

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE**  
**FAKULTA ŽIVOTNÍHO PŘOSTŘEDÍ**  
**KATEDRA PLÁNOVÁNÍ KRAJINY A SÍDEL**



**URBANISTICKÝ VÝVOJ, PLÁNOVÁNÍ A REALIZACE**  
**ÚZEMNÍHO ROZVOJE V HORNÍCH POČERNICÍCH**  
**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Vedoucí práce: Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.  
Bakalant: Karolína Lésková

2022

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Karolína Lésková

Rozvoj venkova a zemědělství  
Územní plánování

Název práce

**Urbanistický vývoj, plánování a realizace územního rozvoje v Horních Počernicích**

Název anglicky

**Urban development history, planning and implementation of urban development in Horní Počernice**

---

### Cíle práce

Zpracovat problematiku historického vývoje Horních Počernic, a to včetně dostupných plánovacích dokumentů.

Rozbor vývoje územního a strategického plánování v období po roce 1989 a realizace územního rozvoje v tomto období. Zhodnotit plánovaný územní rozvoj, (ne)rovnoměrnost naplňování územního plánu a případný nerealizovaný rozvoj a jeho charakter.

### Metodika

Teoretická část práce se zaměří na rozvoj sídel v suburbánním zázemí metropolitních regionů s přihlédnutím ke specifickému vývoji v Pražském metropolitním regionu. Budou identifikovány klíčové fáze vývoje a měnicí se přístup k plánování rozvoje v těchto sídlech.

Praktická část práce bude založena na rešerši a interpretaci dostupných archivních dokumentů, včetně historických map a dostupných leteckých map řešeného území. Výsledky budou interpretovány v kontextu poznatků z teoretické části a bude provedena jejich diskuze.



**Doporučený rozsah práce**

min. 30 stran textu, tabulkové, mapové a grafické přílohy dle potřeby

**Klíčová slova**

Horní Počernice, Praha 20, územní rozvoj, územní plánování

---

**Doporučené zdroje informací**

FISHMAN, Robert. Bourgeois utopias: The rise and fall of suburbia. Basic books, 2008.

MAIER, K. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.

OUŘEDNÍČEK, M. – ŠPAČKOVÁ, P. – NOVÁK, J. *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Praha: Academia, 2013. ISBN 978-80-200-2226-4.

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

---

**Předběžný termín obhajoby**

2021/22 LS – FZP

**Vedoucí práce**

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra plánování krajiny a sídel

---

Elektronicky schváleno dne 21. 2. 2022

**prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 22. 2. 2022

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 30. 03. 2022

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou/závěrečnou práci na téma: Urbanistický vývoj, plánování a realizace územního rozvoje v Horních Počernicích vypracovala samostatně a citovala jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použila a které jsem rovněž uvedla na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědoma, že na moji bakalářskou/závěrečnou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědoma, že odevzdáním bakalářské/závěrečné práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze dne 30. 3. 2022

.....

Karolína Lésková

## Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce panu Ing. arch. Tomáši Peltanovi, Ph.D. za odborné rady, konzultace a trpělivost při zpracování této práce. Také bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za podporu po celou dobu studia.

## Abstrakt:

Tématem této bakalářské práce je Urbanistický vývoj, plánování a realizace územního rozvoje v Horních Počernicích. Nejdříve byla provedena analýza urbanistického vývoje za použití literatury, historických mapových podkladů, historických fotografií a internetových zdrojů, ze kterých bylo zjištěno, že první stavební rozvoj je vázán s příchodem železniční dopravy ve 2. pol. 19. století, po kterém následovaly další stavební vlny na přelomu 50., 60. a 70., 80. let minulého století. Tento rozvoj, nejenom v této městské části hl. města, bylo však nutné usměrňovat, a tak v roce 1999 přišel v platnost nový územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy. Právě naplňování územně plánovací dokumentace, která byla zpracována na základě platného územního plánu a leteckých snímků, byla věnována podstatná část této bakalářské práce. Z výsledků vyplývá, že z realizovaného rozvoje se jednalo z větší části o výstavbu komerčních areálů situovaných v severní části území a v menší míře se poté jednalo o residenční výstavbu situovanou na okraji nebo v prolukách řešeného území, na kterou ovšem zanedlouho naváže výstavba nových residenčních lokalit.

Klíčová slova: Horní Počernice, Praha 20, územní rozvoj, územní plánování

## Abstract:

The theme of this bachelor thesis is Urban development, planning and realisation of land development in Horní Počernice. First, an analysis of urban development was carried out using literature, historical map materials, historical photographs and internet sources from which the first construction development was found to be tied to the arrival of railway transport in 2nd half. 19th century, followed by further construction waves in the late 1950s, 1960s and 1970s, 1980s. However, this development, not only in this urban area of the capital city, had to be channelled, so in 1999 a new territorial plan of the capital city of Prague came into force. A substantial part of this bachelor's thesis was devoted to the fulfillment of the local planning documentation, which was processed on the basis of a valid zoning plan and aerial photographs. The results show that the realized development was for the most part the construction of commercial sites situated in the northern part of the territory, and to a lesser extent it was a residential development situated on the outskirts or in the gaps of the area, which will be soon followed by the construction of new residential sites.

Keywords: Horní Počernice, Prague 20, urban development, landscape planning

## Obsah

1. Úvod.....	1
2. Cíle práce.....	2
3. Metodika.....	2
4. Suburbanizace.....	3
4.1 Podoby suburbanizace.....	4
4.1.1 Residenční suburbanizace.....	4
4.1.2 Komerční suburbanizace.....	6
5. Důsledky suburbanizace.....	7
5.1 Sociální důsledky.....	7
5.2 Enviromentální důsledky.....	9
5.3 Ekonomické důsledky.....	11
6. Regulace suburbanizace.....	12
7. Historie suburbanizace.....	13
7.1 Vývoj za socialismu.....	15
7.2 Vývoj po roce 1989.....	17
8. Základní informace o území.....	24
9. Historie Horních Počernic.....	25
9.1 Prehistorie.....	25
9.2 Horní Počernice ve středověku.....	25
9.3 Horní Počernice v novověku.....	27
9.3.1 Horní Počernice v 18. století.....	28
9.3.2 Horní Počernice v 19. století.....	29
9.4 Horní Počernice v 1. polovině 20. století.....	32
9.5 Horní Počernice ve 2. polovině 20. století.....	37
9.6 Vývoj Horních Počernic od roku 1989, zhodnocení realizace a naplnění územního plánu.....	40
9.6.1 Metropolitní plán.....	50
10. Diskuse.....	52
11. Závěr.....	53
12. Literatura a použité zdroje.....	56
13. Seznam obrázků a fotografií.....	62

## 1. Úvod

Jedním z důvodů velkého nárůstu počtu obyvatel a s ním spojený růst oblastí na okraji obcí je suburbanizace. Suburbanizace se vyznačuje stěhováním obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jádrového města na jeho okraj. Pro suburbia jsou charakteristické jedno až dvoupodlažní výstavby řadových nebo samostatně stojících rodinných domů, ale také komerční zástavba v podobě průmyslových či logistických parků v blízkosti hlavních dopravních tahů. Za obce zasažené suburbanizací lze považovat takové, které mají vysokou intenzitu bytové výstavby a zároveň mají vysokou intenzitu přistěhovaných obyvatel z jádrového města.

V České republice se suburbanizace začala nejvíce projevovat po roce 1989. Po pádu komunistického režimu byly odstraněny překážky, které znemožňovaly přirozeného vývoje měst. Centrální plánování a socialistický režim způsobil nedostatečnou nabídku stavebních pozemků, střední a nižší vrstva obyvatel zas nedisponovala dostatečnými finančními zdroji. Jedinou možností výstavby se tak v té době uplatnila výstavba sídlišť. Po pádu komunistického režimu chtěli lidé žít mimo hlučné a přelidněné město, začali čím dál více vyhledávat lokality s možností bydlení ve zdravějším a kvalitnějším prostředí a s dobrou nejenom dopravní infrastrukturou.

Námětem pro zpracování této bakalářské práce byla zajímavá historie nejenom územního rozvoje spojená také s faktem, že se Horní Počernice nacházejí na periferii hl. města. Právě poznání územně plánovacích procesů a faktorů, které měly vliv na rozvoj Horních Počernic, dříve se samostatně rozvíjejících čtyř obcí, mi dopomohly k vybrání tohoto tématu bakalářské práce a jeho studie. Zajímá mě historický vývoj v této městské části, ale také faktory, které měly vliv na daný rozvoj nejenom po roce 1989.

## 2. Cíle práce

Hlavním cílem této bakalářské práce je zpracovat historický vývoj Horních Počernic, nastínit vývoj územního plánování především po roce 1989 a vysvětlit, které faktory ve vývoji území hrály hlavní roli. Dalším cílem této bakalářské práce bude také zhodnotit plánovaný územní rozvoj, zda dochází k naplňování územního plánu, a případný charakter nerealizovaného rozvoje.

## 3. Metodika

V první fázi byla provedena charakteristika řešeného území na základě dostupných internetových zdrojů, především za použití webových stránek Horních Počernic. Studium literatury vztahující se k dané městské části s použitím historických mapových podkladů, historických fotografií a internetových zdrojů byly použity ke zpracování urbanistického vývoje od prvních zmínek až po rok 1989. Z mapových historických podkladů (vojenské mapování, císařské povinné otisky stabilního katastru, historické mapy) byla vytvořena také mapa zobrazující postupný územní rozvoj městské části. Pro rozbor vývoje územního plánování, územního rozvoje a také pro zhodnocení naplňování územně plánovací dokumentace po roce 1989 byly využity územní plány spolu s odbornou literaturou, dále letecké snímky a fotografie. Rozebrány byly jednotlivé rozvojové plochy a poté porovnány se skutečnou realizací za pomoci satelitních snímků a vlastního terénního průzkumu.

## 4. Suburbanizace

Suburbanizace tvoří hlavní proces prostorového růstu měst, který se v průběhu jejich existence projevuje, a v různých etapách vývoje se mění dominance specifických fází urbanizačního procesu (Ouředníček, Bičík, Vágner 2007). Nejčastěji je ztotožňována s výstavbou residenčních zón na předměstí velkých měst nejen v Evropě (Sýkora 2002). „Termín suburbanizace je odvozeno z anglického slova suburb, tedy předměstí, které vzniklo jako složenina z latinského základu urbs znamenající město a předpony sub, která označuje umístění před, za nebo pod městem“ (Ouředníček a kol. 2008).

Suburbanizaci můžeme chápat jako proces, při kterém dochází k transformaci sociálního a fyzického prostředí, tzv. z venkovského na (před)městské, (sub)urbánní (Sýkora 2002). Suburbanizace je především růst města do okolní venkovské a přírodní krajiny. Jedná se o takový rozvoj v okolí města, který je charakterizován rozvolněnou, rozptýlenou zástavbou, s mnohem nižší hustotou osídlení než ve městě. Jedná se především o samostatně stojící či řadové domy s jedním či dvěma podlažími a s vlastní zahradou. Ty často vytvářejí sociálně homogenní zóny. Může se ale také jednat o zástavbu komerčních či průmyslových parků často lokalizovaných v okolí dálnic a jiných významných komunikačních os nebo v blízkosti jejich křižovatek. (Sýkora 2003).

Suburbanizace není pouze růst počtu obyvatel v zázemí měst, ale jedná se především o změnu funkčního využití, přeměnu architektury a infrastruktury, změnu sociální struktury obyvatelstva (Ouředníček 2003). Pro suburbanizaci je typický odliv obyvatelstva a některých jeho aktivit z jádrového města do jeho zázemí (Ouředníček, Bičík, Vágner 2007). Jedná se především o příchod lidských aktivit (bydlení, obchod, skladování, výroba) do území, která leží mimo kompaktní zástavbu města, přitom stále v rámci metropolitního území (Sýkora 2003).

Suburbanizace je tedy chápána jako proces rozšiřování předměstí, prostorová změna osídlení charakteristická hromadným stěhováním obyvatel z jádrové části na jeho okraj a za administrativní hranice městských celků se zachování některých úzkých funkčních vztahů nově osídlených částí s těmi centrálními částmi (Šilhánková a kol. 2007).



## 4.1 Podoby suburbanizace

Suburbanizaci můžeme rozdělit dle převládající funkce v nově vzniklé lokalitě na dva druhy. První nazýváme suburbanizaci residenční, která se vyznačuje především výstavbou rodinných a bytových domů, tzv. suburbia. Tu druhou podobu nazýváme komerční, která je charakteristická výstavbou komerčních zón. Tedy skladových areálů, obchodních center, výrobních či logistických center. Suburbanizace komerční se dále dělí na suburbanizaci komerční – pracovní a suburbanizaci komerční – obslužnou (Ouředníček a kol. 2008).

### 4.1.1 Residenční suburbanizace

U rezidenční suburbanizace sledujeme především přesun obyvatel a obytné funkce z jádra města na jeho okraj za vidinou lepšího, klidnějšího bydlení. Jedná se o nejčastější typ suburbanizace, která se v České republice nejvíce začala rozvíjet v polovině 90. let 20. století, kdy se začaly zvyšovat příjmy a byla velká možnost vzít si od banky pohledávku (Ouředníček a kol. 2008).

Rezidenční suburbanizace může mít několik podob a forem, ty se od sebe liší dle rozsahu zástavby, charakteru bydlení, umístění zástavby nebo i ceny domů a architektury (Ouředníček a kol. 2008). Nejčastěji však vzniká díky developerům, kteří vytvoří celé rezidenční okrsky s vystavěnými rodinnými domy na klíč, které dále prodají. Nebo nashromáždí půdu, kterou rozparcelují na stavební pozemky, ty doplní o nutnou infrastrukturu. Tyto stavební pozemky opět prodají zájemcům, kteří si ale výstavbu zajistí už individuálně. V obou případech tak dochází k novým okrskům vytvořených na okraji stávajících sídel. Další možností výstavby je také uvnitř existující zástavby obcí nebo rekonstrukcemi původních objektů. Vše poté záleží na jednotlivých projektech, jak se citlivě či necitlivě začlení do stávajícího prostředí obce (Sýkora 2001).

Za obce, které jsou zasažené residenční suburbanizací lze považovat takové, které mají vysokou intenzitu bytové výstavby a zároveň mají vysokou intenzitu přistěhovaných obyvatel z jádrového města. Pro zachycení procesu suburbanizace jsou obě tyto podmínky podstatné a nestačí naplnit pouze jednu z výše popsaných (Ouředníček a kol. 2013).

## Urban Sprawl

Okraje měst jsou postupně zastavovány jakousi sídelní kaší, velice řídkou zástavbou, která se dále rozlézá do okolní krajiny. Vzniká nejčastěji podél komunikačních os a propojuje větší města v stejnotvárnou hmotu bez rozdílu mezi středem a okrajem. Ta vytváří prostředí bez tradičních veřejných prostor s vytrácející se městskostí (Hnilička 2005). Výsledkem urban sprawlu je mozaiková struktura rozvíjených ploch, které mají za následek nepropojenost území, neexistenci cest a chodníků, odlehlost pro poštovní doručovatele a extrémní závislost na osobním automobilu (Ouředníček a kol 2008).

Typický pro urban sprawl je rozvoj tzv. izolovaných ostrůvků bud' s residenční nebo neresidenční funkcí, která není logicky a hospodárně postavena v návaznosti na dopravní, technickou nebo sociální infrastrukturu, což vede k velice závažným dopadům na fyzické (přírodní a kulturní) i sociální prostředí měst (Szentesiová 2009).

Výraz pro tento neuspořádaný rozvoj předměstí byl převzat z anglického slova *urban sprawl*. V překladu z anglického do českého jazyka znamená slovo *sprawl* roztažení, rozlézáni či rozvalení, a ve spojení druhého slova *urban*, tedy městský, jasněji definuje probíhající zastavování v okolí měst. Nejvýstižněji popisující český výraz pro urban sprawl je *sídelní kaše* (Hnilička 2005).

Rozprostírání měst do volné krajiny v podobě tzv. sídelní kaše je v Evropě kritizováno už od 60. let 20. století. Nicméně i přes veškerou kritiku ze stran institucí urban sprawl dále sílí i s postupným zastavováním volné krajiny. Důvody proč se tak dělo na většině místech jsou primárně způsobeny nedostatkem regulací a absencí snahy tento problém řešit (Ouředníček, Špačková, Novák 2013). Přesto je to forma suburbanizace, kterou je nutno potlačovat a považovat za nechtěnou či nežádoucí z ekonomického, sociálního i enviromentálního hlediska (Ouředníček a kol. 2008).

Potencionální řešení by se mohlo nacházet v přístupu městského plánování, který je označován jako „inteligentní růst“ (z angl. smart growth) a je to pravý opak urban sprawlu. Jde o plánovaný, regulovaný růst charakterizovaný vyšší hustotou osídlení, souvislejší zástavbou, zachováním zelených ploch, rozdílným využitím půd, omezenou silniční výstavbou za to s využitím alternativní dopravy, různorodou architekturou, rovnováhou mezi rozvojem a investicemi mezi jádrem města a jeho periferií a efektivním a koordinovaným územním plánováním (Frumkin 2002).

#### 4.1.2 Komerční suburbanizace

Komerční suburbanizaci vzniká v důsledku přemísťování nebo novou lokalizací ekonomických aktivit sekundéru, terciéru, nebo kvartéru. Konkrétně se jedná zejména o suburbanizaci obchodu, skladovacích aktivit, výrobních aktivit nebo pracovních příležitostí (Ouředníček, Novák, Špačková 2013). Ty jsou umístěny ve výhodně lokalizovaných místech nejčastěji podél dopravních tahů a přelívají se z centrálních částí měst do perifernějších lokalit nebo také úplně mimo územím města. Většina areálů tak vzniká na místě původních polí, jsou budována na tzv. „na zelené louce“ (greenfield) (Ouředníček a kol. 2008).

Častou příčinou vzniku komerční suburbanizace jsou především rozdíly cen pozemků ve městě a za jeho administrativními hranicemi, většinou jde o administrativně jednodušší proces umístění stavby, který má za následek výstavbu komerčních hal ve volné krajině spojenou s růstem osobní i nákladní silniční dopravy (Szentesiiová 2009).

Dalším charakteristickým rysem komerční suburbanizace je živelný rozvoj logistických center (parků), s jejichž společným rysem je lokalizace v blízkosti největších českých měst, v blízkosti dálnic a rychlostních komunikací. Nejvíce jich zatím vzniklo v Praze a jejím okolí. Za největší logistické centrum můžeme považovat park Horní Počernice, který dosahuje plochy 110 ha a nachází se zde jak skladové haly, lehká výroba tak i administrativní budovy (Ouředníček, Novák, Špačková 2013). Mezi další stavby komerční suburbanizace můžeme zmínit také komplexy na Černém Mostě a Zličíně, rozsáhlou zónu podél dálnice D1 začínající u Průhonic a Čestlic, končící u skladů a logistických center u dálničního sjezdu na Říčany (Sýkora 2001).

Stejně jako residenční tak i komerční suburbanizace má různé fáze, které různým načasováním a v různé intenzitě zasahuje jednotlivé části sídel České republiky. Podobně jako v západní Evropě nebo USA lze pozorovat pozdější nástup nerezidenční suburbanizace. O výraznějším nástupu komerční suburbanizaci hovoříme až od konce 90. let 20. století, spíše však až počátku 21. století. Lze je rozdělit do jednotlivých vývojových etap. Nejdříve začaly vznikat maloobchody, které datujeme právě do druhé poloviny 90. let, následoval suburbánní rozvoj skladových, průmyslových a nejpozději kancelářských zón. Zatímco v případě maloobchodu šlo o rozvoj bez ovlivnění veřejným sektorem, naopak u průmyslových a skladovacích areálů šlo o investice z veřejného sektoru (Ouředníček, Novák, Špačková 2013).

## 5. Důsledky suburbanizace

Suburbanizace s sebou nese řadu dopadů jak na individuální, místní, metropolitní nebo dokonce celospolečenské úrovni. Některé z nich mohou být brány za pozitivní, naopak některé mohou být brány za negativní důsledky (Sýkora 2003).

Zatímco jako pozitivní dopady mohou být brány hlavně z ekonomického hlediska, ty negativní mají dopad především na sociální a enviromentální úrovni. Negativní důsledky jsou takové, které snižují udržitelnost společenského rozvoje ve všech třech úrovních – sociální, ekonomický i enviromentální. Větší ostražitost by měly být směřována především takovým důsledkům lidské činnosti, která má za následek dlouhodobé změny ve využití krajiny. K důsledkům nedochází pouze při výstavbě nebo situování nových aktivit v zázemí města, ale i vlivem různých činností jednotlivců, rodin nebo organizací spolu s lidmi, kteří v tomto prostoru vůbec nemají trvalé bydliště (Sýkora 2003).

Díky výstavbě nových residenčních a komerčních objektů se mění přírodní, tak i člověkem vytvořené prostředí, pozměňují nejen charakter krajiny, ale i urbanistickou strukturu a také architektonický ráz původně venkovských sídel (Ouředníček a kol. 2008).

