

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

Rozvoj bydlení problematický z hlediska realizace v okresech

Praha – západ a Beroun

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

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

Bakalant: Václav Hofman

2018

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Václav Hofman

Územní plánování

Název práce

Rozvoj bydlení problematický z hlediska realizace v okresech Praha – Západ a Beroun

Název anglicky

Housing development with implementation-time problems in Prague – západ and Beroun districts

Cíle práce

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

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

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

Řešeným územím bude okres Praha – západ a Beroun.

Metodika

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

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

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

Doporučený rozsah práce

min. 30 stran textu

Klíčová slova

suburbanizace, územní plánování, realizace územního rozvoje

Doporučené zdroje informací

- HNILÍČKA, Pavel. Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. Brno: ERA, 2005. ISBN 8073660288.
- KITCHIN, Rob, Cian O'CALLAGHAN a Justin GLEESON. The New Ruins of Ireland? Unfinished Estates in the Post-Celtic Tiger Era. International Journal of Urban and Regional Research. 2014, 38(3), 1069-1080. DOI: 10.1111/1468-2427.12118. ISSN 03091317.
- OUŘEDNÍČEK, Martin, Petra ŠPAČKOVÁ a Jakub NOVÁK, ed. Sub urbs: krajina, sídla a lidé. Praha: Academia, 2013. ISBN 9788020022264.
- OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace.cz. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008. ISBN 9788086561721.
- Suburbanizace: sborník ze semináře AUÚP : Beroun, 23.-24.4.2009. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 9788087318034.
- SÝKORA, Luděk, ed. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002. ISBN 8090191495.

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 17. 3. 2018

doc. Ing. Petra Šímová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 18. 3. 2018

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 02. 04. 2018

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracoval samostatně pod vedením Ing. arch. Tomáše Peltana, Ph.D., a že jsem uvedl všechny literární prameny, ze kterých jsem čerpal.

V Praze dne 16.4.2018

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce Ing. arch. Tomášovi Peltanovi, Ph.D. za jeho cenné rady, připomínky a čas, které mi věnoval.

Abstrakt

Tato práce se zabývá potenciálně problematickým rozvojem z hlediska realizace. Řešenou oblastí jsou okresy Praha-západ a Beroun, které jsou silně ovlivňovány polohou v zázemí hlavního města Prahy, a kde probíhá suburbanizační proces.

Prohledáváním aktuálních a historických ortofoto map od společnosti Seznam.cz a katastrální mapy (ČÚZK) byl vytvořen seznam 29 obcí s potenciálně problematickými lokalitami. Po dalších analýzách (majetkoprávní vztahy, rozbor územně plánovací dokumentace, kontaktování samotných obcí) byl problematický rozvoj potvrzen u 27 obcí, kde se potenciálně problematické lokality nacházejí. U problematických lokalit bylo nejčastějším důvodem nerealizace problém s vlastníky pozemků (developery), nemožnost realizace zapříčiněná územně plánovací dokumentací (plochy s rozdílným způsobem využití nevhodné pro realizaci bydlení), nebo neochota majitelů respektovat podmínky vyplývající z územně plánovací dokumentace.

Klíčová slova: suburbanizace, územní plánování, realizace územního rozvoje

Abstrakt

This bachelor's thesis deals with potentially problematic development from the perspective of realization. The areas to be resolved in my thesis are the Prague-západ and Beroun districts, which are heavily influenced by their location near the Capital City of Prague, and where the suburbanization process takes place.

A list of 29 municipalities with potentially problematic localities was created by searching current and historical ortofoto maps from Seznam.cz and cadastral maps (ČÚZK). After further analyses (property law relations, analysis of spatial planning documentation, contacting the municipalities), problematic development was confirmed in 27 municipalities, in which the potentially problematic localities are situated. The most frequent reason for the development non-realization problem was because of the issues with the land owners, the impossibility of realization resulting from the spatial planning documentation (the areas with different use unsuitable for the realization of housing), or the unwillingness of the owners to respect the conditions resulting from the spatial planning documentation.

Keywords: suburbanization, spatial planning, realization of territorial development

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Cíle.....	1
3	Metodika	2
3.1	Vyhledávání potenciálně problematických lokalit	2
3.2	Analýzy vybraných potenciálně problematických lokalit	5
4	Rešerše	6
4.1	Suburbanizace	6
4.1.1	Důsledky suburbanizace.....	8
4.1.2	Snížování negativních vlivů suburbanizace	9
4.2	Územní rozvoj	10
4.2.1	Aktéři.....	11
4.2.2	Regulace územního rozvoje	11
4.2.3	Problematický rozvoj území ve světě a v České republice	12
5	Potenciálně problematický rozvoj v okresech Praha-západ a Beroun	15
5.1	Lokality s problematickým rozvojem v okrese Praha-západ	16
5.1.1	Červený Újezd.....	16
5.1.2	Horoměřice.....	18
5.1.3	Hostivice	21
5.1.4	Hradištko	23
5.1.5	Jesenice	25
5.1.6	Kosoř.....	26
5.1.7	Libeř	28
5.1.8	Lichoceves.....	29
5.1.9	Petrov	31
5.1.10	Roztoky	32
5.1.11	Slapy.....	33

5.1.12	Statenice	35
5.1.13	Trnová	37
5.1.14	Tursko	38
5.1.15	Únětice	40
5.2	Lokality s problematickým rozvojem v okrese Beroun	41
5.2.1	Bavoryně	41
5.2.2	Lochovice	43
5.2.3	Trubín	45
5.2.4	Vižina	46
5.2.5	Všeradice	48
5.2.6	Vysoký Újezd	50
5.2.7	Zadní Třebaň	51
5.2.8	Zdice	53
5.3	Problematické lokality s obnovenou realizací	54
5.4	Neproblematické lokality	58
5.5	Shrnutí výsledků rozboru potenciálně problematických lokalit	58
6	Diskuse	60
7	Závěr	62
8	Přehled literatury a použitých zdrojů	63

1 Úvod

Bývalý prezident České republiky Václav Havel při svém projevu na konferenci Forum 2000, která se konala v roce 2010, svými slovy dobře vystihl jev zvaný suburbanizace. Havel popisoval cestu z hlavního města Prahy na chatu ve východních Čechách, kdy před několika lety mu cesta z centra k ceduli oznamující konec obce trvala přibližně deset minut, pak už byla jen pole, louky, lesy a vesnice, kdežto v době konference mu tatáž cesta trvala čtyřicet minut i déle, aniž by poznal, zda už je z města pryč, či nikoliv. Dříve jasnou hranici města nahradil rozrůstající se nádor velkoskladů, průmyslových zón, supermarketů, i jakési soubory vilek, které si jsou sice blízko, ale přesto jsou osamělé (Havel, 2010). Rozrůstání se měst do volné krajiny a tím pohlcování zemědělské půdy, jak popisoval Václav Havel, je jedním z negativních důsledků suburbanizace. Většina negativních důsledků suburbanizace jako nedostatečná technická a dopravní infrastruktura, nedostatečná občanská vybavenost, realizace výstavby, aniž by přiléhala k původnímu sídlu vznikla špatným plánováním. Ovšem některé problémy vznikají až při realizaci, a tak vznikají lokality s problematickým rozvojem.

Proces suburbanizace byl výrazně zabrzděn ekonomickou krizí, která se po celém světě začala projevat v roce 2008. Ekonomická krize zapříčinila ve stavebnictví vznik velkého množství lokalit s problematickým rozvojem z hlediska realizace, uvést lze příklad z Irska, kde po stavebním boomu a následné krizi zůstaly rozestavěné lokality, které byly jen velmi málo obydlené (Kitchin a kol., 2014; Laitos, Martin, 2015; Hernández, Álvarez, 2017). Tato práce se zabývá zmiňovaným problematickým rozvojem z hlediska realizace, kdy bude zjišťováno, k jakým problémům dochází při územním rozvoji obcí v České republice nejen v závislosti na ekonomické krizi, konkrétně v řešeném území okresů Praha-západ a Beroun, které je ovlivňováno velkým tlakem rozvoje pražské metropole.

2 Cíle

Cílem této práce je identifikovat a zmapovat problematický rozvoj z hlediska realizace v okresech Praha – západ a Beroun. Dále je cílem u problémových lokalit zjistit, proč zde k problematickému rozvoji dochází. Naopak předmětem práce nebudou problémy vzniklé nevhodným plánováním (např. rozvoj nepřiměřený

veřejné infrastruktury, vymezení ploch pro bydlení mimo docházkové vzdálenosti občanské vybavenosti a hromadné dopravy). Tato práce doplní data problematičkého rozvoje v zázemí hlavního města Prahy.

3 Metodika

3.1 Vyhledávání potenciálně problematičkých lokalit

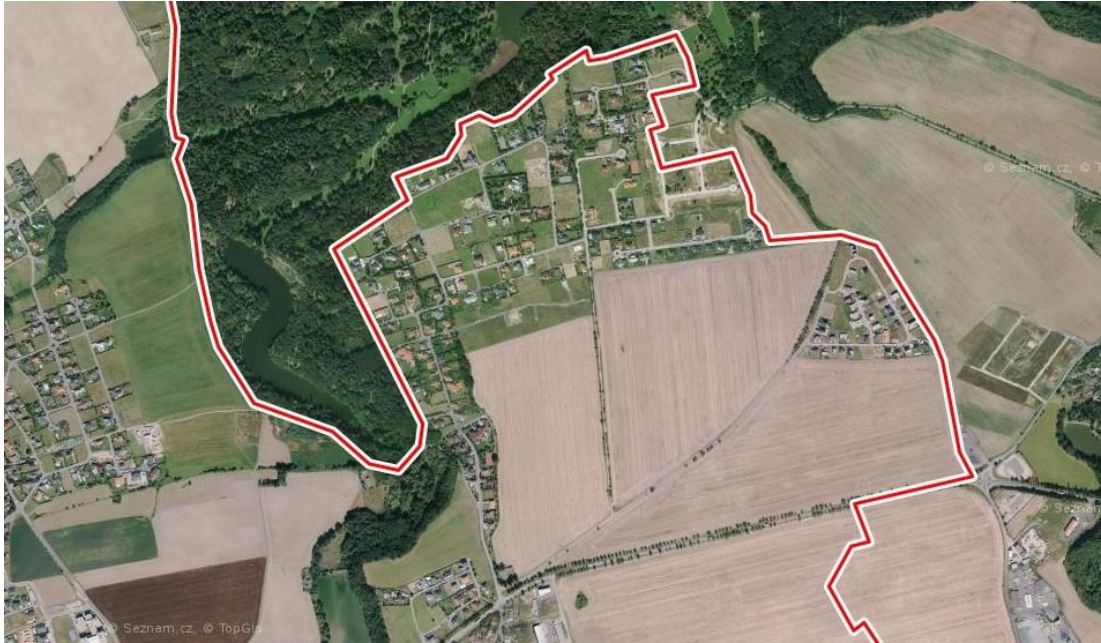
Každá obec nacházející se v okrese Praha-západ a Beroun byla jednotlivě prohledávána pomocí ortofoto map společnosti Seznam, kde byly na nejnovějších letečkých snímcích ze srpna roku 2016 vyhledávány potenciálně problematičké lokality vykazující problém v oblasti realizace. Z letečkých snímků byly identifikovány lokality podle následujících známek vykazující rozvoj, který v daných obcích neprobíhá podle očekávání: vybudování pouze dopravní infrastruktury, kdy vznikla pouze silnice bez další stavební aktivity (obr. 1), nebo technické infrastruktury (připravené rozvodové skříně bez další stavební aktivity). Následně byla lokalita prověřena katastrální mapou ČÚZK, kde jsme zjistili, jestli je připravena parcelace, neboli zda je lokalita připravena na stavební rozvoj. Celá obec byla prověřena ještě jednou, a to právě katastrální mapou, kde je vidět další patrný znak potenciálně problematičkého rozvoje - parcelace bez započatých stavebních prací (obr. 2). Znakem potenciálně problematičké lokality může být také zástavba, která je oddělena od původní zástavby a nijak na ni nenavazuje (obr. 3). Tato práce se zabývá pouze lokalitami s 15 a více parcelami.



Obrázek 1: Příklad vybudované dopravní infrastruktury bez dalšího stavebního rozvoje v obci Horoměřice (Zdroj: mapy.cz)



Obrázek 2: Příklad rozparcelované lokality bez dalšího stavebního rozvoje v obci Jinočany (Zdroj: ČÚZK)



Obrázek 3: Příklad nenavazující zástavby na zástavbu stávající, obec Jesenice (Zdroj: mapy.cz)

Takto vyhledané lokality byly prověřeny na historických leteckých snímcích z let 2012 a 2006, které jsou k nahlédnutí v mapách od společnosti Seznam. Pokud situace v dané lokalitě vykazovala stejné znaky jako na aktuální mapě, byla zařazena na seznam potenciálně problematických lokalit. Lokality vybrané jako potenciálně problematické podle znaku parcelace byly automaticky zařazeny na seznam potenciálně problematických lokalit. Jelikož lokality vykazující pouze znak rozparcelování není možné prověřit na historických ortofoto mapách, byly prověřeny až následujícími analýzami. Pokud lokalita a její okolí vykazovaly znaky plynulého rozvoje v čase, nebyla klasifikována jako potenciálně problematická a nebyla dále řešena.



Obrázek 4: Neproblematická lokalita s postupným rozvojem v čase v obci Trubin (Zdroj: mapy.cz)

3.2 Analýzy vybraných potenciálně problematických lokalit

U lokalit, kde je viditelná parcelace, která je typická pro výstavbu, pomocí ČÚZK jsem zjistil, kdy byl pořizován geometrický plán, podle kterého se lokalita rozparcelovala a dle tohoto údaje jsem odvodil, kdy přibližně k parcelaci došlo. Pokud se jednalo o parcelaci starou 3 roky a méně, lokalita nebyla považována za problematickou.

Každá z vybraných lokalit byla vyhodnocena platnou územně plánovací dokumentací (územní plány, regulační plány, zásady územního rozvoje), popřípadě územně plánovacími podklady (územní studie). Z územních plánů můžeme vyčíst, zda je lokalita vedena jako plocha zastavitelná a podle vydání územního plánu zjistíme, kdy lokalita jako zastavitelná byla vymezena, popřípadě můžeme vyčíst i zrušení zastavitelných ploch. V územních plánech byla sledována také etapizace, podmínění rozhodování v území, nebo další podmínky, které by mohly znamenat nerealizaci v dané lokalitě.

Následně byl pomocí ČÚZK proveden rozbor majetkoprávních vztahů. Pro každou lokalitu byla vytvořena mapa vlastnictví.

Další analýza byla prováděna terénním průzkumem, kde jsem získal nejaktuálnější informace o realizacích v dané lokalitě. Na závěr jsem kontaktoval osobu z vedení obce, popřípadě přímo developera, od nichž jsem se pokusil získat zbylé informace, které posloužily k doplnění, nebo ověření získaných dat.

4 Rešerše

4.1 Suburbanizace

Proces suburbanizace je migrace obyvatel z jádrových oblastí měst do jejich zázemí. Tento jev je typický pro rozšiřování území měst a můžeme jej zaznamenat u většiny měst vyspělých zemí. Česko není výjimkou (Ouředníček, 2008). Suburbanizaci lze také definovat jako rozpínání se měst do okolní venkovské a přírodní krajiny (Sýkora, 2002). Výsledkem suburbanizace je vznik takzvaných suburbií (z lat. sub urbs pod nebo vedle města – tedy předměstí) (Szentesiiová, 2009). Mnohá z nově vzniklých suburbií v zázemí metropolí mohou být postupem času pohlcena rozrůstajícím se kompaktním městem (Sýkora, 2002).

