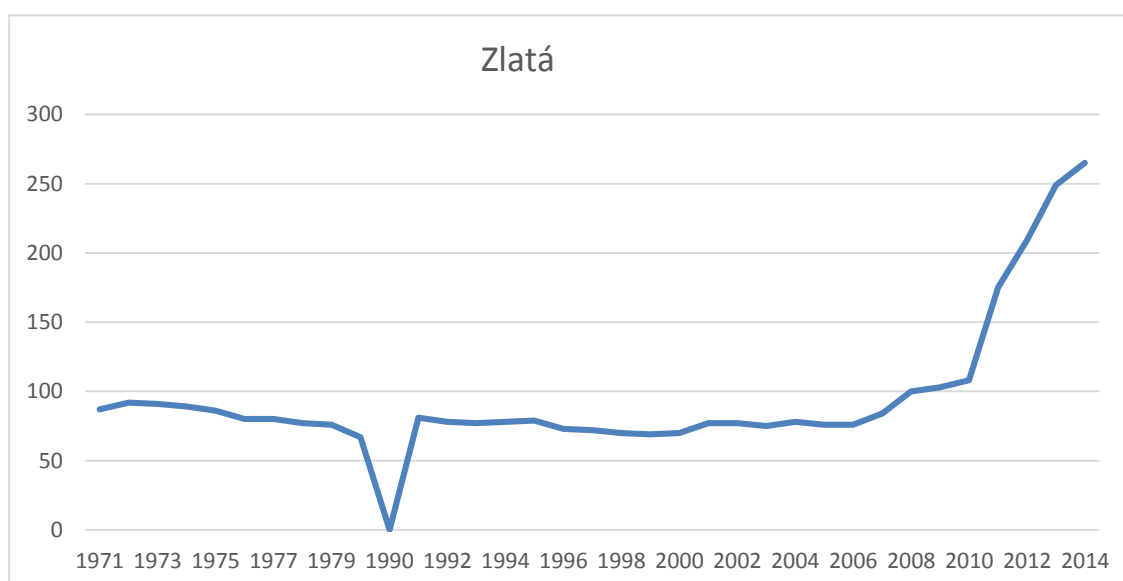
Severnější část lokality se bude realizovat v blízkém časovém horizontu. Lidé si již nosí projekty na povolení výstavby. U zbylé části se nepodařilo dohodnout na územní studii a od té doby se zde zatím nic nerealizuje.

5.2.13 Zlatá



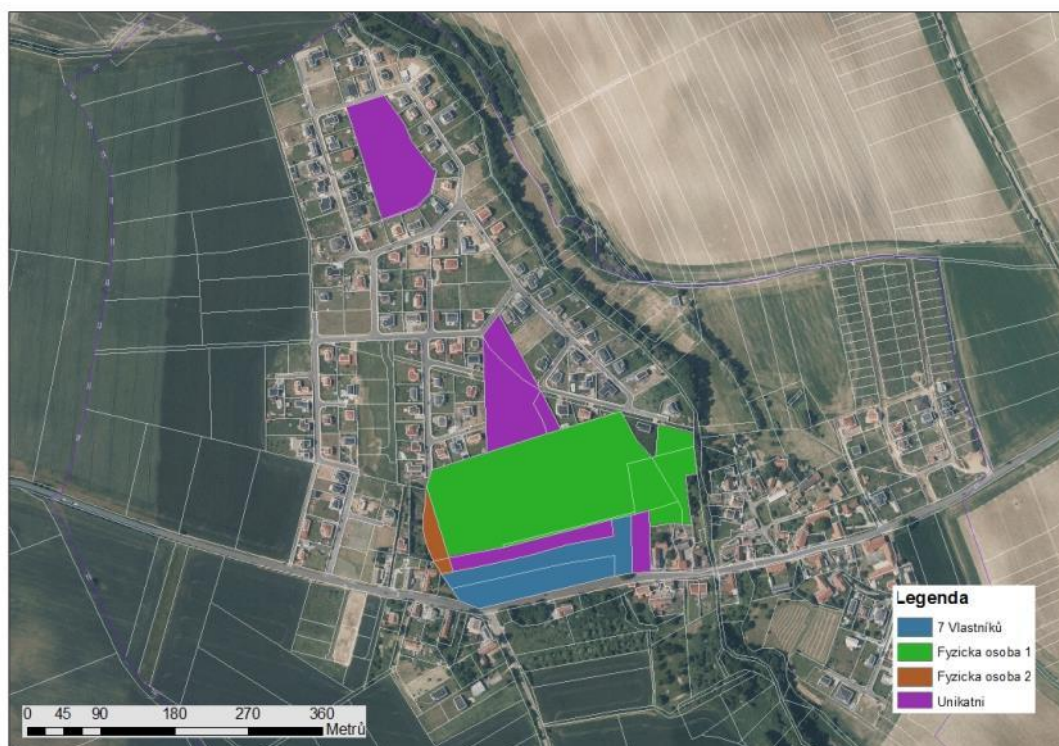
Obrázek 32 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Zlatá. Zdroj ČÚZK.

