

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

Katedra biotechnických úprav krajiny

Územní technická a správní služba



Suburbanizace v souměstí Brandýs nad Labem - Stará Boleslav

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: Vladimír Jíra

Vedoucí práce: Ing. arch. Václav Fanta

© 2018 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Vladimír Jíra

Územní technická a správní služba

Název práce

Suburbanizace v souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Název anglicky

Urban sprawl in Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Cíle práce

Literární rešerše k tématu suburbanizace a jejích důsledků na krajinu a společnost a průzkum suburbanizace v zájmovém území na min. 5 lokalitách.

Metodika

Literární rešerše k tématu se bude zabývat různými aspekty a souvislostmi suburbanizace. Průzkum v zájmovém území se zaměří na lokality, které prodělaly suburbánní vývoj ve 20. a 21. století. Průzkum se zaměří na různé vlastnosti lokalit (fyzické prostředí, typ výstavby, infrastruktura, rychlost výstavby, respektování/naplnění starších územních plánů – budou-li k dispozici). V analýze budou použity historické letecké snímky z 50. let, event. i historické letecké snímky ze zač. 21. století, které budou srovnány s leteckými snímky ze současnosti.

Doporučený rozsah práce

min 30. normostran

Klíčová slova

územní rozvoj; suburbanizace

Doporučené zdroje informací

CÍLEK, V., LOŽEK, V. a kol. (2011): *Obraz krajiny: Pohled ze středních Čech*. Praha, Dokořán, 310 s.
HNILIČKA, P. (2005): *Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Era, Brno, 131 s.
OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., MACEŠKOVÁ, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P., ROMPORTL, D., CHUMAN, T., ZELEDOVÁ, S., KUNCOVÁ, I. (2008): *Suburbanizace.cz* Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, 96 s.
SÝKORA, L. (ed.) *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002. ISBN 80-901914-9-5. Přidat označené publikace
ŠPAČKOVÁ, P. – OUŘEDNÍČEK, M. – NOVÁK, J. *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Praha: Academia, 2013. ISBN 978-80-200-2226-4.

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Václav Fanta

Garantující pracoviště

Katedra biotechnických úprav krajiny

Elektronicky schváleno dne 20. 3. 2018

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 20. 3. 2018

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 17. 04. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pod vedením Ing. arch. Václava Fanty a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

Dále prohlašuji, že tištěná verze je shodná s verzí nahranou v Univerzitním informačním systému.

V Praze, dne 17. 4. 2018

Poděkování

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Ing. arch. Václavu Fantovi za péči, kterou věnoval přípravě mé práce, a za celou řadu podnětných připomínek k textu. Dále bych rád poděkoval Bc. Monice Perglerové z MÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav za konzultace a ochotné obstarání všech podkladových materiálů. Děkuji své rodině za zázemí a všestrannou podporu, kterou mi vždy poskytovala nejen v souvislosti s touto prací.

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá suburbanizací v souměstí Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Na příkladu vybraných lokalit byla hodnocena koncepčnost zástavby, zásah výstavby do krajinného pokryvu, aktuální občanská vybavenost a kvalita územního plánu. Jako podklady sloužily letecké snímky lokalit z různých období, mapy krajinného pokryvu ze systému CLC, územní plán poskytnutý Městským úřadem a osobní průzkum lokalit a další dokumentační materiály. Jednotlivá suburbia byla podle těchto kritérií porovnána. Hlavním výsledkem práce je nalezení klíčové úlohy územního plánování a jeho vlivu na územní rozvoj ve zkoumaném souměstí.

Klíčová slova: územní rozvoj; suburbanizace; územní plán; suburbium

Abstract

The bachelor thesis deals with suburbanization in the conurbation of Brandýs nad Labem - Stara Boleslav. In the examples of the selected suburbia was evaluated the planning of housing development, the influence of the building on the land cover, the current public facilities and the quality of the regional plan. Aerial photos from different periods, maps of land cover from CLC system, regional plan provided by Municipal Authority and personal exploration served as source data. The suburbia was compared by the mentioned way. The main outcome of the work is the finding of the key role of regional planning and its influence on regional development in the described conurbation.

Keywords: regional development; urban sprawl; regional plan; suburbia

OBSAH

1. Úvod a cíle práce	8
2. Suburbanizace	10
2.1 Definice	10
2.2 Druhy suburbanizace	10
2.3 Vývoj suburbanizace v České republice	11
2.4 Důsledky suburbanizace	12
3. Vývoj a charakter suburbanizace v zázemí Prahy.....	13
4. Studium vybraných lokalit souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav	15
4.1 Poloha, přírodní podmínky a historie města	15
4.2 Vývoj počtu obyvatel a zástavby.....	15
4.3 Charakteristika vybraných lokalit	17
4.3.1 Lokalita Josefa Maruny	18
4.3.2 Lokalita Mýtka	25
4.3.3 Předměstí Spořilov.....	32
4.3.4 Lokalita Antonína Bečváře	39
4.3.5 Předměstí Zahrádky	44
5. Porovnání a analýza lokalit podle vybraných kritérií	50
5.1 Koncepčnost zástavby a její rovnoměrnost podle leteckých snímků	50
5.2 Zásah výstavby do krajinného pokryvu	50
5.3 Aktuální občanská vybavenost	51
5.4 Kvalita územního plánu	51
6. Shrnutí výsledků a diskuze	52
7. Závěr.....	55
Použitá literatura a odkazy	56

1. Úvod a cíle práce

Je známou skutečností, že počet lidí na naší planetě stále vzrůstá. Zdá se, že tento trend ještě bude nějakou dobu pokračovat. Střední Evropa sice není tímto jevem zasažena kriticky, avšak i zde je možno pozorovat mírný přírůstek počtu obyvatel. Ve střední Evropě k markantnímu růstu počtu obyvatel nedochází (počet obyvatel ČR víceméně stagnuje). Suburbanizace je tak důsledkem spíše přesunu obyvatelstva z center měst do jejich zázemí.

S tím bezprostředně souvisí nutnost nalézt civilizovaný způsob, jak pro lidi postavit nové příbytky tak, aby se staly přirozenou součástí krajiny a nenarušily ani její zemědělskou hodnotu, ani významy ekologické. V nejnovějších dějinách (od počátku devadesátých let minulého století) se stává tento problém pro naši zemi velmi naléhavým.

Ekonomická síla střední vrstvy se totiž postupně zvyšuje tak, že čím dál více lidí si může dovolit bydlet v nově postavených objektech individuální zástavby. Hlavním smyslem této práce je ukázat, že tzv. satelitní městečka, která jsou v této práci pojmenována jako (příměstské) *lokality* se mohou v současnosti již stát dobrým místem pro život. O satelitech z počátku 90. let se totiž toto říci většinou nedalo. Druhým obecným cílem práce je nalézt důvod, proč příměstská sídliště vznikající v poslední době, jsou již na podstatně vyšší kvalitativní úrovni. Kultivovaná suburbánní výstavba ve smyslu budování předměstí, jež je detailně koncipována v územních plánech, může být jednou z cest, jak uspokojivě řešit bydlení přibývajících obyvatel.

Jako podkladový materiál pro účely studie jsem si vybral pět lokalit souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Práce je členěna tak, že po formulaci cílů následuje nejprve obecná charakteristika suburbanizace (kap. 2) a pak její stručná historie v pražském zázemí (kap. 3). Kapitola 4 je metodickým a experimentálním jádrem práce. Prezентuje letecké snímky z různých období, mapy krajinného pokryvu, informace o aktuální občanské vybavenosti a další informace týkající se jednotlivých lokalit, zejména pak výseky odpovídajících částí územního plánu. Následuje analýza a porovnání lokalit podle vybraných kritérií (kap. 5) a kapitoly závěrečné – Shrnutí výsledků a diskuze (kap. 6) a Závěr (kap. 7).

Cíle práce

- 1) Výběr pěti příhodných lokalit – suburbií v souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
- 2) Charakterizace lokalit na základě:
 - leteckých snímků (vývoj zástavby)
 - vývoje krajinného pokryvu
 - aktuální občanské vybavenosti
 - kvality příslušné části územního plánu
- 3) Porovnání lokalit podle vybraných kritérií
- 4) Nalezení širších souvislostí

2. Suburbanizace

2.1 Definice

Termín *suburbanizace* má v odborné literatuře několik různých významů. Nejčastěji se v současnosti tento termín spojuje s výstavbou rezidenčních lokalit na předměstí velkých měst a v tomto smyslu budu tento pojem používat v mé práci. Pokusím se zde několik významů definovat.

Český pojem suburbanizace má v základě anglické slovo *suburb*, v překladu předměstí, jež je samo složeninou latinského základu *urbs*, znamenající město a předpony *sub*, vyjadřující umístění vedle, za nebo pod městem (Ouředníček a kol. 2008a). Význam termínu suburbanizace jako procesu charakterizují tito autoři jako „*přesun obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jádrového města do zázemí.*“

Suburbanizace sebou přináší růst města prostorovým rozpínáním do okolní venkovské a přírodní krajiny. Bývá charakterizována nižší hustotou osídlení než v jádře města a zpravidla řidší zástavbou. Podle Sýkory (Sýkora 2002) k ní dochází příchodem nových lidských aktivit (bydlení, obchod, služby, výroba) do lokalit ležících mimo kompaktní zástavbu města, nicméně v rámci metropolitního území. Převažujícím rysem suburbanizace podle Sýkory je to, že nové lokality jsou – alespoň zpočátku – odděleny od kompaktního města rozsáhlými neurbanizovanými prostory. Tímto pojetím se Sýkora poněkud liší od jiných autorů.

2.2 Druhy suburbanizace

Jedna z možných klasifikací suburbanizace porovnává, na jakém druhu původního území nová zástavba vznikla. Ze zahraniční literatury jsou převzaty základní termíny *brownfields* a *greenfields* (Václavková 2015, Spokowski 2009).

Jako *brownfields* se definuje území, které se dříve rozvíjelo, ale posléze přestalo být využíváno. Příkladem mohou být jednotlivé budovy, jejich komplexy nebo i užitkové plochy bez budov. Na těchto územích se může vyskytovat kontaminace. *Greenfields* je území, které nebylo dosud zastavěno. Může se tedy jednat o zemědělskou půdu, louky, pastviny, ale i lesy. Z hlediska investorů je takové území atraktivnější, neboť odpadají náklady na odstranění nebo rekonstrukci původní zástavby, případně dekontaminaci půdy.

Další pojem, který je se suburbanizací spojený, je *urban sprawl*. Vyjadřuje do značné míry nahodilou formu rozpínání (prostorového růstu) měst. Český ekvivalent tohoto pojmu je „sídelní kaše“, „sídelní mlhovina“ či meziměstí. Vyznačuje se rozpínáním zástavby do volné krajiny, rezidenční i komerční, které bývá neřízené a nepromyšlené. Zástavba bývá umístěna do volné krajiny tak, že je od stávajících sídel izolována a nepřiléhá k městu (Hnilička 2005, Ouředníček a kol. 2008a).

Podle Hniličky (2005) takto přibývá nesouvislých ploch, jež nejsou městem, vesnicí ani volnou krajinou. U tohoto způsobu zástavby obvykle neexistuje (nebo není respektován) zastavovací, příp. územní plán, anebo územní plán takovou zástavbu přímo navrhuje.

Jiné dělení suburbanizace spočívá v účelu procesu. Rozlišuje se tak suburbanizace *rezidenční* (obytné stavby) a *komerční* (stavby pracovní a obslužné). Rezidenční typ se vyznačuje výstavbou nových lokalit v zázemí města a postupným přesunem obyvatel z jádrového města do nových rodinných staveb (domy i byty). Tato suburbanizace má mnoho podob, které se liší podle rozsahu nové výstavby, charakteru bydlení, umístění zástavby, architektury i ceny domů (Ouředníček a kol. 2008a). Co se týče nerezidenční (komerční) suburbanizace, ta je spojována s komerčními funkcemi, které zahrnují maloobchod, velkoobchod, skladování, distribuci a výrobu. Má mnohem výraznější dopad na krajinu než rezidenční (Sýkora 2002). Komerční výstavba je totiž plošně rozsáhlejší, více zatěžuje dopravní obsluhu i životní prostředí.

2.3 Vývoj suburbanizace v České republice

První městské vily se u nás začaly objevovat na periferii měst již od počátku 20. století. Následně v meziválečném období dochází v Československu k výraznému rozšíření vilové zástavby. V období po druhé světové válce v duchu socialistického režimu došlo k nahrazení individuální nízkopodlažní zástavby intenzivní výstavbou nových panelových bytů, která se vyznačovala vysokou hustotou obyvatelstva a nově budovanými sídlišti (Perlín 2002).

Jako další projev suburbanizace bývá někdy u nás označován i významný rozvoj chataření a chalupaření, k jehož rozmachu došlo v 60. letech 20. století (Vaishar a kol. 2013).