Život lidí v domě se zahrádkou je myšlenka, která lidstvo doprovází již od dob ráje, přes ideální města starověku, středověku i novověku (Hrůza, 2011). Počátky suburbanizace lze dohledat již počátkem 18. století, kdy v Anglii docházelo mezi buržoazií k pořizování si vil ve venkovském prostředí, avšak blízko města (Sýkora, 2003). Za projev suburbanizace můžeme také považovat sídlo francouzských králů, zámek ve Versailles poblíž nepěkné Paříže 18. století (Maier, 2012b). V 19. století Ebenzer Howard přišel s myšlenkou tzv. zahradních měst (Hnilička, 2012). Zahradní města měla být řešením příliš velkého počtu obyvatel velkých měst, kteří přicházeli v době průmyslové revoluce za prací (Beevers, 1988). V přelidněných městech se horšily hygienické podmínky a pro obyvatele se stala nezdravými (Jebavý, 2012). Howard zamýšlel, aby se zahradní města stala alternativním místem pro život k městům, která byla silně znečištěna průmyslem, ale zároveň i k venkovskému bydlení, které nemělo pro lidi dostatek pracovních příležitostí a trpělo chudobou. Zahradní města měla odlehčit přelidněnému jádru města a propojení s krajinou mělo nabízet jak rekreační příležitosti, tak pracovní příležitosti pro část obyvatel. Zahradní města, která se podle konceptu Ebenezera Howarda vybudovala, si charakter bydlení v zeleni se základní občanskou vybaveností zachovala, stala se ovšem bydlením spíše pro střední a vyšší vrstvy a z původně satelitních zahradních měst se

postupným rozrůstáním jádrového města staly pouze městské zahradní čtvrti (Maier, 2012a). Současná suburbanizace se začala objevovat v období po 2. světové válce zejména v USA, kde se s rozvojem automobilismu rozvíjel sen vlastního bydlení v rodinném domě na venkově, přitom vzniklé struktury nebyly ani vesnicí, ani městem (Šilhánková, 2007).

Rozlišují se dva typy suburbanizace, jednak komerční, kdy za administrativní hranicí měst převážně s dobrou návazností na dopravní infrastrukturu vznikají na zelené louce komerční objekty (Szentesiová, 2009). Komerční suburbanizace znamená také přesun některých funkcí z center měst na jejich okraje. Těmito funkcemi jsou většinou logistické areály, hypermarkety a další obchody, částečně i výroba a zábava (Ouředníček, 2008). Druhým typem je suburbanizace rezidenční (Szentesiová, 2009). Pro rezidenční suburbanizaci je typická rozptýlená zástavba s nižší hustotou osídlení, než u měst. Charakteristické jsou jedno až dvoupodlažní rodinné domky nebo řadové domy, které většinou vytvářejí homogenní rezidenční zóny (Sýkora, 2002). Rozpínání se měst je trend, který probíhá téměř ve všech evropských městech. Pro rozlévající se řídkou zástavbu do krajiny se nejčastěji používá termín *urban sprawl*. Tento termín by se dal přeložit do češtiny jako městské rozlézání (Hnilička, 2012).

Rezidenční suburbanizace má několik forem. Jednou z forem je vybudování celých rezidenčních okrsků s rodinnými domy na klíč. Druhou formou je shromáždění pozemků, doplnění o nezbytnou infrastrukturu a jejich následné rozprodání novým majitelům, kteří si rodinný dům realizují na své náklady. V obou případech vznikají okrsky bydlení, které často vznikají na zelené louce bez dotyku s původní zástavbou obce. Dochází tak ke změně tradiční sociálně-prostorové struktury sídla. Životní styl nově přistěhovalých obyvatel je zcela odlišný od stylu života starousedlíků (Sýkora, 2002).

Proces suburbanizace u nás není tak markantní jako například v USA, nebo u některých měst západní Evropy (Sýkora, 2002). V České republice vlna současné suburbanizace začala v 90. letech 20. století po nahrazení centrálního plánování liberalizovaným trhem, kdy na okrajích měst vznikala nákupní a logistická centra za finanční podpory zahraničních investorů. Teprve ve druhé vlně následovala suburbanizace rezidenční (Maier, 2012b). Tento systém osidlování má velký vliv na strukturu krajiny. Některé typy suburbánních zástaveb mají negativní vliv na životní

prostředí, vyvolávají vyšší ekonomické náklady a přináší i nežádoucí sociální důsledky. Těmto nežádoucím vlivům bychom měli zabránit (Sýkora, 2002).

4.1.1 Důsledky suburbanizace

Stavební rozvoj v příměstských oblastech se vyznačuje nízkou hustotou zalidnění a prostorovou segregací jednotlivých lidských aktivit (bydlení, práce, nákupy, volnočasové aktivity). Obyvatelé izolovaných obytných okrsků jsou silně závislí na automobilové dopravě. Zvýšení objemu automobilové dopravy negativně ovlivňuje kvalitu životního prostředí (zácpy, kvalita vzduchu, hluk). Kvalita života v oblastech, kam se lidé původně stěhovali za klidem a přírodou, se paradoxně zhoršuje. Roztroušenost jednotlivých obytných okrsků nedovoluje obsluhu veřejnou hromadnou dopravou, lidem tak nezůstává než použít dopravu automobilovou (Sýkora, 2002).

Suburbanizace má velký vliv na přírodní prostředí. Rezidenční i komerční suburbanizace pohlcuje velké množství zemědělské půdy, která patří mezi neobnovitelné zdroje a je třeba ji chránit. Architektura a urbanismus nových sídel negativně působí na krajinný ráz (Ouředníček, 2008). Stavby ve stylu podnikatelského baroka nebo katalogové stavby často narušují původní charakter sídel a krajinný ráz. Urbanismus nových obytných okrsků bývá často nepromyšlený. Nová zástavba by měla plynule navazovat na tu původní. V nových obytných okrscích by také měly vznikat fungující veřejné prostory (Temelová, Ouředníček, 2008). V jednotlivých čtvrtích na předměstích vznikají někdy totožné stavby, je tedy obtížné se v těchto lokalitách zorientovat a najít si nějaké orientační body (Hnilička, 2012). Veřejný prostor by se měl navrhovat pro lidi, tedy z pohledu chodce, aby vše dokonale fungovalo. Navrhnout veřejný prostor z ptáčích perspektivy a lidské smysly zcela opomenout nestačí (Gehl, 2012).

Bydlení v jednopatrových domech je tím energeticky nejnáročnějším. Velké obytné plochy s malou hustotou osídlení mají vyšší náklady na vybudování technické infrastruktury a později i na provoz (Hnilička, 2012).

Suburbanizace má také významné sociální důsledky. Do nových rodinných domů se stěhují především obyvatelé s vysokým sociálním statusem, postupem času tak může vzniknout segregace mezi obyvateli předměstí a čtvrtí vnitřního města. U nás to může být rozdíl mezi obyvateli sídlišť ve vysokopodlažních domech a rodinným

bydlením za městem. Silným sociálním důsledkem je nárůst individualizace, ztráta sociální soudržnosti. Neustálým cestováním osobním automobilem za nákupy, do škol a zaměstnání člověk přichází o sociální kontakt se svými sousedy (Sýkora, 2002).

Rozvoj příměstských zón ovlivňuje úpadek vnitřních částí měst. Odchod movitějších obyvatel do suburbii má vliv na sociální status čtvrtí, ze kterých odcházejí. Komerční funkce, maloobchod a rozšiřující se výroba se stěhují na předměstí. Ve vnitřních městech zůstávají chátrající průmyslové objekty nad znečištěnou půdou. Investoři raději volí výstavbu na zelené louce (tzv. greenfields) (Sýkora, 2002).

Mezi pozitivní dopad suburbanizace lze řadit příliv nových, převážně vzdělaných a lépe ekonomicky situovaných obyvatel se specifickou strukturou, kteří oživují stárnoucí obce v zázemí větších měst (Ouředníček, 2008).

4.1.2 Snižování negativních vlivů suburbanizace

Sýkora (2002) uvádí: „*Suburbanizaci není možné zastavit.*“ Sen rodinného domku v zázemí velkého města se drží v hlavách hodně z nás. Proces ale můžeme regulovat a dosáhnout tak zmírnění nebo úplného potlačení negativních důsledků. Nová výstavba může být koncentrována v přímé návaznosti na jádro sídla, nebude tak vznikat separace od původních obyvatel a náklady na vybudování infrastruktury se také sníží. Nové obytné okrsky by také měly vznikat kolem sídel se zavedenou železniční dopravou (Sýkora, 2002). Ostatně když procházela Praha suburbanizací v 19. století a pak za první republiky, osidlování probíhalo kolem hlavních železničních tratí vedoucích z města (Maier, 2012b). Lidé by pak mohli využívat dopravu železniční, která je daleko šetrnější k životnímu prostředí (Sýkora, 2002). Velice efektivní je využívání tzv. *transit oriented developments* (TOD). TOD jsou smíšené obytné, nebo komerční oblasti, které svůj rozvoj orientují kolem tranzitního koridoru. Tyto čtvrtě mají v centru stanici veřejné dopravy, od které se šíří rozvoj. TOD jsou typicky umístěny do 800 m od stanice veřejné dopravy, což je považováno za rozumnou docházkovou vzdálenost (Holmes, Van Hemert, 2008).

K moderním systémům příměstských železnic ve světě patří také takzvaný průjezdný systém městskými centry. V dnešní době obyvatele příměstských oblastí nestačí pouze zavést na nádraží k centru města a nutit je použít další dopravní prostředek. Je potřeba cestující po městě rozvézt. K dosažení takového cíle je potřeba modernizovat

městskou železniční infrastrukturu a vybudovat úseky skrz centrum s řadou zastávek. Tyto úseky jsou zpravidla podzemní (City-tunnels) (Lejčar, 2009). Podzemní železnice s názvem Metro S se plánuje i v Praze, kde by se měli první cestující svézt asi za 20 let (Firbacherová, 2017).

4.2 Územní rozvoj

Termín *území* je v běžné praxi územního plánování chápán jako část zemského povrchu, vymezená a členěná podle různých kritérií (fyzicko-geografické, administrativně správní, způsob využití atd.). Termín *rozvoj* vyjadřuje celkový vývoj žádoucím směrem. Rozvoj také můžeme chápat jako ovlivnitelný vývoj daného území, kterého lze dosáhnout pomocí územního plánování a jeho nástrojů (ÚÚR, 2017).

Územní rozvoj je vykládán několika způsoby. Prvním způsobem je vyložení z ekonomického hlediska ve smyslu zvýšení užítka v podobě vyššího výnosu (ÚÚR, 2017). Ekonomickým cílem při užívání určitého území je dosáhnout co nejlepšího užítka a pozemky tak co nejvíce zhodnotit. Užitek z pozemků můžeme čerpat dvěma způsoby. Jedním způsobem je čerpání užítka přirozenými vlastnostmi např. úrodností, nebo nerostným bohatstvím, které svému majiteli poskytují rentu neboli důchod plynoucí z vlastnictví půdy. Dalším způsobem je čerpání užítka, pokud je pozemek nositelem ekonomických, nebo jiných užitečných činností v urbanizovaném území, kterým jsou bydlení, výroba, veřejné služby, doprava atd. Z ekonomického hlediska je za územní rozvoj považována každá investiční činnost v určitém území, která má za následek zvýšení hodnoty nemovitosti, nebo více nemovitostí (výstavba nové nemovitosti, rekonstrukce stávající nemovitosti). Ne vždy ale platí, že investiční činnost přinese zhodnocení území (Maier, 2006).

Druhým způsobem, jak chápat územní rozvoj je komplexnější pojetí zahrnující veškeré složky území (ÚÚR, 2017). Tímto způsobem je územní rozvoj v příručce Principy a pravidla územního plánování (2017) definován takto:

Územním rozvojem rozumíme komplexní rozvoj území, který zahrnuje rozvoj všech hmotných složek, aktivit a procesů vztahujících se k území a jejich vzájemné vztahy. Je to tedy trvalý proces vývoje a změn využití ploch, pozemků, staveb (urbanistických struktur) a krajiny (přírodních struktur), včetně jejich údržby a ochrany hodnot. Cílem je udržitelný a vyvážený rozvoj všech těchto složek v území. Nástroji usměrňování

územního rozvoje jsou zejména územní plánování, regionální politika, péče o životní prostředí a péče o kulturní a přírodní dědictví (ÚÚR, 2017).

4.2.1 Aktéři

Průběh nové výstavby lze rozdělit do kroků od vymezení ploch pro výstavbu a prodeje stavebního pozemku až po převzetí nové stavby majitelem. V jednotlivých fázích územního a stavebního procesu působí celá řada aktérů, kteří mají často protichůdné zájmy. Aktéry v území můžeme rozdělit do třech základních skupin. Do první skupiny řadíme aktéry, kteří o budoucnosti území rozhodují svým individuálním pohledem, nebo potřebou. Jedná se o stavebníky, vlastníky a nájemce pozemků, stávající obyvatele obce, realitní kanceláře, investory, developery nebo zájemce o nové bydlení. V druhé skupině najdeme zástupce reprezentující instituci či úřad veřejné správy. Jde o samosprávy obcí, pořizovatele územních plánů obcí, dotčené orgány procesu územního plánování a řízení, ale například i armádu, církve či správy CHKO. Třetí skupinu tvoří občanská sdružení a neziskové organizace (Ouředníček a kol., 2009).

4.2.2 Regulace územního rozvoje

Veřejný sektor má klíčový úkol mezi ostatními aktéry územního rozvoje, jeho úkolem je hájit veřejný zájem obyvatel. K tomu může využívat své pravomoci několika způsoby. Prvním způsobem je regulace chování subjektů prostřednictvím právních předpisů. Druhý, nepřímý způsob, je pomocí finančních nástrojů (daně, poplatky). A posledním způsobem je aktivní vstup do rozvoje v roli investora (Maier, 2012a). Obecní zastupitelstva v čele se starostou jsou v České republice nejdůležitějšími aktéry lokálního rozvoje. Zastupitelstvo má nad územím své obce téměř neomezenou moc. Hlavním nástrojem uspořádání území, a tedy i vymezením nových zastavitelných ploch je územní plán, jehož podobu při jeho pořizování zastupitelé mohou ovlivňovat (Ouředníček, 2011). V dnešní době obce často využívají k regulaci územního rozvoje některý z nástrojů, kterými jsou: regulativy uplatněné v územním plánu, regulační plán, územní opatření o stavební uzávěře, plánovací smlouva, územní studie, etapizace nové výstavby v rámci územního plánu, případně vyjednávání s developerem o podobě nové výstavby (Špačková a kol., 2012).

4.2.3 Problematický rozvoj území ve světě a v České republice

Před rokem 2008, ve kterém došlo k ekonomické krizi, byly projekty bytové výstavby populární jak ve Spojených státech, tak v Evropě. Ve Spojených státech probíhal stavební boom nejvíce v regionu Intermountain West a v Evropě nejvíce v Irsku, Španělsku a Portugalsku (Laitos, Martin, 2015).