Obec Zlatá se nachází východně od Prahy a patří do ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Počet obyvatel v obci postupně roste od roku 2000 a za uplynulých 15 let se zvýšil na čtyřnásobek původního stavu. Na tuto obec jsem se zaměřil kvůli dvěma lokalitám, které jsou obklopeny téměř dokončenou zástavbou a v samotných lokalitách zatím nezačala.



Tabulka 14 Vývoj počtu obyvatel v obci Zlatá. Zdroj ČSÚ.

Územním plánem (výřez územního plánu je v Příloze 2) jsou plochy vymezené jako smíšené obytné. Důvod pozastavené výstavby by mohly být majetkoprávní vztahy v území, které jsou patrné z kartogramu (Obrázek 35). Veliké plochy v území většinou vlastní jedna osoba a v některých případech se o tyto plochy dělí dokonce 7 různých vlastníků. Dalším omezením výstavby by mohla být územním plánem vyžadovaná územní studie.



Obrázek 33 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Zlatá

Vyjádření obce

Majitel ČOV, do které je obec napojena, je v insolvenčním řízení. Zatím se řeší nový správce. Pro území platí stavební uzávěra z důvodu přípravy nového územního plánu.

6 Diskuze

Oproti problémům v Irsku, které popisuje Kitchin (2015), se Praha – východ nepotýkala s tak dlouho trvajícím problémem, spíše se zde jednalo o pozastavení rozvoje, který se začíná obnovovat. Dále Kitchin (2015) popisuje nedostavěné a nevyužívané již hotové infrastruktury jako následek ekonomické krize. V analyzovaném území byly objeveny případy dokončené, ale nevyužívané infrastruktury. Tento problém se vyskytoval v podobě hotových komunikací a připojených pozemků k inženýrským sítím, ale bez zahájené výstavby. Sledování návaznosti na ekonomickou krizi nebylo součástí této práce, ale po rozhovorech s vedeními obcí jsem zjistil, že velká část plánovaných projektů se nerealizovala kvůli nedostatku financí. Také se zde vyskytují případy nezastavěných pozemků jednotlivých majitelů. Může se jednat o problém, který Maier (2006) popisuje, jako možné vyčkávání soukromých vlastníků na lepší ekonomickou situaci a větší výnos z prodeje. Po konzultaci s vedením obcí se v některých případech i toto tvrzení potvrdilo.

K identifikaci potenciálně problematických lokalit jsem využil aplikace ČÚZK, které navíc umožňují náhled do katastru nemovitostí. Jako nástroj pro identifikaci lokalit se ukázal jako velmi dobrý, i když byl občas nedostupný. Pro analýzu územního rozvoje vybraných lokalit jsem využil Mapy.cz. Tento nástroj byl dostupný v jakýkoliv čas a umožnil mi rychlé porovnání území v letech 2003, 2006, 2012. 25. ledna 2016 navíc byly přidány nejnovější snímky z celé České republiky. Tím se staly Mapy.cz lepším zdrojem pro mou práci než mapy od společnosti Google.

Obce se v poslední době začínají více zajímat o svůj rozvoj a využívají k tomu nástroje územního plánování. Například stanovují etapizaci ve svých územních plánech pro regulaci výstavby ve vymezených zastavitelných plochách. Správné využití nástrojů územního plánování by v některých identifikovaných lokalitách předcházelo vzniklým problémům. Vypořádávají se s tlakem suburbanizace z minulých let, který je vidět na struktuře obce, a vytvářejí nové územní plány. Tam, kde mají problémy s infrastrukturou, vyhláší stavební uzávěry a věnují se nejdříve zkvalitňování samotné infrastruktury před vymezením nových zastavitelných ploch. Po telefonních rozhovorech s vedením identifikovaných potenciálně problematických obcí se zdá, že problémy budou vyřešeny v několika příštích letech.