Po roce 1989 došlo se změnou režimu k velkému nárůstu poptávky po jiném typu bydlení. Konec centrálního plánování přinesl změnu v oblasti rozvoje osídlení. Začala se masivně rozvíjet výstavba rodinných domů v zázemí měst. V první polovině 90. let však neumožňovala nízká kupní síla a výrazný růst cen nemovitostí všem příslušníkům střední vrstvy pořízení rodinného domku. To se změnilo až v druhé polovině 90. let, kdy začalo docházet k růstu příjmů a kupní síly části obyvatel a navíc stát začal také poskytovat hypoteční financování. To vše přispělo k postupnému rozvoji rezidenční suburbanizace (Sýkora 2002). Postupně se především rozvíjely nové rezidenční lokality, které se označují jako tzv. satelitní městečka, ale i nákupní nebo průmyslové zóny. Tento proces se u nás nejvíce projevil v pražském regionu, konkrétně v okresech Praha–západ a Praha–východ, na jehož část se zaměřuje i tato práce. Zmíněné okresy se tak staly v druhé polovině 90. let jakýmsi centry subúrbánní výstavby v České republice.

2.4 Důsledky suburbanizace

Asi jedním z hlavních problémů spojených s rozmachem suburbánních zón je zmenšování krajinného prostoru jeho zastavěním a fragmentací sítěmi komunikací. Tyto zóny se obecně vyznačují nízkou hustotou zástavby a prostorovým oddělením jednotlivých lidských činností (bydlení, zaměstnání, nakupování). Růst těchto zón je spjat s nepřijatelně vysokými požadavky na zábor půdy a také s náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury. Oproti souvislé zástavbě jsou takto umístěné objekty a celky důsledkem větší spotřeby vody a energií, ale i ztrát v rozvodných sítích (Cílek a kol. 2011). S tímto narůstajícím tlakem na další zábor půdy dochází ke snižování celkové rozlohy půd, které byly určeny pro udržení zemědělského, lesnického a rekreačního využívání krajiny.

Dalším poměrně negativním jevem je výstavba na tzv. zelených loukách (greenfields), kdy dochází k zástavbě dalších nových pozemků, aniž by se řešila otázka využití starších opuštěných objektů ve městech (brownfields), jež by se mohly pro tyto účely patřičně využít (Šilhánková a kol. 2007).

Rozvoj satelitních čtvrtí neovlivňuje jen krajinu, ale dotýká se i jednotlivých vesnic a zdejších obyvatel. Problémem bývá, že v těchto vesnicích, které byly dříve poměrně jednotné, dochází k rozdělení obyvatel na starousedlíky a novousedlíky, kteří mohou mít mezi sebou rozdílné názory a cíle (např. otázka rozvoje města, vlastní kandidáty do zastupitelstva) (Cílek a kol. 2011). Dalším výrazným rozdílem mezi původním a nově nastěhovaným obyvatelstvem je také jejich demografické složení. Pro nové rezidenty bývá především typický jejich nižší věkový průměr. Většinou jde o celistvé rodiny nebo mladé páry, které se chystají založit rodinu. Tito novousedlíci se dále většinou vyznačují vyšším dosaženým vzděláním (středoškolské a vysokoškolské) a zároveň také vyššími příjmy (obecně tak vyšším sociálním postavením). Celkově se dá říci, že svým příchodem výrazně mění sociální rozvrstvení dřívějších venkovských sídel (Ouředníček a kol. 2008b).

Jedním z ekonomických dopadů suburbanizace je ten, že se odráží na daňových příjmech obce. Mnoho představitelů menších obcí se domnívalo, že s příchodem nových rezidentů dojde k navýšení rozpočtů obce. K tomu však došlo pouze částečně, neboť velká skupina z nově přistěhovaných osob zde nemá evidováno trvalé bydliště. Obec tak kvůli nim přichází o významnou část příjmů a naopak je zatížena většími výdaji na technickou, dopravní a sociální infrastrukturu, které této rezidenti využívají (Macešková a kol. 2008). Další problém nastává v případě, když investoři nebo developpeři vybudují silnice a inženýrské sítě jen z části a v nových čtvrtích zůstává základní technické vybavení nedokončené. Majitelé pozemků pak musí hradit výstavbu ze svých zdrojů, což má za následek, že si pozemky i infrastrukturu nechají v osobním vlastnictví a vznikají tak jejich soukromé lokality s vlastními ulicemi odděleny závorami (Ouředníček a kol. 2008a).

3. Vývoj a charakter suburbanizace v zázemí Prahy

Během minulého století prodělaly obce v nedalekém zázemí Prahy několik různých fází vývoje. Praha a její okolí se do druhé světové války rozvíjelo obdobně jako jiné aglomerace v západní a střední Evropě. V prvorepublikové době Praha zažívala přísun obyvatelstva převážně z venkovských oblastí a menších měst. Dělnické obyvatelstvo se usazovalo v provizorních koloniích (Ouředníček 2006). V meziválečném období rostl počet rodinných domů v periferních obcích pražského zázemí, a to převážně v dobré dostupnosti železniční dopravy. Jako příklad se mohou uvést Černošice nebo Klánovice, které začala majetnější skupina pražských obyvatel využívat i k rekreaci. V průběhu války prakticky k žádné výstavbě nedocházelo, navíc okolo 41 000 bytů bylo zničeno (Ouředníček 2006). Intenzivněji se opět začalo stavět od druhé poloviny 50. let.

Od 60. let začalo mít na růst obcí vliv územní plánování. V dobách normalizace pak vývoj zázemí Prahy a dalších větších měst ustrnul. Příčinou byla politika státu vyjádřená v tzv. střediskové soustavě osídlení. Poněvadž pojednávané oblasti patřily mezi tzv. nestřediskové, dostávalo se jim málo státních investic, a tak některé domovní fondy pustly. Docházelo tak k celkové stagnaci (Ouředníček a kol. 2008a).

Změny v oblasti ekonomiky, politiky i společnosti po roce 1989 přispěly k novému rozvoji prostoru pražského městského regionu. Probíhaly významné změny podmínek pro bytovou výstavbu. Počátkem 90. let 20. století tak začala suburbanizace v těsném okolí Prahy znovu ožívat. Podle Perlína (2002) se v tuto dobu nevyskytoval ucelený územní plán; dále uvádí, že se na začátku tohoto období projektovaly především malé bytové výstavby a že následně od roku 1993-94 se začaly realizovat i větší projekty. Společně s tím vznikaly i nové stavební společnosti orientující se na hromadnou výstavbu nových nemovitostí. V druhé polovině 90. let došlo ale k redukci územního rozvoje. Výstavba bytů v Praze i v jejím zázemí se snížila zhruba na třetinu. Upřednostňovalo se dokončení projektů poblíž větších sídel či významných dopravních tahů. Podle Ouředníčka (2013) se začalo postupně na trhu nabízet v rámci nového bydlení více bytů v bytových domech díky nižší ceně a vyšší poptávce.

Na konci 90. let a na přelomu století se do Prahy a jejího zázemí vrací nejen intenzivní výstavba rodinných domů, ale i průmyslových objektů (Ouředníček 2006). Rozvoj suburbanizace znamenal pro pražské zázemí částečnou ztrátu jeho zemědělské výkonnosti, na druhou stranu však přinesl nové pracovní síly pro průmysl a služby (Ouředníček a kol. 2008a, Ouředníček 2003).

Největší expanze suburbanizace v zázemí, ale i v Praze je zaznamenána od roku 2002. Oproti předešlým obdobím se intenzita výstavby ztrojnásobila. Podíl dokončených bytů v pražském městském regionu výrazně zesílil a jeho větší obce, jako např. souměstí Brandýs nad Labem - Stará

Boleslav, se proměňují v lákavé oblasti z hlediska nového bydlení. Rozvoj těchto suburbánních zón se ale také začíná potýkat s problémy, jako je např. malá kapacita dopravních komunikací a čistění odpadních vod, nedostatek volných míst v mateřských školách nebo i spory v pozemkových vztazích. (Ouředníček a kol. 2008a).

Podrobnou analýzu migrace obyvatel do pražských suburbií v letech 1995-2003 přináší Ouředníčkova práce (Ouředníček 2007), která kromě sociálního složení nových obyvatel předměstí podrobně analyzuje specifika tohoto procesu v podmínkách Střední Evropy (tj. v post-socialistické ekonomice), zejména příjmové rozdíly mezi starousedlíky a nově přistěhovalými. Politické a společenské změny po sametové revoluci změnilly podmínky pro rozvoj předměstských oblastí a přístupu k výstavbě nových bytů. Restituce půdy, nesourodost sociálního rozvrstvení a nové možnosti financování bydlení se staly klíčovými faktory pro počátek rozvoje předměstí nejen u nás, ale obdobně také v Maďarsku nebo Polsku (Ouředníček 2007).

Do pražského předměstí (okresy Praha–západ a Praha–východ) se během zkoumaného období (1995 -2003) přistěhovalo téměř 32 000 lidí z Prahy, což představuje nejpočetnější skupinu v rámci stěhování z celé České republiky. Současně se jedná o nejvyšší poválečnou míru migrace do suburbií na úrovni správních obvodů (Ouředníček 2007).

4. Studium vybraných lokalit souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

4.1 Poloha, přírodní podmínky a historie města

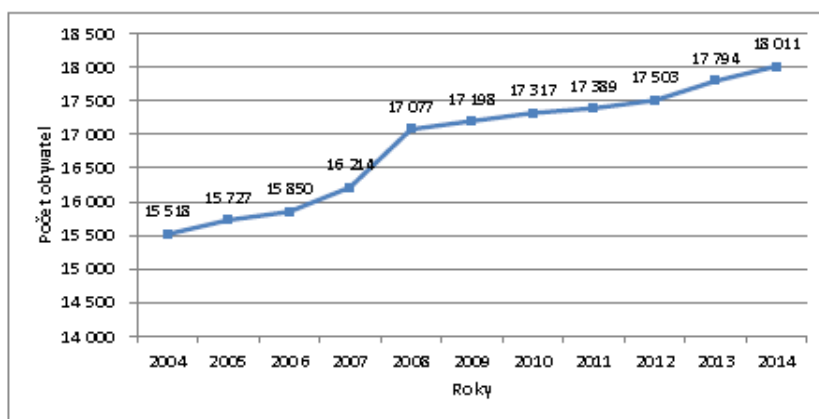
Souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav leží ve Středočeském kraji v okrese Praha – východ cca 10 km severovýchodně od Prahy. Město je zároveň tzv. obcí s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností pro dalších 27 obcí. Dnes se jedná o jedno z nejvýznamnějších souměstí v naší republice, které vzniklo v roce 1960 spojením Brandýsa a Staré Boleslavi. Od sebe je odděluje řeka Labe, Brandýs se nachází na levém břehu a Stará Boleslav na pravém. Obě tato města spojuje významná historická tradice. Stará Boleslav je dodnes nejstarší významné poutní místo u nás, ke kterému se váží mj. události spojené se zabitím svatého Václava v roce 935. Brandýs je významný díky svému renesančnímu zámku, který býval letním sídlem panovníků Habsburské monarchie, například Ferdinanda I. (1503 – 1564) nebo Rudolfa II. (1552 – 1612). V současnosti je souměstí vnímáno jako centrum středního Polabí s bohatou tradicí (MÚ Brandýsko 2018).

Pojednávaný urbanizační celek se nachází v Polabské nížině, která je charakterizována především rovinným terénem a průměrnou nadmořskou výškou zastavěné oblasti 169 m n. m. Na brandýské straně nalezneme z části mírně strmé svahy směřující k Labi, kde svou činností utvořil Vinořský potok v místě soutoku s Labem relativně hlubokou roklí. Důsledkem častých povodní je rozsáhlá niva s velkým počtem tůní a slepých ramen na staroboleslavské straně. Město a jeho blízké okolí obklopují pozůstatky původního a dnes chráněného lužního lesa. V těsné blízkosti města na jeho severozápadním okraji se rozprostírají Proboštská jezera, významná naleziště štěrkopísku.

4.2 Vývoj počtu obyvatel a zástavby

Počet obyvatel ke dni 1. 1. 2017 byl 18 507 (RIS 2018). Největší skupinu (67%) tvořili lidé v produktivním věku, to znamená ve věku 15 – 64 let. Vývoj počtu obyvatel v letech 2004 až 2014 zobrazuje obr. 1.

Podle historických údajů v roce 1880 žilo ve městě 7 945 lidí. Od tohoto roku jejich počet v rámci desetiletí stoupal poměrně vyrovnaným tempem. Pokles je zaznamenán v roce 1921, a to z důvodu světové války, kvůli které se snížil výrazně počet obyvatel v celé Evropě. Další pokles zaznamenal počátek 90. let minulého století - mnoho lidí se odstěhovalo do větších měst (Lipovská a kol. 2015).



Obr. 1: Vývoj počtu obyvatel souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v období 2004 – 2014 (Lipovská a kol. 2015)

Posledních 15 let je však situace opačná. Lidé opět hledají zázemí v blízkosti Prahy, a to jak na vesnicích, tak i ve městech. Nejen zde, ale i v celých okresech Praha–východ a Praha–západ nastala obdobná situace. Tyto okresy obklopující metropoli tvoří pražskou středočeskou aglomeraci; Praha má díky nim další pracovní síly do průmyslu, stavebnictví a služeb. Nezanedbatelné jsou i nové možnosti rekreace. Můžeme říci, že dnes je Praha na svých okresech z velké části závislá. Současně ovšem předměstí větších měst – a to se týká i mých pojednávaných lokalit – získávají svou vlastní identitu a osobitou komunikaci se svými mateřskými centry (Ouředníček 2013).