Abychom správně rozeznali dopady suburbanizace je nezbytné poznat umístování lidských aktivit, poznat jejich charakter, prostorové rozmístění a jejich vztahy, které se vytvářejí mezi příměstskou zónou a jádrem města. Značný zájem bychom měli věnovat různým prostorovým formám osídlení v příměstské zóně, které díky suburbanizaci vznikají. Některé z nich jsou totiž ekonomicky efektivnější, sociálně poctivější a ohleduplnější k životnímu prostředí (Sýkora 2003). Měli bychom se tedy pokusit předcházet možným negativním důsledkům a hned ze začátku omezovat ty formy, které jsou nežádoucí, a naopak podporovat ty způsoby rozvoje a využívání krajiny, které jsou udržitelnější jak z ekonomického, sociálního tak i enviromentálního ohledu (Sýkora 2002).

### 5.1 Sociální důsledky

Suburbanizace je spojená se sociální a prostorovou segregací. Z hlediska sociálních dopadů se jedná zejména o selektivní proces, který se týká pouze určitých obyvatel. Domy jsou často postaveny vedle sebe bez řešení dalších vazeb a potřeb obyvatel, kteří své potřeby realizují mimo své bydliště. Chybí zde také napojení na stávající obci nebo

propojení cest či cyklotras s okolní krajinou. Jedná se tedy o monofunkční lokality určené pouze k bydlení, kdy při jejich řešení bylo zapomenuto na sociální potřeby obyvatel. Přitom sociální prostředí vytváří komunitní život, který v suburbii téměř neexistuje. Můžeme tedy mluvit o absenci sociálního prostředí, a tedy i komunitního života. Komunity založené na sousedských vztazích se vytváří velice těžko a zájmové komunity prosperují spíše ve městech. Tímto způsobem dochází ke ztrátě sociální soudržnosti a občanské společnosti. Přitom díky vhodným podmínkám jde podpořit rozvoj komunitního života, díky vhodně řešené vnitřní struktuře suburbia. Vhodnými prostory a kontaktními místy pro setkávání a tím budování sociálních vazeb může být vytvořeno například veřejným prostorem – náměstím, parkem, komunikací, návsi, nebo také centrálními prvky jako jsou solitérní stromy, kaplička nebo jiné dominantní prvky v prostoru (Šilhánková a kol. 2007).

Oblasti se smíšenými funkcemi tak mají větší možnost sociálního života než ty pouze monofunkční. Také je důležité v prostředí sídla najít vyváženost mezi veřejným a soukromým prostorem, právě veřejný prostor byl dříve symbolem komunity. Na druhou stranu suburbanizace přináší také pozitivní dopady, mezi které lze zařadit proměnu společenskou, socio-demografickou, kulturní, aktivity novousedlíků, nebo ekonomickou proměnu obce v podobě nových podnikatelských činností (Šilhánková a kol. 2007).

Sociální skladba nově přistěhovalých obyvatel vytváří sociální prostředí obcí v zázemí velkých měst. Rozhoduje věk, dosažené vzdělání, ekonomická aktivita, rodinný status nebo místo odkud se přistěhují. Obecně se do suburbii stěhuje především mladé obyvatelstvo s výrazně vyšším sociálním statutem, s vyššími příjmy a také vyšším vzděláním. Tento sociální status je charakteristický především pro mladé rodiny s dětmi, nebo mladé páry chystající založit rodinu. Mezi přistěhovalými jsou však také v malé míře rodiny se staršími (odrostlejšími) dětmi nebo starší manželské páry. Přitom právě s příchodem mladých rodin se zvyšuje tlak na kapacitu mateřských a základních škol nebo také kapacitní možnosti lékařů (Ouředníček a kol. 2008).

Stěhování obyvatel s vyššími příjmy z jádra města na jeho okraj může mít za následek snížení sociálního statusu jádra města. Dalším velice závažným problémem je posilování individualizace a ztráta sociální soudržnosti. Právě vzdálenost jednotlivých lidských aktivit a funkcí, které jsou řešeny autodopravou má za následek ztrátu sociální soudržnosti, kdy lidé často tráví hodiny v automobilu (Sýkora 2002).

Přistěhováním novousedlíků, kteří mají odlišné sociální složení od starousedlíků, dochází k proměně sociálního prostředí. Nově přistěhovalí jsou mladí lidé s vyšším vzděláním, zatímco původní obyvatelstvo je obvykle starší a méně vzdělané. Tyto velké rozdíly mezi těmito dvěma skupinami mohou vést k sociální polarizaci. Odlišnosti můžeme vidět v rozdílné architektuře domů a na jejich fyzickém vzhledu. Způsob, jakým žijí novousedlíci a starousedlíci vypovídá o jejich životním stylu a shoduje se se sociálním statutem. Novousedlíci mají také odlišné názory a postoje na budoucí rozvoj obce s porovnáním se starousedlíky. Což může vést ke vzniku sociálního napětí, a v ojedinělých případech k různým rozporům či konfliktům. Naopak příchod mladých a sociálně silnějších skupin obyvatel má za následek posílení sociální struktury obyvatelstva a oživení obcí (zaktivnění). Také dochází ke zlepšování technické, sociální infrastruktury, dopravní dostupnosti a v neposlední řadě více trvale přihlášených obyvatel přinese více peněz do pokladny obce (Ouředníček a kol. 2008).

## 5.2 Enviromentální důsledky

Dle Evropské enviromentální agentury mezi nejvýznamnější dopady patří rozsáhlý zábor volných ploch, změny reliéfu, fragmentace krajiny, ohrožení biodiverzity ničením biotopů rostlin a živočichů, a dochází k nevratné degradaci zemědělské půdy (Ouředníček, Špačková, Novák 2013). Trend luxusního rodinného bydlení způsobuje tlak na zábor půdy, která byla původně určená k zemědělskému a lesnickému využití (Šilhánková a kol. 2007).

Nová výstavba způsobuje jak fragmentaci krajiny, tak dochází ke změnám tvaru povrchu (reliéfu). Přemísťují se velké objemy hmot, a vytvářejí se nové antropogenní tvary jako jsou násypy, haldy, protihlukové valy a průkopy. Velké změny se odehrávají také v půdě, dochází ke znečištění a zhutňování což ovlivňuje organismy a jejich činnosti v půdě (Ouředníček a kol. 2008)

Volná krajina mnoha vyspělých zemí je pomalu devastována a ubývá přirozených ekosystémů. Chybí systematicky vytvořená síť územních systému ekologické stability, jejichž biocentra spojená biokoridory by tvořila optimální podmínky pro rozvoj rostlinných a živočišných druhů (Šilhánková a kol. 2007). Ohrožena je také biodiverzita ve stávajících chráněných územích (velkoplošná, maloplošná chráněná území, biocentra a biokoridory prvků ÚSES) díky stále více se přibližujícím suburbním (Ouředníček a kol. 2008).

Zábor zemědělské půdy způsobuje nejen snížení zemědělské produkce, ale také působí na infiltraci srážkové vody a tvorbu zásob podzemní vody (Ouředníček, Špačková, Novák 2013). Zhutňováním půdy se hůře vsakuje srážková voda a jsou tak ovlivněny zásoby podzemních vod, které se snižují také díky spotřebě vody (výstavba bazénu, využívání pitné vody na zavlažování zahrad). Často je navíc voda znečištěna prachem, těžkými kovy nebo ropnými látkami, které zhoršují kvalitu celého hydrologického systému (Ouředníček a kol. 2008).

Odchod obyvatel a jejich aktivit z měst na jeho okraj má za následek zvýšení automobilové dopravy, roste spotřeba pohonných hmot, zvyšuje se hlučnost a produkce emisí, což zhoršuje kvalitu ovzduší (Šilhánková a kol. 2007). Díky zvýšené automobilové dopravě dochází k přetížení komunikací, omezení nebo ohrožení pohybu pěších, časté zácpy a časové ztráty, nebo také zvýšení počtu dopravních nehod (Ouředníček a kol. 2008). Kvalita života se tak v těchto suburbanizovaných oblastech snižuje, přestože se sem lidé přestěhovali především za klidem a čistým prostředím (Sýkora 2002).

Rozvolněnou zástavbou narůstá světelné a hlukové znečištění (Ouředníček, Špačková, Novák 2013). Rozvolněná zástavba způsobuje větší nároky na počet lamp veřejného osvětlení, osvětlené jsou i komerční areály a také se stále zvyšuje počet reklamních ploch, které v noci intenzivně svítí. Světelné znečištění tak negativně působí na celou řadu organismu (dochází k narušení jejich přirozených biorytmů), včetně člověka (Ouředníček a kol. 2008).

### 5.3 Ekonomické důsledky

Suburbanizace je charakteristická nízkou hustotou zástavby, která je rozptýlená a nesouvislá. Tím se zvyšují náklady na výstavbu, rostou náklady na výstavbu a údržbu infrastruktury (komunikace, kanalizace, voda, občanské vybavení), rostou provozní náklady veřejné správy, zároveň rostou daně, které musí pokrýt vyšší výdaje na veřejnou správu (Sýkora 2002).

Čím více jsou oddělené jednotlivé funkce a zástavba je rozvolněnější, tím vznikají větší náklady na výstavbu a provoz technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Také je téměř nemožné tuto oblast obsloužit hromadnou dopravou (Sýkora 2003). Hromadnou dopravu se nedaří zavádět v oblastech, kde je hustota obyvatel nižší než 50-60 obyvatel na hektar. Na zastávkách často nastupuje málo lidí, autobusy mají velké intervaly a nejsou tudíž využívány. Řídce osídlené území jsou tak předurčeny k nutnosti používat osobní automobil, který může znamenat problémy při ekonomickém propadu nebo zdražení cen pohonných hmot (Cílek, Baše 2005).

Největší problém pro obce jsou nově přistěhovalý obyvatelé, kteří se ale nehlásí v nové obci k trvalému bydlišti, pravděpodobně z důvodu administrativní náročnosti. Tento fakt se projevuje v rozpočtu obce, jak v příjmech, tak i ve výdajích obce. Příjmy tvoří jak daňové, nedaňové příjmy tak i dotace a kapitálové příjmy. Více než polovina financí se do rozpočtu obce dostává právě díky daňovým příjmům. Tedy čím více obyvatel je trvale přihlášených v obci, tím vyšší dostává obec finanční prostředky (Ouředníček a kol. 2008). Právě nepřihlášení obyvatelé zbavují svou obec příjmů, ale svou přítomností a životem v obci zvyšují výdaje v rozpočtu využíváním technické, dopravní i sociální infrastruktury, kterou financuje obec (Macešková, Ouředníček 2008).

Obce nemají žádnou oficiální pravomoc, kterou by přiměli nové rezidenty k trvalému bydlišti. Jediná možnost, jak donutit, aby se noví rezidenti přihlásili k trvalému bydlišti jsou například pravidla, které neumožní navštěvovat dětem či dospělým různé volnočasové aktivity nebo školské zařízení v obci lidem, kteří nemají trvalé bydliště v obci (Macešková, Ouředníček 2008).



## 6. Regulace suburbanizace

Hlavním nástrojem pro regulaci podob, forem a v minimální míře i lokalizaci výstavby je stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Ten upravuje legislativní podmínky pro vznik územně plánovací dokumentace (na národní, regionální a lokální úrovni) a také předkládá nástroje pro jejich naplňování (Ouředníček, Špačková, Novák 2013). Ze stavebního zákona také vyplývá, že cílem územního plánování je chránit krajinu, hospodárně využívat zastavěné území, zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavěných pozemků, a vymezovat zastavitelné plochy s ohledem na možnost budoucího rozvoje území a míru využití zastavěného území (Maier a kol. 2012).

Stavební zákon ani žádný jiný předpis, ale neobsahuje určité nástroje k regulaci či koordinaci suburbanizace (suburbanních oblastí), ale vymezuje nástroje, postupy a mechanismy územního plánování, které umožní řešit území spojené s tímto problémem (Maier 2012).

Základem pro úspěšnou regulaci suburbanizace je dobrý územní plán, ten nastavuje podmínky pro využití jednotlivých ploch v území. Při tvorbě územního plánu ale musí být dodrženy principy vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentací, např. zpřesnění ploch nadmístního významu, které jsou obsaženy v krajských zásadách územního rozvoje (Ouředníček a kol. 2013).

Základním a hlavním regulativem územního plánování, které má za úkol dosáhnout hospodárného využití v území, je členění zastavěného a nezastavěného území, vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch v územních plánech a také vymezení ploch přestavby. Toto členění určuje poměr mezi urbanizovanou a krajinnou složkou. Velikost zastavěného území nebo jeho expanze do krajiny by se měla odvíjet od možného budoucího trendu vývoje počtu obyvatel a ekonomických aktivit. Vymezení dalších ploch zastavitelného území by mělo být až jako poslední možnost po vyčerpání možnosti rozvoje ve stávajícím zastavěném území, zejména v plochách přestavby (Maier a kol. 2012).

Druhý nástroj územního plánování na úrovni obcí je regulační plán. Spolu s územním plánem mohou být účinným nástrojem při regulaci stavebního rozvoje, za podmínky že jsou používány správným způsobem a jsou přesně dodržena všechna pravidla. A zatímco územní plán řeší využití celého území obce, regulační plán se většinou

zpracovává pro část území a stanovuje jiné regulativy využití pozemků a umístování staveb, omezení změn v jejich užívání, přístupy ke stavbám, napojení na technické vybavení a regulační prvky plošného anebo prostorového uspořádání (Ouředníček a kol. 2008).

## 7. Historie suburbanizace

Různé vlivy působící na vývoj suburbanizace se v posledních dvou staletí vyvíjely v závislosti na kultuře. Počátky vzniku pochází pravděpodobně z Anglie 18. století, kdy se mezi měšťanstvem stalo módou vlastnit vilu na venkově v blízkosti většího města. Důvody odchodu obyvatel byla především inspirace velkých sídel šlechty na venkově, romantická představa venkovského bydlení, ale také nedostačující hygienické podmínky v průmyslových městech (Sýkora 2003).

Právě Londýn byl jedním z nejnádhlejších měst, především díky celosvětovým obchodním cestám. Předměstí však označovalo okrajové slumy, ve kterých žili ti nejchudší obyvatelé, zatímco bohatí členové společnosti žili a pracovali co nejbližší městem jádru. A právě díky nedostatku finančních prostředků chudších obyvatel nemohl Londýn efektivně expandovat. I přes to, že byl Londýn jedním z nejnádhlejších měst, ulice byly přeplněné, špinavé a hlučné. Tento stav města byl tolerován až do 18. století. Lidé se snažili najít lepší řád ve vedení vlády, výrobě anebo zlepšení životních podmínek. Ke zlepšení životních podmínek byly použity dva modely. První model byl zaměřen na elity tehdejší doby, kdy přestavovali své majetky v centru města a jejím blízkém okolí po vzoru nejelegantnějších staveb 18. století. Druhý model byl opačného rázu, jednalo se o přesun buržoazie na periferii měst spojenou s novou výstavbou jejich rezidencí (Fishman 2008).

V polovině 18. století začala tedy londýnská buržoazie přestavovat své majetky v centru města především k pracovním účelům. Své rodiny tak přestěhovali do prostorných vil či klidných zemědělských osad, vzdálené až pět mil od města, ty jim umožnily vybudovat nový život, který odrážel jejich hodnoty. Městská elita tedy využila své bohatství k založení nového druhu rychle se rozšiřující městské periferie (Fishman 2008). K dalšímu většímu rozvoji suburbanizace dochází na konci 19. a začátkem 20. století díky technickému pokroku v dopravě, kdy železniční doprava umožní oddělit pracoviště od bydliště na větší vzdálenosti, než jak tomu bylo doposud,

pouze pěší dostupností. Nové residenční lokality tak vznikají podél tratí a rozšiřují se do okolí měst Velké Británie i USA (Sýkora 2003).

Díky dopravnímu systému, který se během 19. století rozvíjel měl napomoci k suburbanizaci tím, že poskytl pohodlný přístup z centra na periferii. Problém byl, že na periférii bydlela vyšší vrstva obyvatelstva, která nechtěla, aby se díky relativně levné půdě přesunula průmyslová odvětví a s ní chudší vrstva obyvatelstva do jejich přímé blízkosti. Developeři velice chytře zkombinovali přístupnost, kdy vybudovali síť radiálně vedené železnice se stanicemi a pomocí vysoké ceny jízdného jí znepřístupnili pro chudší vrstvu obyvatelstva. Díky tomuto spojení se začaly stavět tzv. železniční vesnice, které vytvářely síť uzlů uspořádaných v okolí železničních stanic, ty byly ovšem rozděleny dle příjmových skupin (Fishman 2008).

V České republice bychom mohli považovat za první náznaky procesu suburbanizace budování letohrádku a venkovských vil bohatých šlechtických rodů, později to byli i úspěšní průmyslníci, kteří chtěli bydlet za hradbami Prahy, mimo přelidněné a nezdravé městské centrum, přitom v dosahu ekonomických a kulturních funkcí. Avšak největší rozvoj předměstí započal především s příchodem průmyslové revoluce (Ouředníček 2003). Díky průmyslové revoluci došlo v Praze k zásadnímu rozhodnutí, zbourání pražských hradeb, které bránily dalšímu rozvoji. Akce byla zahájena v roce 1874 a trvala až do začátku 20. století. Praha se tak mohla postupně rozvíjet a přibírat k sobě další městské části (Říha 2012).

Rozvoj Karlína, Smíchova či Žižkova, dříve samostatných měst, byl příkladem uplatňování, jak urbanizačních, tak suburbanizačních procesů. Tedy např. Žižkov se rozvíjel kvůli přílivu obyvatel z venkova, do Vinohrad se lidé stěhovali hlavně z centra Prahy (Ouředníček 2003). Před první světovou válkou také docházelo k zastavování volných svahů např. na Vinohradech, v Dejvicích nebo ve svazích Hřebenky či Smíchova, Libni nebo Dejvicích. Nejdříve se jednalo o historizující či secesní stavby nebo spíše vily, které byly projektovány dle vkusu vlastníka, často připomínající zámky nebo hrady s velkou zahradou. Před 1. světovou válkou docházelo také k zastavování tou dobou volných pražských svahů, kde bylo obtížné postavit činžáky žižkovského typu. Tyto lokality lze vidět např. v okolí Hradešinské ulice na Vinohradech, na svazích Hřebenky a Smíchova, ale také v Libni či Dejvicích. Také docházelo k výstavbám letních čtvrtí bohatých obyvatel podél železnic (Cílek, Baše 2005).

Rychle se rozvíjející bytová zástavba v Praze, vedla ještě před 1. sv. válkou k výstavbě tramvajových tratí. Právě díky intenzivní výstavbě tratí, která pokračovala po několikaleté přestávce celé meziválečné období, došlo k vybudování rozsáhlé a kvalitní sítě městské hromadné dopravy. Ta zajistila dopravní integraci většině obcí tvořící Velkou Prahu (Říha 2012).

S menším zpožděním se stavěly i letní čtvrti zbohatlíků podél železnice na Benešov a Beroun. Především Řevnice, Černošice a vesnice v Posázaví postupně ztrácely svůj venkovský charakter, díky rozsáhlé zástavbě, která také výrazně omezovala zemědělské využívání. Naopak chudí lidé se stěhovali za prací do Prahy, a tak vznikaly i různé dělnické čtvrti jako je například Bud'ánka (Cílek, Baše 2005).

V první polovině 20. století probíhala metropolizace Prahy a rozvíjely se obce v okolí Prahy či o něco vzdálenější. Ani v tomto období nebyla suburbanizace jediným procesem uplatňovaným v rozvoji obcí v zázemí Prahy. Například u sídel jako jsou Černošice nebo Klánovice byl hlavním důvodem růstu přesun zámožných obyvatel. Naopak větší obce a městečka rozvíjející se díky průmyslové výrobě (Modřany, Kbely, Uhřetěves, Úvaly) rosta díky přesunu obyvatelstva z jejího bezprostředního okolí, nikoli z centra Prahy. V té době se příměstské obce výrazně mění, jejich sociální a fyzické prostředí, mění se ekonomická struktura obyvatel, styl života, mění se také charakter zástavby a kvalita infrastruktury (Ouředníček 2003).

V polovině 30. let 20. století dochází k rozvoji českých „Beverly Hills“ na Barrandově, Babě, Hanspaulce, Ořechovce a jiných. Tato zahradní města vnikala jako reakce na nepříliš pohledné a nehygienické dělnické čtvrti zanikající ve městech průmyslové revoluce (Cílek, Baše 2005). Doklady prvorepublikové suburbanizační výstavby dnes můžeme vidět v Klánovicích, Říčanech, Černošicích nebo v Řevnici (Szentesiová 2009).

## 7.1 Vývoj za socialismu

Přirozený nárůst obyvatel přerušila druhá světová válka, poté řízená urbanizace komunistického státu. Od války až do poloviny 50. let 20. století Praha převážně migračně ztrácí nebo jen minimálně roste, což je ovlivňováno přirozeným přírůstkem obyvatelstva než migrací. Praha jako silné a vyvíjející se město 30. let bylo až do poloviny 50. let 20. století potlačováno bytovou a zaměstnaneckou politikou tehdejšího režimu (Posová, Ouředníček 2006).