Irsko

Po letech růstu cen nemovitostí v Irsku (1993-2007) šly jejich ceny prudce dolů. Investoři, realizující své projekty, zastavili stavební činnost a Irsko, které bylo ekonomicky na vrcholu upadá začátkem roku 2008 do recese (Anonym, 2010a). Rozestavěná, poloprázdná satelitní městečka jsou výsledkem irského stavebního boomu v dobách, kdy Irsko bylo na vrcholu své ekonomické situace a nazývalo se tzv. keltským tygrem. Pro tyto místa vznikl nový termín *ghost estates* (Anonym, 2010b). Termín *ghost estate* je vysvětlován jako místo, kde je 10, nebo více bytových jednotek a z toho jich je 50 %, nebo více buď neobydlených, nebo nedostavěných (Kitchin a kol., 2014).

Během ekonomické prosperity Irska v letech 1993-2007 probíhal stavební boom, kdy banky poskytovaly dostupné hypoteční půjčky a lidé si někdy stihli pořídit i druhý dům, který byl krytý tím prvním. Jak stát, tak banky chtěli na stavebním boomu zbohatnout (Anonym, 2010b). V roce 2011 bylo v Irsku 2876 zdokumentovaných nedokončených obytných komplexů, ze kterých 777 plnilo definici *ghost estate* (Kitchin a kol., 2014). Za poslední roky se s problémem *ghost estates* Irové poměrně dobře vyrovnali. V roce 2016 bylo zjištěno nedokončených developmentů už jen 420. Průzkum také zjistil, že 2000 obytných jednotek je využíváno jako sociální bydlení (Hosford, 2017).



Obrázek 5: Problematická lokalita v Irsku (Zdroj: <http://www.thejournal.ie/ghost-estates-whats-happening-3308561-Apr2017/>)

Španělsko

V letech 1997-2007 byl realitní trh ve Španělsku na velmi vysoké úrovni, stejně jako hospodářský růst celé země. Následovala finanční krize a bublina s trhem nemovitostí praskla. Nezaměstnanost ve Španělsku vzrostla na historické maximum a lidé tak nebyli schopni splácet své hypotéky, které podepsali, když byly ekonomické podmínky příznivé. I přes pokles trhu s nemovitostmi jejich ceny zůstaly stejně vysoké. Důsledkem hospodářské krize byly tisíce volných bytů a velké množství nedostavěných budov na okrajích měst. Krize přerušila jejich výstavbu a nyní kostry domů na opuštěných místech vytváří zničující panorama (Hernández, Álvarez, 2017).

Spojené státy americké

Ve Spojených státech probíhal největší stavební boom v letech 1997-2006, kdy ceny za bydlení vzrostly až o 124 %. Tato realitní bublina byla vyvolána nízkými úrokovými sazbami při půjčkách, které byly poskytovány i dlužníkům. Rezidenční čtvrti se stavěly obrovským tempem až do roku 2008, kdy realitní bublina praskla a developéři začali opouštět nedokončené stavby. Výsledkem byly opuštěné lokality, které jsou ve Spojených státech nazývány *zombie subdivisions*. Tyto lokality způsobují místním samosprávám velké problémy, jelikož i pro částečně obydlené

oblasti musí být zajištěna dodávka veřejných služeb (pošta, policie, hasiči, údržba dopravní infrastruktury) (Laitos, Martin, 2015).



Obrázek 6: Příklad nedokončené lokality v Teton County, Idaho, USA (Zdroj horního obrázku: <https://www.google.cz/maps>, zdroj spodního obrázku: <https://www.hcn.org/issues/44.4/unfinished-zombie-housing-developments-haunt-the-rural-west>)

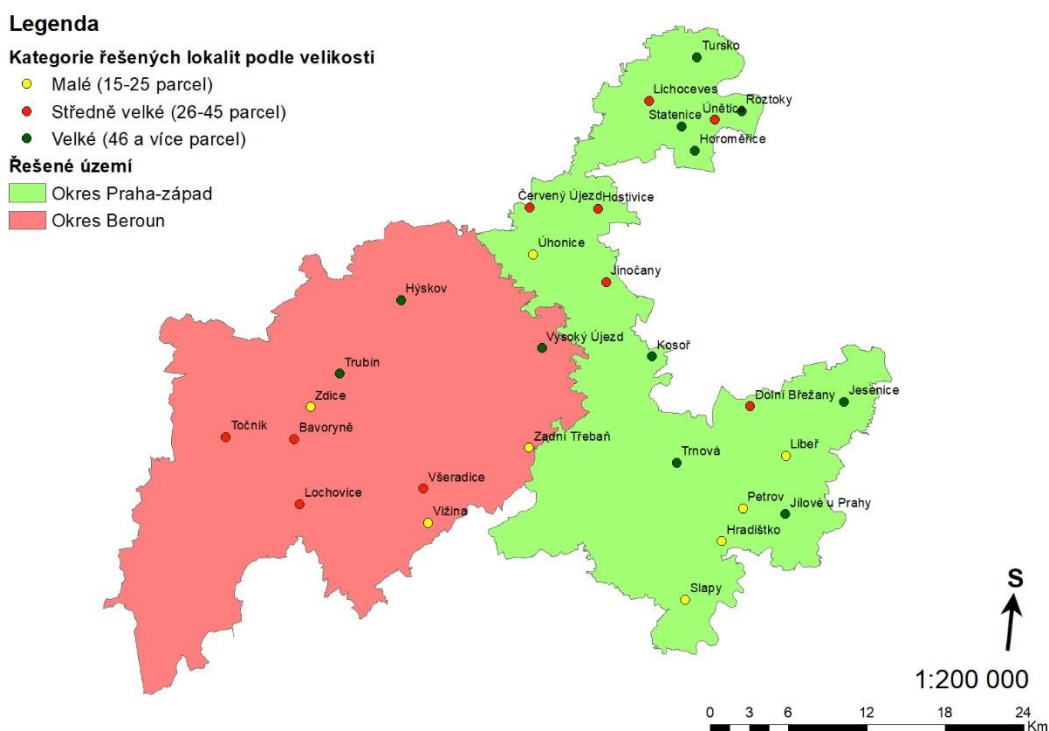
Česká republika

V České republice se s problémovým rozvojem setkáváme v menším měřítku než v Irsku. Jedná se především o problémy s majetkoprávními vztahy, kdy buď majitelé čekají na lepší cenu nemovitosti na trhu, nebo se více majitelů není schopno domluvit na jednotném řešení. Rozparcelované pozemky tak zůstávají bez stavební činnosti. Dalším problémem je nedostatek financí na straně developera, který vlastní pozemky a rozvoj se zastaví například až po vybudování dopravní infrastruktury a napojení pozemků na technickou infrastrukturu. Posledním sledovaným jevem je špatný proces plánování, kdy až po částečné realizaci je řešen problém s nedostatečnou infrastrukturou, konkrétně nedostatečná kapacita ČOV (Pluhař, 2016).

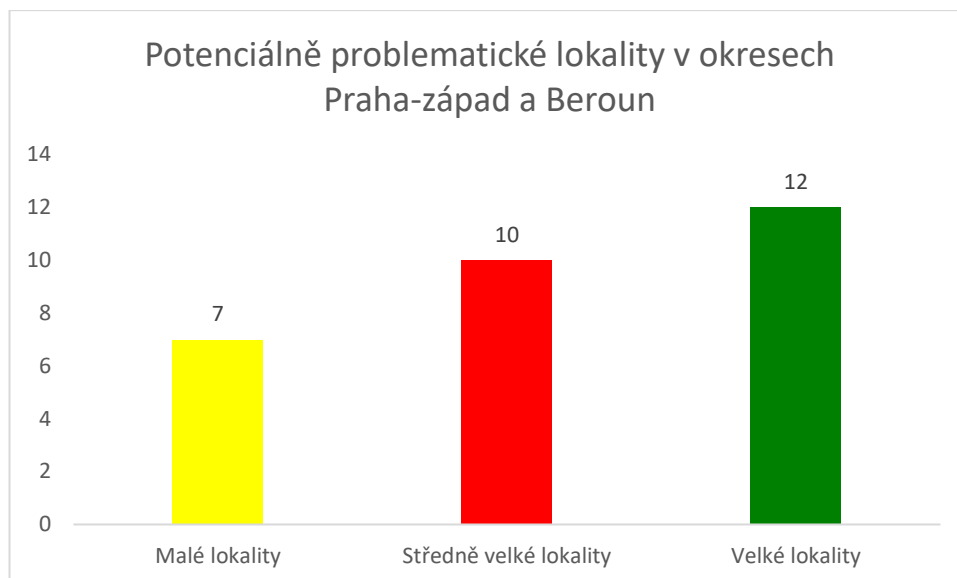
5 Potenciálně problematický rozvoj v okresech Praha-západ a Beroun

Potenciálně problematické lokality byly vyhledávány dle metodiky této práce v okresech Praha-západ a Beroun, které se nacházejí ve Středočeském kraji. V okrese Praha-západ se nachází 79 obcí, včetně Černošic, které jsou jedinou obcí s rozšířenou působností tomto okrese. V okrese Beroun se nachází 85 obcí a z toho jsou Hořovice a Beroun obce s rozšířenou působností. Obě okresy se dají označit jako zázemí pražské metropole. V řešené lokalitě se nachází poměrně kvalitní dopravní infrastruktura v podobě silnic a železnic. Její hlavní tepnu tvoří dálnice D5 a III. Transzitní železniční koridor. Okres Beroun obsahuje také dvě chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko a Český kras.

Dle metodiky této práce bylo identifikováno 29 obcí, na jejichž území se nacházejí lokality, jež vykazovaly některou ze známek potenciálně problematického rozvoje. Tyto lokality byly rozděleny do tří skupin podle velikosti. Lokality, které jsou označeny jako malé, tvoří 15–25 parcel, středně velké lokality tvoří 26–45 parcel a velké lokality tvoří 46 a více parcel.



Obrázek 7: Mapa potenciálně problematických lokalit v okresech Praha-západ a Beroun (Zdroj: autor, použitá data: ArcČR@500)



Obrázek 8: Rozdělení potenciálně problematických lokalit podle velikosti (Zdroj: autor)

Těchto 29 obcí bylo prověřeno podrobnou analýzou popsanou v metodice a na základě těchto analýz bylo vyhodnoceno, zda jsou lokality na jejich území skutečně problematické, nebo se problematický rozvoj neprokázal.

5.1 Lokality s problematickým rozvojem v okrese Praha-západ

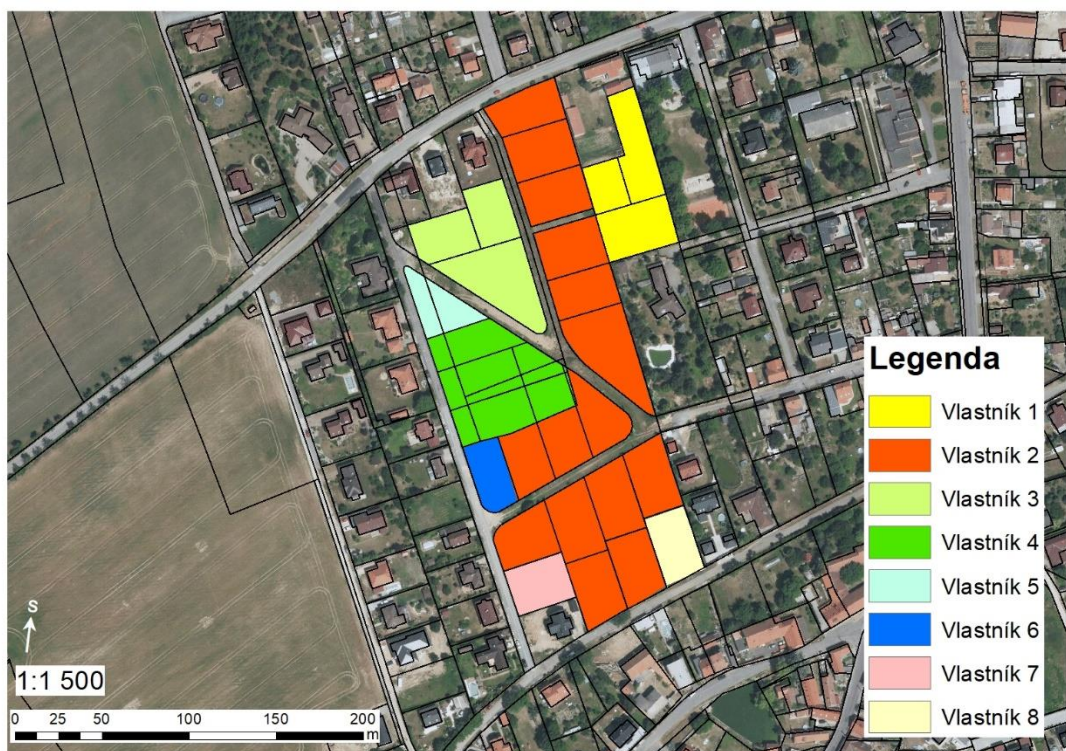
Lokality nacházející se v okrese Praha-západ, u kterých se na základě analýz prokázal problematický rozvoj z hlediska realizace jsou podrobně popsány v následujících kapitolách.

5.1.1 Červený Újezd

Řešená lokalita v obci Červený Újezd se nachází uvnitř zastavěného území, v lokalitě nazývané U Transformátoru. Jako potenciálně problematická byla vybrána z důvodu parcelace, bez zahájení realizace a částečně vybudované infrastruktury v podobě osvětlení a rozvodových skříní. Geometrický plán na rozparcelování této lokality byl vyhotoven již v roce 2002.



Obrázek 9: Řešená lokalita v obci Červený Újezd (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 10: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Červený Újezd (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Celá lokalita je v platném územním plánu vedena jako zastavitelná plocha pro výstavbu rodinných domů již od jeho vydání, tedy od roku 2000. Majetkoprávní

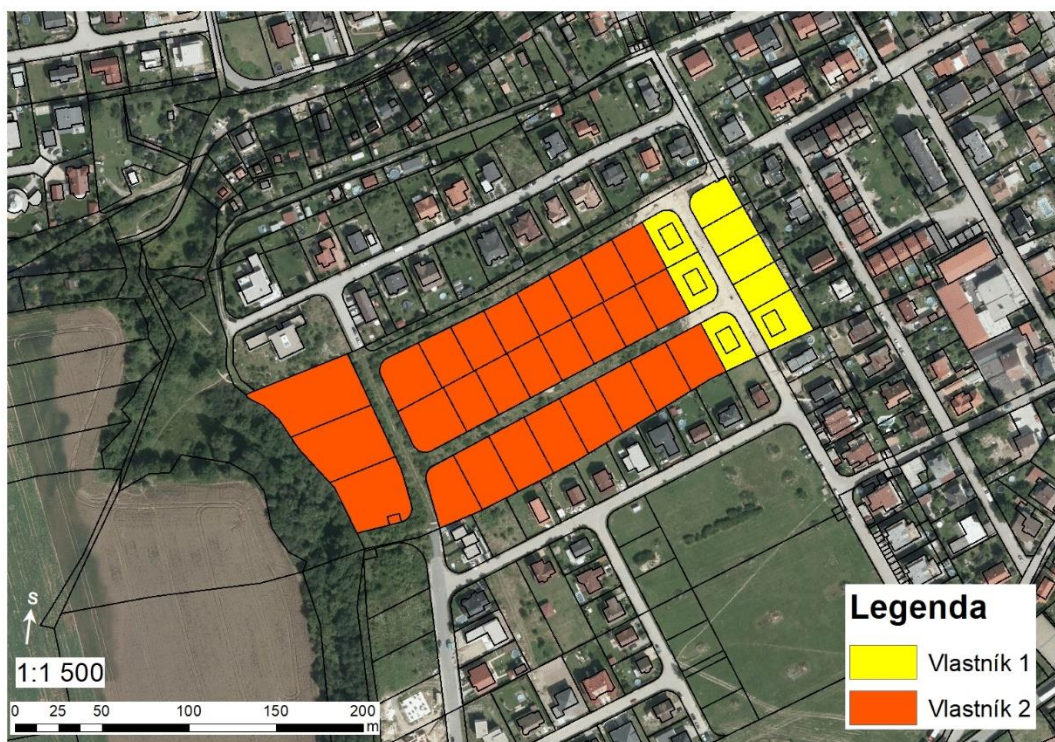
vztahy ukazují, že většinovým vlastníkem je jedna osoba, která mohla část parcel již prodat. Toto tvrzení mi bylo potvrzeno i obecním úřadem, majitel začal prodávat parcely v loňském roce. V letošním roce chce majitel vybudovat další část technické infrastruktury (kanalizaci a vodovod). I přes snahu obnovení realizace jsem tuto lokalitu vyhodnotil jako problematickou z důvodu velice pomalého stavebního vývoje.