Vývoj zástavby (počtu domů) uvádím v tabulce (tab. 1). Údaje jsou od roku 1880 až do roku 2011. Další tabulka zaznamenává počty dokončených bytů v letech 2012-2016 (tab. 2).

Tabulka 1 Vývoj počtu domů od roku 1880 do 2011 (ČSÚ 2018a)

Rok	1880	1890	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Počet domů	735	781	1101	1242	1853	2470	2541	2658	2725	2915	2967	3332

Tabulka 2 Dokončené byty v letech 2012 – 2016 (ČSÚ 2018b)

Rok	Byty celkem	V rodinných domech	V bytových domech
2012	154	62	67
2013	200	39	157
2014	44	34	-
2015	66	49	12
2016	63	59	-

S nárůstem počtu obyvatelstva od roku 2004 až dosud stále nabývá na významu suburbanizace se všemi svými klady i zápory. Zásadním důvodem jsou lacinější a dostupnější pozemky i byty, kvalitnější životní prostředí a blízká vzdálenost města. Nárůst nových obyvatel se značně dotýká nejen souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, ale i dalších obcí, poněvadž s sebou přináší změny souvislé infrastruktury a s tím související komplikace se zajištěním bydlení, školství, zdravotnictví, dopravy a dalších nezbytných základních služeb. Nelze opomenout ani dopady na životní prostředí. Mění se charakter krajiny, dochází k intenzivnějšímu zatížení obce dopravou převážně z důvodu dojížděky novousedlíků za prací i do škol. Větší intenzita dopravy tak přináší nutnost opatření proti hluku a smogu. Tento proces také ovlivňuje i sociální prostředí města. Pro nové obyvatele bývá typický nižší věk a vyšší sociální úroveň, která se vyznačuje většími příjmy a vyšším dosaženým vzděláním (Lipovská a kol. 2015). Tyto rysy má proces shodně se suburbanizací typickou pro pražský region, která byla popsána v předchozí kapitole (Ouředníček 2007).

Podle expertů bude proces suburbanizace v dalších pěti až deseti letech stále pokračovat, proto je jedním z klíčových problémů přizpůsobení současné infrastruktury celého města tomuto problému (Lipovská a kol. 2015).

4.3 Charakteristika vybraných lokalit

Pro účely analýzy (charakteristiky) byly vybrány následující lokality v okolí souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav: 1) lokalita Josefa Maruny, 2) lokalita Mýtka, 3) předměstí Spořilov, 4) lokalita Antonína Bečváře a 5) předměstí Zahrádky (přehledná mapka na obr. 2).

U vybraných lokalit byly sledovány tyto charakteristiky:

- rovnoměrnost a koncepčnost vývoje zástavby
- změny krajinného pokryvu
- aktuální občanská vybavenost
- kvalita územního plánu



Obr. 2: Přehled zkoumaných oblastí v souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (Esri 2018)

4.3.1 Lokalita Josefa Maruny

Satelitního osídlení se nachází ve vzdálenosti cca 1 km od severozápadní hranice Staré Boleslavi vpravo od silnice na Mělník č. II/331.

Pro dokumentaci vývoje zástavby jsem nejen zde, ale i v dalších lokalitách použil letecké snímky z mapového portálu Mapy.cz (Mapy.cz 2018). Zástavba vznikala v letech 2016 – 2017, přípravné práce (úprava terénu, elektroinstalace, rozvod vody apod.) započaly již v roce 2010, což dokládá i letecký snímek na obr. 3. Významným se stal rok 2015 (obr. 4), kdy vznikají základy, a dále rok 2016, kdy se již objevují první obytné domy (obr. 5).



Obr. 3: Letecký snímek, rok 2010
(červeně je vyznačena poloha lokality - tak tomu je i u dalších lokalit)



Obr. 4: Letecký snímek, rok 2015



Obr. 5: Letecký snímek, rok 2016

Pro hodnocení výstavby z krajinářského hlediska se zde uvádí dostupné krajinné pokryvy z aplikace Corine Land Cover (CLC 2018 a Esri 2018) z let 2006 (obr. 6), 2012 (obr. 7) a příslušné rozdílové schéma (obr. 8). Z něj se dá vyčíst, že zemědělské oblasti s přirozenou vegetací v okolí satelitu a částečně i v něm byly nahrazeny loukami a pastvinami. Jelikož samotná výstavba satelitu začala až v roce 2016, tak na snímcích této aplikace znázorněna není, poněvadž poslední záznamy, které tato aplikace prováděla, byly v roce 2012. Místu dnešní zástavby odpovídají na snímcích ulice převzaté ze speciální vrstvy mapy Esri. Podle tohoto schématu se tak dá určit, že se stavělo na úkor nezavlažované orné půdy a částečně nově vzniklých luk s pastvinami.



Obr. 6: Krajinný pokryv, rok 2006



Obr. 7: Krajinný pokryv, rok 2012



Obr. 8: Rozdílové schéma, roky 2006-2012

Legenda

- nezavlažovaná orná půda
- zemědělské oblasti s přirozenou vegetací
- louky a pastviny
- nízký porost v lese
- smíšené lesy
- vodní plochy
- sportovní a rekreační plochy

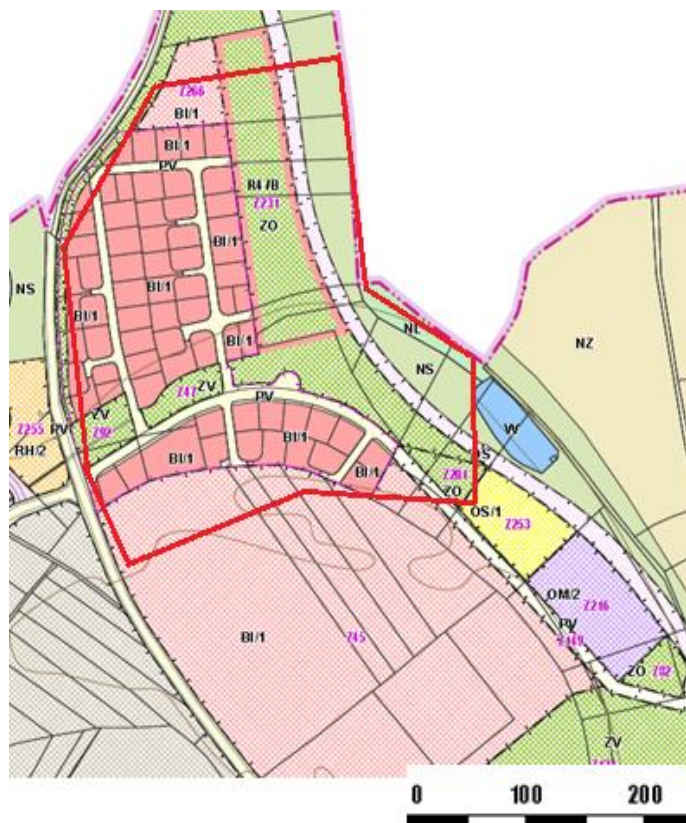
Dále přikládám letecký snímek místa z 50. let 20. století (obr. 9) (Cenia 2018). Tehdy zde byla pouze obdělávaná orná půda, na níž se pěstovalo obilí a píce. Zajímavá je absence vodní plochy v levé části snímku.



Obr. 9: Letecký snímek, rok 1953

Podle urbanistického kritéria chybí lokalitě Josefa Maruny osobitá architektonická koncepce podobně jako některým lokalitám budovaným v 90. letech minulého století (např. Jesenice u Prahy). Dále zatím chybí veřejné prostranství pro přirozené setkávání obyvatel, se kterým by se mělo počítat podle vyhlášky č. 501/2006. Areál také postrádá základní prvky občanské vybavenosti, přestože se v územním plánu se stavbou příslušného zázemí počítá (obr. 10) (Územní plán 2014). Symbol BI/1 označuje tzv. bydlení v rodinných domech (městské a příměstské). Číslo „1“ za lomítkem vyjadřuje dle legendy závaznou výškovou úroveň zástavby, která má být v tomto případě stejně jak u již hotových ploch 3 až 10,5 metrů.

Lokalita Josefa Maruny se nachází poměrně daleko od centra města. Přesto Městský úřad v daném místě dosud nezřídil ani autobusovou zastávku. Nejbližší obchod s potravinami je až v centrální části Staré Boleslavi. Pro rekreaci mohou místní obyvatelé využít v letním období necelý kilometr vzdálená Proboštská jezera nebo místní golfové hřiště.



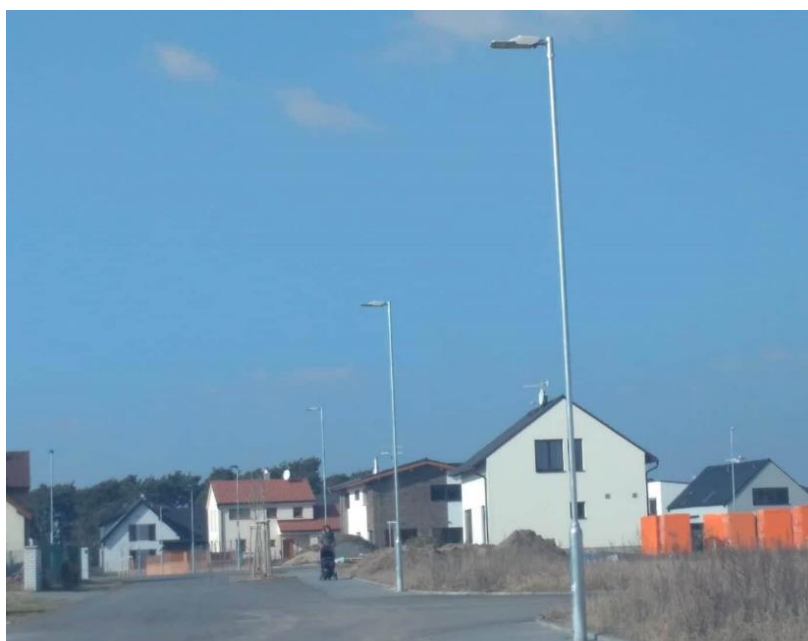
Obr. 10: Část územního plánu odpovídající lokalitě Josefa Maruny (Územní plán 2014)

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

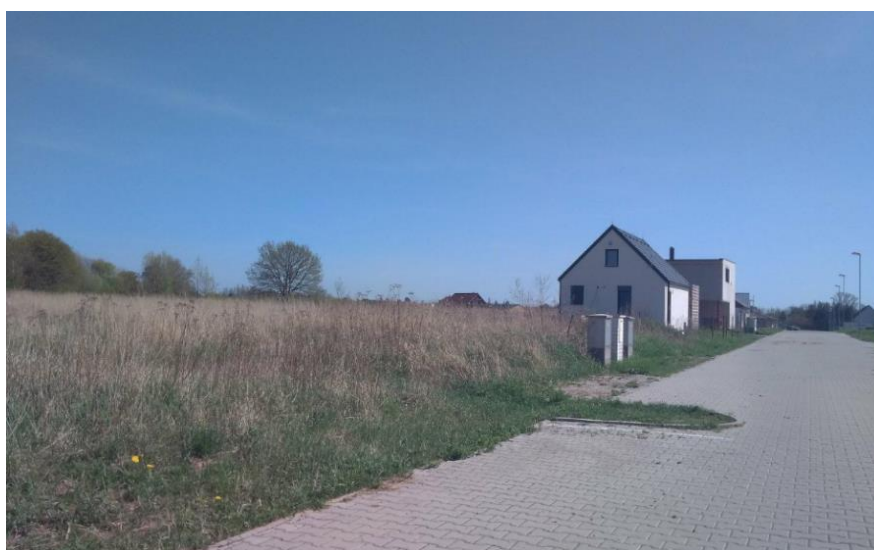
stabilizované plochy	plochy změn	
		BI - BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
		OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchova a sport
		OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerce malá a střední
		ZV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň
		ZO - ZELEŇ ochranná a izolační

Tmavě růžově jsou vyznačeny zastavované plochy (ale dosud ne zcela zastavěné), světle růžově dvojité šrafované plochy se zamýšlenou budoucí zástavbou a světle fialová barva symbolizuje objekty občanské vybavenosti (komerce malá a střední) v těsné blízkosti lokality, které se teprve (situace z roku 2018!) připravují, žlutá barva rovněž plánovanou občanskou vybavenost (tělovýchova a sport) a také v těsné blízkosti satelitu. Šrafovaná světle zelená s písmeny ZO vyznačuje zeď ochrannou a izolační, s písmeny ZV veřejnou zeď. Ostatní symboly jsou vysvětleny v hlavním textu.

Z individuálního průzkumu lokality vyplynulo, že prozatím je zastavěna necelá třetina zamýšlené plochy (růžová barva na obr. 10). Jak jsem již uvedl, veřejné prostranství a občanská vybavenost zcela chybí. Místo působí poněkud bezútěšným dojmem. Chodníky, pokud existují, jsou obtížně schůdné, na nezastavěných parcelách roste býlí a několik domů je rozestavěných s tím, že na stavbách se nepracuje. Atmosféru dokumentuje fotografie matky s dítětem na procházce, která v daný okamžik byla ve venkovních prostorách areálu zcela osamocena (vyfotografováno v dopoledních hodinách v zimě r. 2018 - obr. 11), a dále fotografie na obr. 12.