Druhá světová válka zasáhla do stavebního rozvoje nejenom Prahy, kdy se téměř zastavila bytová výstavba. Válečné škody spolu s bytovou nouzí přerostly v bytovou krizi. Bytová výstavba byla opět oživena ve 2. polovině 50. let (Posová, Ouředníček 2006). Residenční suburbanizace byla v tomto období centrálního plánování potlačena a individuální výstavba omezena. Výstavba bytů v zázemí Prahy v socialistickém období probíhala v průmyslových městech (Mníšek pod Brdy, Čelákovice a v obci Odolena Voda). Kromě těchto příkladů jiné obce v zázemí Prahy nebyly určeny k trvalému bydlení, ale především k rekreačním účelům. V důsledku komplexní bytové výstavby byly podporovány pouze střediskové obce (Posová 2004).

Po 2. světové válce byla potřeba nových bytů silná v celé Evropě a nejefektivnějším řešením se zdála být výstavba nových sídlišť (Galčanová, Vacková 2008). Suburbanizace byla v Praze zcela nahrazena tzv. komplexní bytovou výstavbou. Suburbánní výstavba byla znemožněna hlavně díky nedostatku nabídky pozemků, ale i nedostatkem kapitálu jednotlivců, nebo také nedostupnost stavebního materiálu potřebného na stavbu rodinného domu. Přitom zázemí Prahy mělo k dispozici jak kvalitní životní prostředí pro residenční bydlení, tak i možnost rozšíření nabídky pracovních míst v průmyslové výrobě. Tento potenciál nebyl však využit z důvodu řízeného rozvoje města a přesunu obyvatel do sídlištní zástavby. Dnes se tento nepřirozený vývoj Prahy označuje jako „kontrametropolizace“. Určitým prvkem životního stylu Pražských obyvatel bylo víkendové bydlení v chatách a chalupách v blízkém i vzdálenějším zázemí Prahy. Největší rozvoj se odehrával především na území s dobrým přírodním prostředím, kolem Vltavy, Berounky a středočeských lesů, kde se rozvíjela tradice chatařství a chalupářství (Posová, Ouředníček 2006).

Růst obcí v zázemí Prahy od 60. let byl ovlivňován hlavně nástroji územního plánování. Hlavní koncepce se stala teorie centrálních míst. Ta byla využita pro vytvoření sítě středisek osídlení, do kterých byla investována většina financí na technickou a sociální strukturu. Například Modřany, Říčany, Úvaly, Brandýs nad Labem a některá další města měla dobré ekonomické zázemí a velkou nabídku pracovních příležitostí. Rozdělením obcí na střediskové a nestřediskové a omezení investic do těch nestřediskových, způsobily přesun obyvatelstva a ekonomických aktivit do větších center (Posová, Ouředníček 2006). Od konce 60. let začala postupně bytová výstavba stoupat a v 70. letech dosáhla svého maxima. V roce 1975 bylo

postaveno téměř 100 tisíc bytů. Poté nastal postupný pokles výstavby až do konce 90. let, kdy rozsah bytové výstavby opět stoupá (Müller 2009).

Důvody, proč se během socialistického období potlačila suburbanizace je především díky komunistické ideologii a centrálně řízené ekonomice. Právě restriktivní politika omezovala výstavbu rodinných domů na okraji měst, spolu s faktem, že existovaly minimální rozdíly v nákladech na bydlení na okraji města v příměstských obcích anebo v centru města. Dalším důvodem byla preference střediskových obcí, což způsobovalo negativní vliv na rozvoj malých obcí, důsledkem pak byla velice špatná dopravní obslužnost a úpadek infrastruktury nepodporovaných obcí (Ouředníček 2003).

V socialistickém období nebyl podporován rovněž trh s pozemky, hypoteční úvěry nebo stavební spoření, zato byl velice pečlivě chráněn zemědělský půdní fond. Pro střední vrstvy obyvatelstva bylo téměř nemožné získat pozemek. Od suburbánního bydlení odrazovala také nemožnost dojížděky za prací (Ouředníček 2003).

Na konci socialistického období se postupně začínají stavět rodinné domy, většinou svépomocí za relativně výhodné půjčky. Dodnes zanechala svépomocná výstavba stopu ze socialistického období. Kvůli ochraně zemědělského půdního fondu se pozemky zmenšovaly na minimální rozměry až 400 m<sup>2</sup>. (Cílek, Baše 2005).

## 7.2 Vývoj po roce 1989

Sametová revoluce přinesla do české ekonomiky, politiky i společnosti mnoho nových věcí. Některé z nich přispěly k pokračování rozvoje Prahy. Výrazně se začaly tvořit podmínky jak pro bytovou výstavbu, tak i státní bytovou politiku. Zmírnění ochrany zemědělské půdy, restituce pozemků, vznik nových stavebních firem či realitních kanceláří, anebo také aktivity nově vzniklých developerských firem, to vše pomohlo dalšímu rozvoji (Posová, Ouředníček 2006).

Jednotlivé obce v zázemí Prahy se rozvíjely odlišně a jsou patrné výrazné rozdíly mezi rozvíjenými a upadajícími obcemi. Ty jsou způsobené z odlišného potenciálu obcí jako je dopravní dostupnost, atraktivita přírodního i sociálního prostředí nebo nabídka stavebních pozemků. Obce migračně získávající postupně navyšují svůj počet ze 73 obcí (roku 1991) až na 135 obcí (roku 1999). Vzniká tak prostorovému rozmístění obyvatelstva a suburbanizace postupně zasahuje i méně atraktivní části v blízkosti města (Ouředníček 2003).

Na počátku 90. let minulého století ještě doznívala výstavba bytových domů například na Černém Mostě nebo v jihozápadní části města, zároveň se začaly realizovat také nové projekty. Postupně se od roku 1991 bytová výstavba v centru Prahy i v jejím zázemí začíná snižovat, důvodem je zastavení projektů, které byly připraveny za socialismu. Zároveň dochází k znovuoživení suburbanizace v pražském zázemí (Posová, Ouředníček 2006). Na začátku 90. let 20. století se také rozmohl stavební styl, kterému se dodnes přezdívá „podnikatelské baroko“. Jedná se o stavby, pro které jsou typické výrazné, někdy až kýčovitě stavební prvky (rozmanité věžičky, balkony, atypická okna, mohutné sloupy), které ale nezapadají do celkového vzhledu obce (Potočný, 2006).

Od roku 1990 do roku 2000 také enormně vzrostly plochy komerční suburbanizace, které byly nejvíce zaznamenány v příměstských oblastech na západě Prahy (Chuman, Romportl 2008).

Mezi lety 1995 a 1997 se snížila bytová výstavba oproti předchozímu období na třetinu. V polovině 90. let se dokončují projekty, které jsou realizovány v blízkosti větších sídel nebo v tradičních lokalitách, popřípadě v blízkosti hlavních dopravních tras. Jsou zahajovány anebo dokončeny první projekty větších firem jako například firma Central Group, ta dokončila svůj první projekt v roce 1997 (výstavba 140 bytů v zázemí Prahy – Psáry, Všešary). Také firma Ekospol začíná připravovat v tomto období parcely pro výstavbu i s kompletními inženýrskými sítěmi (jak v zázemí Prahy, tak i v jejím centru – celkem 98 parcel). Postupně jsou do nabídky zařazovány bytové domy, které jsou více poptávány z důvodu nižší ceny a měnícím se stylem mladých obyvatel. Hypoteční úvěry v České republice se začaly projevovat až v roce 1995, ale i přesto neměl hypoteční úvěr tak rychlý nástup jako v případě stavebního spoření. Hlavním důvodem byly vysoké úroky na počátku druhé poloviny 90. let, ale také možné zadlužení na dlouhou dobu a nejistota z budoucího vývoje úroků. Pokud klient tedy neměl nadprůměrný plat, velkou finanční hotovost nebo nemovitost, s kterou by mohl ručit, nebyla téměř žádná možnost hypoteční úvěr získat. Možnosti splácení hypotečního úvěru mělo pouhých 5 % obyvatelstva, finanční dostupnost rodinného bydlení pro domácnosti s nižšími nebo středními příjmy byla nedostačující. Poklesla tedy poptávka po nadstandartním bydlení v rodinném domě, neboť obyvatelstvo s vyššími příjmy již bydlelo v rodinných domech koupených v předchozím období (Posová, Ouředníček 2006).

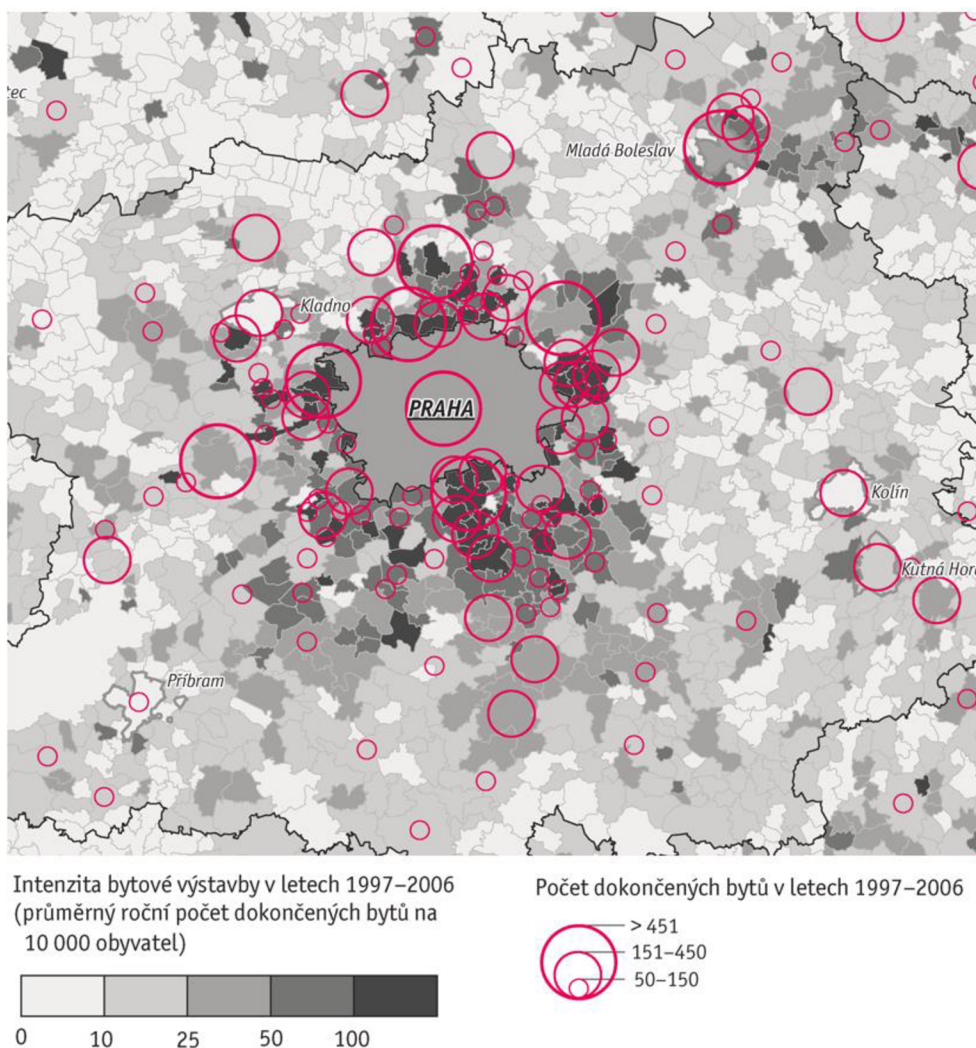
Na konci 90. let dochází k expanzi suburbánního bydlení v zázemí Prahy, nejvíce vzrostla intenzita výstavby v menších sídlech v okolí Prahy. Nejvíce vyhledávané nové bytové lokality výstavby v letech 1991-2001 se nacházejí v jihovýchodní a jižní části Prahy, v přilehlých obcích v okresech Praha – západ a Praha – východ (Praha-Újezd, Praha-Benice, Nupaky, Praha Kunratice, Vestec, Jesenice, Psáry, Dolní Břežany Ohrobec, Zvole, Praha-Vinoř, Praha-Koloděje) (Posová 2004). V Praze se zvýšila výstavba o dvojnásobek oproti předešlému období (1995 – 1997). Výstavba se soustředila především do menších a vzdálenějších lokalit. Jsou opouštěny velké projekty výstavby, jedná se především o menší projekty rodinných domů, skupin domů, anebo výstavbu individuálních stavebníků. Také se postupně dokončují již dříve zahájené projekty. Společnosti Central Group a Ekospol dokončily v těchto letech dohromady více jak tisíc bytů a připravily více jak stovku parcel pro individuální stavebníky. Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření se staly dostupnější i pro střední vrstvu obyvatel, a tak mohl větší počet individuálních stavebníků uskutečnit výstavbu rodinného domu díky podpoře ze strany státu. Nabídka nových bytů byla na konci 90. let omezená, a tak koupě rodinného domu byla jediným řešením nového bydlení s použitím hypotečního úvěru (Posová, Ouředníček 2006).

Od roku 2002 můžeme pozorovat v zázemí Prahy nový boom bytové výstavby, ale také v hlavní části Prahy. Výstavba bytové výstavby v zázemí Prahy se oproti prvnímu sledovanému období ztrojnásobila. Ve srovnání s minulými lety se počet bytů v zázemí Prahy značně navýšil, přitom se stavební společnosti orientují i na výstavbu v kompaktním městě (Posová, Ouředníček 2006). Mezi lety 1997 a 2005 bylo v metropolitním regionu Prahy postaveno přes 52 tisíc nových bytů, z toho 56 % bylo postaveno v centru města a 44 % v jeho zázemí (Sýkora, Posová 2007). Za atraktivní bydlení jsou nyní považovány větší obce v zázemí města. Začínají se opět prosazovat větší projekty jak bytových domů, tak i rodinných domů. Projekty jsou zahajovány například na Suchdole, v Průhonicích, v Hostivicích, nebo Roztok u Prahy. Hypoteční úvěry jsou nyní dostupné pro všechny a jsou hojně využívány, zejména díky snížení úroků a také úpravě podmínkám stavebního spoření z roku 2004. Na trhu jsou žádány jak nové rodinné domy, tak i bytové domy jak v příměstské zóně, tak i ve městě (Posová, Ouředníček 2006).

Od roku 2003 postupně přestává v příměstských zónách dominovat výstavba samostatně stojících rodinných domů a je zaznamenán značný nárůst bytů v bytových



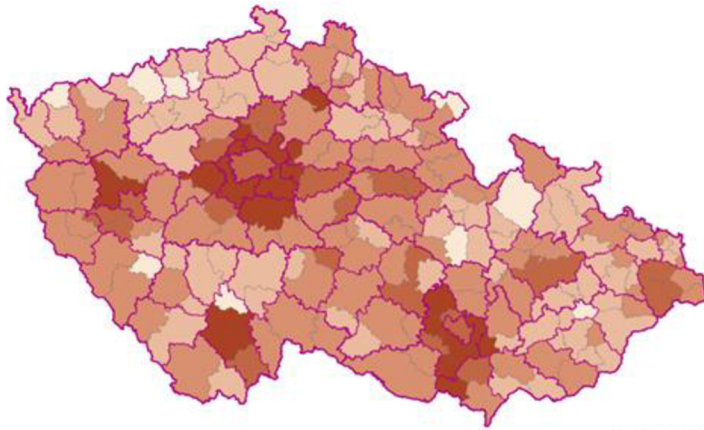
domech. Tato změna pravděpodobně souvisí se snahou developerů rozšířit nabídku nemovitostí pro nižší střední třídu obyvatel (Špačková, Dvořáková, Tobrmanová 2016). V kompaktním městě se staví především na rozsáhlých a pro výstavbu připravených plochách, které se nachází ve vnější části intravilánu. Jedná se především o menší intenzitu bytové výstavby v delších časových úsecích. Vyšší ceny jsou kompenzovány výhodami, které poskytuje bydlení blízko jádra města. V příměstské zóně se staví především v blízké návaznosti na město, tedy těsně za administrativními hranicemi Prahy. Zde jsou naopak výhodou snadnější podmínky při povolování výstavby v jednotlivých obcích (Sýkora, Posová 2007).



Obrázek 1: Počet a intenzita dokončených bytů v obcích v letech 1997-2006 (<https://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/101-bytova-vystavba>).

Dalšího maxima dosáhla bytová výstavba v zázemí Prahy mezi lety 2004 a 2007. Poté ekonomická krize v roce 2008 způsobila opět pokles výstavby bytů. Počet dokončených bytů v Praze se začal opět zvyšovat až v roce 2010, v příměstské zóně se bytový trh začal zotavovat až kolem roku 2014. Zatímco podíl obytných ploch na celkové ploše pražské suburbánní zóny vzrostl mezi lety 1990-2012 1,3krát, podíl komerčních ploch vzrostl téměř 2,4krát. Počet obyvatel se v příměstské zóně za stejné časové období zvýšil o 82 % (z 176 000 na 319 000). Tento nepoměr mezi růstem populace a růstem obytných oblastí naznačuje rostoucí hustotu osídlení v příměstské zóně, což může vysvětlovat fakt, že se do suburbánních oblastí stěhují především rodiny s dětmi anebo také, že dochází k výstavbě větších residenčních projektů s vyšším počtem bytových domů. Ekonomická krize a následný růst cen pozemků po roce 2010 zas způsobily větší poptávku po malých pozemcích určených pro individuální výstavbu, menších bytech v činžovních domech, a také zájem o řadové domy (Zévl, Ouředníček 2021).

Od roku 2010 do roku 2019 se průměrně zvedly ceny nemovitostí v Praze o 74 % (v ČR o 29 %). Tempo růstu residenčních nemovitostí nabralo extrémní rychlosti především v období 2015-2018, kdy se během 4 let zvýšily ceny bytů o 60 % (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Sekce strategií a politik 2021). Důvodem může být dlouhý povolovací proces, který zdržuje výstavbu, ale také extrémně rostoucí ceny stavebních prací. Dalším z viníků pražské suburbanizace je také nedostatečný počet bytů v hlavním městě, za rok 2018 bylo postaveno 5290 bytů, přitom ideální počet se pohybuje kolem 10 tisíc bytů ročně. Ve středočeském kraji jich bylo postaveno 7 243. Lepší situaci nabízí právě příměstské zóny v okolí Prahy, kde dochází k zastavování obcí v extrémní rychlosti, to je zřejmě vyvoláno jednodušší možností změny územního plánu, než jak tomu je v hl. městě. Takovéto extrémní rozrůstání měst s sebou ovšem nese i negativní důsledky, jako např. zatěžování dopravní infrastruktury, nedostatek občanské vybavenosti v obci atd. (Anonym 2019).



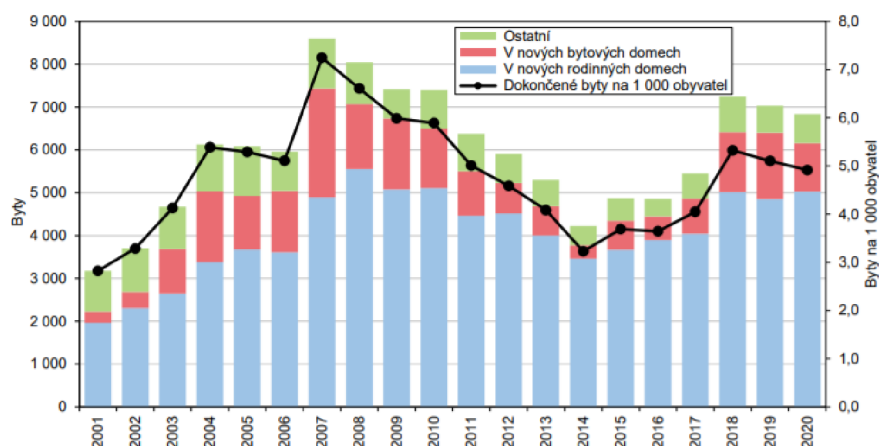
**Intenzita bytové výstavby v ČR podle obcí s rozšířenou působností v období 2010-2019**

počet dokončených bytů v letech 2010-2019 celkem na 1000 obyvatel (2019)



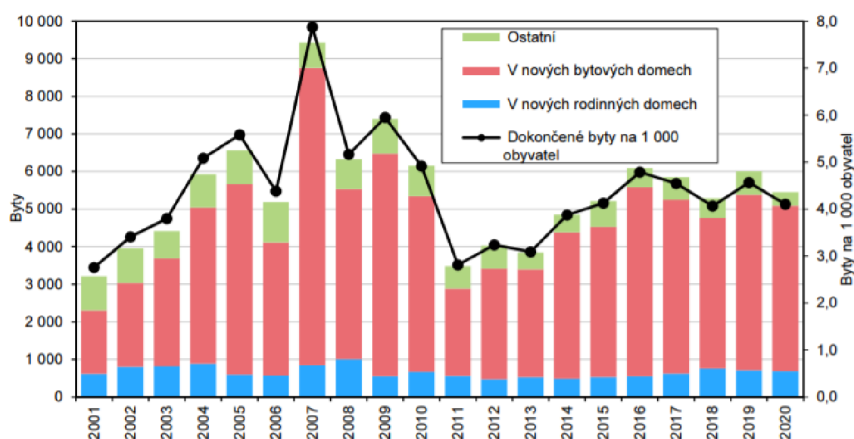
Obrázek 2: Intenzita dokončených bytů v obcích v letech 2010-2019 (MMR ČR 2021).