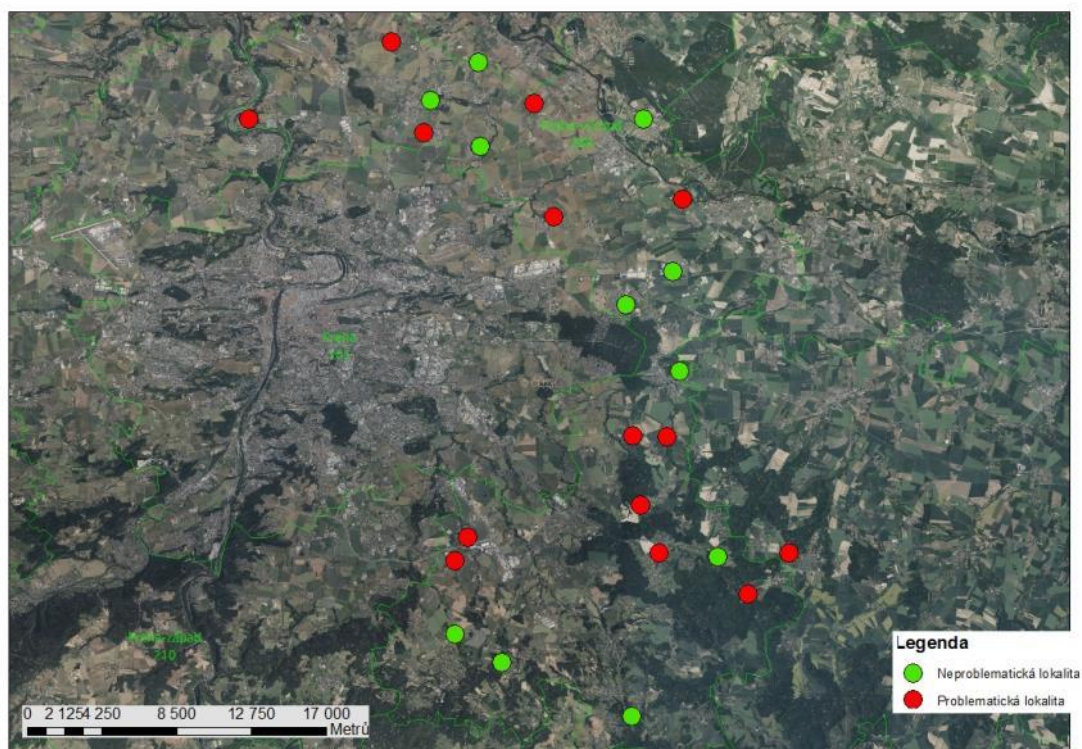
Některé obce, u kterých problémy zatím přetrvávají, problematický rozvoj vnímají, ale jsou rády, že se na jejich území nic nerealizuje. Hlavním důvodem je chybně udělaný územní plán a nedostačující infrastruktura. I tyto obce se snaží své problémy vyřešit a hledají správná řešení. Bylo by tedy zajímavé sledovat identifikované obce i v příštích letech, jak své problémy řeší, a zda se nevyskytly další problémy.

Co se může stále zlepšovat je informovanost prostřednictvím internetu. Když opomenou kvalitu webových stránek jednotlivých obcí, často chybí aktuální informace územního plánování obce. Někde mají vyvěšené pouze grafické části územního plánu, jinde jen zadání nového a v některých případech není územní plán stažitelný vůbec. Příkladem nejdou ani ORP v Praze-východ, které také nemají dokumenty některých obcí stažitelné z internetu. V tomto případě se mi osvědčila osobní návštěva krajského úřadu, kde mají všechny potřebné informace na jednom místě. V návaznosti na tuto práci by se mohla sledovat dostupnost podkladů pro územní plánování.

Práci velmi ovlivnilo vydání nových internetových map. Protože jsem již před vydáním nových map měl identifikované všechny lokality, až na nových snímcích bylo zřejmé, že se u některých lokalit o potenciálně problematický rozvoj nejedná. Rozdíly mezi údaji z prosince 2015 a ledna 2016 byly patrné. Díky novým mapám jsem v některých původně potenciálně problematických lokalitách identifikoval obnovený rozvoj. Někde se již realizuje výstavba nebo se alespoň realizují plánované komunikace, které jsou základním předpokladem pro výstavbu nových domů.