Obr. 11: Lokalita Josefa Maruny, únor 2018 (foto Vladimír Jíra)



Obr. 12: Lokalita Josefa Maruny, duben 2018 (foto Vladimír Jíra)

4.3.2 Lokalita Mýtka

Území Mýtka se nachází na severovýchodním okraji Staré Boleslavi nedaleko místního hřbitova, jehož pozemky tvoří jižní hranici lokality. Na západní straně je Mýtka omezena ulicí Třebízského, na jihovýchodě ulicí Josefa Truhláře a na severu přes pole hraničí s pozemky vojenských objektů.

První letecký snímek, který přikládám, pochází z let 2004-2006 (obr. 13). Na něm můžeme vidět, že zde ještě žádné znaky výstavby nejsou. V roce 2010 (obr. 14) se vytvořily první základy příjezdové komunikace a od toho roku také započaly první přípravné práce na stavbách nemovitostí. Podle snímku z roku 2015 (obr. 15) byla vytvořena první část zástavby a stala se již plně obyvatelnou. Druhá část byla ještě ve výstavbě, zhotovily se k ní pouze příjezdové komunikace. V současnosti jsou z nich oficiálně pojmenované ulice. Druhý úsek se dokončil v roce 2016 (obr. 16) a bezprostředně se stal obyvatelným. Další úseky jsou podle osobního průzkumu ještě ve fázi výstavby.



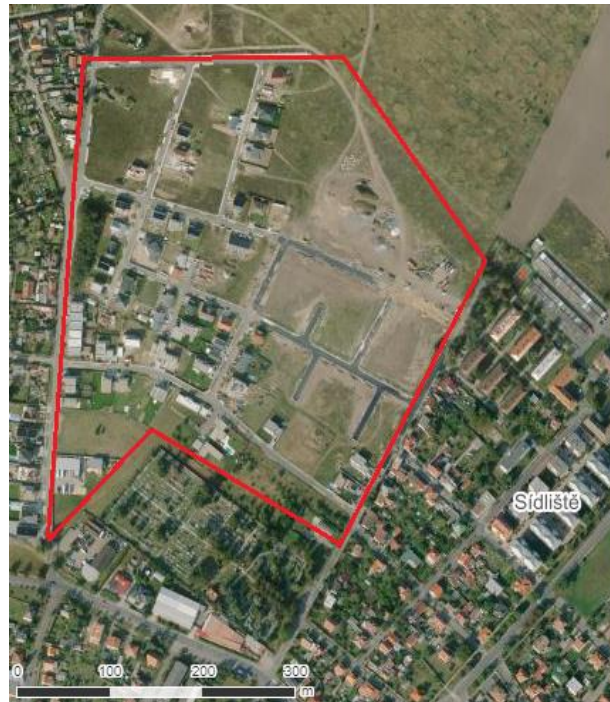
Obr. 13: Letecký snímek, rok 2004 – 2006



Obr. 14: Letecký snímek, rok 2010



Obr. 15: Letecký snímek, rok 2015



Obr. 16: Letecký snímek, rok 2016

Snímky krajinných pokryvů z roku 2006 i 2012 jsou pouze na jednom obrázku (obr. 17), poněvadž jsou totožné. (Rozdílové schéma mezi léty 2006 a 2012 aplikace nezaznamenala, proto ho zde neuvádím). Na snímku je zobrazena červenou barvou pouze původní zástavba v okolí Mýtky. Vznik zástavby v samotné lokalitě Mýtce zde ještě zaregistrován není (zástavba vznikla až po roce 2012 a jak jsem již zmínil, tak poslední záznamy jsou v aplikaci CLC dostupné k roku 2012). Dle legendy ale můžeme vidět, že dnešní území se později vybudovalo na úkor nezavlažované orné půdy.

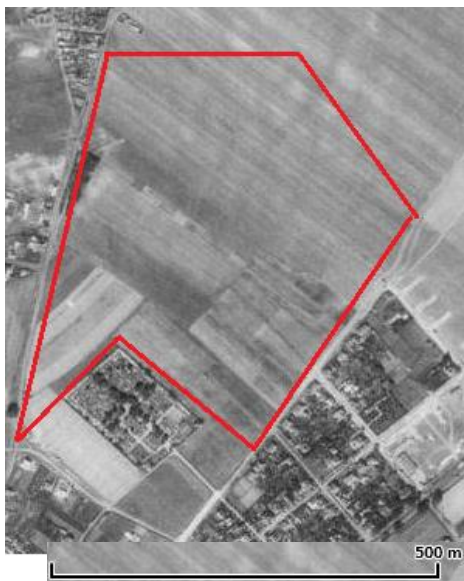


Legenda

- nesouvislá městská zástavba
- nezavlažovaná orná půda
- zemědělské oblasti s přirozenou vegetací

Obr. 17: krajinný pokryv, rok 2006 a 2012

Z leteckého ortofota z roku 1953 (obr. 18) je patrné, že území vypadalo velmi odlišně. Zástavba se zde vyskytovala pouze v malém rozsahu, a to poměrně daleko od hřbitova (uprostřed obrázku). Převažovala zemědělská půda.



Obr. 18: letecký snímek odpovídající území Mýtka, rok 1953

U této lokality se ještě chvilku zdržíme, vzhledem k tomu, že i ze strany magistrátu jí je věnována zvláštní pozornost. Na webových stránkách města je k nalezení speciální územní studie z roku 2014 zabývající se Mýtkou (ANLOC 2014a). Z té jsem čerpal některé informace týkající se demografického složení a vývoje, občanské vybavenosti a také urbanistické koncepce. Studie byla zadána v květnu 2009, poslední změny v ní proběhly v srpnu loňského roku a jejím účelem bylo navrhnout komplex rodinných domů a související občanskou vybavenost s přihlédnutím k individuální urbanistické identitě lokality.

Podle studie je budování území rozvrženo celkem do pěti etap. Na první etapu bylo v roce 2014 již vystaveno rozhodnutí a započala výstavba (viz letecké snímky). Budování lokality v dalších etapách by se již mělo důsledně řídit novější legislativou, a to v první řadě vyhláškou č. 501/2006 Sb., která stanoví, cituji,

„Obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.“

Chtěl bych poznamenat, že jakkoli tato vyhláška platí více jak desetiletí, příliš se při výstavbě satelitů k její platnosti dosud nepřihlíželo. Dalším zákonem, jehož dodržování ze strany developerů by mělo být přísně sledováno, je zákon č. 225/2017, který vstoupil v platnost 1. 1. 2018 a našel svůj výraz v závazné směrnici Ministerstva pro místní rozvoj (Směrnice 2018). Zmíněný předpis upravuje a do

určité míry sjednocuje architektonickou metodiku při návrhu nové zástavby v příměstských lokalitách.

V nastávajících etapách se dále zamýšlí rozvoj jižního kraje území, kde se plánují stavby občanské vybavenosti (uvažuje se např. o mateřské škole a parku); pro severní kraj dokonce existují návrhy sportoviště (ANLOC 2014a).

Co se týče urbanistického pojetí, principem se stala koncepce „zahradního města“, jehož zástavba se především skládá z rodinných samostatných domů a dvojdomů. V části první etapy se nicméně počítá i s řadovými rodinnými domy. Pozemky domů svým tvarem a velikostí korespondují se stávající a starší vilovou zástavbou. Při návrhu uliční sítě byl kladen důraz na co její nejmenší celkovou délku a optimální napojení na současné komunikace.

Základem sítě je kříž hlavních ulic táhnoucích se severojižním a západovýchodním směrem, z nichž severojižní navazuje na oblast 1. etapy a měla by se stát jakýmsi bulvárem celého urbanismu. Každá komunikace bude mít jednostranně umístěný chodník a na protější straně vždy zelený pás tvořený řadami stromů nebo nízkou zelení. Hlavní severojižní komunikace by dokonce měla mít zelené pásy po obou stranách, což dokládá, že při jejím řešení byl na ni kladen větší důraz. Povrch hlavních komunikací je z asfaltového betonu s vhodně rozmístěnými zpomalovacími prahy. Při návrhu se neopomnělo na pěší trasy. Zkoncipovaly se tak, aby byla lokalita dobře přístupná pro pěší, aby místní obyvatelé mohli snadno podnikat relaxační vycházky a měli snadnou dostupnost k zeleným pásům po obvodu území (ANLOC 2014a).

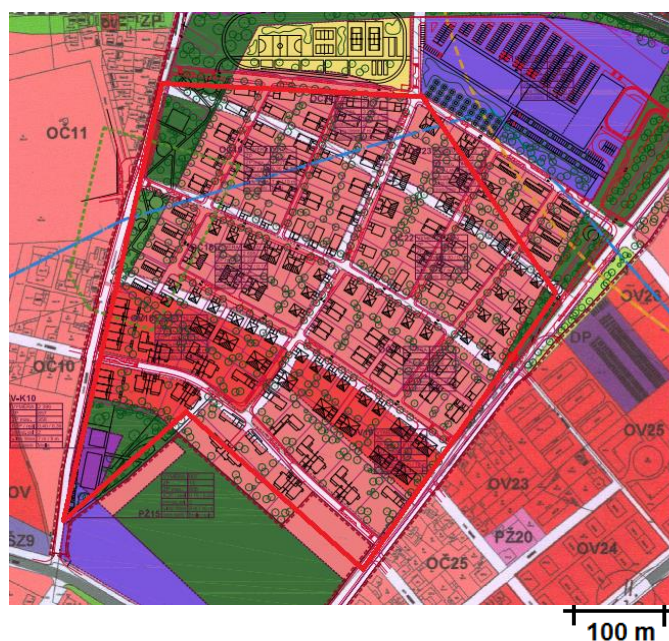
Jak jsem již zmínil, územní studie dbá v tomto areálu na občanskou vybavenost. Jedná se zejména o parky s dětskými hřišti, plánované na západním a východním okraji území, a také veřejný park na jižním konci u zamýšlené mateřské školy. Severozápadní část úseku situována v nízké zeleni by měla sloužit jako sportoviště (např. tenisové kurty, fotbalové hřiště nebo okruh pro kolečkové brusle) a v severovýchodní části se plánuje výstavba obchodního centra. Mateřská škola by měla pojmut minimálně 40 dětí s tím, že se bude její kapacita postupně navyšovat. V bezprostřední blízkosti se počítá s další budovou, která poslouží jako administrativní objekt. Povolena plocha pro stavbu obchodního centra na severní straně zaujímá rozlohu 16 168 m² z výměry 32 336 m² a podle územní studie budou přípustná dvě nadzemní podlaží. Počítá se tedy s tím, že se část přilehlé plochy využije pro venkovní parkování a zásobování.

Aktuální občanské vybavení se ale zatím oproti plánovanému zpožďuje. Pokud se ale zaměříme např. na současnou dopravní dostupnost, tak Mýtka má oproti lokalitě Josefa Maruny mnohem výhodnější polohu – nachází se relativně blízko centra Staré Boleslavi. Autobusové zastávky, obchody i základní škola se tak nacházejí v dostupné vzdálenosti.

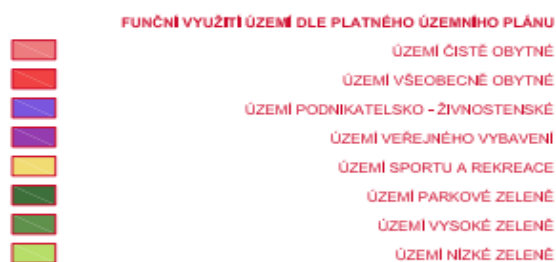
V úvahu také přichází návrh rozšíření veřejné dopravy do lokality, který zhotovil dopravní podnik města, a projednala dopravní komise. V budoucnu by se tak mohli místní obyvatelé dočkat autobusové linky v ulici Josefa Truhláře, která by zahrnovala dvojici zastávek v obou směrech. Linka by končila u zamýšleného obchodního centra (ANLOC 2014a).

Pokud se týče demografického vývoje, v první etapě se přibližně uvažuje o 130 obyvatelích a navrhlo se 22 samostatných rodinných domů a 10 řadových. Ve 2. -4. etapě se odhaduje 690 lidí na 173 domů. Celkově by mělo lokalitu osídlit na 800 osob. Studie dále zhotovila přibližný odhad demografického složení oblasti a pro výpočet se stanovilo zmíněných 800 obyvatel. Největší skupinu by měla tvořit mladší generace, která si zde zajistí bydlení na hypotéku, ať už rodiny s dětmi, bezdětné páry nebo svobodní jednotlivci. Na základě výpočtu se odhad pro jednotlivé věkové skupiny učinil takto: 0-2 roky: 48 lidí, 3 – 6 let: 64 lidí, 6-14 let: 128 lidí, 15- 59 let: 480 lidí, 60 -64 let: 48 lidí, nad 65 let: 32 lidí (ANLOC 2014a).

Pro přehled a objasnění zmíněných informací přikládám problémový výkres z Územní studie Mýtka (obr. 19) (ANLOC 2014b).



Obr. 19: Problémový výkres území Mýtka (ANLOC 2014b)



Tmavě růžová barva symbolizuje již vybudovanou zástavbu k roku 2014 a světle růžová zamýšlenou (také k roku 2014). Zelená barva území parkové zeleně, žlutá území sportu a rekreace (navrhované sportoviště) a fialová území veřejného vybavení (plánované obchodní centrum), což by se mělo nacházet v těsné blízkosti lokality.