5.1.2 Horoměřice

V obci Horoměřice byly jako problematické vyhodnoceny dvě lokality. První lokalita se nachází v západní části obce a byla vybrána díky připravené parcelaci, ale bez další stavební aktivity. Rozparcelování bylo provedeno již v roce 2009 a v platném územním plánu je lokalita vedena jako plocha pro bydlení. Nyní dochází k realizaci staveb na pozemcích vlastníka 1 (obr. 12). Na ostatních pozemcích žádná realizace neprobíhá a proluka, která tak vznikla, odděluje zástavbu na jižní straně, která se tak stala izolovanou. Celou lokalitu má ve vlastnictví jedna osoba, je tedy možné, že k realizaci nedochází z finančních důvodů.

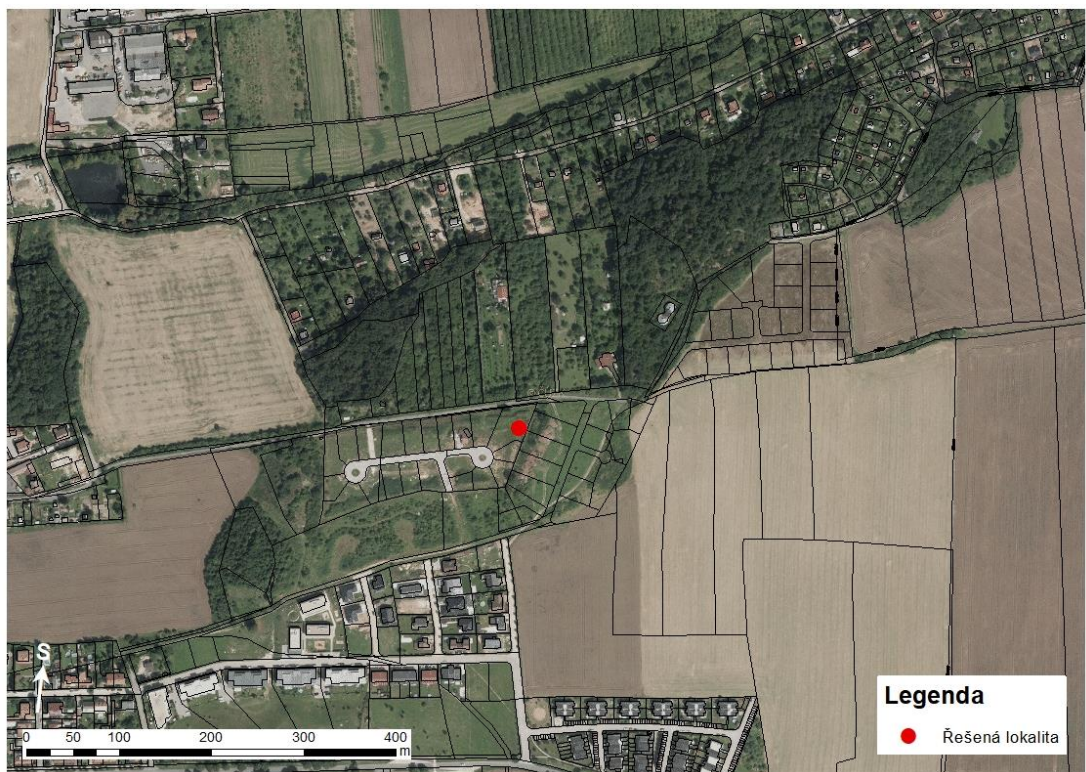


Obrázek 11: Lokalita 1, obec Horoměřice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

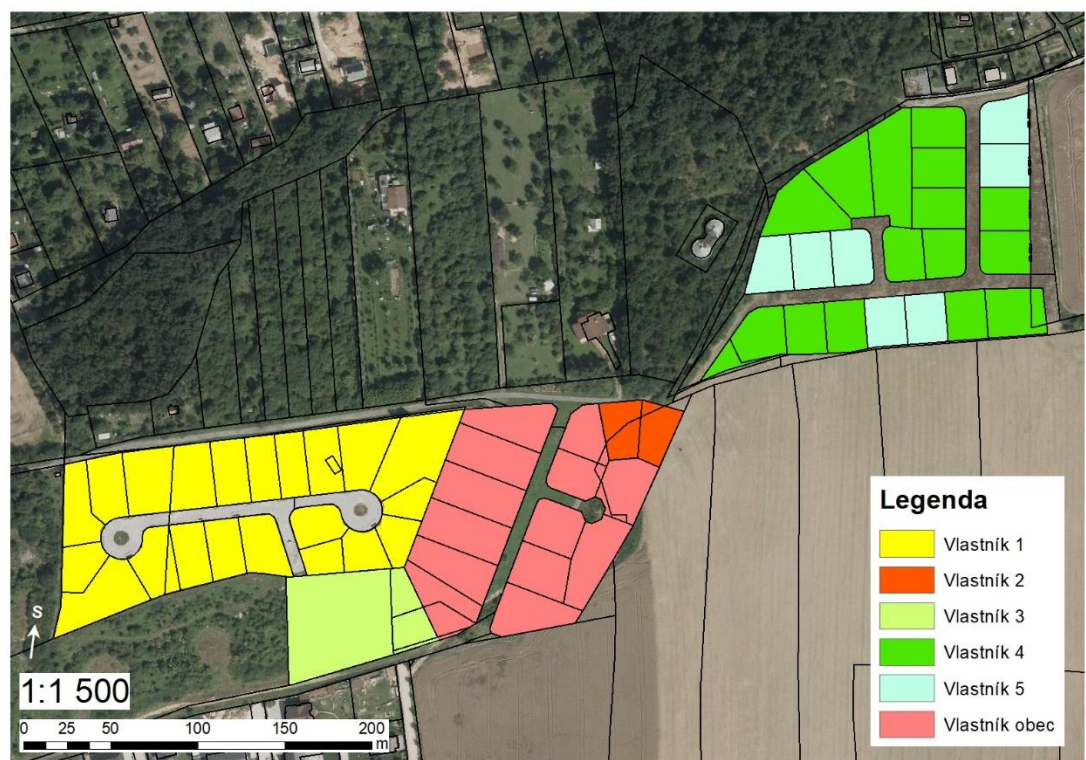


Obrázek 12: Majetkoprávní vztahy v lokalitě 1, obec Horoměřice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Druhá problematická lokalita se nachází ve východní části obce. Jako potenciálně problematická byla lokalita vybrána kvůli vybudované dopravní i technické infrastruktuře, avšak bez další realizace. Na východní straně jsou rozparcelovány další dvě lokality, z toho část je v majetku obce. Tyto lokality nebyly jako problematické vyhodnoceny, jelikož parcelace byla provedena teprve v roce 2015 a je vydaný regulační plán, který tuto oblast řeší. Lokalita, kterou má v majetku vlastník 1 (viz. obr. 14) a kde je vybudována infrastruktura, vznikla naprosto nesmyslně, bez vyřešení napojení na stávající komunikace a parcelace vznikla i přes to, že je část lokality vedena v platném územním plánu jako plocha pro sady a zahrady. Pokud se v této lokalitě výstavba nebude realizovat, východní část nebude plynule navazovat na stávající zástavbu.



Obrázek 13: Lokalita 2, obec Horoměřice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 14: Majetkoprávní vztahy v lokalitě 2, obec Horoměřice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 15: Aktuální snímek problematické části v lokalitě 2, obec Horoměřice (Zdroj: autor)

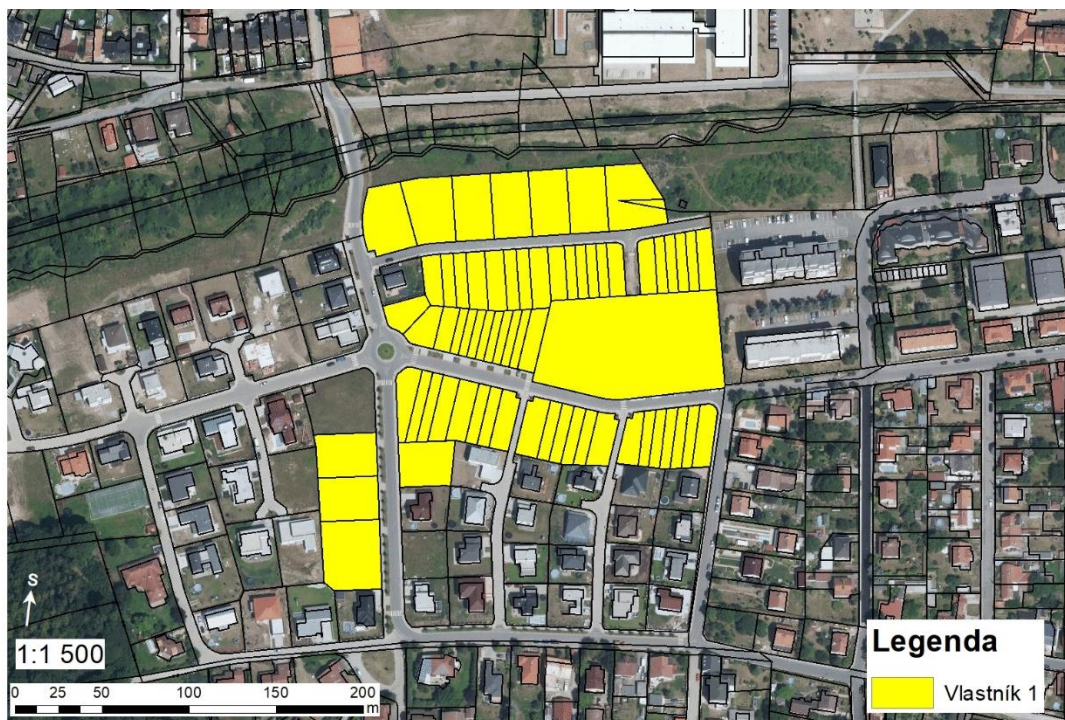
Obec uvádí jako důvody nerealizace v připravených lokalitách finanční situaci majitelů a nedostačující kapacitu ČOV, kdy nebylo možné napojovat další nemovitosti na kanalizaci.

5.1.3 Hostivice

Lokalita v obci Hostivice se nachází ve střední části obce nedaleko Litovického rybníka, jako potenciálně problematická byla vybrána vzhledem k rozparcelování a vystaveným základům bytových domů, včetně úplného zasíťování, které byly viditelné z ortofoto map. Stavět se v této lokalitě začalo již v roce 2010 a základy nedostavěných domů jsou zachyceny na ortofoto mapě již z roku 2015. Situace se za poslední roky nijak nezměnila, a tak je lokalita považována za problematickou.



Obrázek 16: Problematická lokalita v obci Hostivice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 17: Majetkoprávní vztahy, lokalita v obci Hostivice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 18: Aktuální foto z problematické lokality, obec Hostivice (Zdroj: autor)

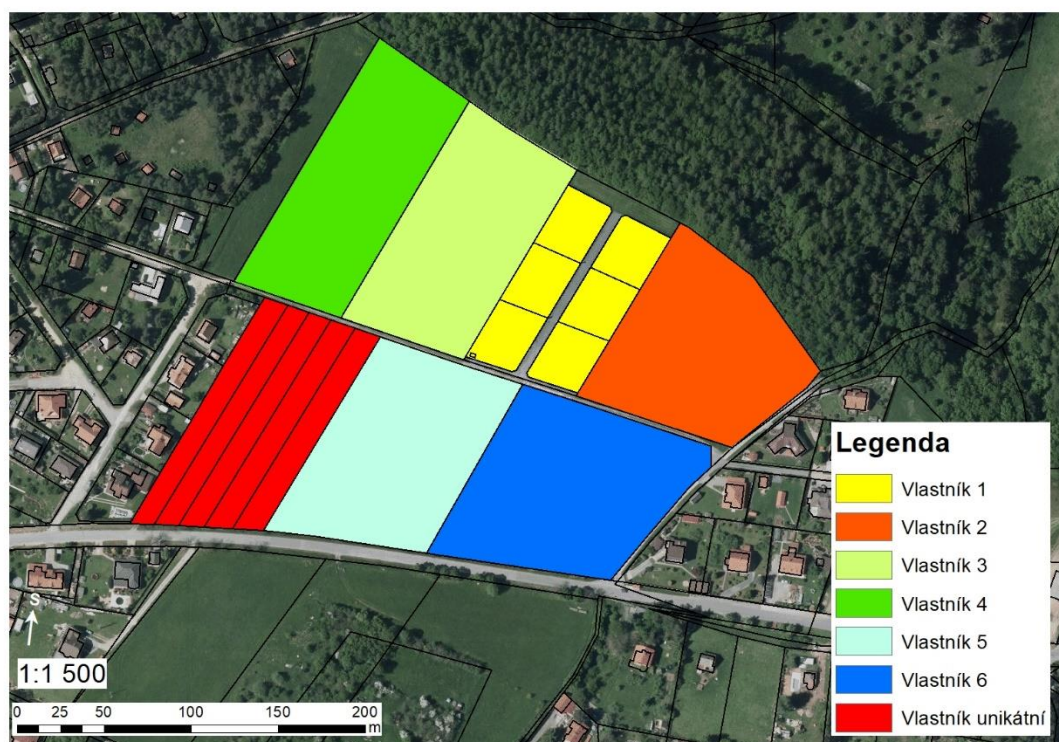
V územním plánu není žádný problém, lokalita je označena jako obytné území. Celou oblast vlastní jediný subjekt (developer), je tedy pravděpodobné, že se jedná o problém s financemi developera. Na stavebním úřadu v Hostivicích nevědí, proč se s výstavbou nepokračuje, vlastník na stavbu bytových domů stavební povolení vydané má.

5.1.4 Hradištko

Lokalita v obci Hradištko se nachází v oblasti nazývané Nad Vsí, na seznam potenciálně problematických lokalit byla vybrána z důvodu provedené parcelace, včetně vybudované dopravní infrastruktury. Lokalita je izolována od okolní zástavby a nachází se prakticky ve středu zemědělských pozemků. Geometrický plán k zaměření 6 parcel vznikl v roce 2006. Tuto část svou parcelací typickou k realizaci rodinných domů má ve svém vlastnictví jeden majitel, ostatní pozemky mají vlastníky různé. Tato lokalita dle metodiky nespĺňuje požadovaný počet parcel k řešení, avšak díky svému charakteru a kontextu k okolí jsem se rozhodl tuto lokalitu řešit.