Mezi lety 2011 a 2020 bylo ve středočeském kraji postaveno celkem 44,1 tisíc domů, z nich bylo 92,1 % rodinných domů a 1,1 % bytových domů. Celkově tak bylo ve Středočeském kraji postaveno nejvíce domů ze všech krajů. Bytová výstavba probíhala především v zázemí hlavního města. Suburbanizační procesy byly nejvíce zaznamenávány v blízkém zázemí hl. města Prahy nebo v obcích o něco vzdálenějších, ale s dobrou dostupností do hl. města. Opět převyšovala výstavba rodinných domů situovaných v menších obcích a venkovských lokalitách (ČSÚ ©2020 a ).



Obrázek 3: Dokončené byty podle druhu výstavby ve Středočeském kraji (ČSÚ ©2020 a ).

V Praze bylo mezi lety 2011-2020 postaveno 7801 budov, v nich celkem 50086 bytů, což je o 17 % méně než v období 2001-2010. Většina bytů byla dokončena v bytových domech (77 %) a v rodinných domech (téměř 12 %). V tomto období lze sledovat tendence, že dochází k výstavbě větších bytových domů (51 a více bytů v budově). Nejvíce bytů se dokončuje v bytových domech, což je dáno městským charakterem Prahy, situovány jsou v intravilánu v prolukách po předchozích domech, ve starých brownfieldech anebo na zelené louce v okrajových částech Prahy (ČSÚ ©2020 b ).



Obrázek 4: Dokončené byty podle druhu výstavby v hl. m. Praze (ČSÚ ©2020 b).

Stále rostoucí ceny pražského bydlení jak prodejního, tak i nájemního opět zvyšují poptávku ve středočeském kraji. Ovšem i tam rostou ceny pozemků, materiálů i stavebních prací. Výstavbu brzdí špatný stav infrastruktury, nedostatečná kapacita čistíren odpadních vod anebo problém s napojováním na obecní vodovody. Obce sice mají zpracované územní plány, které ovšem nepočítají s výrazným rozšiřováním. Zpřísnila se také ochrana zemědělského půdního fondu. Z těchto důvodů se i domy ve středočeském kraji stávají nedostatkovým zbožím, a i jejich cena skokově vzrostla (Maxima reality 2021). V roce 2020 byl pozitivní vývoj přibrzděn epidemií koronaviru, která omezila provoz stavebních úřadů a firem. Za rok 2020 bylo v Praze postaveno 5445 bytů (meziroční pokles o 9,3 %), a ve Středočeském kraji 6843 bytů (meziroční pokles o 2,7 %), z toho bylo více jak 38 % postaveno v okresech Praha-západ a Praha-východ (ČSÚ ©2021). V roce 2021 se postupně začíná trh vzpamatovávat z koronavirové krize a výstavba bytů postupně stoupá. Počet zahájených bytů v září roku 2021 meziročně vzrostl o 57,3 %, z toho počet zahájených rodinných domů vzrostl o 16,9 % (nejvíce zahájených rodinných domů bylo ve Středočeském kraji) a bytových domů o 26,8 % (nejvíce zahájených bytových domů

bylo v Praze). Ovšem počet dokončených bytů meziročně klesl o 10,2 % (ČSÚ ©2021).

Nyní stále probíhají již zahájené výstavby bytů z roku 2021 na území Prahy 8 nebo také Prahy 9. V tomto roce má být také dokončena první severní etapa největšího projektu v Praze – Smíchov City. Na rok 2022 je odhadován nový počet bytů v Praze na 6 tisíc, ovšem ani výstavba 6 tisíc bytů v Praze pravděpodobně nebude stačit ke stabilizaci trhu a zastavení extrémního růstu cen. Ceny, nejenom v Praze, ani navzdory koronavirové krizi stále nemají klesající tendenci, spíše naopak.

## 8. Základní informace o území

Horní Počernice se nachází na východním okraji hlavního města Prahy, v městském obvodu Prahy 9. Tvoří jednu z 57 městských částí a jedná se o největší souvislé katastrální území v hranicích hlavního města Prahy. Rozprostírá se mezi 50° 05' až 50° 08' severní šířky a 14° 34' až 14° 39' východní délky (Horní Počernice ©2021a). Katastrální území městské části zaujímá celkovou výměru 16 942 314 m<sup>2</sup> (ČÚZK ©2021). Rozkládá se převážně na mírně zvlněné rovině s průměrnou nadmořskou výškou 267 m n.m. Maximální nadmořská výška je 288 m, minimální výška je 228 m (Antes a kol. 2002).

Od roku 1969 do roku 1974 byly Horní Počernice městem. 1. července 1974 byly připojeny k Praze jako součást jejího městského obvodu. Roku 2001 se stala městská část Horní Počernice 20. pražským obvodem a od roku 2002 nese název Praha 20 Horní Počernice (Stýblová a kol. 2015).



Obrázek 5: Znak městské části Praha 20 (Horní Počernice ©2021f).



Obrázek 6 : Vyznačené území městské části Praha 20 ([https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha\\_20](https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha_20)).



Horními Počernicemi prochází železniční trať č. 231 Praha – Lysá nad Labem – Kolín. Dále toto území protínají 3 dálnice (D10, D11, D0 – městský okruh). Dálnice D10 vede z Prahy přes Mladou Boleslav dále do Trutnova, druhá dálnice D11 spojuje Prahu a Východní Čechy, vede tedy z Prahy na východ do Hradce Králové.

Paralelně s dálnicí D11 vede Horními Počernicemi doprovodná komunikace – silnice 2. třídy, která prochází napříč celým územím. Dále se na území nachází velké množství cyklotras (cyklotrasa 8100/A50: Pražské kolo, cyklotrasa A258: Dolní Počernice – Horní Počernice, cyklotrasa 0034: Horní Počernice – Zeleneč – Jenštejn – Ctěnice, cyklotrasa A440: (Kolovraty – Nedvězí) – Královice – Běchovice – Horní Počernice, cyklotrasa A441: Chvaly – Svěpravice, Cyklotrasa 17 (Jizera): Praha – Zeleneč – Lázně Toušeň, cyklotrasa A26 „Rokytko“: Libeň – Vysočany – Hloubětín – Černý Most – Horní Počernice) (Horní Počernice ©2021b).

Na území Horních Počernic se nachází Chvalský lom, který byl vyhlášen přírodní památkou v roce 1988. Na katastru obce se kromě již zmíněného Chvalského lomu nalézá také část přírodní rezervace Klánovický les, který je chráněn od roku 1982. V blízkém okolí Horních Počernic se také nalézají přírodní památky Xaverovský háj, Bažantnice v Satalicích, Vinořský park, Počernický rybník, Prameniště Blatovského potoka a další (Stýblová a kol. 2015).

## 9. Historie Horních Počernic

### 9.1 Prehistorie

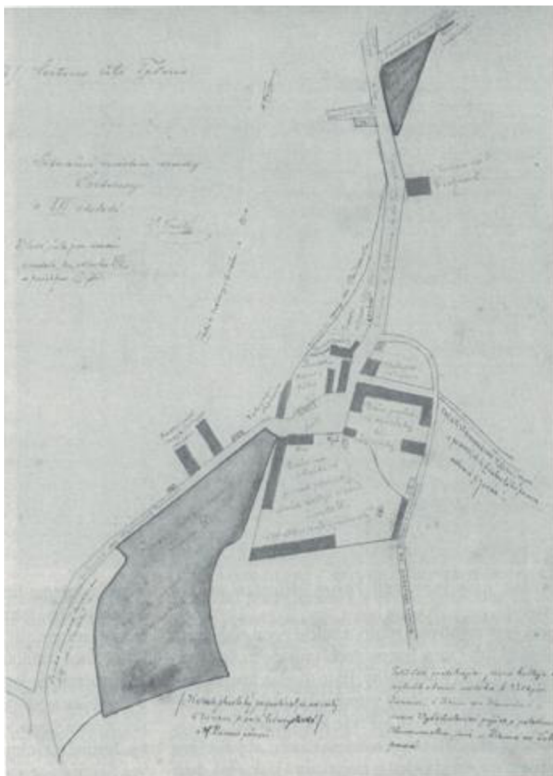
První osídlení na území Horních Počernic mělo příznivé podmínky. Krajinu pokrýval hluboký les plný zvěře a poskytoval našim předkům zdroje surovin a možnosti obživy (Krušina, Balák 1971). Nejstarším archeologickým nálezem na naší lokalitě lze doložit, že počátek osídlení, především na severních svazích nad Svěpravickým potokem, trvalo s přestávkami od doby kamenné (4500 let př.n.l.) až do současnosti. Památky po sobě na tomto území zanechávali i lidé dalších kultur (Horní Počernice ©2021c).

### 9.2 Horní Počernice ve středověku

Území Horních Počernic bylo dříve tvořeno samostatnými obcemi Babice, Čertousy, Horní Počernice, Chvaly a Svěpravice s Xaverovským dvorem (Antes a kol. 2002). Obce byly zpravidla pojmenované po svých zakladatelích (Krušina, Balák 1971).



Čertousy, osada původně pojmenovaná Trčousy (pravděpodobně od slova trčeti, kdy tato osada trčela stranou od Horních Počernic), v období jezuitské správy zvaná také Kartouzy, nacházející se na východní části dnešního území. Jako samostatná osada zanikla v roce 1926, kdy se stala součástí Horních Počernic (Antes a kol. 2002).



Obrázek 8: Situační plánec osady Čertousy v 16. století (Antes a kol. 2002).

### 9.3 Horní Počernice v novověku

Za třicetileté války roku 1639 vtrhli na území Švédové, kteří rabovali, vraždili a vypalovali vše co jim přišlo do cesty. V té době zanikly dvě malé vsi, Babice a Babičky, které se nalézaly jižně od Chval (Horní Počernice ©2021e). Z obce Chvaly zbyly jen ruiny, Horní Počernice a Čertousy byly také z velké části poničeny. Nejlépe dopadly Svěpravice díky své poloze a možnosti obyvatel ukrýt se v nedalekém lese (Antes a kol. 2002).

Důsledky třicetileté války byly i jedním z důvodů, proč syn Kappera z Kappersteina, dědic Chval s tvrzí, neměl dostatek prostředků na úhradu dluhů a úroků. Dne 18. května 1652 byly tak majetky předány do rukou jezuitského rektora Jiřího Molitora (Antes, Balák 1988). Téhož roku byly také spojeny jezuitským řádem všechny obce v jeden celek, tedy jak Chvaly, Svěpravice, Horní Počernice a Čertousy. Všechny obce staly majetkem jezuitského řádu a řád se tak stal jedinou feudální vrchností (Krušina,



Balák 1971). Přibližně v polovině 17. století byla někdejší Chvalská tvrz jezuity přestavěna dle původních rozměrů do dvouposchoďové zámecké podoby v renesančním stylu (Chvalská zámek ©2022).

### 9.3.1 Horní Počernice v 18. století

Roku 1734 Chvalská tvrz vyhořela, poškozena byla pravděpodobně i kaple sv. Anny, která byla později ke konci 18. století přebudována na kostel sv. Ludmily. Pod tvrzí se nacházely vodní prameny, které jezuiti využili k založení rybníka s mlýnem a později i na stavbu pivovaru. V úpatí přebudované tvrze tak začalo vznikat jakési podhradí, kterého byl součástí již zmíněný pivovar později přestavovaný v letech 1874-1875 (Liška 2008).

Roku 1773 po zrušení jezuitského řádu byl Chvalský zámek spolu s dvorem převeden pod správu Zemskému studijního fondu, a tak se části Chvalského zámku začaly používat jako úřadovny úředníků správy fondu (Liška 2008).

Roku 1774 byla v původních obcích Horní Počernice a Chvaly zřízena jednotřídní škola triviální o dvou odděleních. V obci Chvaly byla jednotřídní škola zřízena roku 1787 učitelem Kašparem Follprechtem na jeho pozemku, kam docházely děti i ze Svěpravic (Antes a kol. 2002).



Obrázek 9: Chvalská škola (<https://zschvaly.cz/skola/obecne-informace-k-provozu-skoly/historie-skoly/>).

Na základě žádosti pátera Pánka a souhlasu obce byl postaven hřbitov v blízkosti kapličky sv Františka Xaverovského, který byl následně dne 25. listopadu roku 1777 i vysvěcen (Antes a kol. 2002). Na konci 18. století, v letech 1793-1794 za působení

Pánka, byla také provedena přestavěna kaple sv. Anny na kostel sv. Ludmily. Roku 1825 byla k průčelí kostela přistavěna věž pro budoucí zavěšení zvonů (Liška 2008).

V letech 1780-1790 byla vybudována státní císařská silnice, která vedla přes obce Čertousy, Horní Počernice a Chvaly, která měla strategický vojenský význam jako spojení Prahy s pohraničním územím na Náchodě. Tato silnice změnila nejenom východní ráz obcí, kdy se po obou stranách silnice oživila výstavba drobných domků. Především podél této hlavní osy později probíhal rozvoj Horních Počernic (Antes a kol. 2002).



Obrázek 10: I. vojenské (josefské) mapování 1764-1767

([http://oldmaps.geolab.cz/map\\_viewer.pl?lang=cs&map\\_root=1vm&map\\_region=ce&map\\_list=c108](http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&map_root=1vm&map_region=ce&map_list=c108)).

### 9.3.2 Horní Počernice v 19. století

Po roce 1848 se začal měnit charakter zástavby, kdy se tehdejší zemědělské usedlosti s mnohými dřevěnými stavbami přestavovaly na zděné a také byly budovány nové zděné stavby určené především k bydlení ale také k obchodu nebo provozu řemesel. Zvyšuje se také počet obyvatel a mění se typ zaměstnání, tj. zemědělského hospodaření se mění především na řemeslnou práci a obchodování, které jsou situované především v rozvíjejících se průmyslových oblastech Libně a Vysočan. (Antes a kol. 2002).



Obrázek 11: Císařský povinný otisk stabilního katastru Svěpravic v roce 1841 (ČÚZK ©2022).



Obrázek 12: Císařský povinný otisk stabilního katastru Horních Počernic a Čertous v roce 1841 (ČÚZK ©2022).

Významným mezníkem v historii Horních Počernic byl den 4 října roku 1874, kdy byl zahájen provoz na jednokolejné železniční trati Praha – Lysá nad Labem. Obce tak

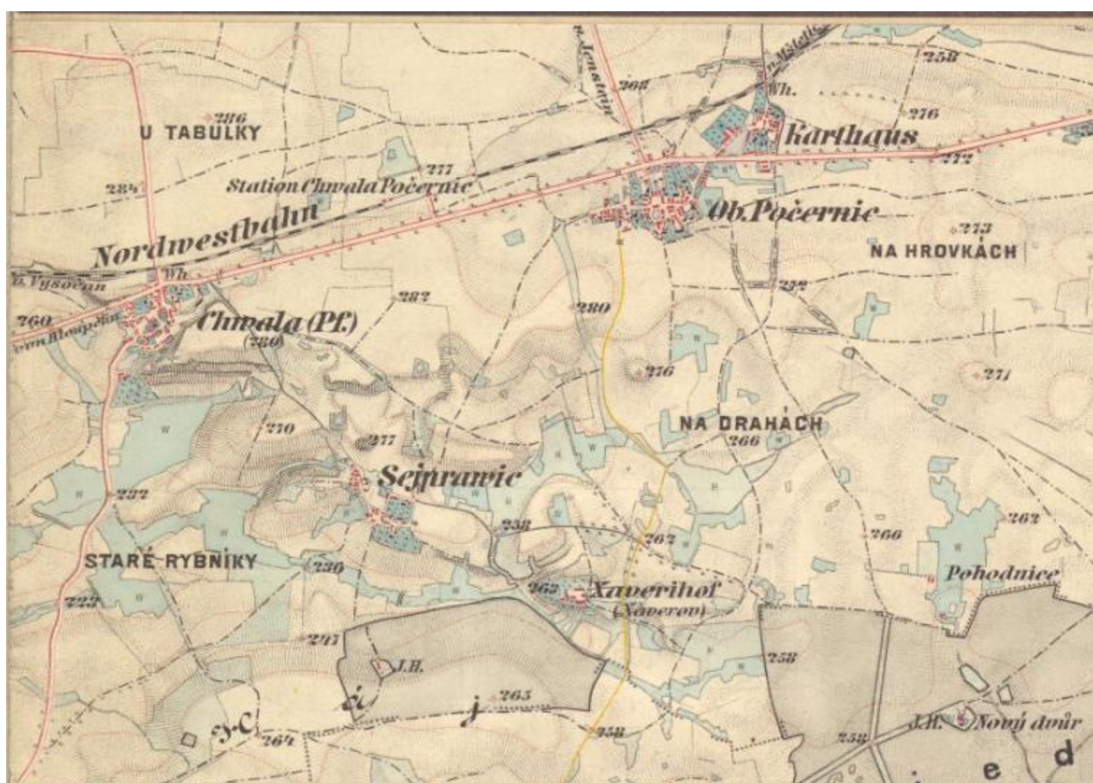


měly od této doby ze zřízeného nádraží přímé spojení po této železnici (Antes a kol. 2002).

Roku 1875 byla přestavěna nevyhovující věž kostela sv. Ludmily z roku 1825, která byla přestavěna z důvodu zavěšení zvonů dovezených již v lednu 1860. Zvony byly zavěšeny na den sv. Ludmily 16. září 1875 (Antes a kol. 2002).

V roce 1878 obec Chvaly vystavěla nový obecní dům v blízkosti školní budovy za 2500 zlatých. Roku 1895 byla také postavena nová školní budova v Čertousích za 25 400 zlatých (Horní Počernice ©2021c).

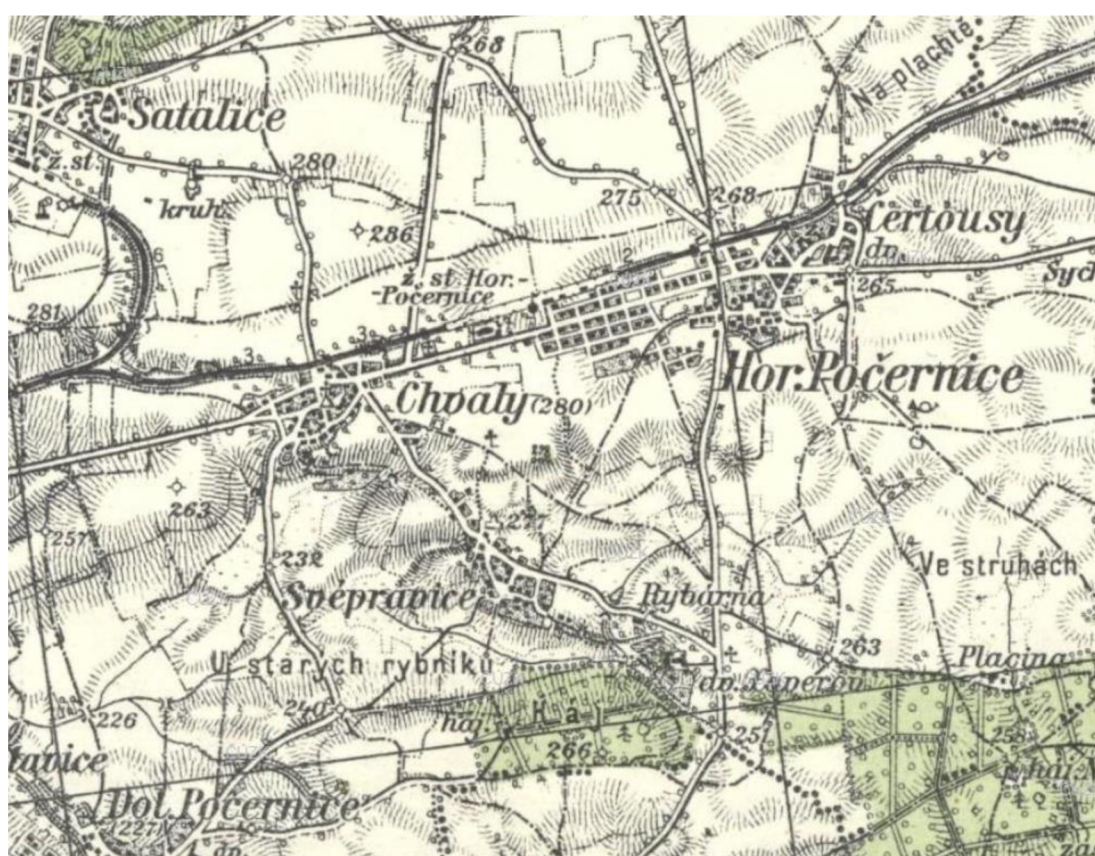
Při konání Všeobecné zemské jubilejní výstavy roku 1891 byl vypracován přehled o hospodářských poměrech Karlínského okresu. Tam patřily i obce Čertousy, Horní Počernice, Svěpravice a Chvaly. V přehledu je uvedena rozloha jednotlivých obcí v roce 1890, kdy Chvaly měly rozlohu 512,20 ha, Horní Počernice a Čertousy 1110,08 ha, Svěpravice a Xaverov měl 251,23 ha (Antes a kol. 2002).