Obr. 20: Lokalita Mýtka, březen 2018 (foto Vladimír Jíra)



Obr. 21: Lokalita Mýtka, duben 2018 (foto Vladimír Jíra)

4.3.3 Předměstí Spořilov

Třetí zkoumané území se nalézá na předměstí Spořilov v severozápadní části periferie Brandýsa. Za jeho západní hranici se dá považovat silnice č. II/101 vedoucí přes Kostelec nad Labem do Neratovic. Ze severozápadu ho obklopují zatím nijak nevyužité plochy (nezavlažovaná orná půda – viz krajinný pokryv). Severovýchodní rozhraní tvoří silnice č. III/10159 (ve městě jako ulice Martinovská), která dále pokračuje do Záryb a Martinova. Na jihovýchodním okraji lokalitu odděluje starší zástavba rodinných domů v ulici Pavla Lista.

Letecká fotografie pořízená v letech 2001-2003 (obr. 22) zaregistrovala, že se na místě dnešního intravilánu nacházela pouze již zmiňována nezavlažovaná orná půda. Téměř stejnou situaci ukazuje další fotografie z roku 2004-2006 (obr. 23), ze které lze však vyzorovat, že se budování nemovitostí začalo již postupně realizovat. Při jejím detailnějším přiblížení (obr. 24) lze usoudit, že v tomto období se zhotovila jakási provizorní příjezdová cesta od severovýchodní zástavby a od silnice č. II/101. Krátce na to započalo budování dnešního satelitu. Jeho dokončení lze vidět na snímku z roku 2010 (obr. 25), kdy získal téměř dnešní podobu - počet budov v tomto roce se výrazně nelišil od roku 2015 (obr. 26) a 2016 (obr. 27). Na rozdíl od předchozích pojednávaných lokalit, v rozmezí posledních cca 10 let zde přibýlo jen nepatrné množství domů. Ze zvětšenin fotografií se dále zjistilo, že proběhly finální úpravy na pozemcích místních rezidentů, a to jak po stránce estetické (výsadba trávníků, zdokonalení příjezdových cest), tak i účelové (přístavba garáží, bazénů).



Obr. 22: Letecký snímek, rok 2001-2003



Obr. 23: Letecký snímek, rok 2004 – 2006



Obr. 24: Zvětšení snímku z Obr. 23



Obr. 25: Letecký snímek, rok 2010



Obr. 26: Letecký snímek, rok 2015



Obr. 27: Letecký snímek, rok 2016

Ze záznamů krajinného pokryvu vyplývají následující skutečnosti: V letech 2000 a 2006 (obr. 28) byl krajinný pokryv téměř totožný, což potvrzuje informaci získanou z leteckých snímků, totiž to, že zástavba nepřibývala. Na změnu poukazuje snímek z roku 2012 (obr. 29), který odpovídá i leteckému snímku z roku 2010 (obr. 25), kde vidíme vybudování prvních nemovitostí. Rozdílové schéma z let 2006-2012 (obr. 30) potvrzuje, ve které době došlo k hlavní stavební expanzi. Z map krajinných pokryvů vyplývá, že i v případě této lokality byla většina zástavby realizována na úkor původní nezavlažované orné půdy.



Obr. 28: Krajinný pokryv, rok 2000 a 2006



Obr. 29: Krajinný pokryv, rok 2012



Obr. 30: Rozdílové schéma, rok 2006 - 2012

Legenda

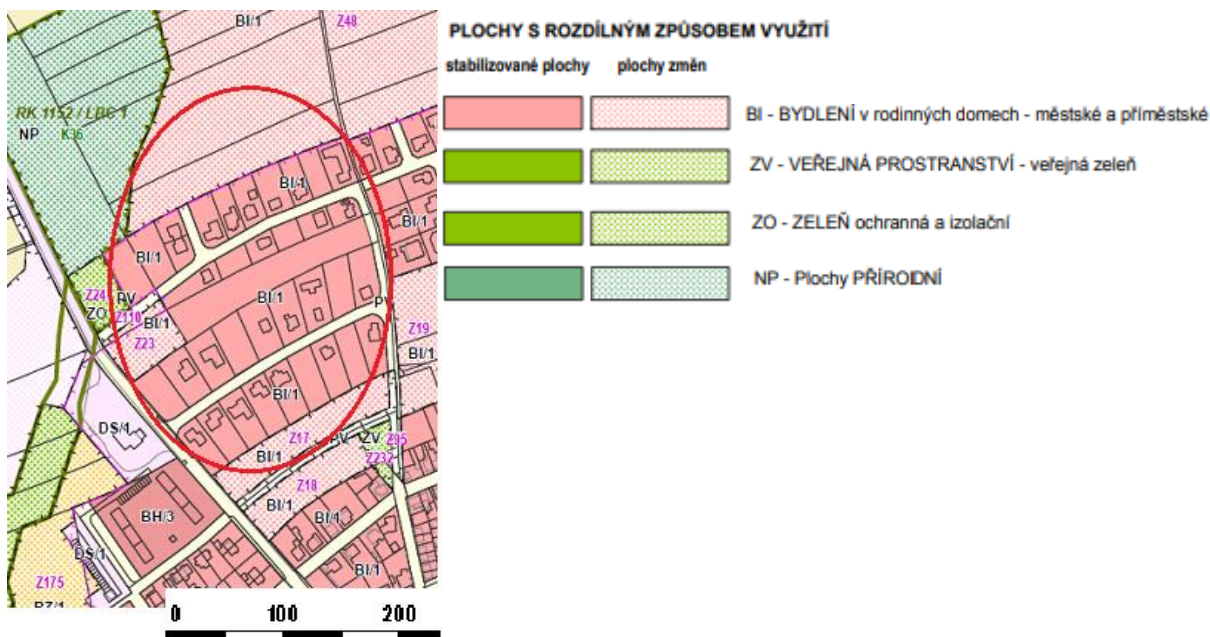
- nesouvislá městská zástavba
- nezavlažovaná orná půda

Pro porovnání s minulostí přikládám opět letecký snímek z roku 1953 (obr. 31). Místo dnešního území vypadalo zcela odlišně. Oblast měla charakter venkovské krajiny. Tehdejší zástavba se nacházela pouze v ulici Pavla Lista; na místě dnešní zástavby byly zemědělské pozemky a louky.



Obr. 31: Letecký pohled na předměstí Spořilov, rok 1953

Podle odpovídající části územního plánu (obr. 32) se zde počítá s dalším rozšířením ploch určených k bydlení. Ty by měly expandovat severním a severovýchodním směrem. V některých úsecích této lokality již tento proces částečně proběhl a tím došlo k propojení s další novější zástavbou, která je situována podél dříve zmiňované ulice Martinovské a v těsné blízkosti Labe. V budoucnu tak vznikne větší souvislý urbanistický celek. Pojednávané plochy v plánu symbolizuje světle růžová dvojité šrafovaná barva. Růst území severním směrem je ale omezený (konkrétně u silnice č. II/101 – Kostelecké ulice) vzhledem k tomu, že se zde nachází důležitá přírodní plocha – část Územního systému ekologické stability. Konkrétně území Spořilov protíná na západní straně regionální biokoridor RK 1152 s lokálně vloženým biocentrem LBC1, proto je zástavba na tomto místě nepřipustná.



Obr. 32: Odpovídající část územního plánu předměstí Spořilov (Územní plán 2014)

Symbol BI/1 (jak jsem již uvedl) vyznačuje bydlení v rodinných domech s výškovou úrovní zástavby 3 až 10,5 m.

Na rozdíl od jiných lokalit (Josefa Maruny, Mýtka) se v delší dohledné době na území předměstí Spořilov nepočítá s vymezením ploch určených pro občanskou vybavenost (v územním plánu nejsou vyznačeny fialové plochy, které by ji symbolizovaly). Na druhou stranu, za související objekty občanské vybavenosti je možno považovat například místní základní školu Na výsluní, která je však vzdálena cca 0,5 km. I vzdálenost autobusových zastávek severovýchodním a jižním směrem má přibližně tuto hodnotu. Obchod společně s benzínovou stanicí se nachází hned v ulici Kostelecká u příjezdu do lokality. Pro volnočasové aktivity mohou obyvatelé využít blízké sportcentrum s plaveckým bazénem a také nedalekou cyklostezku u Labe.

Podle osobního šetření, ale i z územního plánu se nedá usoudit, že by Spořilov měl nějakou ucelenější urbanistickou koncepci. Jednotlivá stavení působí dojmem, že byla navržena podle individuálních plánů bez ohledu na vyznění estetického celku osady. Tím se jak v plánu, tak v realizaci tato lokalita liší od velkoryse a celostně pojaté architektury např. Mýtky. I prostranství mezi domy působí spíše neutěšeným dojmem, chodníky vysypané tzv. kačirkem (křemičité oblázky) nejsou fakticky vhodné pro chůzi a na malých dosud nezastavěných parcelách mezi domy se zjevně bezkonceptně pěstuje pícnina neurčitého druhu, která je na územním plánu vyznačena jako „veřejná zeleň“ (obr. 33). Také některé úseky ulic v lokalitě jsou zatím nedokončené (obr. 34).



Obr. 33: „Veřejná zeleň“ předměstí Spořilov, březen 2018 (foto Vladimír Jíra)



Obr. 34: Nedokončený úsek komunikace v předměstí Spořilov, březen 2018 (foto Vladimír Jíra)

4.3.4 Lokalita Antonína Bečváře

Tato lokalita se nalézá na jihovýchodním konci Brandýsa v části, která nese místní název Královice. Na severu od satelitního území se nachází ulice Královická. Ta pokračuje jako silnice č. II/245 vedoucí do Lázní Toušeň a dále do 6 km vzdálených Čelákovic. Velmi blízko od lokality tuto silnici kříží nadjezd dálnice R10, která je hlavním tahem z Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi do Prahy. Jižním okrajem území prochází regionální železniční trať č. 074 Čelákovice – Neratovice. Za jádro lokality Antonína Bečváře se dá považovat stejnojmenná ulice, která prochází celou oblastí.

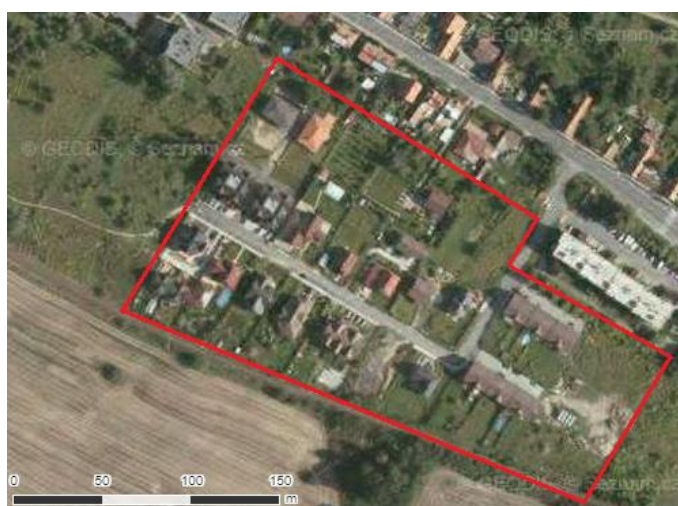
Podle přiložených leteckých fotografií vidíme, že prvotní práce na výstavbě a úpravě terénu se začaly realizovat v letech 2001 – 2003 (obr. 35). Cca o 2 roky později (v letech 2004-2006) (obr. 36) již zde stálo několik domů. Dá se tedy usoudit, že výstavba postupovala poměrně rychlým tempem. Během těchto prvních let tak došlo k největší proměně v této oblasti – v tomto období přibylo domů nejvíce. Výstavba dalších domů a ulic pokračovala dále, ale v následujících přibližně pěti letech (obr. 37) lze zaznamenat útlum. Téměř žádná nemovitost nepřibyla, jen se některé dokončily. Podle současnějšího snímku (obr. 38) rovněž nezaznamenáváme výraznější rozvoj lokality, nicméně na východním cípu několik nemovitostí přibylo a spolu s tím vznikly dvě ulice (Eduarda Petišky, Viléma Plocka) a lokalita získala aktuální vzhled. Pokud se tato situace celkově shrne, tak největší rozkvět území proběhl v období let 2001 – 2006.