Obrázek 19: Problematická lokalita v obci Hradištko (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 20: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Hradištko (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Problém by mohl být s územním plánem, kdy všechny okolní pozemky jsou vedeny jako plochy pro bydlení v rodinných domech, avšak severní část rozparcelované

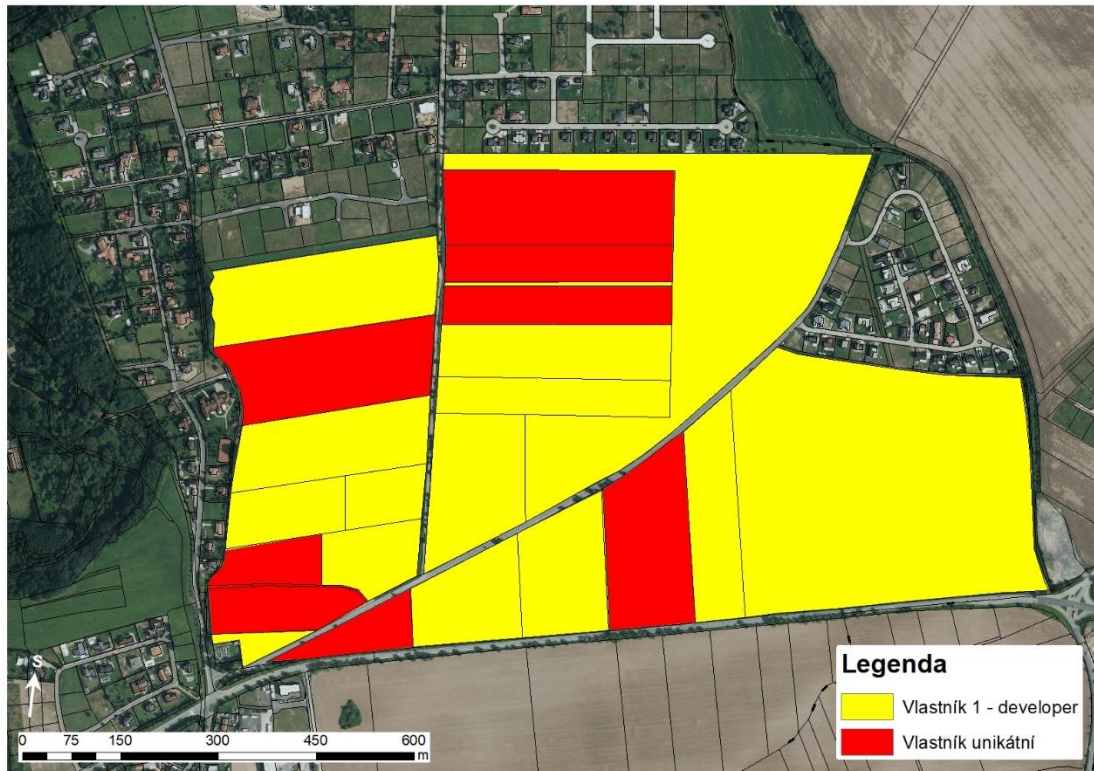
lokality je v územním plánu obce vedena jako plocha přírodních nelesních porostů, veřejné zeleně, parků a nespecifikované zeleně ve volné krajině, dále pak lokalitou prochází hranice ochranného pásma lesa. Po kontaktování obecního úřadu mi byly doplněny informace, že v platném územním plánu po 5. změně je stanovena podmínka vypracování územní studie pro tuto oblast. K řešení tohoto území zatím nedošlo z důvodu velkého počtu vlastníků a probíhajícím převodům vlastnických práv. Zmiňovaných 6 parcel nesplňuje podmínky pro napojení jak na technickou, tak dopravní infrastrukturu.

5.1.5 Jesenice

Severovýchodním směrem od sídla Osnice, které je součástí obce Jesenice, se nachází lokalita, která byla jako potenciálně problematická označena na základě nenavazující zástavby na zástavbu stávající. Velké množství pozemků má ve svém vlastnictví developer, který zde chtěl realizovat svůj podnikatelský záměr, ale bezúspěšně.



Obrázek 21: Řešená lokalita v obci Jesenice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 22: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Jesenice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

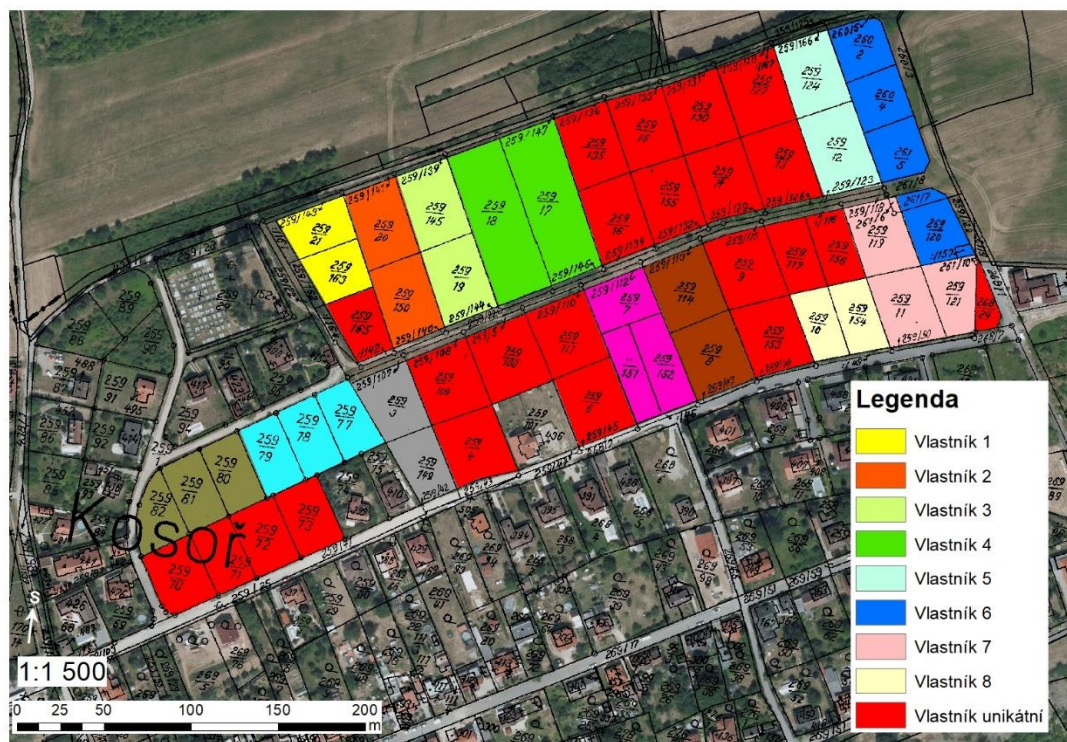
V obci Jesenice probíhal po roce 2000 velký stavební boom. K tomu dopomáhal i územní plán vydaný v roce 2000, ve kterém byly zakresleny obrovské zastavitelné plochy, včetně celé řešené lokality severovýchodně od Osnice. V roce 2002 nabyla platnosti 1. změna územního plánu, ve které byly tyto zastavitelné plochy zrušeny. Velká část se začala realizovat ještě před touto změnou územního plánu, a tak vznikla lokalita nenavazující na původní zastavěné území. Dodnes není kapacita volných parcel v této lokalitě ani zdaleka naplněna.

5.1.6 Kosoř

V severní části obce Kosoř se nachází lokalita, která byla na seznam potenciálně problematických zařazena na základě rozparcelování, ke kterému byl geometrický plán zpracováván již v roce 2004. Problémem této lokality mohou být majetkoprávní vztahy, jelikož jednotlivé parcely má ve svém vlastnictví velké množství osob.



Obrázek 23: Řešená lokalita v obci Kosoř (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



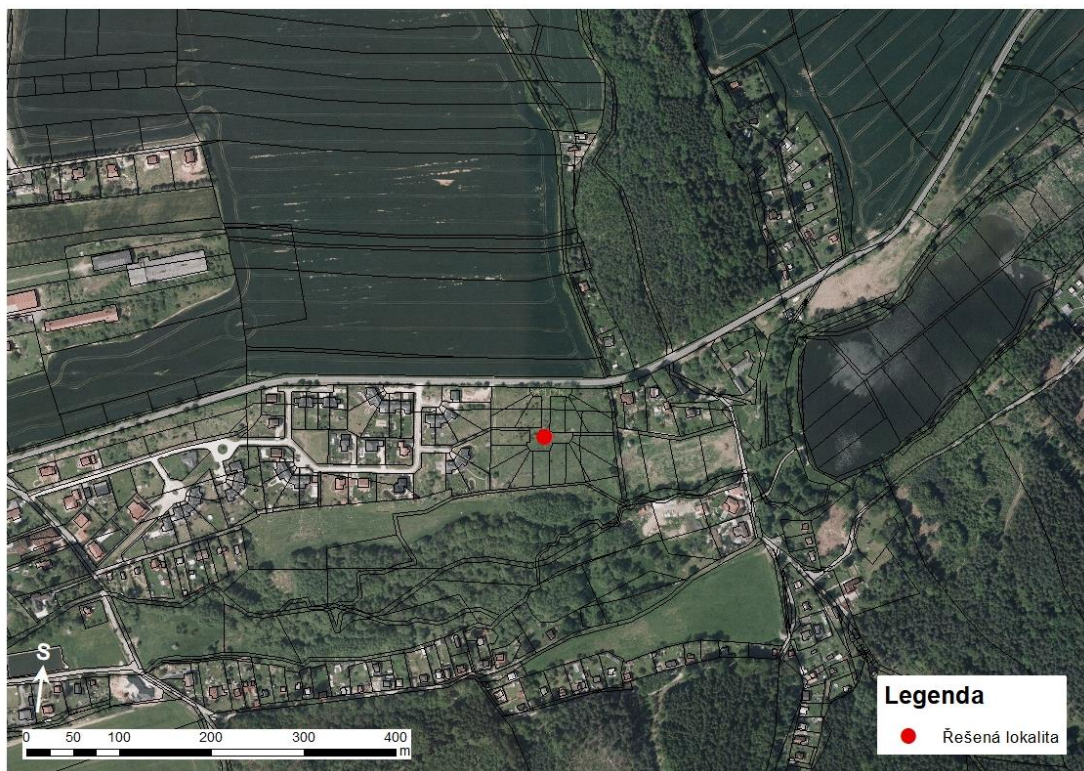
Obrázek 24: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Kosoř (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Řešená lokalita je v územním plánu již od 2. jeho změny z roku 2002 vyznačena jako plocha pro bydlení. V hlavním výkresu územního plánu je lokalita vymezena hranicí,

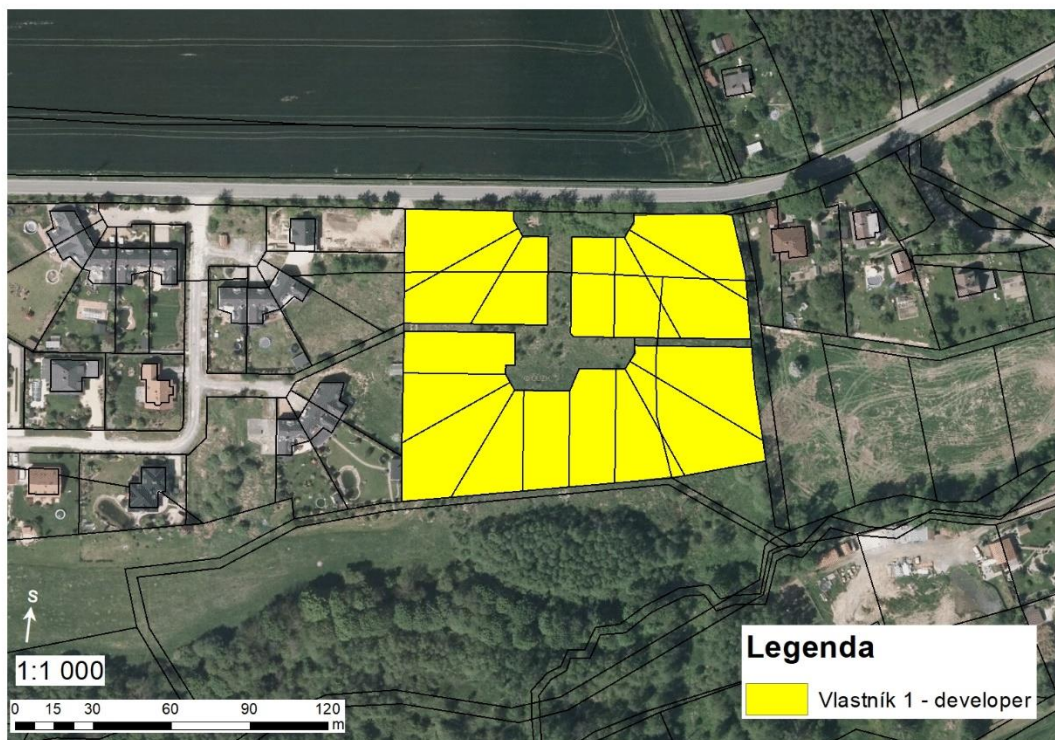
kteřá určuje oblast k podrobnějšimu zpracování. K této lokalitě není vydána a ani se nepořizuje žádná podrobnějši územně plánovací dokumentace, je tedy považována za problematickou.

5.1.7 Libeř

V obci Libeř se potenciálně problematická lokalita nachází na východní straně této obce. Na seznam potenciálně problematických lokalit byla zařazena na základě parcelace, na kterou byl geometrický plán vydán již v roce 2002. Lokalitu včetně pozemků pro vybudování veřejné infrastruktury v podobě ulic má ve vlastnictví developer, který zamýšlel napojení na stávající zástavbu, kterou také realizoval.



Obrázek 25: Problematická lokalita v obci Libeř (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 26: Majetkoprávní vztahy v problematické lokalitě, obec Libeň (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

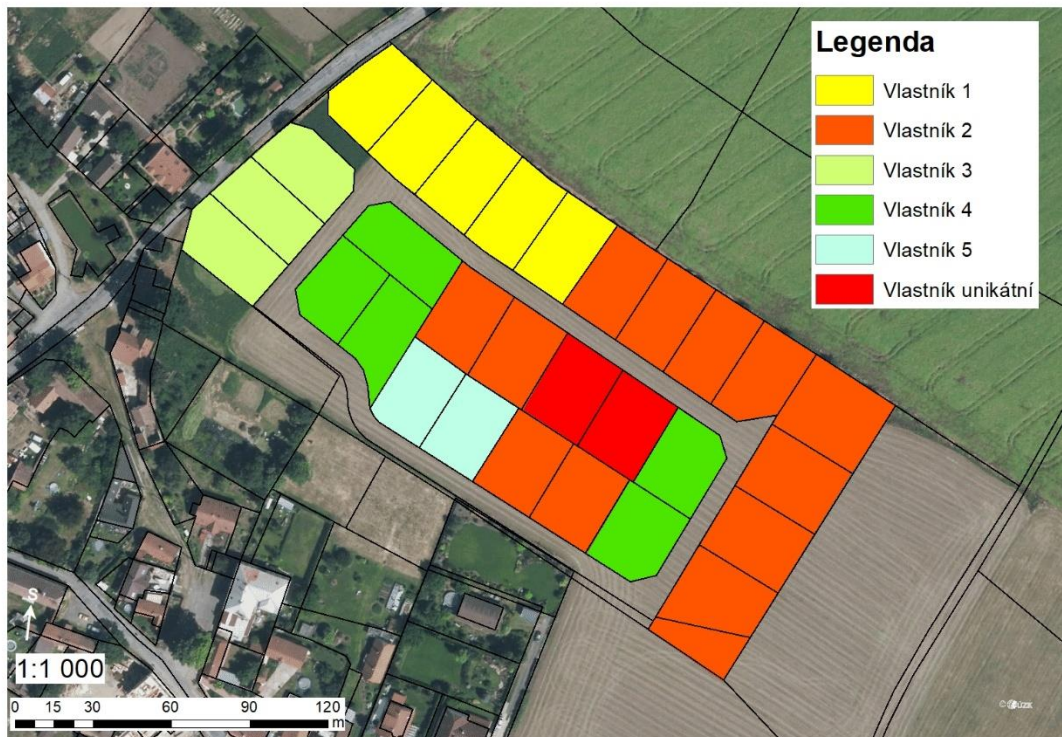
V grafické části územního plánu jsou pozemky označeny jako plochy pro bydlení, v textové části je ale podmínka pro tuto lokalitu, že musí být dostatečná kapacita ČOV. Právě nedostatečná kapacita ČOV může být příčinou, proč se výstavba v této části obce nedokončila.