Obrázek 13: III. vojenské mapování 1877-1878 ([http://oldmaps.geolab.cz/map\\_viewer.pl?lang=cs&map\\_root=3vm&map\\_region=25&map\\_1ist=3953\\_4](http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&map_root=3vm&map_region=25&map_1ist=3953_4) ).

#### 9.4 Horní Počernice v 1. polovině 20. století

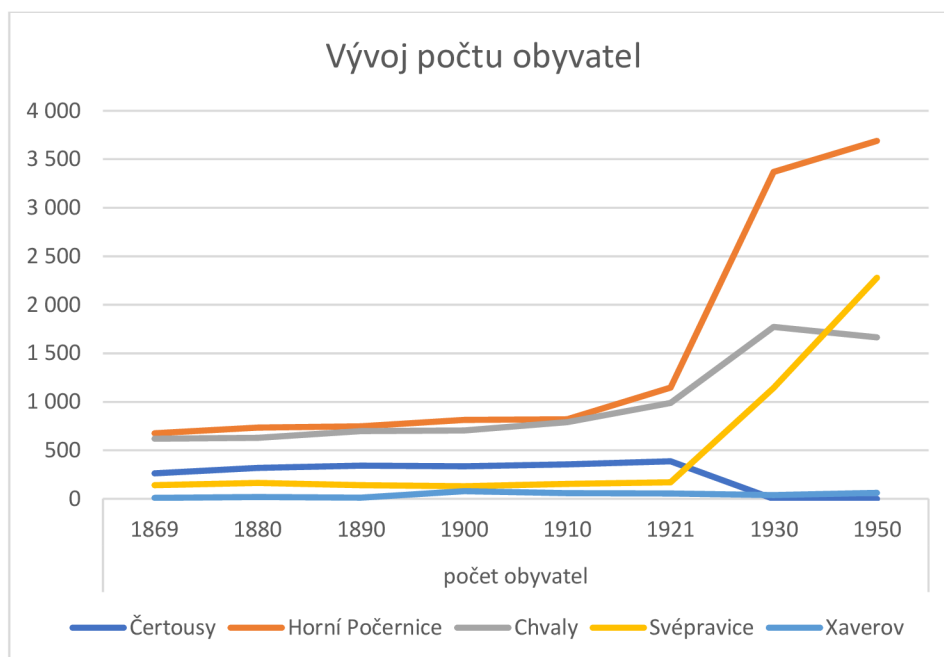
Přelom 19. a 20. století zastihl obce na území Horních Počernic vcelku nepřipravené. Zákon schválený na konci 19. století, ukládající všem obcím pořídit si regulační plán, byl pochopen pouze v Horních Počernicích. Pro ty roku 1910 zpracovala regulační plán inženýrská skupina. Ti vypracovali směr místního rozvoje dle nejnovějších zásad moderního urbanismu směrem k Praze. Základ tvořila síť moderních ulic rovnoběžných s hlavní císařskou silnicí. Pro ostatní obce, které toto považovaly za bezvýznamné se později projevilo improvizací z důvodu nečekaného tempa rozvoje (Antes a kol. 2002).



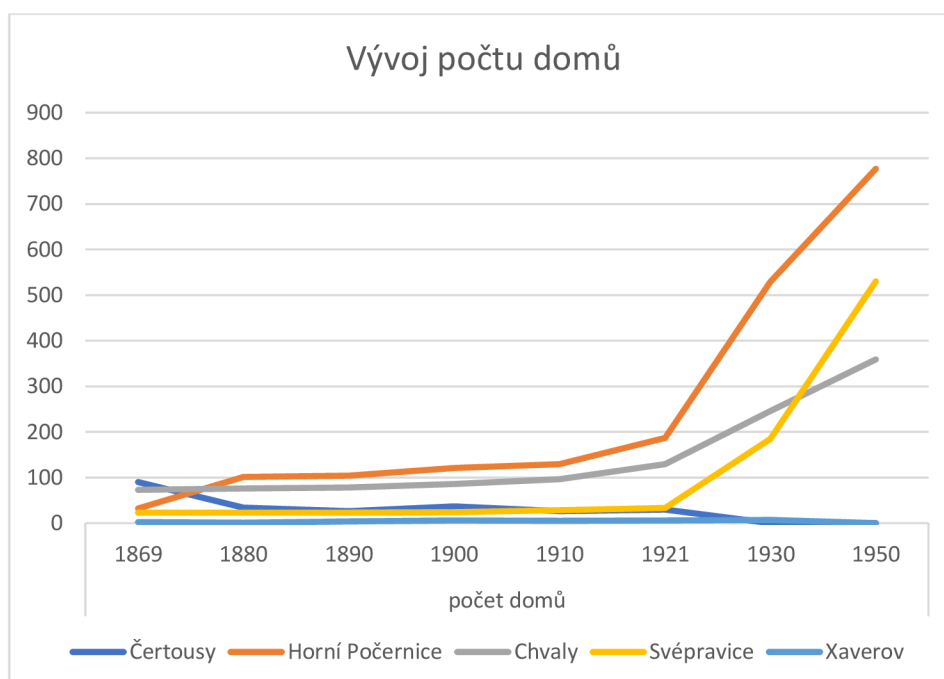
Obrázek 14: Horní Počernice ve 30. letech 20. století (ČÚZK ©2021a).

Nové století přineslo také nový rozmach a nový ruch. Na území Horních Počernic se začínají stěhovat lidé z jiných míst. Zahajují se výstavby rodinných domů, nejdříve poskromnu, po roce 1910 početněji. Po roce 1920 se toto postupné pronikání stává silnou kolonizací, která je provázána se vznikem nových živností, řemesel a obchodu (Krušina, Balák 1971). Stavební ruch se na začátku století v Horních Počernicích soustřeďoval především v okolí železniční stanice, ve Chvalech se výstavba ubíhala souběžně se železniční tratí a císařskou silnicí. Ve Svěpravicích se stavělo jen řídice

podél silnice, která spojuje obce Chvaly a Svěpravice (Antes a kol. 2002). Velký nárůst počtu obyvatel a počtu domů ukazují následující grafy:



Obrázek 15: Vývoj počtu obyvatel (ČSÚ ©2015).

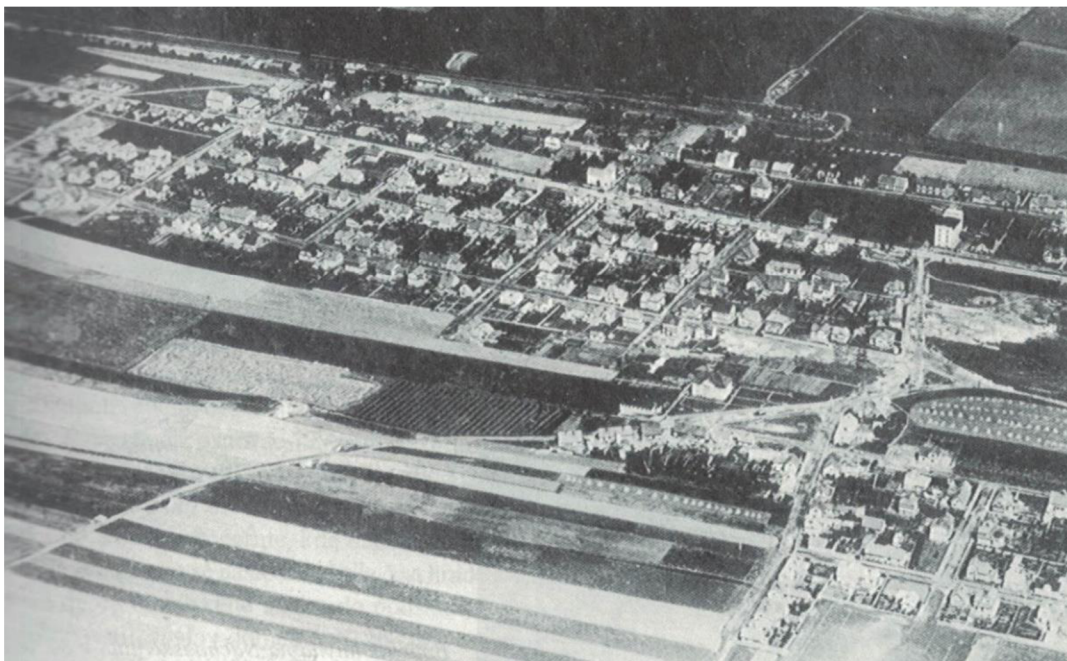


Obrázek 16: Vývoj počtu domů (ČSÚ ©2015).

Veškerý rozvoj byl ovšem zastaven 26.7.1914, kdy propukla 1. světová válka (Antes a kol. 2002). Po vzniku Československého státu v roce 1918 se pomalu začíná projevovat válkou přerušené osídlování, které v roce 1920 přejde do velké imigrační vlny doprovázené stavebním ruchem, způsobené především cenami pozemků. Cena



1 stavebního sáhu (3,6 m<sup>2</sup>) se pohybuje v Horních Počernicích mezi 80-200 Kč, ve Chvalech mezi 60-100 Kč a ve Svěpravicích mezi 20-50 Kč (Antes a kol. 2002).



Obrázek 17: Letecký snímek Horních Počernic ze 30. let 20. století (Antes a kol. 2002).



Obrázek 18: Pohled na Masarykovu třídu, dnes Náchodskou ulici ve 30 letech 20. století (Antes a kol. 2002).

Elektrifikace Horních Počernic, Chval a Svěpravic mezi lety 1923-1925 byla dalším důkazem tohoto velkého rozvoje (Antes, Balák 1988). Roku 1924 se také začalo se stavbou kanalizace u hlavní císařské silnice (dnes ulice Náchodská) (Horní Počernice ©2021c).

Tuto velkou vlnu výstavby zvládla nejlépe obec Horní Počernice díky zpracovanému regulačnímu plánu. Chvalům se poměrně snadno podařilo napojit směrem k zastavovanému území Horních Počernic, a tak napůl vyřešily problém způsobený neexistencí vlastního regulačního plánu. To se ovšem projevilo tak, že nestihly propojit mezeru mezi historickou zástavbou Chval a novou výstavbou od hřbitova k Horním Počernicím. Nejvíce se stavělo v obci Svěpravice kvůli nejnižším cenám pozemků. Během dvaceti let se tak, původně na dva kilometry vzdálené obce, na několika místech stavebně propojily (Antes a kol. 2002)

Roku 1925 došlo k zprovoznění druhé koleje na trati Praha – Lysá nad Labem a také v úseku Vysočany – Mstětice (Antes, Balák 1988). Posléze proběhla i rekonstrukce nádražní budovy v letech 1928-1929 a roku 1929 se stanice přejmenovala na „Horní Počernice“ (Antes a kol. 2002).



Obrázek 19: Nádražní budova v 1. pol. 20. století (Antes, Balák 1988).

V roce 1927 byl zrušen Karlínský okres, kam spadaly i obce Horní Počernice, Chvaly a Svěpravice. Z obcí spadající pod bývalý Smíchovský a Karlínský okres byl vytvořen okres nový, „Praha – venkov“ (Antes, Balák 1988). Roku 1928 se rozšířila a poté vybetonovala císařské silnice, která byla dlouho poté nazývána „betonka“ (Antes a kol. 2002). V tom samém roce se Čertousy staly součástí Horních Počernic (Horní Počernice ©2021c).

Dne 1. září roku 1934 byla poprvé otevřena obecní škola ve Svěpravicích (Antes a kol. 2002). Roku 1936 byly Horní Počernice povýšeny na Městys a roku 1943 došlo



k sloučení všech obcí, Horních Počernic, Chval, Svěpravic, Čertous a Xaverova v jednu obec – Horní Počernice (Horní Počernice ©2021c).

Okupace a druhá světová válka opět přerušila vývoj Horních Počernic. Nastalo těžké období všech obyvatel Československa. V období okupace se na území Horních Počernic začaly plánovitě usazovat německé rodiny, které zde měly privilegované postavení (Antes, Balák 1988). Byly jim předávány zemědělské usedlosti a získávaly i jiné výhody dokonce bylo uvažováno o výstavbě německé školy na území Chval, od těchto plánů nakonec sešlo, když v dubnu roku 1945 Němci odešli. Za období druhé světové války však zahynulo mnoho lidí, a tak byl na jejich památku roku 1970 postaven památník v Leninových sadech (Krušina, Balák 1971).



Obrázek 20: Horní Počernice v 50. letech 20. století (ČÚZK ©2021b).

## 9.5 Horní Počernice ve 2. polovině 20. století

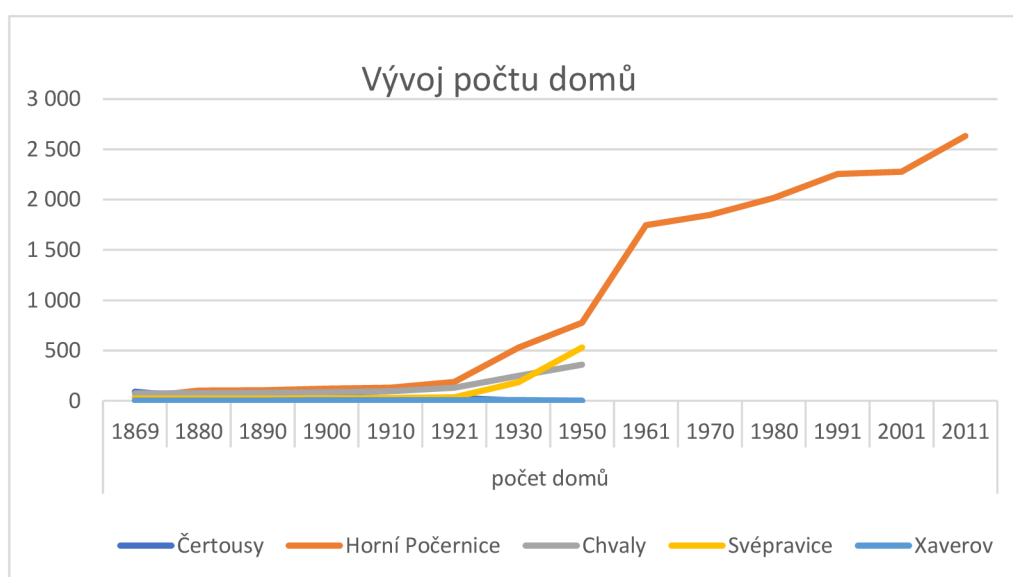


Obrázek 22: Ratibořická škola v 70. letech 20. století ([http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha\\_-\\_ostatni/Horni\\_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext](http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext)).



Obrázek 21: Tři bytové domy vystavěné v 60. letech 20. století. ([http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha\\_-\\_ostatni/Horni\\_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext](http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext)).

V 50. a 60. letech došlo k dalšímu většímu stavebnímu rozvoji (velký nárůst počtu domů v 50. letech ukazuje graf níže). Velkým prvním počinem byla výstavba nové školy v Ratibořické ulici v roce 1957. Nová sedmnáctitřídní škola byla otevřena 1. září 1959. S výstavbou Drůbežářských závodů, v 60. letech, na Xaverově došlo k výstavbě tří vícepodlažních domů vystavěných nedaleko nové Ratibořické školy. Na výstavbu tří domů zanedlouho navázala výstavba dalších vícepodlažních družstevních bytových domů na volných místech v okolí (Antes, Balák 1988). Následující graf ukazuje velký nárůst počtu domů, který je mezi lety 1950 a 1961 způsoben také sjednocením všech obcí v jednu.



Obrázek 23: Vývoj počtu domů (ČSÚ ©2015).

Podobný rozmach nastal i v rozvoji průmyslových závodů a organizací, které byly situovány především severně od železnice. K původně malých provozům na počátku poválečného období začaly přibývat další jako například: Armabeton, Energovod, Teplotechna anebo Družstevní zásobovací podnik a zanedlouho také Metrostav. Dochází také k rekonstrukcím a rozšíření dalších malých provozů (Antes, Balák 1988). V 60. letech byl uveden nový již zmiňovaný Xaverovský závod na zpracování drůbežího masa. Kromě těchto podniků působila v Horních Počernicích řada provozoven komunálních služeb nejrůznějšího charakteru (Antes a kol. 2002).

Další významný rok byl pro Horní Počernice rok 1968, kdy dne 19. prosince Středočeský krajský národní výbor rozhodl, že se od 1.1.1969 Horní Počernice stanou městem. Současně jim byl schválen i městský znak. V přílivu větších finančních prostředků začalo město s budováním nové inženýrské sítě v letech 1971-1975. Začalo se s výstavbou vodovodu, přestavbou veřejného osvětlení, dostavbou kanalizační sítě, začaly se také provádět bezprašné úpravy komunikací (Antes a kol. 2002).



Obrázek 24: Pohled na Náchodskou ulici od Chval v 70. letech 20. století ([http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha\\_-\\_ostatni/Horni\\_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext](http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext) ).

V roce 1974 byly Horní Počernice připojeny k Praze a staly se tak součástí devátého pražského obvodu. Následující pětileté období však nepřineslo žádné zlepšení v přidělení finančních prostředků. Teprve později, kdy se zvýšil zájem o výstavbu bytových jednotek na území Horních Počernic, se začal řešit i přístup k potřebám v této městské části a jejich následný rozvoj. Napomohla tomu výstavba nového sídliště Federálního ministerstva vnitra I. V 80. letech byla dále zahájena výstavba 36



rodinných řadových domů Stavebního bytového družstva Xaverova a 24 domů Stavebního bytového družstva Škodastav. V roce 1980 byla dokončena první etapa a zahájena výstavba sídliště II. Celkem bylo postaveno 422 bytových jednotek spolu s nezbytnou výstavbou vodovodu a kanalizace, včetně komunikací a chodníků. Vybudován byl i nový vodojem a čistírna odpadních Chvalka (Antes a kol. 2002).

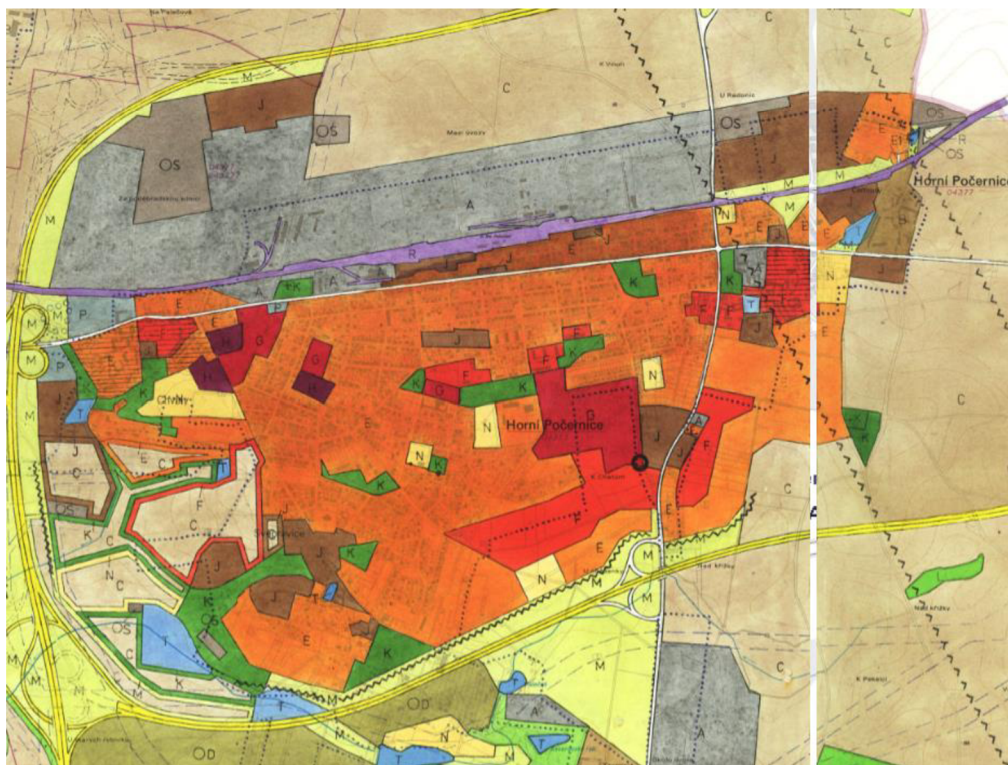
Mezi lety 1977-1980 proběhla výstavba obou etap fotbalového hřiště TJ Xaverov. Spolu s fotbalovým hřištěm byly postaveny i kryté tribuny s komplexním vybavením a zázemím pro hráče a diváky (Antes, Liška 1995). Poslední velká rekonstrukce poté proběhla v roce 2000 (Antes a kol. 2002).