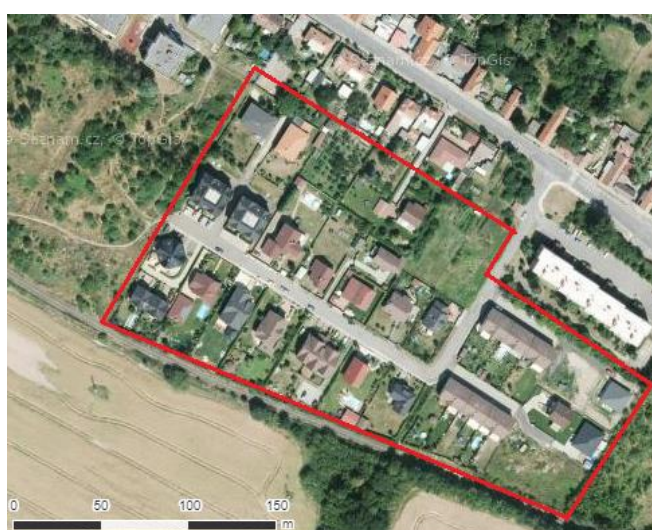
Obr. 35: Letecký snímek, rok 2001 – 2003



Obr. 36: Letecký snímek, rok 2004 – 2006

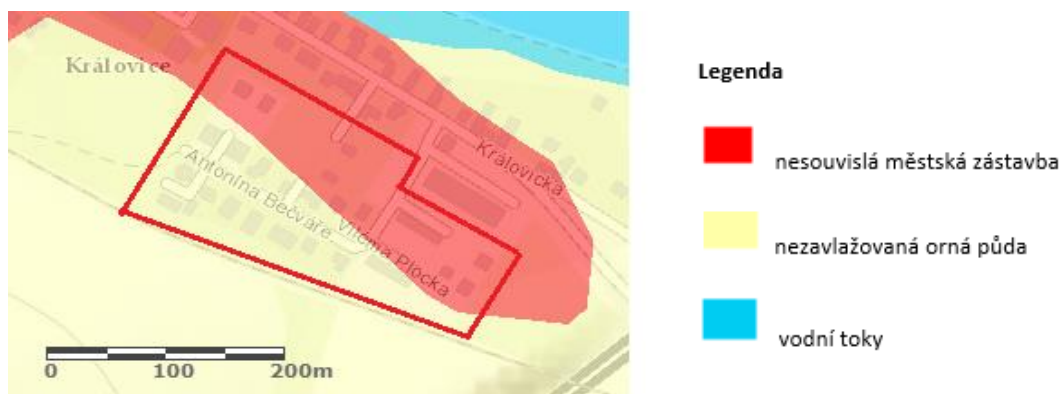


Obr. 37: Letecký snímek, rok 2010



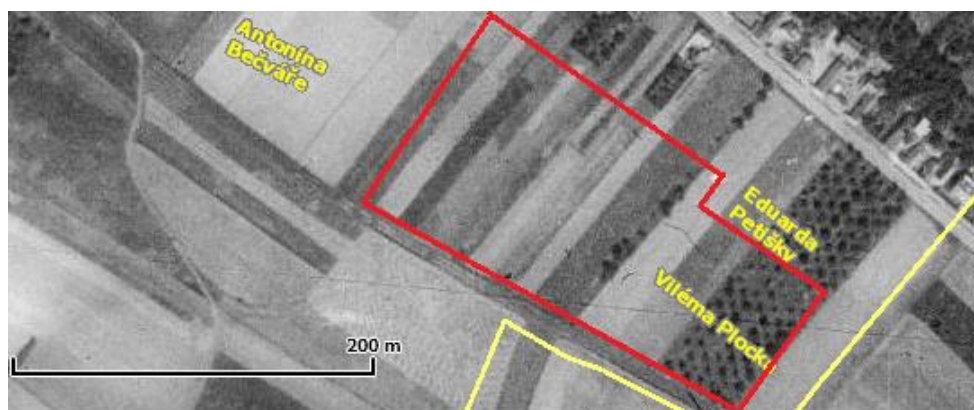
Obr. 38: Letecký snímek, rok 2015

Podle aplikace CLC se území Antonína Bečváře vybuvovalo převážně na nezavlažované orné půdě obdobně jako jiné sledované lokality (Mýtka, Josefa Maruny, předměstí Spořilov). Obraz krajinného pokryvu z let 2000, 2006 a 2012 se v podstatě shoduje (obr. 39). Je zajímavé, že CLC nezaznamenala v této oblasti rozdílové schéma, dá se usoudit, že rozšíření intravilánem bylo natolik nevýrazné, že zůstalo pod rozlišovací schopností aplikace.



Obr. 39: Krajinný pokryv, rok 2000, 2006, 2012. Modrá plocha („vodní plochy“) zobrazuje Labe.

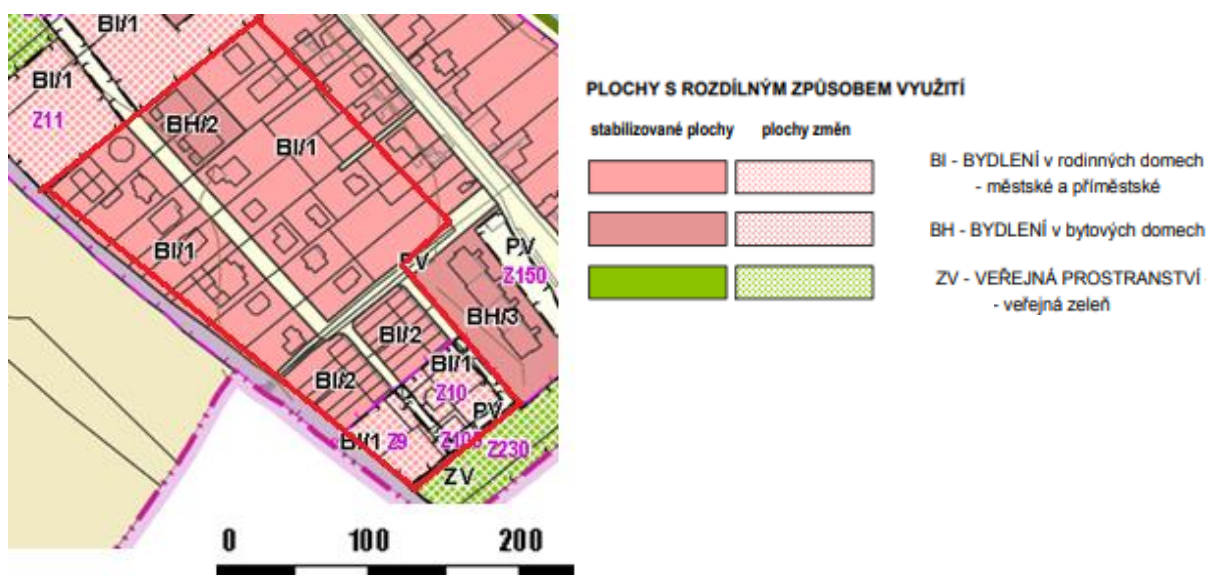
V 50. letech minulého století (obr. 40) měla krajina na území Antonína Bečváře i v jeho těsném okolí zemědělský a přírodní ráz. Téměř žádné domy zde nepozorujeme. Zástavba se nacházela pouze podél hlavní ulice Královická, a to převážně na její straně směřující k Labi.



Obr. 40 : Lokalita Antonína Bečváře, letecký snímek z 50. let 20. století

Ačkoliv podle územního plánu zde žádné plochy občanské vybavenosti nejsou a ani se s nimi v budoucnu nepočítá, tak je podle mého názoru občanská vybavenost v lokalitě Antonína Bečváře v uspokojivém stavu, protože: místní obyvatelé mají velmi blízko dostupnou autobusovou zastávku (v ulici Královická), která jim zajišťuje dobré dopravní spojení nejen do centra Brandýsa, ale i do Čelákovic, a dále i vlakovou zastávku, která je vzdálena přibližně 300 m od tohoto území. Dále je k dispozici restaurace, menší dětské hřiště a pro rekreaci cyklostezky u nedalekého Labe. Za negativa lze považovat stav místní hlavní příjezdové komunikace (ulice Antonína Bečváře), kde se vyskytuje mnoho úseku s nekvalitním nezpevněným povrchem, a dále blízkost dálnice (téměř bez protihlukových stěn) způsobující hluk především v ranních a odpoledních hodinách.

Pozoruhodná je urbanistická koncepce jednotlivých sídel. Každý dům má svůj individuální osobitý styl. Stavitelé možná dbali na to, aby narušili architektonickou jednotvárnost, která je typická pro mnohé jiné satelity. Vybudovaly se zde jak klasické rodinné domy se zahradami, tak i moderní propojené bytové domy s malými balkony a drobnými „předzahrádkami“ – viz část územního plánu zahrnující lokalitu Antonína Bečváře (obr. 41).



Obr. 41: Část územního plánu zahrnující lokalitu Antonína Bečváře (Územní plán 2014)

Tmavě růžová barva symbolizuje již vybudované plochy zástavby a světle růžová dvojité šrafovaná plánované plochy výstavby. Úseky Z9, Z10 a Z105 již byly vybudovány (viz letecký snímek r. 2015/2016; plán je z r. 2014). Výstavba plochy Z11 je však zatím v nedohlednu - při osobním průzkumu zde žádné znaky výstavby nebyly patrné. Stejně jako v minulých případech, písmena BI označují bydlení v rodinných domech, BH v bytových domech a čísla za lomítkem standardně výškovou úroveň zástavby (číslo 1: 3 až 10-5 metrů a číslo 2: 4 až 12 m). Zelená dvojité šrafovaná plocha s písmenem ZV symbolizuje veřejné prostranství se zelení. Ta je v současnosti oplocena a zatím nijak nevyužita.



Obr. 42: Ulice Antonína Bečváře ve stejnojmenné lokalitě, duben 2018 (foto Vladimír Jíra)



Obr. 43: Zástavba v lokalitě Antonína Bečváře, duben 2018 (foto Vladimír Jíra)

4.3.5. Předměstí Zahrádky

Poslední zkoumanou lokalitou je předměstí Zahrádky. Toto satelitní osídlení se nachází na jihozápadním okraji Brandýsa po obou stranách silnice č. II / 610 (ulice Pražská), která vede z Brandýsa nad Labem do Dřevčic a dále do pražských Kbel. Po dálnici D10 se jedná o hlavní tah ze souměstí na Prahu. Dále na předměstí Zahrádky přímo navazuje severovýchodním směrem místní část Vrábí.

Podle leteckého snímku z let 2001 – 2003 (obr. 44) se dá usoudit, že v tomto období ještě žádná výstavba nezapočala. Zástavba posléze vznikala po obou stranách od hlavní silnice, v letech 2004-2006 nejprve napravo od příjezdu z Prahy (obr. 45) a v roce 2010 pak i nalevo (obr. 46). Zlomovým se stal rok 2015 (obr. 47), kdy obě strany nabyly dnešní podoby a staly se plně obyvatelnými. Výstavbou v levé části došlo k souvislému napojení na starší zástavbu rodinných domů a výstavbou v pravé části částečně na průmyslové zóny. Příjezdová silnice k pravému úseku se dnes jmenuje ulice Dřevčická a k levému ulice U Vodojemu.



Obr. 44: Letecký snímek, rok 2001-2003



Obr. 45: Letecký snímek r. 2004-2006

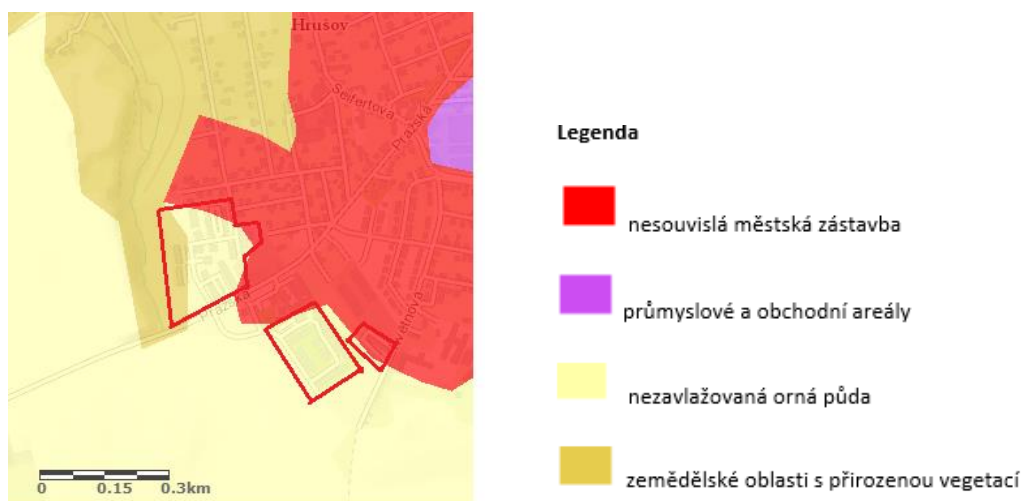


Obr. 46: Letecký snímek, rok 2010

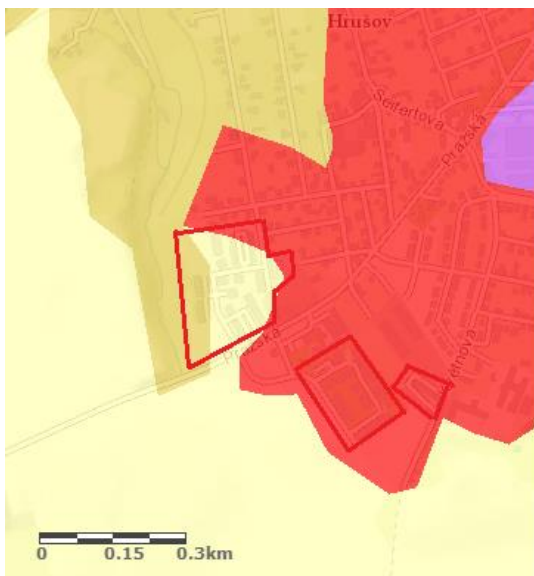


Obr. 47: Letecký snímek r. 2015

Krajinný pokryv v roce 2000 (obr. 48) je téměř obdobný jako v roce 2006 a 2012 (obr. 49). Jen se nepatrně změnila plocha zastavěné části (*nesouvislá městská zástavba*). Rozdílové schéma z let 2000 – 2006 (obr. 50) potvrzuje vybudování zmiňované zástavby v pravé části. Vznik zástavby v levé části ještě aplikace CLC nezaznamenala. Zástavba ve sledovaném období vznikla obdobně jako u předchozích čtyř oblastí na úkor nezavlažované orné půdy; zde i z části na úkor zemědělských oblastí s přirozenou vegetací.