5.1.8 Lichoceves

Lokalita v obci Lichoceves se nachází v sídle Noutonice, které leží severním směrem od Lichocevsí. Na seznam potenciálně problematických byla vybrána na základě rozparcelování území bez další stavební aktivity. Geometrický plán jako podklad pro parcelaci lokality byl pořízen již v roce 2009, z toho důvodu se lokalita dá považovat za problematickou. Majetkoprávní vztahy ukazují, že původní vlastník začal parcely rozprodávat jako stavební parcely. V územním plánu je však plocha vedena pod kódy OP (orná půda) a LBC (územní systém ekologické stability), z čehož plyne, že výstavba rodinných domů není v této lokalitě možná.



Obrázek 27: Problematická lokalita v obci Lichoceves (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



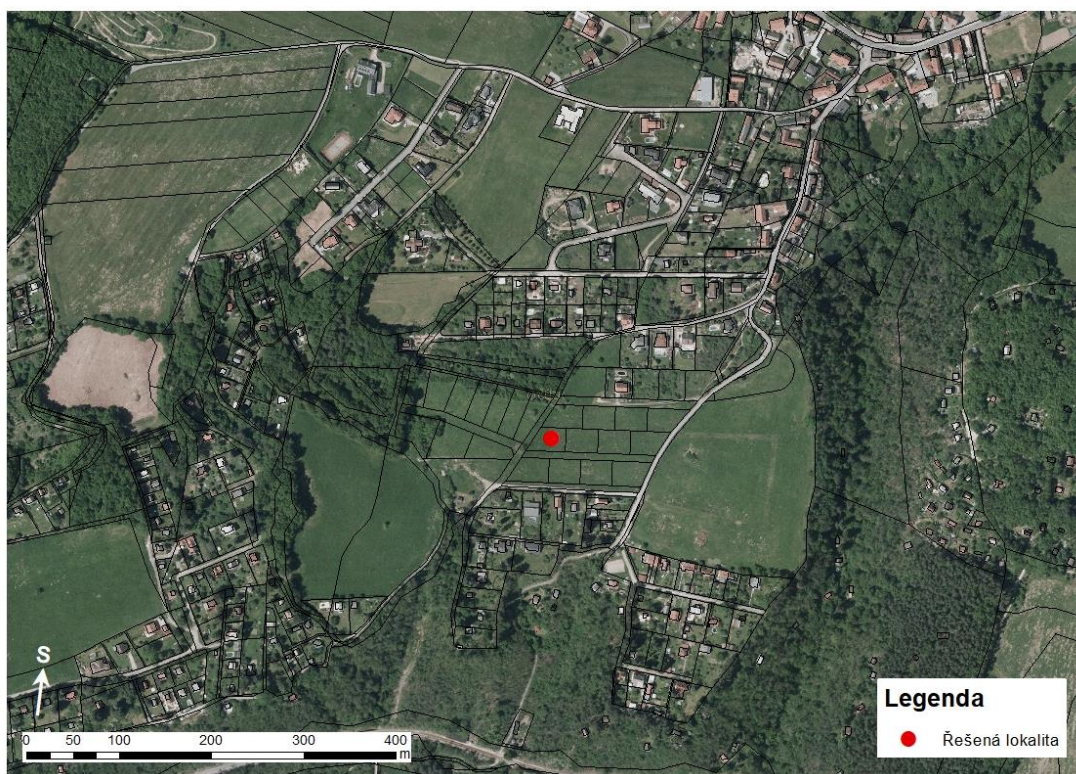
Obrázek 28: Majetkoprávní vztahy v problematické lokalitě, obec Lichoceves (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Po kontaktování starostky obce mi byl celý problém objasněn. V dané lokalitě byl vydán souhlas o dělení pozemků stavebním úřadem ve Velkých Přílepech dle

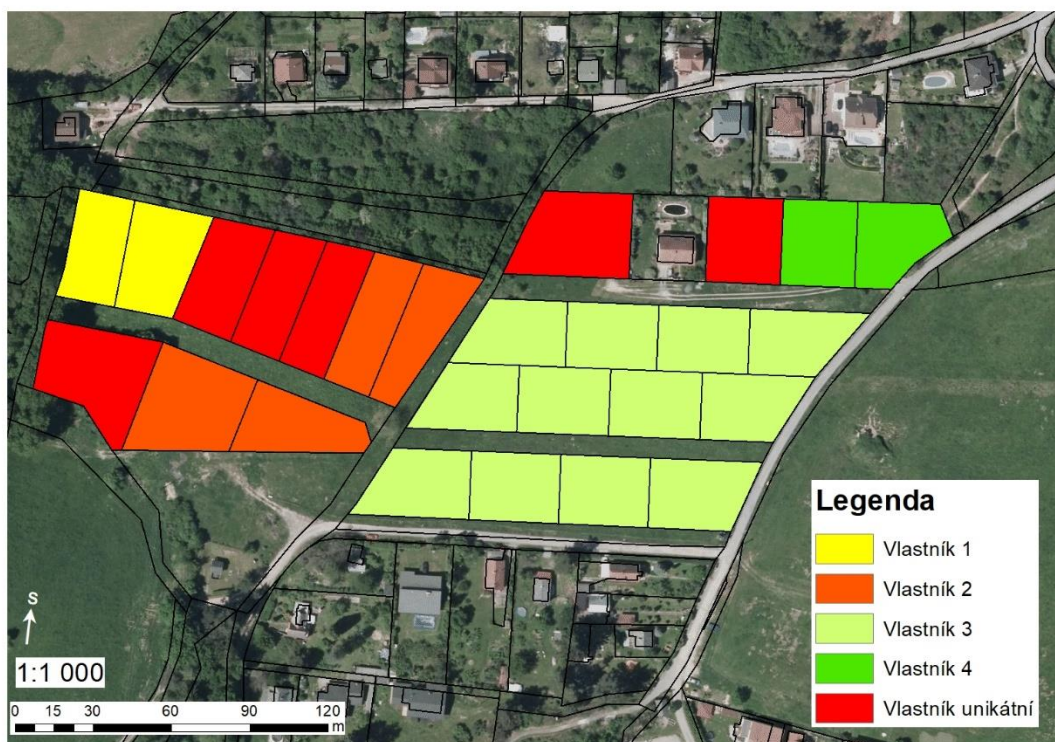
stavebního zákona, na základě § 82 odst. 3). Jelikož neprobíhalo řízení o parcelaci, obec nebyla o parcelaci informována. Majitel pozemků tak připravoval lokalitu v rozporu s platným územním plánem. Starostka se o parcelaci dozvěděla až od kupce jednoho z pozemků, kterému nebyla v bance poskytnuta hypotéka, jelikož si koupil kus pole, nikoliv stavební parcelu.

5.1.9 Petrov

V této obci byla potenciálně problematická lokalita identifikována v části obce nazývané Na Hřebenech. Tato lokalita byla dále analyzována díky znaku potenciálně problematického rozvoje v podobě parcelace bez dokončení realizace celé lokality, ke které byl geometrický plán vyhotoven již v roce 1996. Jedinou stavební aktivitou v této lokalitě je osamocený rodinný dům, který byl postaven i bez napojení na dopravní infrastrukturu. Velkou část má ve vlastnictví jeden subjekt, v západní části je vlastnictví rozdělené mezi několik vlastníků.



Obrázek 29: Řešená lokalita v obci Petrov (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 30: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Petrov (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

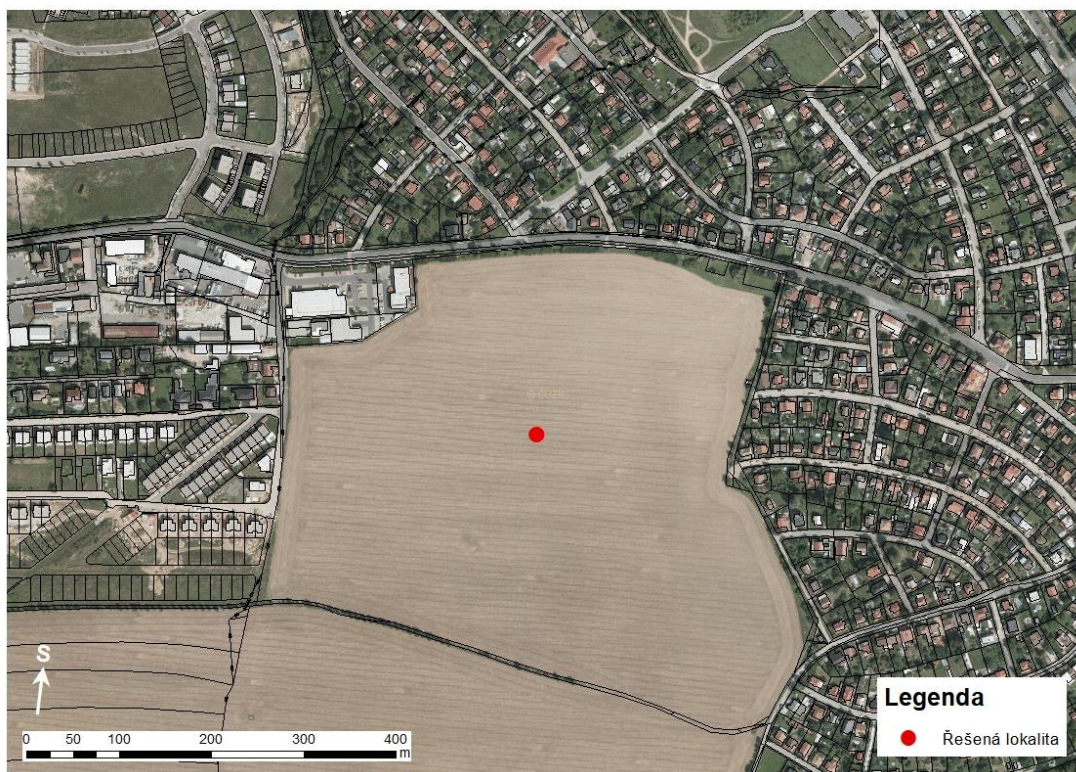
Lokalita je v platném územním plánu z roku 2011 vymezena jako zastavitelná plocha. Součástí tohoto územního plánu je zadání regulačního plánu na tuto část obce. Regulační plán na tuto lokalitu je ve fázi pořizování, návrh regulačního plánu bude veřejně projednáván. Ve zmiňovaném návrhu regulačního plánu je stanovena etapizace, kdy v 1. etapě má vzniknout část východně od mnou řešené lokality. Lokalita na obrázku 30 má být realizována ve 2. a 3. etapě a podle hlavního výkresu regulačního plánu se bude muset část této oblasti přeparcelovat.

5.1.10 Roztoky

Roztoky byly původně zařazeny mezi obce s potenciálně problematickým rozvojem kvůli lokalitám, u kterých se problém neprokázal, byl pořizován regulační plán a stavební práce se v letošním roce naplno rozjely.

Referentkou z odboru správy a rozvoje města jsem byl upozorněn na lokalitu Dubečnice, která se nachází v jižní části obce a tvoří velkou proluku mezi historickým jádrem obce na východní straně a nově budovanou částí Žalov na západě. O podobě této lokality mají developer a vedení města odlišné představy. Vlastník má odlišný názor na hustotu a typ zástavby v této lokalitě, kde by si představoval “ekoměsto“ pro 4500 obyvatel. Vedení obce se tak rozhodlo na lokalitu

uvalit stavební uzávěru, kterou se však vlastníkovi podařilo zrušit v 6 měsíční lhůtě. Obci se během těchto 6 měsíců podařilo pořídit regulační plán na tuto lokalitu, vlastníkovi tak nezbyvá, než regulační plán respektovat.



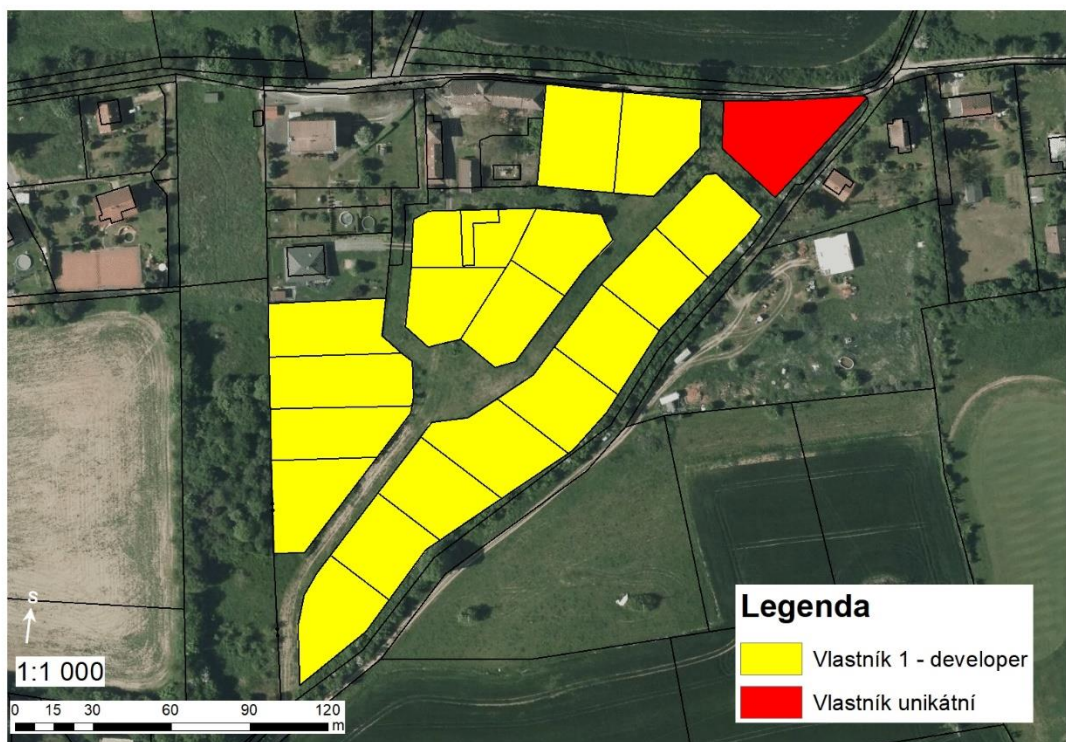
Obrázek 31: Problematická lokalita v majetku společnosti Ekospol v obci Rostoky (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

5.1.11 Slapy

Lokalita v obci Slapy se nachází na východním okraji této obce. Vybrána jako potenciálně problematická byla na základě rozparcelovaného území z roku 2007, ve kterém nedochází k další realizaci. Celou lokalitu má ve vlastnictví jeden developer.