7 Závěr

Cílem této práce bylo identifikování potenciálně problematických rozvojových oblastí v okrese Praha-východ, které vznikly jako důsledek realizace územního rozvoje. Z mapových podkladů bylo nejdříve identifikováno 25 obcí s lokalitami, které vykazovaly znaky charakteristické pro potenciálně problematický rozvoj. Po podrobnějších analýzách jednotlivých území, se potenciálně problematický rozvoj potvrdil u 13 lokalit, které byly podrobně rozebrány. V žádné obci se nevyskytuje více než jedna problematická lokalita. Nalezené problémy se tedy týkají třinácti různých obcí.



Obrázek 34 Zobrazení identifikovaných lokalit v Praze - východ

Prvotně identifikované lokality, které byly vyhodnoceny jako neproblematické, měly ve většině případů obnovený rozvoj, viditelný až díky nejnovějším mapám. V některých případech byl zdánlivě problematický rozvoj důsledkem cíleného využívání nástrojů územního plánování, které lze zjistit až analýzou územních plánů. Například využívají etapizace k omezení výstavby ve vymezených plochách územním plánem. Tím se snaží chránit své území od neefektivní zástavby.

U lokalit s potvrzeným potenciálně problematickým rozvojem se jako pravděpodobná příčina nejčastěji vyskytují majetkoprávní vztahy. I když se obce snaží regulovat rozvoj územní studií, majitelé dotčených pozemků se leckdy nejsou schopni shodnout na řešení. Také se vyskytuje problém rozdrobeného vlastnictví jednotlivých pozemků, kde se o rozhodování dělí více majitelů. V některých případech se vyskytují i soukromí vlastníci větších území, kteří nemají motivaci nebo se nechtějí svých pozemků prozatím vzdát. Do majetkoprávních vztahů také vstupují developéři, kteří často vlastní veliké množství pozemků. U těchto developerů bývá problém s financemi. V krajních případech developer i zkrachoval a celá lokalita se pak rozprodává po jednotlivých pozemcích.

Problémy nejsou jen ve vlastnictví pozemků. Po rozhovorech s vedením obcí jsem se dozvěděl, že problémem nerealizace rozvojových ploch je nedostatečná infrastruktura obce. Nejčastěji se vyskytuje vyčerpaná kapacita ČOV, kvůli které není povoleno napojování dalších objektů a v jednom případě je dokonce vyhlášena stavební uzávěra. Na rozšíření kapacity chybí obcím finance a tak čekají na dotace, které by jejich problémy vyřešily. Také chybí napojení inženýrských sítí v nově vymezených plochách nebo napojení komunikací k pozemkům.

Na základě poznatků z této práce, by se měl věnovat větší důraz na využívání nástrojů územního plánování. Zaměření obcí na územní studie a dohody o parcelaci by omezilo neshody majitelů v dané lokalitě. Obce by měly řešit mezní práh infrastruktury před vyznačováním nových zastavitelných ploch.

Na tuto práci by se dalo navázat výzkumem, jak obce využívají nástroje územního plánování pro svůj rozvoj. Také by bylo zajímavé sledovat dostupnost a aktuálnost dokumentů obcí prostřednictvím internetu.

Použitá literatura

Bhatta, Basudeb (2010): Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data. Kapitola 2. Causes and Consequences of Urban Growth and Sprawl: Berlín/Heidelberg, Německo

Brabec, Tomáš, 2014: Uzavřené rezidenční areály jako symbol postmoderního města: příklad Prahy. Geografie. 2014, roč. 119, č. 3

Coy Martin, Pohler Martin (2002): Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. Environment and Planning B: Planning and Design 2002, stránky 355 – 370

Drkošová, Marcela, 2005: Brownfields a jejich opětovné využití ve městě Brně. Urbanismus a územní rozvoj. 2005, roč. 8, č. 4

Feřtová Marie, Špačková Petra, Ouředníček Martin (2013): Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím v suburbánních obcích. Dostupné z url: http://web.natur.cuni.cz/ksgrrsek/novyurrlab/user/documents/default/10_Fertrova_Spackova_Ourednicek_Analyza%20akteru%20a%20problemovych%20aspektu%20rozhodovani%20pri%20nakladani%20s%20uzemim.pdf

Grant Jill, Mittelsteadt Lindsey (2004): Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2004, roč 31, strany 913 – 930

Grulich Tomáš, Igor Gargoš (2009): Brownfieldy v České republice: koncepční podpora regenerace agenturou Czechinvest. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2009, roč. 12, č. 6