Obr. 48: Krajinný pokryv, rok 2000



Obr. 49: Krajinný pokryv, rok 2006 a 2012

Obr. 50: Krajinný pokryv – rozdílové schéma, rok 2000 – 2006

Pro srovnání přikládám letecký snímek z 50. let 20. století (obr. 51). Z porovnání vyplývá, že zástavby podél hlavní silnice výrazně přibylo, průmyslové a obchodní zóny se zde tehdy vůbec nevyskytovaly. Krajina měla, na rozdíl od současnosti, výrazně zemědělský charakter.

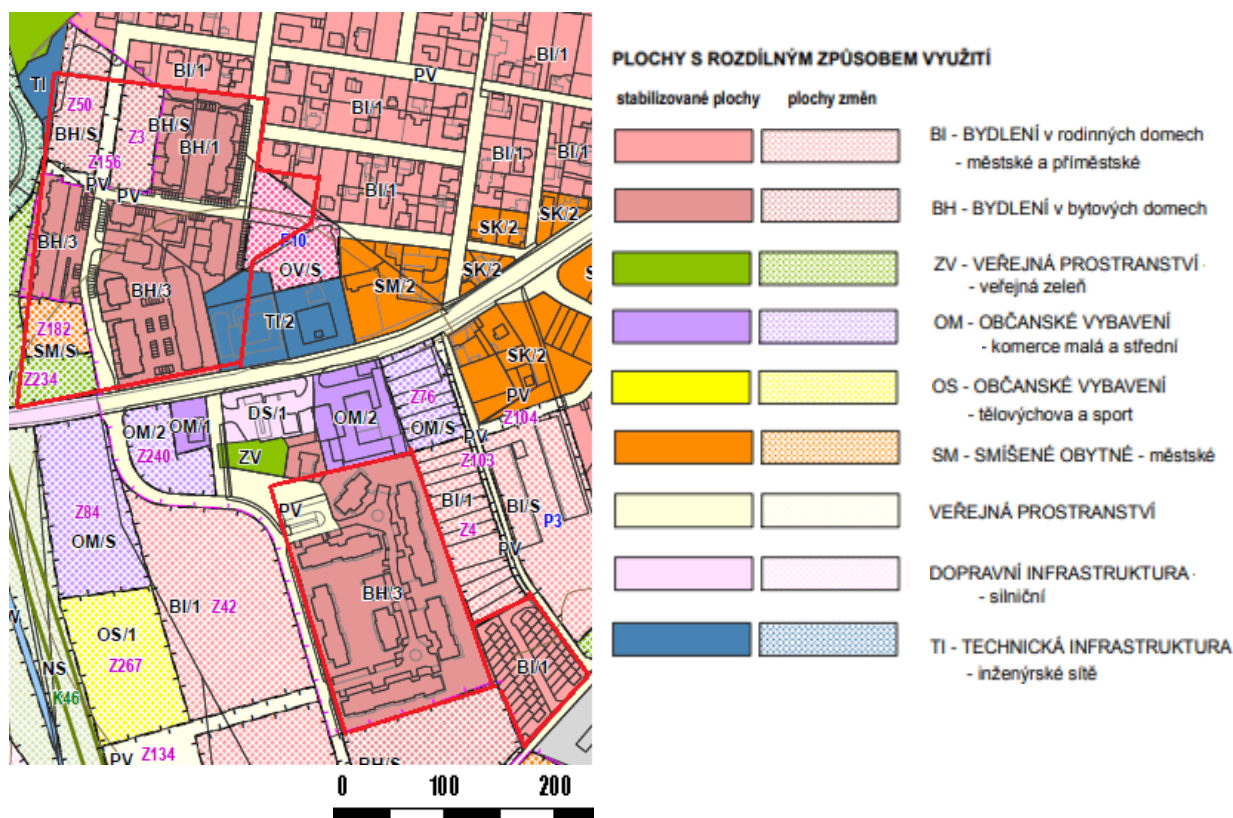


Obr. 51: Letecký snímek odpovídající území předměstí Zahrádky, rok 1953

Současná zdejší občanská vybavenost dosahuje poměrně kvalitní úrovně. V levém úseku (z pohledu příjezdu od Prahy) najdeme dokonce i novou mateřskou školu. V pravém úseku se myslelo na veřejné prostranství, které kromě odpočinkové zóny obsahuje i dětské hřiště nebo např. gril. Na hlavní silnici (ulice Dřevčická) jsou dostupné autobusové zastávky směrem do Brandýsa i Prahy a

čerpací stanice. Při výstavbě tohoto předměstí se tak dbalo na občanskou vybavenost a podle územního plánu (obr. 52) se další plochy občanské vybavenosti plánují i v budoucnu.

Z architektonického hlediska převažují v předměstí Zahrádky především bytové domy, a to téměř v celé levé části. V pravé části najdeme kromě individuální výstavby i řadové domy a dvoupatrové vzhledné bytové domy. Mezi jednotlivými domy jsou oboustranně situované chodníky místy proložené zelenými pásy s nízkou zelení nebo řadami stromů a s dostatkem parkovacích míst.



Obr. 52: Část územního plánu odpovídající území předměstí Zahrádky (Územní plán 2014)

Již hotové bytové domy značí tmavě růžová barva s písmeny BH, růžová s písmeny BI označuje původní zástavbu rodinných domů a růžová dvojitě šrafovaná zamýšlené plochy výstavby. Z obrázku je patrné, že pravý úsek by se měl rozšířit o rodinné domy a levý opět o bytové domy. Skutečnost je taková, že k rozšíření levého úseku již došlo. Podle čísla 1 je výšková úroveň zástavby 3 až 10,5 metrů a podle čísla 3 je 7 až 18 metrů. Fialová standardně symbolizuje občanské vybavení (podle legendy komerci malou až střední). Plocha s písmeny DS vyjadřuje dopravní infrastrukturu silniční – již zmíněná čerpací stanice. Dvojitě šrafovaná fialová barva vyznačuje budoucí občanskou vybavenost (komerce malá až střední) a šrafovaná žlutá rovněž (tělovýchova a sport), které by se měly nacházet v těsné blízkosti předměstí. Tmavě modrá barva označuje technickou infrastrukturu (technické sítě) – konkrétně objekt vodárny, oranžová plochy smíšeně obytné (městské) a zelená prostranství s veřejnou zelení.



Obr. 53: Veřejné prostranství v předměstí Zahrádky, březen 2018 (foto Vladimír Jíra)



Obr. 54: Nová mateřská škola v předměstí Zahrádky, březen 2018 (foto Vladimír Jíra)

5. Porovnání a analýza lokalit podle vybraných kritérií

Na začátku podkapitoly **4.3** jsem stanovil kritéria, podle kterých nyní budu vybrané lokality porovnávat. Jedná se o vyhodnocení leteckých snímků (zde se bude hodnotit koncepčnost výstavby a její rovnoměrné rozdělení v čase), změny krajinného pokryvu (jak mnoho nová výstavba zasáhla do původní orné půdy či pastvin), aktuální občanskou vybavenost (dostupné obchody, veřejnou dopravu, příp. místa pro odpočinek a sport) a úroveň odpovídající části posledního dostupného územního plánu z r. 2014.

K tomu bych učinil tři poznámky:

- 1) Časová rovnoměrnost a dodržování koncepce výstavby jsou přínosné vzhledem k tomu, že jednak naplňují záměry aktuálního územního plánu (Územní plán 2014), jednak usnadňují bydlení již osídlených obyvatel.
 - 2) Z rešerše ale i z obecného pohledu udržitelného rozvoje vyplývá, že výstavba na úkor zemědělské půdy je nepřilíš žádoucím a nevratným zásahem do krajiny.
 - 3) Úroveň územního plánu zde rozumím míru, s jakou tento plán počítá s odpovídající občanskou vybaveností (tj. komercí malou a střední), dopravní obslužností, přítomností veřejných prostranství podle již citované vyhlášky č. 501/2006, případně s výstavbou relaxačních nebo sportovních zón.
- V rámci každého z kritérií jsem se pokusil vybraným lokalitám přiřadit pořadí „úspěšnosti.“

5.1 Koncepčnost zástavby a její rovnoměrnost podle leteckých snímků

Vývoj zaznamenaný na leteckých snímcích nám ukazuje, že nejméně v čase rovnoměrná výstavba probíhala v lokalitě Josefa Maruny. V letech 2010 – 2015 probíhaly vesměs pouze přípravné práce. Pak se výstavba sice rozeběhla, ale ještě v současnosti je dané místo v patrném zpoždění oproti územnímu plánu (obr. 3. až 5, potvrzují to i aktuální fotografie z místa – obr. 11, 12). Podle tohoto kritéria lze danou lokalitu tedy považovat za nejhorší. Naopak nejlepší podle kritéria rovnoměrnosti výstavby se jeví předměstí Zahrádky (Na obr. 44 až 47 pozorujeme, že cca každé tři roky se vystavělo stejné množství objektů, jak v čase, tak i ve vztahu k ploše). Když se obdobným způsobem vyhodnotí další suburbia, dostaneme následující pořadí: **1.** předměstí Zahrádky, **2.** lokalita Mýtka, **3.** lokalita Antonína Bečváře, **4.** předměstí Spořilov, **5.** lokalita Josefa Maruna.

5.2 Zásah výstavby do krajinného pokryvu

Zde byl posuzován rozsah přeměny původní orné půdy (příp. luk a pastvin) na půdu zastavěnou (= *nesouvislá městská zástavba*). Z hlediska zásahu do původní orné půdy nejhůře dopadla Mýtka, jelikož se zde zastavila největší původní plocha orné půdy (cca 0,15 km²). Po ní

následuje lokalita Josefa Maruny (cca 0,10 km²) a předměstí Zahrádky (cca 0,08 km²). Nejméně původní orné půdy se zabralo při výstavbě předměstí Spořilov (přibližně 0,05 km²) a lokality Antonína Bečváře (přibližně 0,03 km²). Pořadí je pak následující: **1.** lokalita Antonína Bečváře, **2.** předměstí Spořilov, **3.** předměstí Zahrádky, **4.** lokalita Josefa Maruny, **5.** lokalita Mýtka.

Údaje pro tuto klasifikaci byly získány nástrojem *Měření vzdálenosti a plochy* na ortografických leteckých mapách serveru Mapy.cz, přičemž za výchozí se vzaly údaje již zmíněné aplikace Corine Land Cover.

5.3 Aktuální občanská vybavenost

Podklady pro toto hodnocení jsem získal osobním průzkumem v jednotlivých lokalitách v období říjen 2017 – duben 2018. Posuzovaným kritériem byla dopravní obslužnost, vzdálenost k mateřským (příp. základním) školám, přítomnost obchodu se smíšeným zbožím (příp. vzdálenost k němu), vyhrazení místa pro veřejné prostranství nebo výstavba relaxačních zón.

Lokalita Josefa Maruny má špatně dostupnou veřejnou dopravu (nejbližší autobusová zastávka vzdálená 1,5 km) a postrádá jakýkoli obchod (nejbližší 2 km v Boleslavi); naopak v Zahrádkách nalezneme kromě jiných prvků občanské vybavenosti i novou mateřskou školu přímo uprostřed nové zástavby a navíc zastávky zajišťující dostupnost jak centra souměstí, tak i Prahy. To jsou dvě „extrémní“ lokality z hlediska občanské vybavenosti. Na základě průzkumu občanské vybavenosti dalších posuzovaných suburbií je pořadí následující: **1.** předměstí Zahrádky, **2.** lokalita Mýtka, **3.** lokalita Antonína Bečváře, **4.** předměstí Spořilov, **5.** lokalita Josefa Maruny.

5.4 Kvalita územního plánu

Části územního plánu z roku 2014 (Územní plán 2014) odpovídající jednotlivým lokalitám jsou uvedeny na obrázcích v příslušných podkapitolách. Posuzovaným kritériem byl relativní rozsah ploch občanského vybavení, které jsou tvořeny jednak tzv. *veřejnou vybaveností* a dále *komercí malou a střední*, a to jak v případě *stabilizovaných ploch* (podle plánu), tak i tzv. *ploch změn* (to znamená ploch, s jejichž výstavbou se počítá v budoucnosti).

Podle uvedených kritérií lze lokality seřadit takto: **1.** předměstí Zahrádky, **2.** lokalita Mýtka, **3.** lokalita Josefa Maruny, **4.** lokalita Antonína Bečváře, **5.** předměstí Spořilov.

6. Shrnutí výsledků a diskuze

Dostáváme se k celkovému hodnocení vybraných lokalit. Jedním ze způsobů takového hodnocení by bylo například počítat, kolikrát se ta která lokalita umístila podle nějakého kritéria na prvním místě, nebo zjišťovat statistiku obsazení druhých míst apod. Nejjednodušší procedurou, která se nabízí, je obodovat v každé kategorii umístění lokality a body pro každou lokalitu sečíst.