Obrázek 32: Lokalita v obci Slapy (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 33: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Slapy (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Obec nemá v tomto okamžiku platnou žádnou územně plánovací dokumentaci. Územní plán je v procesu pořizování. To by mohlo být důvodem pozastavení prací

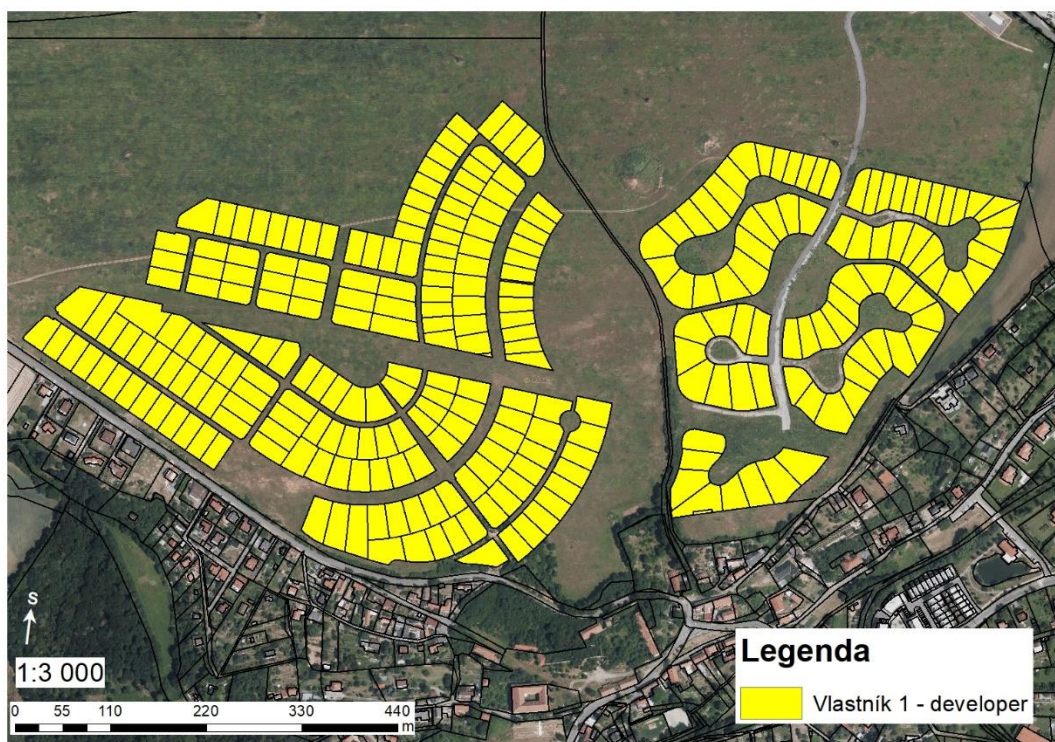
v této lokalitě. Tuto úvahu mi potvrdil starosta obce s tím, že na lokalitu je vydané územní rozhodnutí, ve kterém je podmínka, že výstavba je možná pouze v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, kterou obec zatím nemá (územní plán je ve fázi po 1. veřejném projednání) a na základě zkolaudované stavby komunikace a inženýrských sítí.

5.1.12 Statenice

Lokalita v obci Statenice se nachází v severozápadní části obce. Na seznam potenciálně problematických byla tato oblast přidána na základě obrovských rozparcelovaných ploch a vybudované dopravní infrastruktury a dvou domů, které jsou patrné již na ortofoto mapě z roku 2015. Část parcelace pochází již z roku 2005 a další část z roku 2011.



Obrázek 34: Lokalita v obci Statenice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 35: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Státenice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

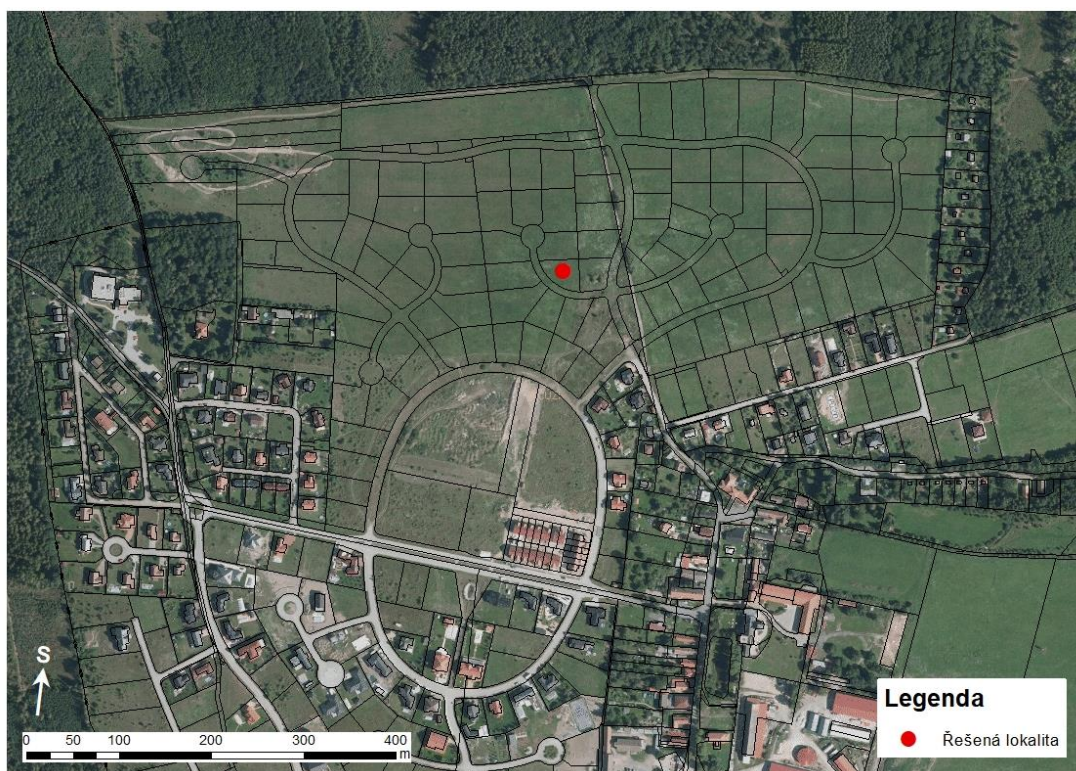
Majetkoprávní vztahy ukazují, že celou lokalitu má ve vlastnictví jediný subjekt. V platném územním plánu jsou v lokalitě vymezeny plochy převážně pro bydlení v rodinných domech, plochy smíšeného bydlení, nebo plochy veřejné zeleně. Z územního plánu je jasně vidět developerský záměr. Důvody, proč se s výstavbou nezačalo, můžou být finanční problémy developera. Starosta obce mi doplnil informaci o tom, že developer má stavební povolení z roku 2010 na část lokality (79 rodinných domů). Developer představil svůj projekt, který se nazývá Aura Státenice, vedení obce i s harmonogramem, kde je uvedeno dokončení celé lokality v roce 2016. Developer v obci vlastní i zámek, který chátrá. Pokoušel jsem se kontaktovat samotného developera, ale bez úspěchu.



Obrázek 36: Aktuální foto z lokality ve Staticích, kde vznikly pouze dvě vzorové vily (Zdroj: autor)

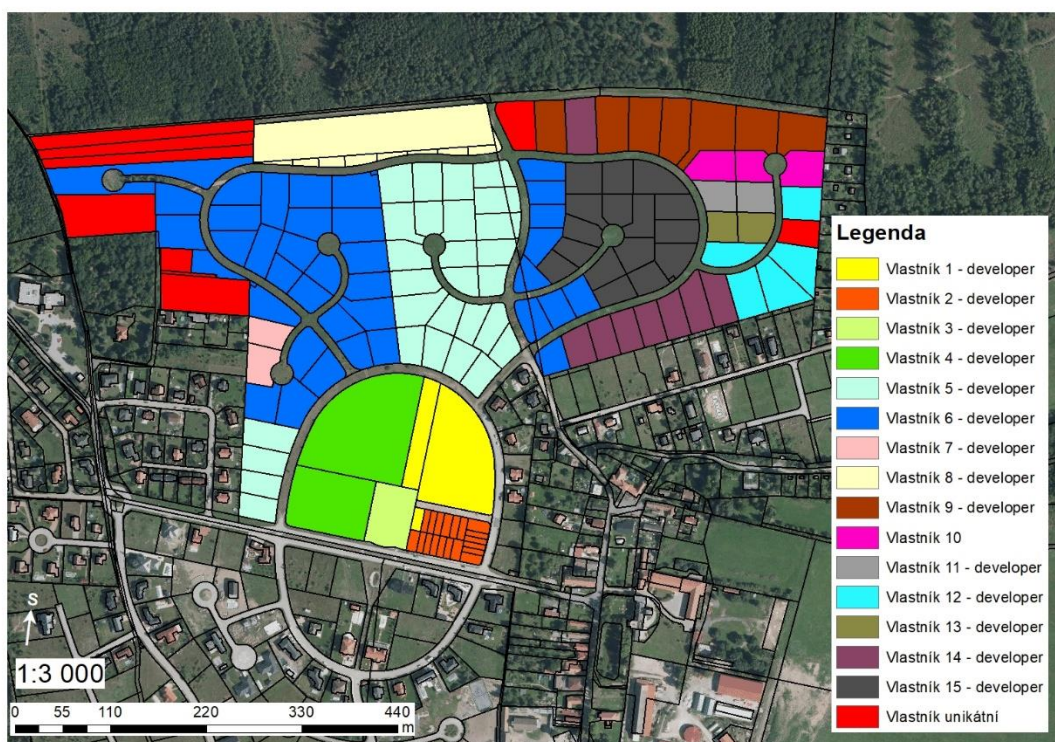
5.1.13 Trnová

Obec Trnová byla do potenciálně problematických zařazena díky lokalitě, která se nachází v severní části obce. Jedná se o velké rozparcelované území, které bylo vymezeno již v roce 2008.



Obrázek 37: Řešená lokalita v obci Trnová (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Obec nemá v současné době platný územní plán, ten starý podle vyhlášky obce z roku 1999 platil jen do 31.12.2015, avšak i ve starém územním plánu byla řešená lokalita určena jako zastavitelná plocha ke stavbě rodinných domů. Nyní je ve fázi projednávání návrh nového územního plánu, který plochu vymezuje jako plochu pro bydlení realizovanou ve 2. etapě. Výstavba 2. etapy má v podmínce, že může být realizována až po naplnění vybraných ploch zařazených do 1. etapy, což jsou všechny zastavitelné plochy kromě plochy Z14 (řešená lokalita). Další podmínkou výstavby je realizace dostatečné občanské vybavenosti, která v obci chybí, kvalitní dopravní a technická infrastruktura a dostatečná kapacita ČOV. Majetkoprávní vztahy ukazují rozdrobené vlastnictví jednotlivých pozemků, což může přinést problémy při domluvě zmíněných podmínek i po vydání nového územního plánu.



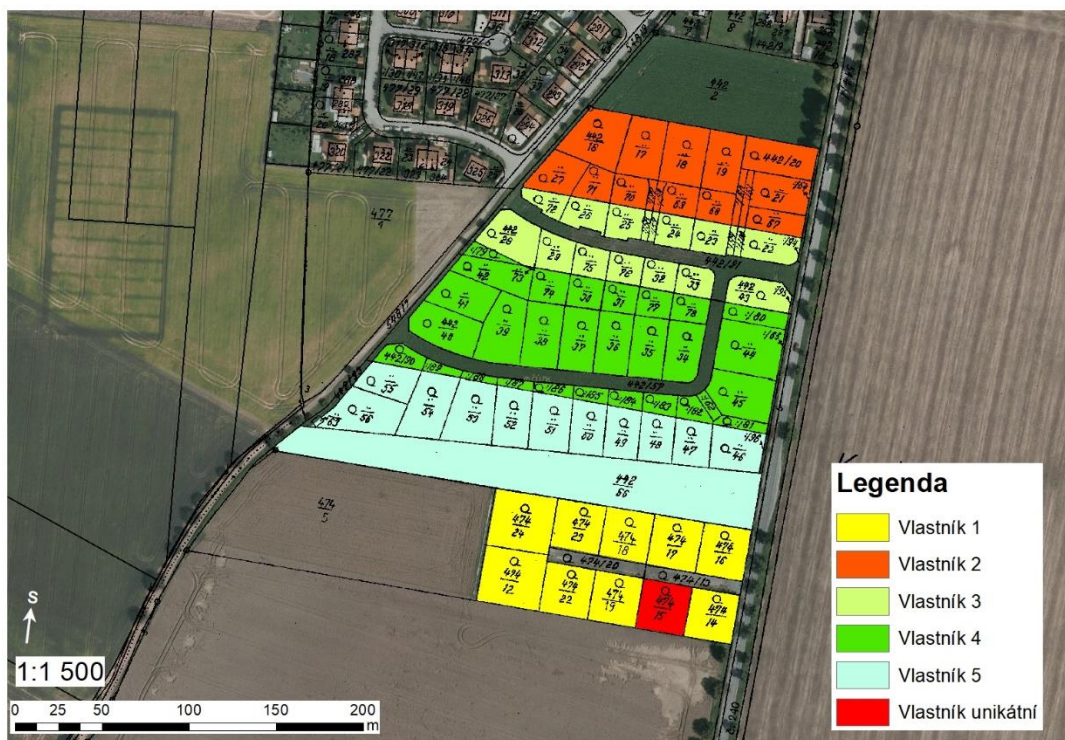
Obrázek 38: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Trnová (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

5.1.14 Tursko

V jižní části obce Tursko se nachází lokalita, která byla za potenciálně problematickou označena z důvodu provedené parcelace bez další realizace, ke které byl vyhotoven geometrický plán již v roce 2011. Důvod nerealizace v této části obce může být zapříčiněn nevyřešenými majetkoprávními vztahy, kde je vlastnictví rozděleno ještě podle staré parcelace.