Hurníková, Jana, 2009: Brownfieldy a územní rozvoj. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2009, roč. 12, č. 6

I Carruthers John (2003): Urban sprawl and the cost of public services. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2003, roč. 30, strany 503 – 522

Jackson, Jiřina, 2002: Urban sprawl. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2002, roč. 5, č. 6

Jurgens Ulrich, Gnad Martin (2002): Gated communities in South Africa—experiences from Johannesburg. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2002, roč. 29, strany 337 – 353

Kitchin Rob, Hearne Rory, O’Callaghan Cian (2015): Housing in Ireland: From Crisis to Crisis. Dostupné z url: http://papers.ssrn.com/sol3/Papers.cfm?abstract_id=2566297

Kitchin Rob, Gleeson Justin, Keaveney Karen, O’Callaghan Cian (2010): A Haunted Landscape: Housing and Ghost Estates in Post-Celtic Tiger Ireland. Dostupné z url: <http://eprints.maynoothuniversity.ie/2236/1/WP59-A-Haunted-Landscape.pdf>

Kubeš, Jan, 2013: European post-socialist cities and their near hinterland in intra-urban geography literature. *Bulletin of Geography. Socio–economic* č. 19 (2013): 19–43

Kušar, Simon, 2012: Selected spatial effects of the global financial and economic crisis in Ljubljana, Slovenia. *Urban Challenge (Urbani izziv)*, issue: 23(2) / 2012, strany: 112-120

Laitos G. Jan, Martin Rachel (2015): Zombie subdivisions in the United States and ghost developments in Europe: lessons for local governments. Dostupné z url: <https://digital.law.washington.edu/dspace-law/bitstream/handle/1773.1/1427/4WJELP314.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Maier, Karel, 2012: Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2012, roč. 15, č. 5

Maier Karel, Vít Řezáč (2006): *Ekonomika v území. Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*.

Maier Karel, Mulíček Ondřej, Franke Daniel (2010): Vývoj regionalizace a vliv infrastruktur na atraktivitu území České republiky. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2010, roč. 13, č. 5

Ouředníček Martin (2003): Suburbanizace prahy. *Sociologický časopis*, 2003, roč. 39, č. 2: 235–253

Ouředníček Martin, Puldová Petra (2009): Změna sociálního prostředí v zázemí Prahy. *Sborník ze semináře AUÚP*, Beroun, 2009

Ouředníček Martin, Temelová Jana (2008) : Současná česká suburbanizace a její důsledky. Dostupné z url: http://www.natur.cuni.cz/ksgrrsek/novyurrlab/user/documents/default/suburbanizace/our_tem_sub.pdf

Postránecký, Josef, 2010: Regionální politika a regionální rozvoj v České republice. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2010, roč. 13, č. 5

Roca J., Burns M. C., Carreras J. M. (2004): Monitoring urban sprawl around Barcelona's metropolitan area with the aid of satellite imagery. Dostupné z url: <http://www.isprs.org/proceedings/XXXV/congress/comm1/papers/53.pdf>

Sebastián Martinuzzi, William A. Gould, Olga M. Ramos González (2007): Land development, land use, and urban sprawl in Puerto Rico integrating remote sensing and population census data. *Landscape and Urban Planning* 79 (2007) 288–297

Shahriza bt Osman, Abdul Hadi Nawawi, Jamalunlaili Abdullah (2008): Urban Sprawl and Its Financial Cost: - A Conceptual Framework. *Asian Social Science*. 2008, roč. 4, č. 10

Stanilov Kiril, Sýkora Luděk (2014): Confronting suburbanization: Urban Decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe. *Kapitola 5: Prague Urban Growth an Regional Sprawl 2002*, stránky 134 – 160

Sýkora Luděk, Muliček Ondřej (2012): Urbanizace a suburbanizace v Česku na počátku 21. století. Urbanismus a územní rozvoj. 2012, roč. 15, č. 5

Špačková Petra, Feřtřová Marie, Ouředníček Martin (2012): Analýza aktérů suburbánního rozvoje. Dostupné z url: http://www.suburbanizace.cz/analyzy/Analýza_akteru_suburbanniho_rozvoje.pdf

Šuleřová, Michaela, 2006: Brno v proudu změn. Urbanismus a územní rozvoj. 2006, roč. 9, č. 1