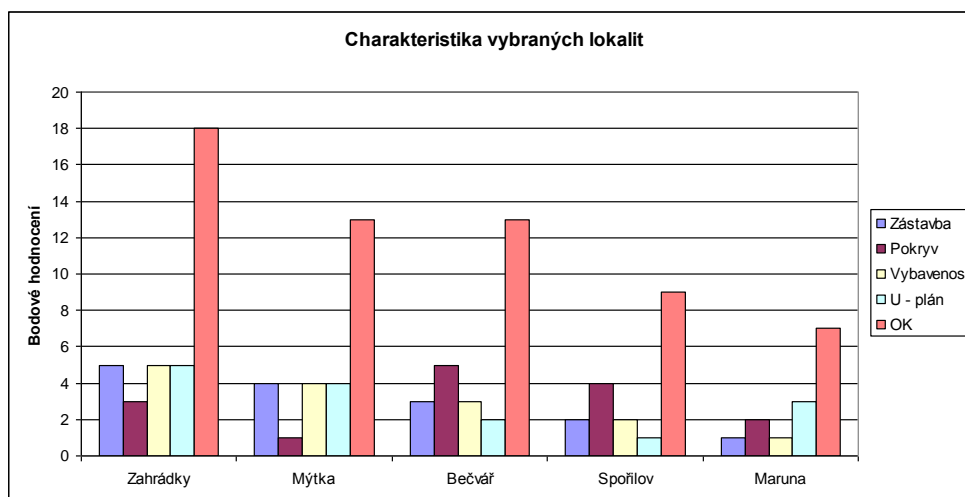
Proti výslednému bodovému hodnocení lze namítnout, že je nesourodé a že se sčítá klasifikace nesouměřitelných vlastností. Na druhou stranu, i v jiných oblastech lidské činnosti se s hodnocením uvedeného typu setkáváme.

V rámci uvedených pravidel jsem každé z lokalit přidělil bodové hodnocení od 1 do 5 tak, že „1“ znamená v dané kategorii nejhorší, zatímco „5“ nejlepší ocenění. Pokud se bodová hodnocení u jednotlivých lokalit sečtou, dostaneme sumu, která charakterizuje danou oblast celostně nebo „obecně.“ Pro účely této práce je tento součet nazván jako Obecná Kvalita (značka OK).

Jednotlivá hodnocení včetně OK – kritéria jsou přehledně zobrazena v Tabulce 3 a v Grafu 1.

Tabulka 3: Hodnocení vybraných lokalit

Lokalita	Zástavba	Pokryv	Vybavenost	U - plán	OK
Zahrádky	5	3	5	5	18
Mýtka	4	1	4	4	13
Bečvář	3	5	3	2	13
Spořilov	2	4	2	1	9
Maruna	1	2	1	3	7



Graf 2: Charakteristika vybraných lokalit, grafické porovnání

Z tabulky a grafu se dá vyčíst, že nejlépe se umístilo předměstí Zahrádky následované lokalitou Mýtka. Vítězství Zahrádek je možno považovat za zasloužené, protože jak ryze objektivní faktory, tak i aktuální výsledky pozorování z daných míst byly velmi příznivé. (Pozn. Veličinu OK mají Mýtka a lokalita Antonína Bečváře shodnou; u druhé jmenované lokality je to však dáno především malým zábořem orné půdy, nikoli veličinami vztahujícími se k občanské vybavenosti a územnímu plánu).

Můžeme si položit otázku, proč Zahrádky a Mýtka dopadly v porovnání s ostatními lokalitami lépe. Odpověď se dá nalézt v uvedeném grafu: trend hodnot vyjadřujících úroveň územního plánu, alespoň v levé části grafu (světle modrý sloupec), evidentně sleduje trend obecně hodnotící veličiny OK. Z toho je možno usoudit, že příprava územního plánu a dozor nad jeho plněním patrně mají pro úroveň satelitního typu bydlení zásadní důležitost. U Mýtky bezpochyby hraje roli i zvláštní péče, kterou, jak bylo zjištěno, Městský úřad této lokalitě věnuje. Z grafu je také možno vyčíst, že trend územního plánu sleduje i občanská vybavenost, z čehož se dá mimo jiné vyvodit, že záměry územního plánu jsou ve většině případů naplňovány. Jistou výjimku v tomto ohledu představuje předměstí Spořilov, kde prvky občanské vybavenosti, které jsou obyvatelům k dispozici, nebyly součástí územního plánu.

Souhrnně se dá říci, že ačkoli byly porovnávány relativně nesourodá kritéria, jak bylo již zmíněno v úvodu této kapitoly, jako nejpodstatnější se mi jeví souvislost mezi územním plánováním a obecnou kvalitou lokality.

Význam územního plánování se dá vypořádat zpětně i na výstavbě prvních satelitů na počátku 90. let, které se svým vzhledem i koncepcí velmi přibližují anglickému termínu „sprawl.“ Jednalo se totiž o období takových společenských přeměn, že dočasně, alespoň podle některých autorů, územní plány v použitelné formě ani neexistovaly (Sýkora 2002).

Pro porovnání, jak vypadaly územní plány tehdy a dnes, přikládám územní plán z roku 1996 (Územní plán 1996), který odpovídá předměstí Zahrádky a porovnávám ho s plánem z roku 2014 (Obr. 55).



Obr. 55: Porovnání územního plánu z roku 2014 (vlevo) s plánem z roku 1996 (vpravo)

Patrný technický rozdíl (který ale zde není důležitý) mezi plány je v grafickém zhotovení a v tom, že orientace plánu z roku 1996 není přesně severojižní (jak naznačuje doplněná růžice). Význam barev na plánu z roku 1996 je následující: Hnědá barva s popiskem PŽ symbolizovala zamýšlené území podnikatelsko-živnostenské, které mohlo obsahovat kromě malé komerce (obchodů se spotřebním zbožím) i firmy zabývající se jinou činností. Červená barva (OV) představovala území „všeobecně obytné“ a oranžová (OČ) území „čistě obytné.“ Fialová barva značila území technické vybavenosti, což odpovídá stávajícímu vodárenskému objektu. Zelená barva značila území parkové zeleně.

Z porovnání obou plánů vyplývá nejdůležitější obsahový rozdíl mezi nimi, totiž ten, že v průběhu doby se záměry a koncepce měnily ve prospěch zastavěných obytných ploch a jím náležející občanské vybavenosti na úkor (přibližně řečeno) průmyslových objektů. To je bezesporu pozitivní změna, která je obrazem i vývoje názorů společnosti na územní plánování.

Nezbývá než si přát, aby územnímu plánování byla nadále věnována nejméně taková pozornost jako v současné době.

7. Závěr

V rámci této studie jsem podrobně prozkoumal pět vybraných lokalit souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a porovnal jsem je podle čtyř různých kritérií. V celkovém hodnocení, jak je podrobně rozebráno v kap. 6, se nejlépe umístilo předměstí Zahrádky následováno lokalitou Mýtka. Ukázalo se, že na obecné kvalitě lokalit posuzované podle stanovených kritérií má největší podíl kvalita a dodržování aktuálního územního plánu.

Průzkum provedený v rámci této práce současně ukázal, že územnímu plánování se věnuje na místní úrovni stále vzrůstající pozornost. Bylo to vidět na porovnání novějších a starších plánů, ale i například na zvláštní územní studii, kterou Městský úřad věnoval lokalitě Mýtka (ANLOC 2014a, 2014b).

S rostoucí péčí o územní plánování tak mohou vznikat i předměstí dobrá pro život, kam se budou lidé rádi stěhovat. Neboť, slovy Václava Cílka:

“Hovořit dnes o krajině, jejím rázu a jejím působení znamená zejména hovořit o architektuře a urbanismu, protože ty z největší míry určují budoucí charakter naší země.”

(Cílek a kol. 2011)

Naše nastupující generace k tomu může přispět tak, že ti z nás, kteří zaujmou pozice ve veřejné správě, budou svou práci vykonávat ve prospěch veřejnosti v pravém smyslu tohoto slova, aniž by podléhali korupčním či jiným úzce individualistickým tlakům. Jedině tak mohou být naplněny obsahem pojmy jako *trvale udržitelný rozvoj* nebo *občanská společnost*.

Použitá literatura a odkazy:

ANLOC s.r.o. (2014a): *Územní studie Mýtka, textová část*, [online], dostupné z:

http://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=42168 [cit. 2018-03-11].

ANLOC s.r.o. (2014b): *Územní studie Mýtka, problémový výkres*, [online], dostupné z:

http://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=42168 [cit. 2018-03-11].

Cenia (2018): *Kontaminovaná místa, mapová aplikace CENIA*, [online], dostupné z: <https://www.kontaminace.cenia.cz> [cit. 2018-03-19].

Cílek V., Ložek V., Mudra P., Kubíková J., Špryňar P., Čtverák V., Schmelzová R., Obejmajer J., Žák V., Kubík M., Gremlica T., Daněček V., (2011): *Obráz krajiny: Pohled ze středních Čech*, Dokořán, Praha.

CLC (2018): *Corine Land Cover, Land Monitoring Service*, [online], dostupné z:

<https://www.land.copernicus.eu/pan-european/corine-land-cover> [cit. 2018-02-22].

ČSÚ(2018a): *Český statistický úřad*, [online], dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/20537734/130084150209.pdf/07595194-19df-4825-aa71-7137a5b31975?version=1.2> [cit. 2018-03-26].

ČSÚ (2018b): *Český statistický úřad*, [online], dostupné z:

https://www.vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__538094# [cit. 2018-03-26].

Esri (2018): *ArcGIS Online*, [online], dostupné z:

<https://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?useExisting=1> [cit. 2018-04-04].

Hnilička, P. (2005): *Sídelní kaše, Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*, Era, Brno.

Lipovská, Z., Dopitová, J., Dubská, I., Báčová, R., Kniezková, T., Komoňová, E., Kašpárková, I.,

Hubáčková, T. (2015): *Socioekonomická analýza, Strategický plán rozvoje města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav 2015-2025*, [online], dostupné z:

http://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=31183 [cit. 2018-03-25].

Macešková, M., Ouředníček M. (2008): *Dopad suburbanizace na daňové příjmy obcí*, Deník veřejné správy č. 1 [online], dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6318414> [cit. 2018-04-13].

Mapy.cz (2018): *mapový portál*, [online], dostupné z: <https://www.mapy.cz/zakladni?x=14.4845000&y=50.1078000&z=11> [cit. 2018-02-22].

MÚ Brandýsko (2018): *Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, oficiální stránky města*, [online], dostupné z: <http://www.brandysko.cz> [cit. 2018-02-27].

Ouředníček, M. (2003): *Suburbanizace Prahy*, Sociologický časopis, 39 (2): 235–253.

Ouředníček, M. (editor) (2006): *Sociální geografie pražského městského regionu*, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha.

Ouředníček, M., (2007): *Differential Suburban Development in the Prague Urban Region*, Geografiska Annaler B, Human Geography, 89 (2): 111-126.

Ouředníček, M., Temelová, J., Macešková, M., Novák, J., Puldová, P., Romportl, D., Chuman, T., Zelendová, S., Kuncová, I. (2008a): *Suburbanizace.cz*, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha.

Ouředníček M., Temelová J., (2008b): *Současná česká suburbanizace a její důsledky*, Veřejná správa č. 4 [online], dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/soucasna-ceska-suburbanizace-a-jej-i-dusledky.aspx> [cit. 2018-04-11].

Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. (editors) (2013): *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*, Academia, Praha.

Perlín, R.: *Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy*, In: Sýkora, L. (editor) (2002): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*, Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., Praha.

RIS (2018): *Regionální Informační Servis*, [online], dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=538094> [cit. 2018-03-25].

Směrnice (2018): *Závazná stanoviska orgánů územního plánování, příklady s komentářem – §96b zák. č. 225/2017 Sb.*, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha.

Spokowski, E. (2009): *Brownfields versus Greenfields*, OnEarth [online], Natural Resources Defense Council, dostupné z: <http://www.archive.oneyearth.org/blog/brownfields-versus-greenfields> [cit. 2018-04-02].

Sýkora, L. (editor) (2002): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*, Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., Praha.

Šilhánková, V., Koutný, J., Kučerová, Z., Obršálová, I., Tetřevová, L., Pavlas, M., Stiborková, M., Karlíková, T., Maštálka, M., Pokludová, P. (2007): *Suburbanizace – hrozba fungování (malých) měst*, Civitas per Populi, Hradec Králové.

Územní plán (1996): *Územní plán Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, hlavní výkres*, výsek z listinné formy plánu, zapůjčeno laskavostí MÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Územní plán (2014): *Územní plánování města, Územní plán Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, hlavní výkres*, [online], dostupné z: http://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=26814 [cit. 2018-03-8].

Václavková, K. (2015): *Suburbanizace a její vliv na českou krajinu*, Bakalářská práce, Mendelova univerzita v Brně, Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií, Brno.

Vaishar, A., Šťastná M., Vavrouchová H., Křenovská I., Pákozdiiová M., Žitňáková J. (2013): *Změny krajiny na okraji velkých měst. Je suburbanizovaný venkov ještě venkovem?*, Zpráva projektu Interní grantové agentury AF MENDELU, Mendelova univerzita v Brně, Brno.