Do dalšího rozvoje zasáhla významně i výstavba komunikací celostátního významu. Jedná se o komunikace směrem na Brandýs nad Labem, Mladou Boleslav – D10, a dálnici D11 (Antes, Balák 1988). V roce 1982 se také začalo s plynofikací Horních Počernic a vybudován byl i vodovod ve Svěpravicích. V září následujícího roku byl pak dostaven Dům pečovatelské služby. Další budování technické infrastruktury došlo mezi lety 1981-1985. Vybudováno bylo celkem 11,8 km kanalizace a cca 32 km vodovodu. Ke konci 90. let byla ještě otevřena nová 24třídní základní Chodovická škola a nová mateřská škola Ratibořická pro celkem 150 dětí (Antes a kol. 2002).



Obrázek 25: Nová 24třídní Chodovická škola (Antes, Balák 1988).

Roku 1986 byl Národním výborem hl. města Prahy schválen územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Ten obsahoval základní koncepci hl. města, jeho hlavní rozvojová území s výhledovými plochami územních rezerv, ale lze ho považovat spíše za výchozí koncepci na níž dále navazovaly novější územní plány (Szentesiiová 2010).



Obrázek 26: Územní plán z roku 1986 s vyznačenými výhledovými rezervami v jihozápadní části území a území určené k přestavbě a modernizaci – plochy s vodorovnými pruhy (IPR Praha 2022).

## 9.6 Vývoj Horních Počernic od roku 1989, zhodnocení realizace a naplnění územního plánu

Sametová revoluce a změna režimu přinesly nejen do územního plánování zásadní změny. Hlavními impulsy byla liberalizace společnosti, změna právní formy vydávané dokumentace a určitě rozvoj technologií. I přes opuštění totalitního centrálního plánování a rozhodování společnosti bylo nové plánování spolu s určitým omezováním individuálních zájmů z prvořádku bráno s odporem. Zanedlouho však bylo zřejmé, že bez územního plánování a usměrňování využívání území se společnost neobejde (Poláčková 2019). Po roce 1989 bylo území Prahy regulováno a usměrňováno již zmíněným územním plánem z roku 1986. Ovšem bylo třeba tento územní plán nahradit novým, který by byl přizpůsoben novým podmínkám, novým demokratickým poměrům a volné ekonomické soutěži. Tomu měl složit nový územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, který byl připravován od roku 1991. V meziobdobí do jeho schválení ho nahrazoval jiný dokument a tím byl plán stabilizovaných území z roku 1994. Ten vymezoval funkčně stabilizovaná území, ve kterých mohl probíhat normální proces umísťování staveb a poté obsahoval tzv. bílá

místa, pro která bylo nutné posuzovat jednotlivé záměry zvlášť formou úprav nebo změn územního plánu (Szentesiová 2019).



Obrázek 27: Plán stabilizovaných území z roku 1994 (IPR Praha 2022).

Roku 1990, po rezignaci většiny představitelů místního národního výboru v Horních Počernicích, bylo zvoleno nové vedení městské části a základě volebního programu byly určeny koncepční plány rozvoje Horních Počernic. Hlavním cílem bylo odstranit velké rozdíly v technické infrastruktuře. Nová panelová výstavba byla vybudována ze státních prostředků, a tak měla veškerou vybavenost oproti původní rodinné zástavbě, která neměla zajištěnou kanalizaci ani plyn. A tak mezi lety 1990-1994 byla zahájena výstavba inženýrských sítí, plynovodu a kanalizace. Dále díky novému vedení obce a občanského fóra se podařilo prosadit nižší podlažnost dalších panelových domů ve výstavbě, které by urbanisticky nezapadaly do starší zástavby rodinných domů v okolí Chval. V té době se také povedlo převést Chvalský zámek ze státního vlastnictví do vlastnictví hl. města Prahy se svěřením Horním Počernicím (Antes a kol. 2002).

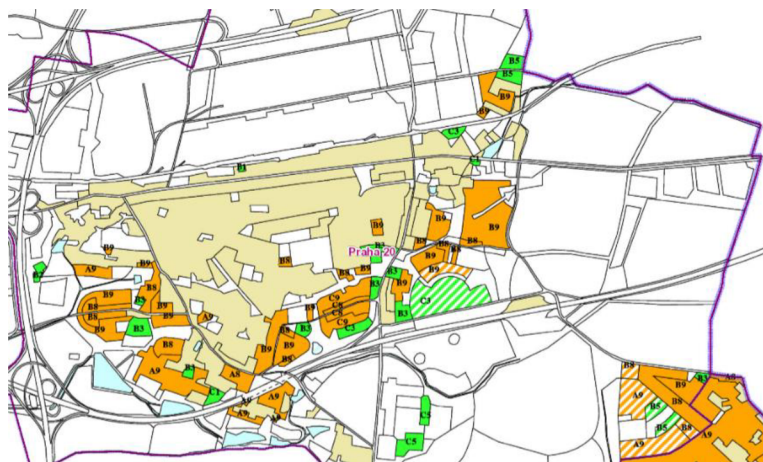




Obrázek 28: Pohled na sídliště v blízkosti Chvalského zámku (Antes, Balák 1988).

Významnou změnou a zlepšení kvality cestování obyvatel do Prahy a zpět bylo v roce 1990 prodloužení linky metra B do stanice Českomoravská, kam byly prodlouženy i navazující linky autobusových spojů. Ty byly opět zkráceny v roce 1998, kdy byla dokončena další dostavba metra B do stanice Černý Most (Antes a kol. 2002). Další budování inženýrských sítí pokračovalo i v období mezi lety 1994-2002. Byly navýšeny nové finanční prostředky, a tak část z nich byla využita pro výstavbu nových komunikací. Také došlo k vybudování všech inženýrských sítí na Náchodské ulici a také došlo k její rekonstrukci. Ovšem přišly i první problémy s kapacitou škol, a tak byla zahájena nástavba Chodovické školy a posléze i dostavba školy na Chvalech.

Na podzim roku 1999 byl schválen nový územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy s účinností od 1.1.2000. Ovšem už následující rok byla zahájena první vlna změn, která se stala dodnes přetrvávajícím každoročním projednáváním nových změn územního plánu. Často se nejednalo pouze o změnu rozvoje území, ale spíše snahu o rozšiřování zastavitelného území. V té době do rozvoje nejenom Prahy začaly vstupovat i zahraniční vlivy. Jak na teoretické úrovni v podobě spolupráce v legislativě či metodice územního plánování, tak i v praktické úrovni v podobě nových zahraničních investorů, projektantů, uplatňování nových stavebních materiálů a nových technologií nebo nových počítačových programů (Szentessiová 2010).



Obrázek 30: Územní plán z roku 1999, výkres č. 26 Bydlení (IPR Praha 2022 a).



Obrázek 29: Územní plán z roku 1999, výkres č. 28 Ostatní nebytové funkce (IPR Praha 2022 a).

Výkres územního plánu navrhovaných ploch pro bydlení na území Horních Počernic vymezuje mnoho ploch určených jako zastavitelné. Jedná se o plochy oranžově a zeleně plně vyšrafované, které navrhuji výstavbu do roku 2010, pruhovaná šrafa stejných barev (OP/OB, OP/SV) vymezuje územní rezervu pro čistě obytnou nebo všeobecně smíšenou funkcí se stávající plochou vymezenou jako ornou půdu určenou k zemědělství. Navrhuje se především bydlení v rodinných domech či vila domech (oranžová šrafa) navržené k výstavbě v prolukách, ale také velké rozvojové plochy určené pro výstavbu smíšeného bydlení (zelená šrafa) orientovaných především v západní, jižní a východní části. Druhý výřez územního plánu (obrázek 29) ukazuje návrh zastavitelného území určený pro nebytové funkce. Jedná se vymezené plochy určené k průmyslové výrobě, službám, skladování a distribuci nacházející se severně od železnice (tmavě šedá šrafa), a také o již zmiňované smíšené bydlení městského typu s možností obchodu a služeb (oranžová šrafa) (Zdroj: IPR Praha 2022 a). Od vydání územního plánu v roce 1999 došlo k mnoho menším změnám na území Horních Počernic, ale zásadní změny, které byly schváleny a tím i rozšířeny další zastavitelné plochy, se týkají změn č. 0840 (schválena v roce 2006) a č. 1405 (schválena v roce 2010). Obě změny se týkají úpravy funkčního využití z ploch určených jako orná půda (OP), louky a pastviny (NL), nelesní plochy (ZN) nebo zahrady (PSZ) na zastavitelné plochy. Po schválení těchto dvou změn byly nově vymezeny rozvojové plochy pro bydlení (OB, OV), plochy pro smíšenou zástavbu



(SV), veřejné vybavení (VV), plocha nerušící výrobu a služby (VN), ale také nezastavitelné plochy v podobě městské zeleni (ZMK), parku (ZP) a přírodních rekreačních ploch (SO). Se změnou č. 1405 byly také řešeny dopravní vazby v podobě napojení komunikace na dálnici D11 a prodloužením Náchodské komunikace k navrhované mimoúrovňové křižovatce Beranka. Nově tak byly vymezeny další rozvojové plochy, i přes doposud nevyužitá zastavitelná území, v ploše přibližně 63 ha. V roce 2018 byl podán podnět na změnu o navrácení zastavitelných ploch na nezastavitelné (tj. vrátit stav před schválením změny č. 1405/06) z důvodu vyjmutí nejkvalitnější půdy (2. a 3. třída ochrany) a také kvůli následnému zhoršení zatížení automobilovou dopravou. Tento návrh ovšem nebyl v roce 2020 schválen.

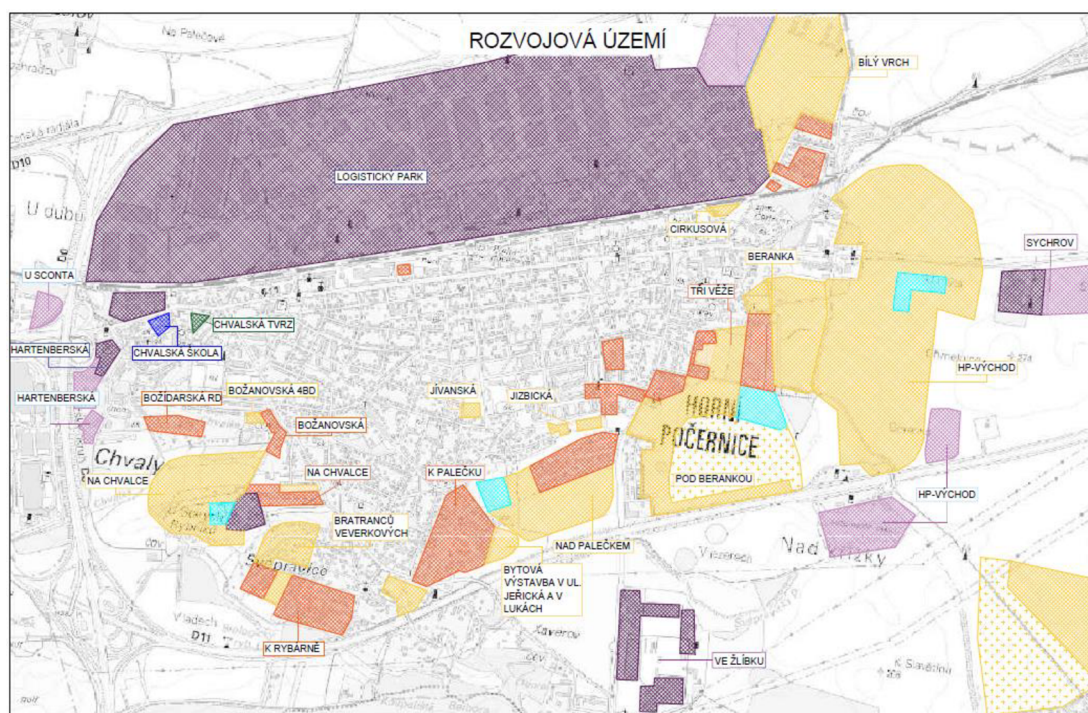


Obrázek 31: Výkres aktualizovaného územního plánu s vyznačenou změnou č. 0840 (IPR Praha 2022 a).



Obrázek 32: Výkres aktualizovaného územního plánu s vyznačenou změnou č. 1405 (IPR Praha 2022 a).

Na následujícím mapě Horních Počernic (obrázek č. 33) lze vidět popis jednotlivých rozvojových ploch. Plochy jsou převzaty z aktuálního územního plánu a jsou rozdělené na již zrealizovanou výstavbu (oranžová šrafa – fce bydlení, tmavě fialová šrafa – nebytové fce, tmavě modrá šrafa – občanská vybavenost) a nerealizovanou výstavbu (světle oranžová šrafa – fce bydlení, světle fialová šrafa – nebytové fce, světle modrá šrafa – občanská vybavenost). Světle oranžovou šrafou s tečkami jsou vyznačeny plochy určené jako územní rezervy nacházející se v území pod Berankou a na jihovýchodní katastrální hranici s Klánovicemi.



Obrázek 33: Mapa rozvojových ploch na území Horních Počernic (vlastní zpracování).

Tmavě-oranžovou šrafou jsou vyznačeny plochy, které byly od vydání územního plánu do března roku 2022 zastavěny. Navrhovaná funkce zrealizovaných ploch byla čistě obytná (OB), všeobecně obytná (OV) nebo všeobecně smíšená (SV). Nejdříve došlo k výstavbě rodinných domů při ulici Božidarská (navrhovaná fce – OB), tři bytových domů U Božanovské ulici (navrhovaná fce – OV) a výstavbám rodinných domů v prolukách nad rozvojovým územím Pod Berankou (navrhovaná fce – SV, OB), a to mezi lety 2003-2006. Mezi lety 2006-2012 byly zastavěny menší části rozvojových území Na Chvalce (navrhovaná fce – OB), Bílý Vrch (navrhovaná fce – OB, SV) a Nad Palečkem (navrhovaná fce – OB). Od roku 2006 postupně do roku 2015 došlo k výstavbám rodinných domů jižně položeného území K Rybárně

(navrhovaná fce – OB) a ve stejném časovém rozmezí postupně docházelo k výstavbě rodinných a bytových domů při ulici K palečku (navrhovaná fce – OB, OV). K poslední výstavbě rodinných řadových domů došlo u rozvojového území Beranka (navrhovaná fce – OV, OB) mezi lety 2016-2020.

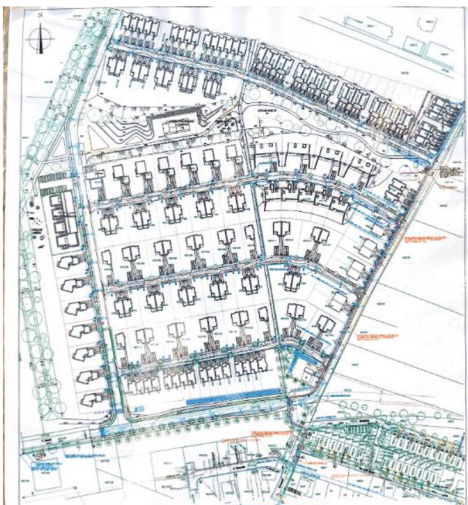
Přesto tedy, že vymezená plocha Bílého Vrchu, a plocha při komunikaci Božanovská, u Beranky a K Palečku byla navrhována s funkcí všeobecně smíšenou nebo všeobecně obytnou, byly v případě Bílého Vrchu vystavěny pouze rodinné domy s nutnou dopravní infrastrukturou a bytové domy v případě výstavby u Božanovské komunikace. V případě výstavby u Palečku a u Beranky byla výstavba doplněna o dětské hřiště a venkovní basketbalové hřiště a nezbytnou dopravní infrastrukturou.

Naopak doposud nerealizovaná výstavba (vyznačena světle oranžovou) se týká především velkých obytných souborů navrhovaných spolu s plochami pro občanskou vybavenost (vyznačena světle modrou) v západní (Na Chvalce – OV, OB), jižní (v ul. Jeřická a Lukách – OB, Bratranců Veverkových – OV, Nad palečkem – OV, OB, SV, pod Berankou – OV, OB, SV, při k.ú. Klánovice – OV, OB), a ve východní části řešeného území (HP východ – OV, OB, SV, Bílý Vrch – OB). Jedná se vymezené plochy určené jako všeobecně (OV) nebo čistě obytné (OB), ale také všeobecně smíšené (SV). Dále jsou v těchto rozvojových území navrhovány plochy oddechu (SO), městská zeleň (ZMK) nebo zahrádkové osady (PZO).

Níže jsou přiložené obrázky zpracovaných studií na rozvojová území Bílý Vrch a Na Chvalce, které spíše připomínají satelitní městečka, která úplně nezapadají do struktury zástavby Horních Počernic. U rozvojového území Bílý Vrch je velkým deficitem, že umísťuje obytnou zástavbu v návaznosti na logistické centrum a narušuje tak funkční uspořádání městské části. To bylo v případě obytné zástavby doposud situované především jižně od železniční dráhy a v případě komerčních objektů naopak severně. Dále je v rozvojovém území kladen důraz pouze na individuální zástavbu bez ohledu na zajištění občanské vybavenosti a také je výstavba situována do lokality, kde není zajištěná obsluha veřejnou dopravou, která povede ke zvýšení individuální automobilové dopravy. První dokončené etapy výstavby těchto dvou obytných souborů jsou naplánované na rok 2024, a už nyní dochází k budování technické infrastruktury, na kterou zanedlouho naváže výstavba obslužných komunikací a



následně výstavba 162 rodinných domů (Bílý Vrch) a 18 řadových rodinných domů (Na Chvalce).



Obrázek 35: Koordinační situační výkres Bílý vrch (vlastní fotodokumentace).



Obrázek 34: Koordinační výkres rozvojového území Na Chvalce ([https://www.dataplan.info/img\\_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/sp\\_p-20\\_2013-2020.pdf](https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/sp_p-20_2013-2020.pdf)).

Pokud by se zastavěly všechny výše zmíněné zastavitelné plochy, počet obyvatel by se následně mohl zvednout na 26 000 (nyní v Horních Počernicích žije cca 16 000). Ovšem tato velká expanze městské části spojená s příchodem nových obyvatel povede k nutnému zajištění větší kapacity občanské vybavenosti (bude nutné zajistit novou výstavbu mateřských škol, základních škol, zajistit dostatečnou kapacitu lékařských služeb atd.), která je i vymezena v územním plánu (nevyužitých ploch určených pro veřejné vybavení je v platném územním plánu cca 8 ha), a tedy nějaké kapacity do budoucna připraveny jsou. Velký problém nastává při otázce odkanalizování tak velkého počtu objektů a nedostatečná kapacita dopravní infrastruktury.

Nyní je území odkanalizováno dvěma ČOV (ČOV Čertousy a ČOV Svěpravice), které mají v současné době stop stav a jiné plochy pro kanalizační zařízení nejsou v UP vymezeny. Současný územní plán řeší tuto situaci vymezením plochy pro výstavbu kanalizačního sběrače, který bude dále napojen na ÚČOV Praha. Ovšem, zde se vyskytl problém s nevyřešenými výkupy dotčených pozemků. Problém by mohl být vyřešen schválením změny č. 2979 podané v roce 2018, která navrhuje změnu funkčního využití z ploch orné půdy (OP) a městské zeleni (ZMK) na plochu vodního hospodářství (TVV), a tedy i vybudování nové ČOV situované v severovýchodním

cípu na Sychrově. Dále v oblasti technické infrastruktury začíná být problematické i zásobování pitnou vodou. Pro rozvojové plochy na východě a jihovýchodě řešeného území bude nutné vybudovat veřejnou vodovodní síť, vybudovat nové vodovodní přípojky a zkapacitnit čerpací stanici.

Již v současné době je komunikační síť na území Horních Počernic přetížená a není připravená na počet nových obyvatel z doposud nerealizované zástavby, která je vymezena v územním plánu. Se zvýšeným počtem obyvatel bude nutné zajistit nové spoje MHD a PID. Takovýto extrémní nárůst nejen automobilové dopravy bude mít významný vliv na kvalitu ovzduší a povede ke zhoršení životního prostředí. Navrhované napojení komunikace ve východní části území na stávající dálnici D11 by sice vyřešil nedostatečnou kapacitu a přetížení Náchodské ulice, ale kvalita ovzduší by zůstala stále problémem.

U výstavby rodinných domů Na Chvalce bylo plánovaná i výstavba komunikace propojující Božanovskou komunikaci s komunikací Chlumeckou (u kruhového objezdu u velkoobchodu IKEA), díky které by došlo ke snížení dopravního zatížení stávajících komunikací. Stavba nebyla započata z důvodu neuvolnění finančních prostředků a v roce 2018 došlo k zamítnutí prodloužení stavebního povolení, což bude mít za následek, že doprava z této rozvojové plochy bude svedena opět na Náchodskou komunikaci.

Územní plán dále navrhuje plochy pro velkoobchodní a maloobchodní výstavbu, plochy pro umístění výroby, služeb, skladů, distribuční plochy, ale také plochy všeobecně smíšené pro umístění staveb pro bydlení. Nejdříve došlo k výstavbě budovy firmy Biofaktory v ulici Na Chvalce, a dostavbě budov na Xaverově při ulici Ve Žlábku. Následovala výstavba supermarketu při ulici Hartenberská mezi lety 2003-2006, a v roce 2006 začala výstavba dnes největšího logistického centra v Praze situovaného severně od železniční dráhy. Poslední budovy logistického centra byly dostavěny v roce 2020 v blízkosti Pražského okruhu.