Urbánková Jana, Ouředníček Martin (2006): Vliv suburbanizace na dopravu v Pražském městském regionu. In: Ouředníček, Martin (ed.): Sociální geografie pražského městského regionu. Praha: Přírodovědecká fakulta UK. Dostupné z url: <http://www.natur.cuni.cz/~slamak/gacr/kniha/urbankova.pdf>

Použité zdroje

Český statistický úřad (ČSÚ)

Nahlížení do katastru nemovitostí - ČÚZK

Územní plán obce Babice

Územní plán obce Dobřejovice

Územní plán obce Herink

Územní plán obce Hovorčovice

Územní plán obce Hrusice

Územní plán obce Husinec

Územní plán obce Jenštejn

Územní plán obce Jevany

Územní plán obce Kostelec nad Černými lesy

Územní plán obce Křížkový Újezdec

Územní plán obce Lázně Toušeň

Územní plán obce Mukařov

Územní plán obce Nehvizdy

Územní plán obce Nová Ves

Územní plán obce Polerady

Územní plán obce Předboj

Územní plán obce Šestajovice

Územní plán obce Škvorec

Územní plán obce Stará Boleslav

Územní plán obce Úvaly

Územní plán obce Veleň

Územní plán obce Zlatá

Zákon 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon)

Seznam obrázků

Obrázek 1 Příklad nalezeného problematického rozvoje v k.ú. Osnice.....	3
Obrázek 2 Příklad neefektivní zástavby, kde se nejdříve realizovala část zástavby, která nenavazuje na zástavbu stávající.....	3
Obrázek 3 Příklad nevyužitého území, kde největší část vlastní jedna osoba.	4
Obrázek 4 Rozparcelovaná lokalita v obci Veleň.....	15
Obrázek 5 Postup rozvoje obce Veleň v roce 2003, 2006, 2012, 2015	15
Obrázek 6 Vybraná lokalita v obci Hrusice	16
Obrázek 7 Kartogram vlastnických vztahu v obci Hrusice.....	16
Obrázek 8 Neefektivní zástavba obce Hrusice způsobená plánováním.....	17
Obrázek 9 Výřez územního plánu obce Hrusice.....	18
Obrázek 10 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Babice.....	19
Obrázek 11 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Babice.....	20
Obrázek 12 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Herink.....	21
Obrázek 13 Majetkoprávní vztahy problematické lokality v obci Herink.....	22
Obrázek 14 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Hovorčovice	23
Obrázek 15 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Hovorčovice	24
Obrázek 16 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Husinec.....	25
Obrázek 17 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Husinec.....	26
Obrázek 18 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Jenštejn.....	27
Obrázek 19 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Jenštejn.....	28
Obrázek 20 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Jevany.....	29
Obrázek 21 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Jevany.....	31
Obrázek 22 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Kostelec nad Černými lesy	32
Obrázek 23 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Kostelec nad Černými lesy	33
Obrázek 24 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Lázně Toušeň	34
Obrázek 25 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Lázně Toušeň	35
Obrázek 26 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Mukařov	36
Obrázek 27 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Mukařov	37
Obrázek 28 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Polerady	38

Obrázek 29 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Polerady.....	39
Obrázek 30 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Předboj	40
Obrázek 31 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Předboj	41
Obrázek 32 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Škvorec.....	42
Obrázek 33 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Škvorec.....	43
Obrázek 34 Identifikovaná potenciálně problematická lokalita v obci Zlatá	44
Obrázek 35 Majetkoprávní vztahy identifikované lokality v obci Zlatá.....	45
Obrázek 36 Zobrazení identifikovaných lokalit v Praze - východ.....	48