Dále územní plán vymezuje další zastavitelné plochy určené jako nerušící výroba a služby (VN) nacházející se na východní straně spolu s výstavbou obytných souborů HP – východ, Sychrov a Bílý vrch (VN), na západní straně u Sconta, a také při ulici Hartenberská, tam územní plán vymezuje plochy pro obchodní a všeobecně smíšenou

funkci. Tyto kapacity nebyly doposud využity a jedná se tedy o nerealizovanou výstavbu.

V roce 2001 se stala městská část Praha 20 samostatným správním obvodem hl. města Prahy a k tomuto účelu byla nově otevřena nová budova úřadu v Jívanské ulici a zčásti zrekonstruována hlavní budova v Mezilesí (Antes a kol. 2002). Dále byla zahájena a dokončena výstavba nové budovy Chvalské školy a proběhla revitalizace veřejného prostranství Chvalské tvrze, kde byly upraveny plochy zeleně a vysazeny desítky nových stromů. Následně byla provedena i poslední velká rekonstrukce samotného Chvalského zámku, která proběhla lety 2006-2008 (Horní Počernice ©2021c).



Obrázek 38: Havarijní stav Chvalského zámku ve 2. po. 20. století (Antes a kol. 2002).



Obrázek 37: Chvalský zámek s kostelem sv. Ludmily v roce 2022 (vlastní fotodokumentace).



Obrázek 36: Chvalská tvrz v roce 2022 (vlastní fotodokumentace).

K velkým změnám došlo v roce 2006 vydáním nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V územním plánování došlo ke změnám jak obsahovým, kdy byla upravena struktura územně plánovací dokumentace, tak i například s vydáváním územně plánovací dokumentace nově formou opatření obecné

povahy (Durdík 2019). V zákonu byly zakotveny i nové typy územně plánovací dokumentace a podkladů. Jedná se především o Územně analytické podklady a Zásady územního rozvoje, které se následně začaly připravovat v roce 2007 (IPR 2015). Zásady územního rozvoje (ZÚR) jsou strategickým dokumentem vydávaným krajem pro celé správní území, který vymezuje krajské priority sloužící k udržitelnému rozvoji. ZÚR zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s Politikou územního rozvoje (celostátní strategický nástroj územního plánování) a jsou nadřazeny územním plánům. Naopak Územně analytické podklady slouží k zjištění a vyhodnocení stavu území, jeho hodnot, limitů a také k rozboru udržitelného rozvoje území (UUR ©2019).

Udržitelnějšímu plánování a rozhodování na území Horních Počernic by měla dopomoci deklarace podmínek rozvoje. Ta byla schválena zastupitelstvem městské části Praha 20 v roce 2015. Její hlavní cíl je snižovat negativní vlivy právě rozvojových ploch na stávající zástavbu. Už prvním bodem obsažený v deklaraci je nerozšiřovat zastavitelné plochy do volné krajiny a při posuzování stavebních záměrů v zastavitelných plochách vždy prověřovat dosažení žádoucího rovnovážného stavu mezi nárůstem počtu obyvatelstva a budovanou technickou, dopravní a zelenou infrastrukturou. Dále při posouzení rozsáhlého stavebního záměru v zastavitelných plochách by mělo být vždy (nejpozději ve stupni dokumentace pro územní rozhodnutí) doloženo: dopravně inženýrské posouzení, údaje o počtu nových obyvatel a nových pracovních míst spojený s daným záměrem, posouzením docházkových vzdáleností a bezpečnosti tras k nejbližší zastávce PID a veřejným plochám zeleně. V zastavěných a zastavitelných územích vytvářet podmínky pro lepší vsakování a zadržování dešťových vod, u novostaveb musí být respektován výškový obraz a kompozice okolní zástavby. To byl výčet některých bodů, kterými by se při rozhodování v území měla městská část řídit.

#### 9.6.1 Metropolitní plán

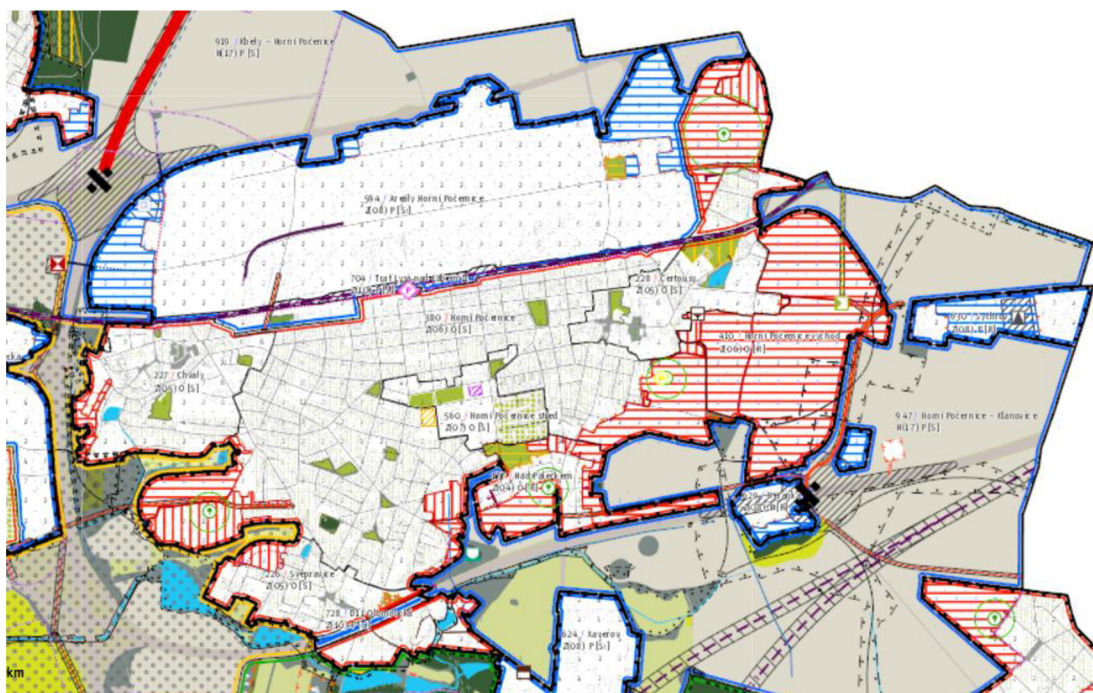
V roce 2007 bylo zahájeno pořizování nového územního plánu, jehož koncept byl vydán v roce 2009. Následně bylo pořizování nového územního plánu ukončeno a místo něho byl schválen návrh zadání nového Metropolitního plánu hl. města Prahy.

Metropolitní plán má za cíl chránit krajinu, zastavit rozšiřování města do okolní krajiny, zajistit dostatek sítě kvalitních ulic, náměstí, parků, dostatek veřejné



vybavenosti a zajistit technickou infrastrukturu. Plán bude vymezovat zastavitelná a nezastavitelná území, stanoví výškovou regulaci budov a definuje budoucí využívání daného území (IRP 2022 b). Pořízení metropolitního plánu bylo schváleno v roce 2012 a v roce 2018 proběhlo tzv. společné jednání o jeho návrhu. Platný Metropolitní plán by měl být od 1.1.2023 (Horní Počernice ©2022).

Níže je přiložen výřez Metropolitního plánu řešeného území, kde jsou na první pohled jasně znatelné zastavitelné obytné plochy (oranžově vyšrafované plochy) a plochy určené jako produkční (modře vyšrafované plochy), které jsou převzaté ze současného územního plánu. Metropolitní plán tedy stabilizuje a přebírá současné zastavitelné území a dále ho nerozšiřuje do okolní krajiny. Určuje dále maximální výškovou regulaci zastavitelného území, odvozené z charakteru okolní zástavby, na maximálně 2 nadzemní podlaží ve všech rozvojových plochách kromě území Nad Palečkem, kde je maximální výšková regulace až 4 NP. Metropolitní plán by měl dále zpřesnit v jednotlivých rozvojových plochách minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti nebo maximální podíl veřejných prostranství, což je ovšem definováno pouze u rozvojového území HP – východ. U většiny území je sice definován koeficient zastavění, který ale nezajistí, aby z rozvojových území nevznikl monofunkční prostor bez kvalitní veřejné infrastruktury.



Obrázek 39: Hlavní výkres Metropolitního plánu hl. m. Prahy (IRP 2022 b).



## 10. Diskuse

Jak uvádí autoři Ouředníček, Novák, Špačková (2013), komerční suburbanizace vzniká především novou lokalizací ekonomických aktivit, které jsou umístovány v blízkosti velkých komunikačních tahů vystavěných na tzv. zelené louce. Z výsledků této bakalářské práce lze konstatovat, že z uskutečněných projektů převládají právě komerční budovy nacházející se u železniční dráhy v blízkosti dálnice D10, a lze tedy konstatovat, že i v tomto případě se jedná o komerční suburbanizaci.

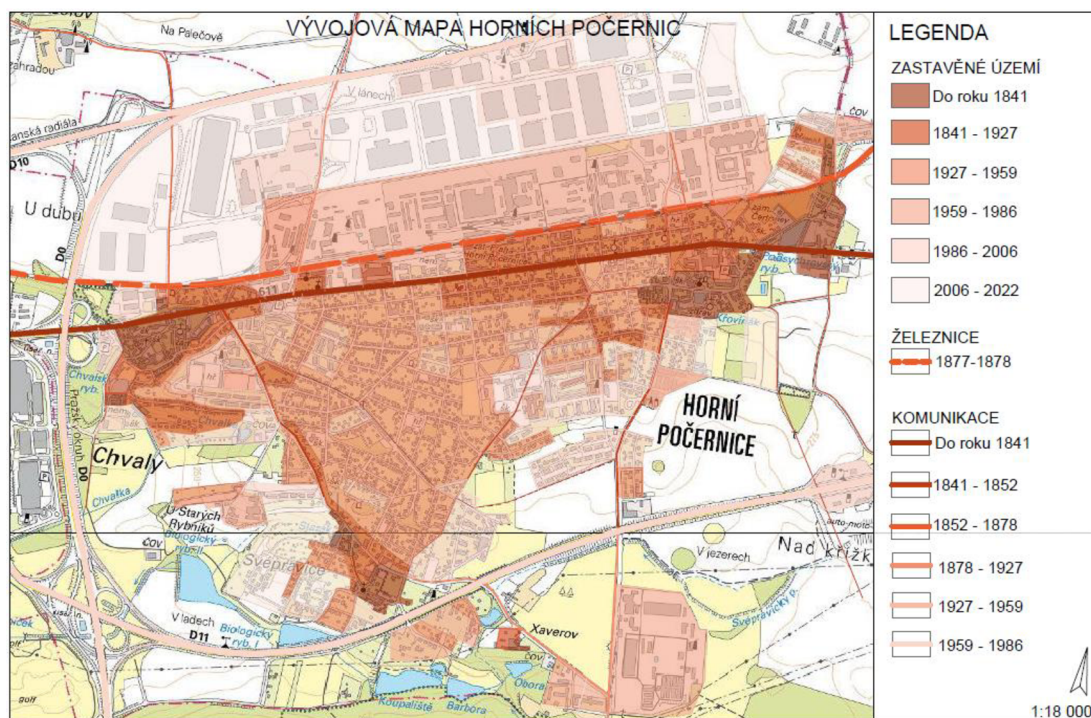
Podobně jak tomu je u jiných městských částí na okraji hl. města Prahy, do kterých se v posledních letech stěhuje stále více obyvatel za vidinou kvalitnějšího bydlení v dosahu krajiny přesto ale v blízkosti centra města, i tento trend lze vysledovat v Horních Počernicích. Zde je příliv obyvatel spojen s poptávkou po bydlení v rodinných domech již vystavěných nebo nově zahájených residenčních projektů situovaných na okraji městské části, na které zanedlouho pravděpodobně navážou výstavby dalších developerských firem bez ohledu na problémy spojené s takto velkou expanzí. Důsledky spojené s residenční suburbanizací zmiňuje Sýkora (2002) ve své knize Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky, kde popisuje jedny z hlavních problémů zábor půdy, fragmentaci krajiny, individualizaci spojenou se zvýšenou automobilovou dopravou, která znečišťuje ovzduší a má tedy negativní vliv na životní prostředí, což byl ve většině případů důvod, kvůli kterému se do dané oblasti lidé přestěhovali.

Problémy spojené se zvýšenou automobilovou dopravou popisuje také Ouředníček (2008), který kromě zvyšujícího se hluku a vyšší produkci emisí zmiňuje také přetíženost komunikací, jehož výsledkem jsou časté zácpy, časové ztráty, ale také omezení či ohrožení pohybu pěších a zvyšující se počty nehod. Právě přetížení dopravních komunikací je jedním z největších problémů vyskytujících se v Horních Počernicích. A i přes to, že jsou zahajovány další výstavby rodinných domů není dopravní infrastruktura vhodně vyřešena tak, aby nedocházelo ještě k většímu zatížení Náchodské ulice. Dle Ouředníčka (2008) se do takovýchto residenčních lokalit, což platí i v případě Horních Počernic, stěhují mladé rodiny s dětmi anebo mladé páry chystající se založit rodinu, které poté opět zvyšují nároky na kapacitu občanského vybavení, především mateřských a základních škol.

Hlavní nástroj sloužící k regulaci suburbanizaci popisuje Maier (2012). Jedná se o stavební zákon, který upravuje legislativní podmínky pro vznik územně plánovací dokumentace a také předkládá nástroje pro jejich naplňování. Ze stavebního zákona dále vyplývá, že hlavním cílem územního plánování je chránit krajinu, hospodárně využívat zastavěné území, zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavěných pozemků, a vymezovat zastavitelné plochy s ohledem na možnost budoucího rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ovšem základem úspěšné regulace suburbanizace je kvalitní územní plán, který musí dodržovat principy vyplývající z nadřazených dokumentací jako jsou Zásady územního rozvoje a Politika územního rozvoje. V případě Horních Počernic byly ovšem schváleny např. změny územního plánu (č. 0840, č. 1405). Ty byly v rozporu s udržitelným rozvojem, přes to, že jedním z cílů je chránit zemědělskou půdu (půdy I. a II. třídy ochrany) a další zastavitelné plochy vymezovat pouze na základě vyčerpání rozvojových ploch.

## 11. Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo zpracovat urbanistický vývoj Horních Počernic a následně provést analýzu realizace územního rozvoje v této městské části. Ta vznikla sloučením původně čtyř samostatných obcí (Chvaly, Čertousy, Horní Počernice, Svěpravice) a osadou Xaverov, které se rozvíjely tak, že došlo nejdříve k jejich fyzickému spojení a následně i formálnímu. Srůstání obcí probíhalo především na pravouhlém rastru, jehož hlavní osu tvořila císařská komunikace (dnes Náchodská), přesto je na některých místech pravouhlý systém narušen pozůstatkem historických cest. Původní historická jádra obcí jsou dodnes jasně zřetelná, kdy se mezi historickou zástavbou jednotlivých obcí nachází novější zástavba. Původně zemědělské osady se tak později staly vyhledávaným předměstím Prahy, jehož rozvoj byl podpořen i dopravním spojením s hlavním městem. K analýze urbanistického vývoje byla vytvořena mapa (obr č. 40), která zachycuje jednotlivá období vývoje městské části.



Obrázek 40: Vývojová mapa Horních Počernic (vlastní zpracování).

Z výsledků druhé části bakalářské práce, která má za cíl zhodnotit naplňování územního plánu vyplývá, že z již uskutečněných projektů se nejvíce realizovaly ty s nebytovou funkcí (výroba, skladování a distribuce) v severní části území u železniční dráhy, a z menší části se poté jednalo o výstavbu rodinných či bytových domů vystavěných na okraji území či v prolukách. Územní plán v případě bytové funkce vymezoval plochy určené jako čistě obytné, tak ale i všeobecně smíšené či všeobecně obytné. Vystavěny ovšem byly pouze rodinné či bytové domy (ve dvou případech bylo vystavěno dětské hřiště) přesto, že byla možnost výstavby jiných staveb sloužící pro obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport nebo služby, které by zachovaly polyfunkčnost území.

Dále územní plán vymezuje plochy občanského vybavení, které doposud nebyly využity, ovšem s vymezeným zastavitelným územím určený pro bydlení by k výstavbám nových kapacit občanského vybavení mělo dojít. Právě schválením dvou změn z roku 2006 a 2010 došlo k vymezení dalších zastavitelných ploch určené k bydlení. V následujících letech by se tak mohl počet obyvatel zvýšit na 26 000. S takto velkým rozvojem ovšem bude nutné zajistit nové kapacity již zmíněné občanské vybavenosti (mateřské a základní školy, lékařské služby atd.) a zajisti nové

kapacity ČOV, které již v současné době mají stop stav. V územním plánu ale není, kromě plánovaného kanalizačního sběrače, vyřešena plocha pro výstavbu ČOV.

Dalším problémem, který doposud nebyl vyřešen je stávající přetíženost komunikační sítě v Horních Počernicích. S výstavbou rozvojového území Na Chvalce bylo navrženo prodloužení komunikace a její vyústění u Pražského okruhu, což doposud nebylo zahájeno i přes probíhající výstavbu technické infrastruktury sloužící v budoucnu pro 18 řadových domů, jejichž dopravní spojení bude svedeno na nejvíce přetížené komunikace v území. S probíhající výstavbou rozvojového území Bílý Vrch, kde bude v dalších letech vystavěno přibližně 160 rodinných domů, doprava bude také opět svedena na Náchodskou komunikaci. Další rozvoj městské části je plánován na západním, jižním a východním okraji, který ovšem bez realizace investic do nových kapacit veřejné infrastruktury nebude možné uskutečnit.

Má bakalářská práce podává ucelené informace o územním rozvoji Horních Počernic. Přináší celkové shrnutí o tom, jak se městská část vyvíjela v průběhu času, jaké faktory ovlivnily tento rozvoj. Díky tomu lze získat celkový pohled na to, proč tato městská část má právě tuto podobu. V budoucnu by měla městská část projevit maximální snahu o zachování již vymezeného zastavitelného území a dále ho již nerozšiřovat. Také by měl být brán zřetel na kvalitu rozvojových území, které by měly být navrhovány tak, aby nenarušovaly stávající urbanistickou kompozici zástavby, ale také by měly respektovat kapacitu veřejné infrastruktury danou již stávajícím počtem obyvatel v městské části. Cílem rozvoje v Horních Počernicích by tedy neměla být kvantitativní, nýbrž kvalitativní změna. Ta by měla odrážet současnou situaci spolu s podchycením hlavních problémů a jejich příčin (infrastruktura, občanská vybavenost, životní prostředí). Následné odstranění těchto problémů by vedlo k udržitelnému rozvoji této městské části.

## 12. Literatura a použité zdroje

Anonym 2019: Praha: Další vlna suburbanizace (online) [cit. 2022.02.04] dostupné z: <https://www.stavebni-forum.cz/cs/praha-dalsi-vlna-suburbanizace/> .

Antes H., Balák K., 1988: Chvaly – 900 let. Bez jména nakladatele, bez místa vydání, 42 s.

Antes H., Liška I., 1995: Horní Počernice 1995. Nadace Chvalského zámku, Praha, 40 s.

Antes H., Liška I., Špillar F. [eds.], 2002: Horní Počernice. Nakladatelství Maroli, Praha, 170 s, ISBN 80-86453-14-6.

Archiv hlavního města Prahy, ©2021: Přehled písemností patrimoniální správy na území hl. města Prahy a dalších panství ve správě pražských měst podle stavu v roce 1848 (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z <http://www.ahmp.cz/page/docs/prehled-pisemnosti-patrimonialni-spravy.pdf>.

Bečka M., Klápště P., Klápšťová E., (2012): Jak uvažovat o budoucnosti suburbii? Urbanismus a územní rozvoj, 15, č. 5, s. 49–54.

Broncová D., Šolcová D., Horníčková E., Michálková E., [eds.], 1997: Kniha o Praze 9. Nakladatelství Milpo, Praha, 174 s., ISBN: 80-86098-01-X.

Cílek V., Baše M., 2005: Suburbanizace pražského okolí: dopady na sociální prostředí a krajinu, (online) [cit. 2021.11.04], dostupné z: <https://docplayer.cz/2864066-Suburbanizace-prazskeho-okoli-dopady-na-socialni-prostredi-a-krajinu-vaclav-cilek-a-miroslav-base.html> .

Český statistický úřad, ©2015: Historický lexikon obcí České republiky - 1869 – 2011 (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z : [https://www.czso.cz/csu/czso/iii-pocet-obyvatele-a-domu-podle-kraju-okresu-obci-a-casti-obci-v-letech-1869-2011\\_2015?fbclid=IwAR38zNcenBG6mPKMcuXZzhmh\\_23s7BTShB0\\_usk0gCDyNMhQz03\\_PwKtJh0](https://www.czso.cz/csu/czso/iii-pocet-obyvatele-a-domu-podle-kraju-okresu-obci-a-casti-obci-v-letech-1869-2011_2015?fbclid=IwAR38zNcenBG6mPKMcuXZzhmh_23s7BTShB0_usk0gCDyNMhQz03_PwKtJh0)

ČSÚ, ©2020 a: Bytová výstavba ve středočeském kraji v dlouhodobém vývoji (online) [cit. 2022.02.05] dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/143145052/33025721.pdf/1f6559d5-ff3e-47bd-b598-46bad79498a8?version=1.9> .