Seznam tabulek

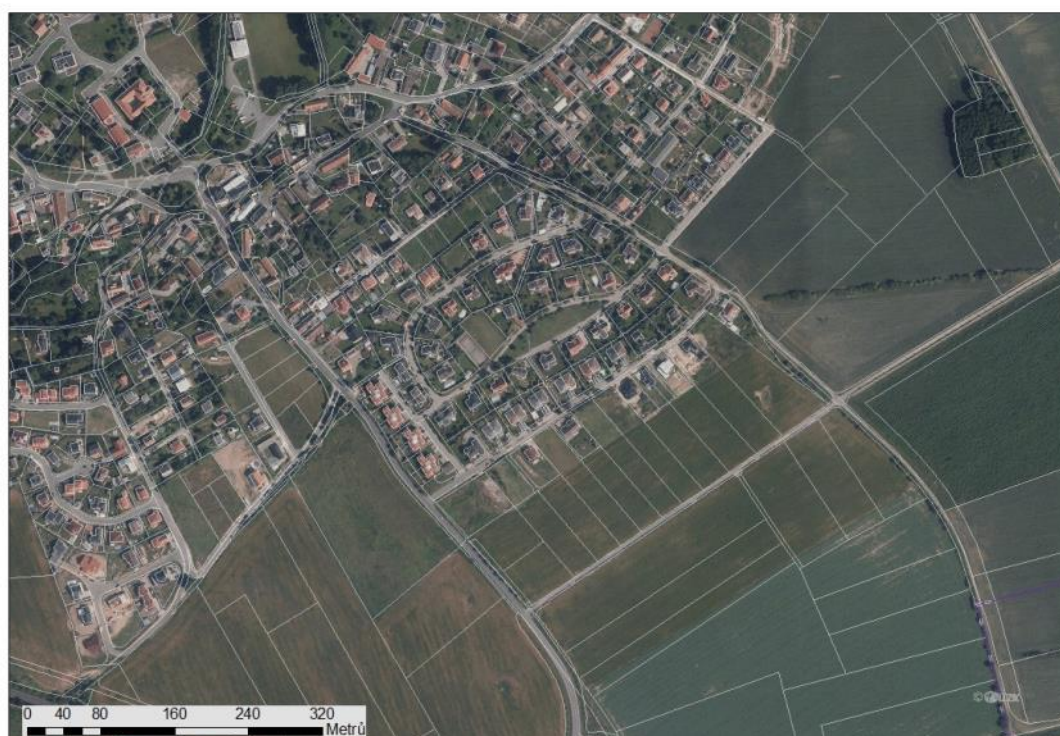
Tabulka 1 Přehled identifikovaných lokalit	14
Tabulka 2 Vývoj počtu obyvatel v obci Babice	20
Tabulka 3 Vývoj počtu obyvatel v obci Herink	21
Tabulka 4 Vývoj počtu obyvatel v obci Hovorčovice	23
Tabulka 5 Vývoj počtu obyvatel v obci Husinec	25
Tabulka 6 Vývoj počtu obyvatel v obci Jenštejn	28
Tabulka 7 Vývoj počtu obyvatel v obci Jevany	30
Tabulka 8 Vývoj počtu obyvatel v obci Kostelec nad Černými lesy.....	32
Tabulka 9 Vývoj počtu obyvatel v obci Lázně Toušeň.....	34
Tabulka 10 Vývoj počtu obyvatel v obci Mukařov	36
Tabulka 11 Vývoj počtu obyvatel v obci Polerady	38
Tabulka 12 Vývoj počtu obyvatel v obci Předboj.....	40
Tabulka 13 Vývoj počtu obyvatel v obci Škvorec	42
Tabulka 14 Vývoj počtu obyvatel v obci Zlatá.....	44

Přílohy

Příloha 1

V této příloze jsou uvedeny lokality, které byly nejdříve identifikovány jako potenciálně problematické, ale po analýze se problematičnost nepotvrdila.

Dobřejovice



Obrázek 35 Identifikovaná lokalita v obci Dobřejovice. Zdroj ČÚZK.

Lokalita byla vybrána kvůli připravené parcelaci bez zahájení výstavby. Protože se jedná o velmi malou lokalitu a vyskytuje se zde alespoň pomalý rozvoj, nejedná se o problematickou lokalitu.

Křížkový Újezdec



Obrázek 36 Identifikovaná lokalita v obci Křížkový Újezdec. Zdroj ČÚZK.

Lokalita byla vybrána kvůli připravené parcelaci bez výstavby. V nových mapách je již vidět rozvoj v podobě výstavby místní silnice, a proto lokalita nebyla označena jako problematická.

Měšice



Obrázek 37 Identifikovaná lokalita v obci Měšice. Zdroj ČÚZK.

Lokalita byla vybrána kvůli připravené parcelaci s částečnou výstavbou. Protože se jedná o velmi malou lokalitu na kraji obce, není považována za problematickou.

Nehvizdy



Obrázek 38 Identifikovaná lokalita v obci Nehvizdy. Zdroj ČÚZK.

Lokalita byla vybrána kvůli rozsáhlému rozparcelovanému území. Na nových mapách je vidět, že téměř celé území je již zastavěné, a proto není lokalita považována za problematickou.

Nová Ves



Obrázek 39 Identifikovaná lokalita v obci Nová Ves. Zdroj ČÚZK.

Tato lokalita byla identifikována kvůli připravené parcelaci bez zahájení výstavby. Na nových mapách je vidět již postavená komunikace, a proto není lokalita považována za problematickou.

Šestajovice



Obrázek 40 Identifikovaná lokalita v obci Šestajovice. Zdroj ČÚZK.

Lokalita byla vybrána kvůli připravené parcelaci bez zahájené výstavby. Na nových mapách je již vidět výstavba místních silnic. Proto není tato lokalita považována za problematickou.

Stará Boleslav



Obrázek 41 Identifikovaná lokalita v obci Stará Boleslav. Zdroj ČÚZK.

Tato lokalita byla vybrána kvůli parcelaci rozsáhlého území bez započaté výstavby. Na nových mapách je již vidět výstavba nových domů a místních silnic. Proto není považována za problematickou.

Úvaly



Obrázek 42 Identifikovaná lokalita v obci Úvaly. Zdroj ČÚZK.

Lokalita byla vybrána kvůli rozparcelovanému území nenavazující na zastavěnou část. Obec toto území řeší etapizací výstavby. Proto není považována za problematickou.

Velké Popovice



Obrázek 43 Identifikovaná lokalita v obci Velké Popovice. Zdroj ČÚZK.

Lokalita byla vybrána kvůli připravené parcelaci bez zahájené výstavby. Na nových mapách je již vidět částečný rozvoj, a proto lokalita nebyla vyhodnocena jako problematická.

Vyžlovka



Obrázek 44 Identifikovaná lokalita v obci Vyžlovka. Zdroj ČÚZK.

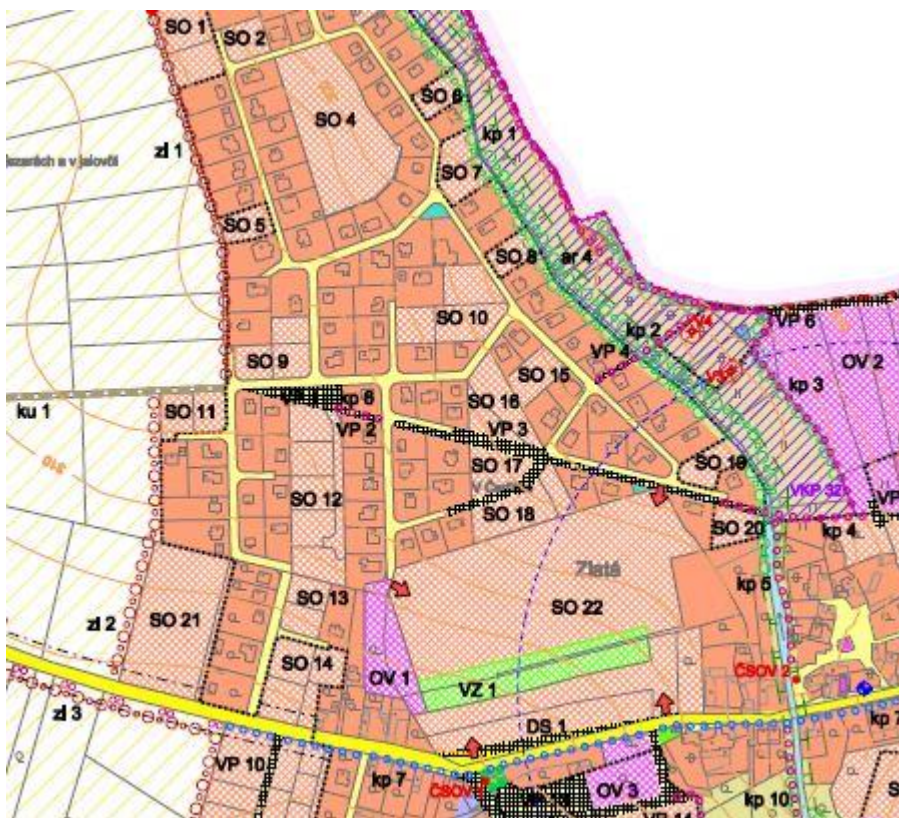
Lokalita byla vybrána kvůli připravené parcelaci bez zahájené výstavby. Protože se jedná o velmi malou lokalitu, není považována za problematickou.

Mukařov



Obrázek 47 Výřez územního plánu obce Mukařov

Zlatá



Obrázek 48 Výřez územního plánu obce Zlatá