ČSÚ, ©2020 b: Bytová výstavba v hl. m . Praze v dlouhodobém vývoji (online) [cit. 2022.02.05] dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/143060191/33025521\\_def.pdf/a8293cc3-b276-4d44-b9d7-e09d64a11d7e?version=1.1](https://www.czso.cz/documents/10180/143060191/33025521_def.pdf/a8293cc3-b276-4d44-b9d7-e09d64a11d7e?version=1.1) .

ČSÚ, ©2021: Stavebnictví – září 2021. (online) [cit. 2022.02.05] dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-zari-2021> .

ČÚZK, ©2021: Český úřad zeměměřický a katastrální: Statistické údaje (online) [cit. 2021.10.13.], dostupné z:

[https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:WEBCUZZK\\_ID:643777](https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:643777) .

ČÚZK, ©2021a: Český úřad zeměměřický a katastrální: Archivní mapy (online) [cit. 2021.11.06.], dostupné z: [https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=3voj\\_spec&idrastru=D1\\_22\\_\\_3953\\_01](https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=3voj_spec&idrastru=D1_22__3953_01)

ČÚZK, ©2021b: Český úřad zeměměřický a katastrální: Archivní mapy (online) [cit. 2021.11.06.], dostupné z: [https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=topo1952&idrastru=D7\\_4\\_1\\_\\_M\\_33\\_66\\_C](https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=topo1952&idrastru=D7_4_1__M_33_66_C) .

ČÚZK, ©2022: Český úřad zeměměřický a katastrální: Archivní mapy (online) [cit. 2022.02.08.], dostupné z <https://ags.cuzk.cz/archiv/> .

Durdík P. 2019: Třicet let 1989 až 2019 krátká nebo dlouhá doba v plánování měst? *Urbanismus a územní rozvoj*, 22, č. 5, s. 17-23.

Fishman R., 2008: *Bourgeois utopias: The rise and fall of suburbia*, Basic books, New York, 241 s.

Frumkin H., (2002): *Urban Sprawl and Public Health*, *Public Health Reports*, [online], dostupné z: <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1093/phr/117.3.201> .

Galčanová L., Vacková B., 2008: *Rezidenční suburbanizace v postkomunistické České republice, její kořeny, tradice a současnost* (online) [cit. 2021.11.07.], dostupné z: [https://is.muni.cz/repo/765828/Galcanova\\_Vackova\\_2008\\_Rezidenzni\\_suburbanizace\\_v\\_postkomunisticke\\_Ceske\\_republice\\_IVRISpapers.pdf](https://is.muni.cz/repo/765828/Galcanova_Vackova_2008_Rezidenzni_suburbanizace_v_postkomunisticke_Ceske_republice_IVRISpapers.pdf) .

Hnilička P., 2005: *Sídelní kaše - otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*, Era, Brno, ISBN: 978-80-7294-592-4 .

Horní Počernice, ©2021a: *O městské části* (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z: <https://www.pocernice.cz/mestska-cast/o-mestske-casti/> .

Horní Počernice, ©2021b: *Cyklo* (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z: <https://www.pocernice.cz/turista/cyklo/> .

Horní Počernice, ©2021c: *Významná historická výročí* (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z: <https://www.pocernice.cz/mestska-cast/historie-mc/historie/vyznamna-historicka-vyroci/> .

Horní Počernice, ©2021d: *První písemná zpráva o Čertousích a Horních Počernicích* (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z: <https://www.pocernice.cz/mestska-cast/historie-mc/historie/vyznamna-historicka-vyroci/prvni-pisemna-zprava-o-certousich-a-hornich-pocernicich/> .

Horní Počernice, ©2021e: *Třicetiletá válka* (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z: <https://www.pocernice.cz/mestska-cast/historie-mc/historie/vyznamna-historicka-vyroci/prvni-pisemna-zprava-o-certousich-a-hornich-pocernicich/> .

Horní Počernice, ©2022: Co je to Metropolitní plán (online) [cit. 2022.03.09.], dostupné z: <https://www.pocernice.cz/mestska-cast/rozvoj-mc/vystavba/metropolitni-plan/co-je-to-metropolitni-plan/> .

Chuman T., Romportl D. 2008: Spatial pattern of suburbanization in the Czech republic (online) [cit. 2022.02.04] dostupné z: [https://hostetin.veronica.cz/sites/default/files/0116\\_sbornik\\_vk2008.pdf#page=35](https://hostetin.veronica.cz/sites/default/files/0116_sbornik_vk2008.pdf#page=35) .

Chvalský zámek 2022: Historie Chvalského zámku (online) [cit. 2022.02.06] dostupné z : <http://www.chvalskyzamek.cz/chvalsky-zamek/historie/> .

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy 2015: Historie Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (online) [cit. 2022.02.16] dostupné z: <https://iprpraha.cz/stranka/2743/historie-institutu-planovani-a-rozvoje-hl-m-prahy> .

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy 2022a: Výkresy územního plánu (online) [cit. 2022.02.10] dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/> .

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy 2022b: Metropolitní plán (online) [cit. 2022.03.09] dostupné z: [https://metropolitniplan.praha.eu/jnp/cz/o\\_metropolitnim\\_planu/index.html](https://metropolitniplan.praha.eu/jnp/cz/o_metropolitnim_planu/index.html) .

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy 2022c: Zásady územního rozvoje (online) [cit. 2022.03.29] dostupné z: <https://iprpraha.cz/stranka/28> .

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Sekce strategií a politik 2021: Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze (online) [cit. 2022.02.06], dostupné z : [https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie\\_rozvoje\\_bydleni.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf) .

Janatka M., 2011: Nástroje stavebního zákona pro omezení suburbanizace v České republice (online) [cit. 2021.11.06], dostupné z: [https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2011/2011-02/06\\_nastroje.pdf](https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2011/2011-02/06_nastroje.pdf)

Krušina J., Balák K., 1971: Horní Počernice: včera, dnes a zítra. Osvětová beseda, Praha, 68 s.

Laboratoř geoinformatiky Univerzity J.E.Purkyně, ©2001-2017: I. vojenské (josefské) mapování - Čechy, mapový list č .108 (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z: [http://oldmaps.geolab.cz/map\\_viewer.pl?lang=cs&map\\_root=1vm&map\\_region=ce&map\\_list=c108](http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&map_root=1vm&map_region=ce&map_list=c108) .

Laboratoř geoinformatiky Univerzity J.E.Purkyně, ©2001-2017: II. vojenské (Františkovo) mapování - Čechy, mapový list O\_8\_III (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z: [http://oldmaps.geolab.cz/map\\_viewer.pl?lang=cs&map\\_root=2vm&map\\_region=ce&map\\_list=O\\_8\\_III](http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&map_root=2vm&map_region=ce&map_list=O_8_III) .

Laboratoř geoinformatiky Univerzity J.E.Purkyně, ©2001-2017: III. vojenské mapování - 1 : 25 000, mapový list 3953\_4 (online) [cit. 2021.11.6 .], dostupné z : [http://oldmaps.geolab.cz/map\\_viewer.pl?lang=cs&map\\_root=3vm&map\\_region=25&map\\_list=3953\\_4](http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&map_root=3vm&map_region=25&map_list=3953_4) .

- Liška I., 2008: Chvalský zámek... a zázrak se stal! Omikron, Praha, 74 s.
- Macešková M., Ouředníček M., 2008: Dopad suburbanizace na daňové příjmy obcí, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, (online) [cit. 2021.10.04], dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6318414> .
- Maier K. a kol., 2012: Udržitelný rozvoj území. Grada, Praha, 256 s., ISBN 978-80-247-4198-7.
- Maier K., 2012: Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. Urbanismus a územní rozvoj, 15, č. 5, s. 12-20. (online) [cit. 2021.10.31.], dostupné z: [http://www.uur.cz/images/5 -publikacni-cinnost-a -knihovna/casopis/2012/2012-05/04\\_nastroje.pdf](http://www.uur.cz/images/5 -publikacni-cinnost-a -knihovna/casopis/2012/2012-05/04_nastroje.pdf) .
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2021: Koncepce bydlení České republiky 2021+ (online) [cit. 2022.02.05] dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-\\_komplet-web\(C\)\\_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf) .
- Müller J. 2009: Změny a trendy ve vývoji osídlení po roce 1990. In: Suburbanizace. Sborník ze semináře AUÚP, Ústav územního rozvoje jako přílohu časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 4 /2009, Beroun, 11-16 s. ISBN: 978-80-87318-03-4 .
- Ouředníček M. , 2000: Teorie stádií vývoje měst a diferenciatní urbanizace, (online) [cit. 2021.11.06], dostupné z: [https://www.researchgate.net/profile/Martin-Ourednicek/publication/293159916\\_Theory\\_of\\_Stages\\_of\\_Urban\\_Development\\_and\\_Differential\\_Urbanisation/links/5a51ea040f7e9bbc10548e8f/Theory-of-Stages-of-Urban-Development-and-Differential-Urbanisation.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Martin-Ourednicek/publication/293159916_Theory_of_Stages_of_Urban_Development_and_Differential_Urbanisation/links/5a51ea040f7e9bbc10548e8f/Theory-of-Stages-of-Urban-Development-and-Differential-Urbanisation.pdf) .
- Ouředníček M. 2009: Suburbanizace v České republice: velikost, rozmístění, struktura (online) [cit. 2022.02.04] dostupné z: <https://urrlab.cz/novy/wp-content/uploads/2021/07/SUBURBANIZACE-V -CESKE-REPUBLICHE-VELIKOST-ROZMISTENI-STRUKTURA-VYVOJ.pdf> .
- Ouředníček M. a kol., 2008: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, ISBN 978-80-86561-72-1 .
- Ouředníček M. a kol., 2013: Populační vývoj v zázemí českých měst jako důsledek procesu suburbanizace (online) [cit. 2021.11.06], dostupné z: [https://www.atlasobyvatelstva.cz/sites/default/files/\\_UPLOAD/tacr/Analyticke\\_texty\\_TACR\\_2013.pdf](https://www.atlasobyvatelstva.cz/sites/default/files/_UPLOAD/tacr/Analyticke_texty_TACR_2013.pdf) .
- Ouředníček M., 2003: Suburbanizace Prahy (online) [cit. 2021.03.08] dostupné z: <https://web.natur.cuni.cz/~slamak/socio03.pdf> .
- Ouředníček M., Bičík I., Vágner J., 2007: Suburbanizace v zázemí Prahy (online) [cit. 2021.03.08] dostupné z: [http://publikacie.uke.sav.sk/sites/default/files/2007\\_6\\_303\\_308\\_ourednicek\\_0.pdf](http://publikacie.uke.sav.sk/sites/default/files/2007_6_303_308_ourednicek_0.pdf)
- Ouředníček M., Špačková P., Novák J., 2013: Sub Urbs: krajina, sídla a lidé. Academia, ISBN: 978-80-200-2226-4



P3 Logistic Parks 2022: O parku (online) [cit. 2022.02.16] dostupné z: <https://www.p3parks.com/cs/nase-lokality/ceska-republika/p3-prague-horni-pocernice> .

Poláčková V., 2019: Územní plánování třicet let po revoluci. *Urbanismus a územní rozvoj*, 22, č. 5, s. 86–89.

Posová D., 2004: Změny v prostorovém rozmístění trvalého bydlení a obyvatelstva v Praze: období socialistického a postsocialistického města, (online) [cit. 2021.10.10] dostupné z: [https://web.natur.cuni.cz/~posova/dpos\\_2004ostrava.pdf](https://web.natur.cuni.cz/~posova/dpos_2004ostrava.pdf) .

Posová D., Ouředníček M., 2006: Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění, (online) [cit. 2021.07.10] dostupné z: [https://web.natur.cuni.cz/~posova/Ourednicek\\_Posova\\_2006.pdf](https://web.natur.cuni.cz/~posova/Ourednicek_Posova_2006.pdf) .

Potočný T., (2006): Lidé na okraji. Případová studie satelitního městečka. *Ivris Papers*, Brno.

Říha, Z., Fojtík, P. 2012: Jak se tvoří město: vývoj dopravního systému Prahy v období průmyslové revoluce. *České vysoké učení technické*, Praha, ISBN 978-80-01-05029-3 .

Stýblová B., Klímová K., Uzel P., 2015: Horní Počernice – Procházka městskou částí Praha 20. Tiskárna Ing. Václav Fabián, Praha, 33 s., ISBN 978-80-260-8821-9 .

Sýkora L., 2001: Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace, (online) [cit. 2021.07.10] dostupné z: [https://is.muni.cz/el/1423/jaro2012/SOC102/um/Sykora2001\\_Praha.pdf](https://is.muni.cz/el/1423/jaro2012/SOC102/um/Sykora2001_Praha.pdf) .

Sýkora L., 2002: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, ISBN: 80-901914-9 -5 .

Sýkora L., 2003: Suburbanizace a její společenské důsledky (online) [cit. 2021.07.10] dostupné z: <https://sreview.soc.cas.cz/pdfs/csr/2003/02/05.pdf> .

Sýkora L., Posová D. 2007: Specifikace suburbanizace v postsocialistickém kontextu: Nová bytová výstavba v metropolitní oblasti Prahy 1997-2005 (online) [cit. 2022.02.04] dostupné z: [https://web.natur.cuni.cz/~posova/Sykora\\_Posova\\_2007.pdf](https://web.natur.cuni.cz/~posova/Sykora_Posova_2007.pdf).

Szentesiová K., 2009: Suburbanizace a územní plánování Prahy. In: *Suburbanizace. Sborník ze semináře AUÚP, Ústav územního rozvoje jako přílohu časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 4 /2009, Beroun, 43-49 s. ISBN: 978-80-87318-03-4* .

Szentesiová K., 2010: Urbanistický vývoj Prahy za posledních 20 let. *Urbanismus a územní rozvoj*, 13, č. 5, s. 129–147.

Šilhánková V. a kol., 2007: Suburbanizace – hrozba fungování (malých) měst. *Civitas per Populi*, Hradec Králové, ISBN 978-80-903813-3 -9 .

Špačková P., Nina Dvořáková N., Tobrmanová M., 2016: Residential satisfaction and intention to move: the case of Prague's new suburbanites (online) [cit. 2022.02.04] dostupné z:

[https://www.jstor.org/stable/pdf/44861819.pdf?refreqid=excelsior%3Adebfacf911263d9eeba512325b8a6490&ab\\_segments=&origin=](https://www.jstor.org/stable/pdf/44861819.pdf?refreqid=excelsior%3Adebfacf911263d9eeba512325b8a6490&ab_segments=&origin=) .

Ústav územního rozvoje, ©2019: Principy a pravidla územního plánování (online) [cit. 2022.03.29.], dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaD/D2-2019-05-20.pdf> .

Zévl J., Ouředníček M. 2021: Measuring the morphology of suburban settlements: Scale-dependent ambiguities of residential density development in the Prague Urban Region (online) [cit. 2022.02.04] dostupné z: [https://www.geonika.cz/EN/research/ENMGRCIanky/10361-Volume\\_29\\_Issue\\_1\\_Paper\\_3.pdf](https://www.geonika.cz/EN/research/ENMGRCIanky/10361-Volume_29_Issue_1_Paper_3.pdf) .

### 13. Seznam obrázků a fotografií

Obrázek 1: Počet a intenzita dokončených bytů v obcích v letech 1997-2006 ( <a href="https://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/101-bytova-vystavba">https://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/101-bytova-vystavba</a> ). .....	20
Obrázek 2: Intenzita dokončených bytů v obcích v letech 2010-2019 (MMR ČR 2021). .....	22
Obrázek 3: Dokončené byty podle druhu výstavby ve Středočeském kraji (ČSÚ ©2020 a). .....	22
Obrázek 4: Dokončené byty podle druhu výstavby v hl. m. Praze (ČSÚ ©2020 b). .....	23
Obrázek 5: Znak městské části Praha 20 (Horní Počernice ©2021f). .....	24
Obrázek 6 : Vyznačené území městské části Praha 20 ( <a href="https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha_20">https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha_20</a> ). .....	24
Obrázek 7: Situační plánec osady Horní Počernice v 16. století (Antes a kol. 2002). .....	26
Obrázek 8: Situační plánec osady Čertousy v 16. století (Antes a kol. 2002). .....	27
Obrázek 9: Chvalská škola ( <a href="https://zschvaly.cz/skola/obecne-informace-k-provozu-skoly/historie-skoly/">https://zschvaly.cz/skola/obecne-informace-k-provozu-skoly/historie-skoly/</a> ). .....	28
Obrázek 10: I. vojenské (josefské) mapování 1764-1767 ( <a href="http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&amp;map_root=1vm&amp;map_region=ce&amp;map_list=c108">http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&amp;map_root=1vm&amp;map_region=ce&amp;map_list=c108</a> ). .....	29
Obrázek 11: Císařský povinný otisk stabilního katastru Svěpravic v roce 1841 (ČÚZK ©2022). .....	30
Obrázek 12: Císařský povinný otisk stabilního katastru Horních Počernic a Čertous v roce 1841 (ČÚZK ©2022). .....	30
Obrázek 13: III. vojenské mapování 1877-1878 ( <a href="http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&amp;map_root=3vm&amp;map_region=25&amp;map_list=3953_4">http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&amp;map_root=3vm&amp;map_region=25&amp;map_list=3953_4</a> ). .....	31
Obrázek 14: Horní Počernice ve 30. letech 20. století (ČÚZK ©2021a). .....	32
Obrázek 15: Vývoj počtu obyvatel (ČSÚ ©2015). .....	33
Obrázek 16: Vývoj počtu domů (ČSÚ ©2015). .....	33
Obrázek 17: Letecký snímek Horních Počernic ze 30. let 20. století (Antes a kol. 2002). .....	34
Obrázek 18: Pohled na Masarykovu třídu, dnes Náchodskou ulici ve 30 letech 20. století (Antes a kol. 2002). .....	34
Obrázek 19: Nádražní budova v 1. pol. 20. století (Antes, Balák 1988). .....	35
Obrázek 20: Horní Počernice v 50. letech 20. století (ČÚZK ©2021b). .....	36
Obrázek 22: Tři bytové domy vystavěné v 60. letech 20. století. ( <a href="http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext">http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext</a> ). .....	37
Obrázek 21: Ratibořická škola v 70. letech 20. století ( <a href="http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext">http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext</a> ). .....	37
Obrázek 23: Vývoj počtu domů (ČSÚ ©2015). .....	37
Obrázek 24: Pohled na Náchodskou ulici od Chval v 70. letech 20. století ( <a href="http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext">http://www.fotohistorie.cz/Praha/Praha_-_ostatni/Horni_Pocernice/Default.aspx?photoID=43442#detailnext</a> ). .....	38
Obrázek 25: Nová 24třídní Chodovická škola (Antes, Balák 1988). .....	39

Obrázek 26: Územní plán z roku 1986 s vyznačenými výhledovými rezervami v jihozápadní části území a území určené k přestavbě a modernizaci – plochy s vodorovnými pruhy (IPR Praha 2022).	40
Obrázek 27: Plán stabilizovaných území z roku 1994 (IPR Praha 2022).	41
Obrázek 28: Pohled na sídliště v blízkosti Chvalského zámku (Antes, Balák 1988).	42
Obrázek 29: Územní plán z roku 1999, výkres č. 28 Ostatní nebytové funkce (IPR Praha 2022 a).	43
Obrázek 30: Územní plán z roku 1999, výkres č. 26 Bydlení (IPR Praha 2022 a).	43
Obrázek 31: Výkres aktualizovaného územního plánu s vyznačenou změnou č. 0840 (IPR Praha 2022 a).	44
Obrázek 32: Výkres aktualizovaného územního plánu s vyznačenou změnou č. 1405 (IPR Praha 2022 a).	44
Obrázek 33: Mapa rozvojových ploch na území Horních Počernic (vlastní zpracování).	45
Obrázek 35: Koordinační výkres rozvojového území Na Chvalce ( <a href="https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/sp_p-20_2013-2020.pdf">https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/sp_p-20_2013-2020.pdf</a> ).	47
Obrázek 34: Koordinační situační výkres Bílý vrch (vlastní fotodokumentace).	47
Obrázek 38: Chvalská tvrz v roce 2022 (vlastní fotodokumentace).	49
Obrázek 37: Chvalský zámek s kostelem sv. Ludmily v roce 2022 (vlastní fotodokumentace).	49
Obrázek 36: Havarijní stav Chvalského zámku ve 2. po. 20. století (Antes a kol. 2002).	49
Obrázek 39: Hlavní výkres Metropolitního plánu hl. m. Prahy (IRP 2022 b).	51
Obrázek 40: Vývojová mapa Horních Počernic (vlastní zpracování).	54