Obrázek 39: Řešená lokalita v obci Tursko (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 40: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Tursko (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

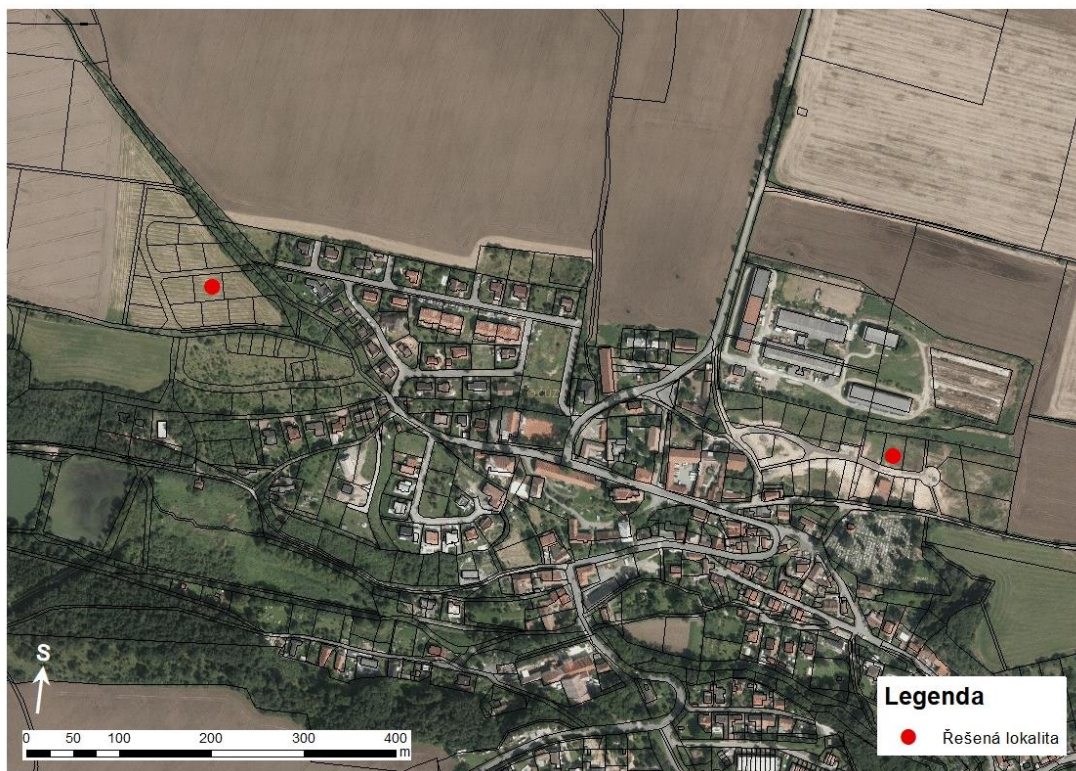
V platném územním plánu, který nabyl své účinnosti v roce 2010, jsou pozemky označeny jako plochy pro bydlení v rodinných domech, avšak v textové části je

podmínka pro využití těchto ploch v podobě vypracování územní studie a hlukové studie. Při pořizování tohoto územního plánu byla podána námitka od čtyř vlastníků pozemků v řešené lokalitě, která se týkala snížení velikosti stavebního pozemku na 600 m², námitce nebylo vyhověno a regulativ na minimální plochu stavební parcely byl stanoven na 800 m². Ve vyjádření starosty obce mi bylo sděleno, že všechny podmínky byly splněny a v letošním roce by se mělo začít s výstavbou. Přesto lokalitu považuji za problematickou z důvodu příliš pomalé realizace.

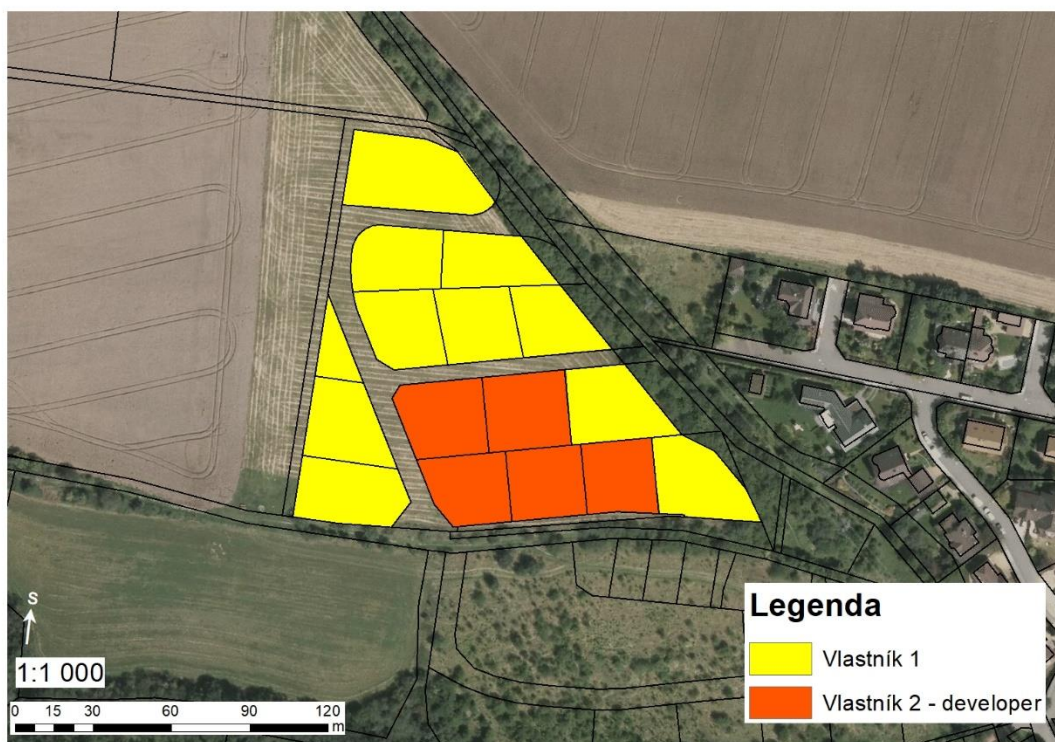
V řešené oblasti se vyskytuje v jižní části ještě 10 unikátních parcel, které jsou, až na jednu, majetkem jedné osoby. Toto místo je v územním plánu vedeno jako zemědělská plocha, není tedy možné zde stavět.

5.1.15 Únětice

V Úněticích byly na seznamu potenciálně problematických původně lokality dvě. U východní lokality, kde byla parcelace provedena poměrně nedávno podle nejnovějších dat dochází k realizaci, není tak dále řešena. V severozápadní části obce Únětice byla na základě parcelace bez dalšího vývoje identifikována lokalita, která se jako problematická potvrdila. Majetkoprávní vztahy ukazují, že parcely v této lokalitě mají ve svém vlastnictví dva různé subjekty.



Obrázek 41: Řešené lokality v obci Únětice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



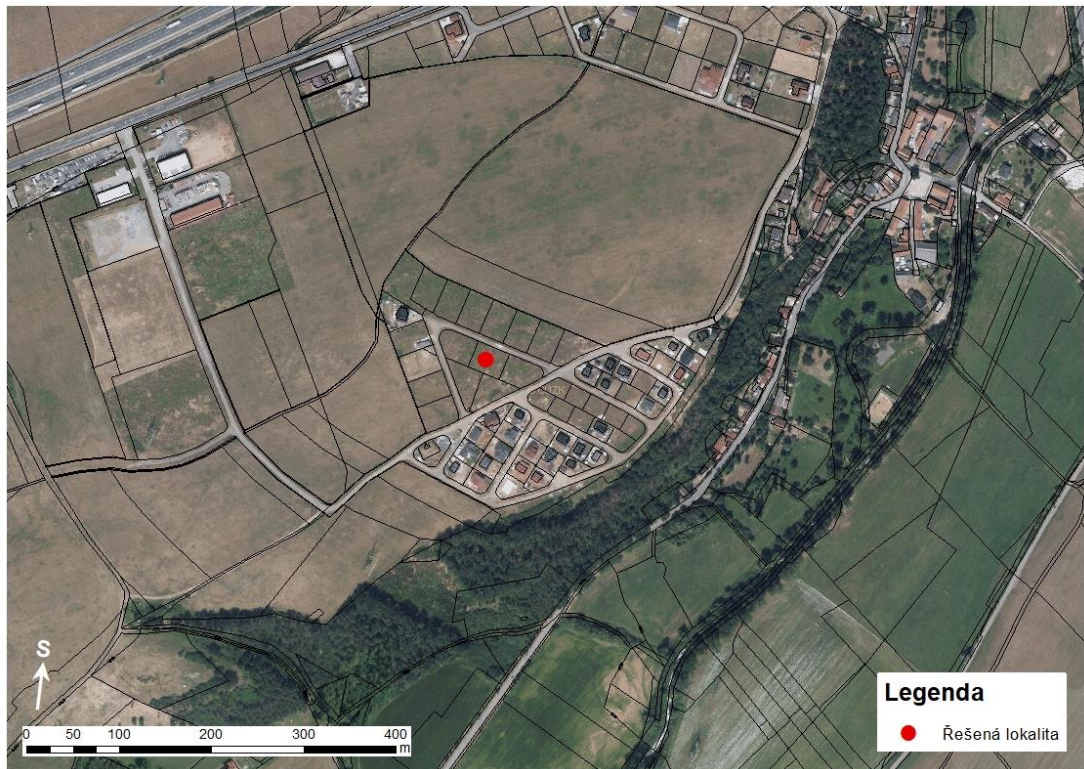
Obrázek 42: Majetkoprávní vztahy v severozápadní řešené lokalitě, obec Únětice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

V platném územním plánu po 4. změně z roku 2002 není řešená plocha vyznačena jako zastavitelná. Nyní je v procesu pořizování územní plán nový. Starosta obce mi sdělil, že přibližně před 8 lety probíhala jednání o změně územního plánu a zařazení lokality mezi plochy pro bydlení. Tato změna nebyla schválena. Stavební úřad dělení povolil i přes upozornění obce, že se nejedná o plochy k výstavbě. Ani nový územní plán, který se pořizuje, nepočítá s výstavbou na tomto místě. Výstavba by zde stejně nebyla možná z důvodu nedostačující kapacity infrastruktury (kanalizace, doprava, školství). Po ověření se mi potvrdilo, že za tímto záměrem stojí stejná osoba, která má na svědomí vznik problematické lokality v obci Lichoceves.

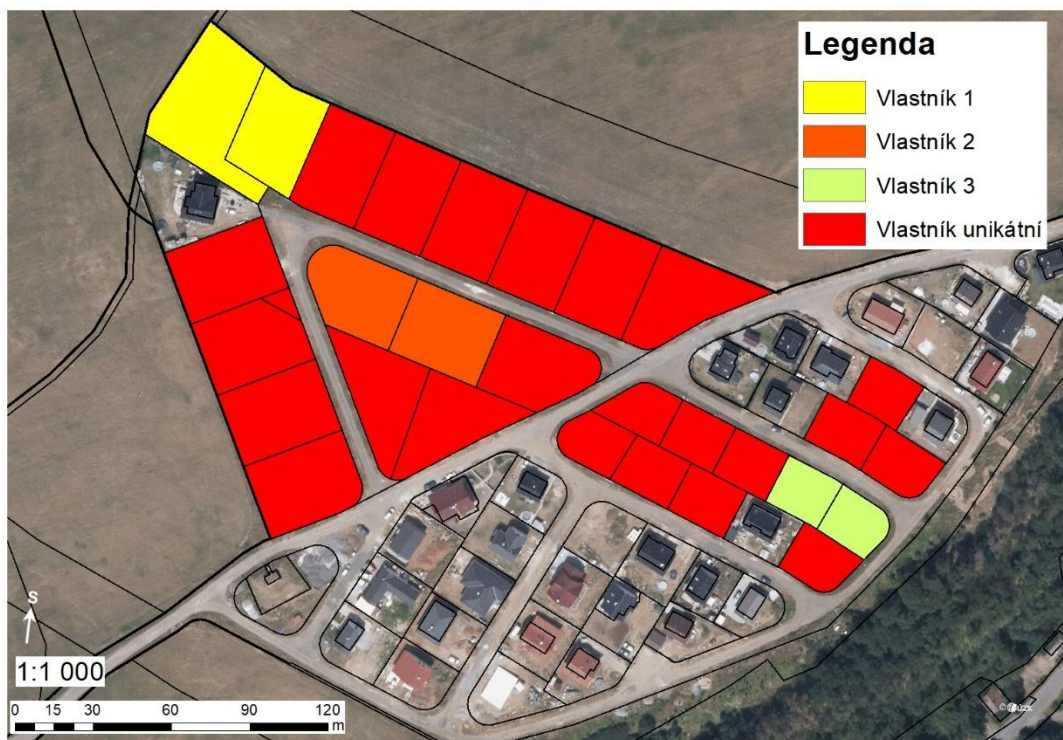
5.2 Lokality s problematickým rozvojem v okrese Beroun

5.2.1 Bavoryně

Řešená lokalita v obci Bavoryně se nachází v jihozápadní části této obce. Jako potenciálně problematická byla vybrána na základě vybudované dopravní infrastruktury s postaveným pouze jedním rodinným domem a provedenou parcelací celé lokality již v roce 2008.



Obrázek 43: Řešená lokalita v obci Bavoryně (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 44: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Bavoryně (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Co se vlastnictví týče, majetkoprávní vztahy ukazují, že jednotlivé parcely byly rozprodány jednotlivým majitelům. Platný územní plán z roku 2010 neukazuje na

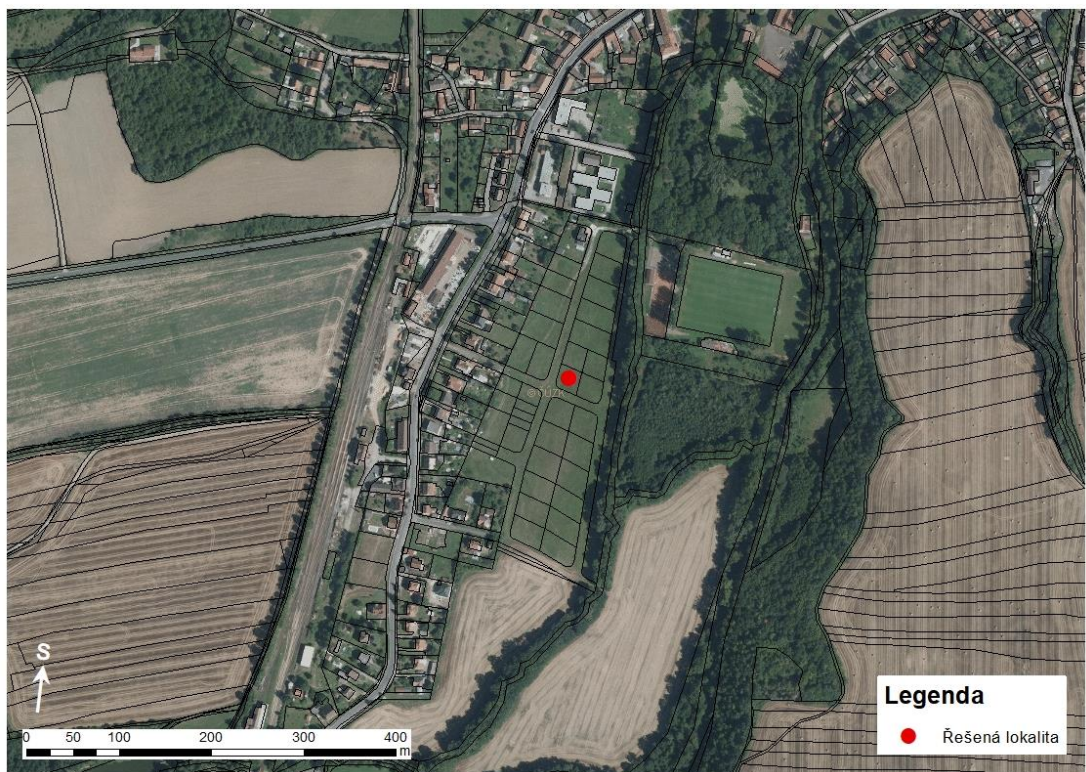
problém, jelikož celá lokalita je vedena jako plocha smíšeného bydlení. Po kontaktování obecního úřadu mi byl problém v této lokalitě osvětlen. V roce 2012 byly vydány Zásady územního rozvoje pro Středočeský kraj, ve kterých lokalitou prochází 600 m široký koridor územní rezervy vysokorychlostní železniční tratě. Obec si dávala naději, že kraj provede změnu po 4 letech, kdy měla vyjít zpráva o uplatňování Zásad územního rozvoje a jejich případná aktualizace, uběhlo 6 let a kraj stále nic nepodnikl. Jediný dům v této lokalitě vznikl díky stavebnímu povolení vydanému před rokem 2012.



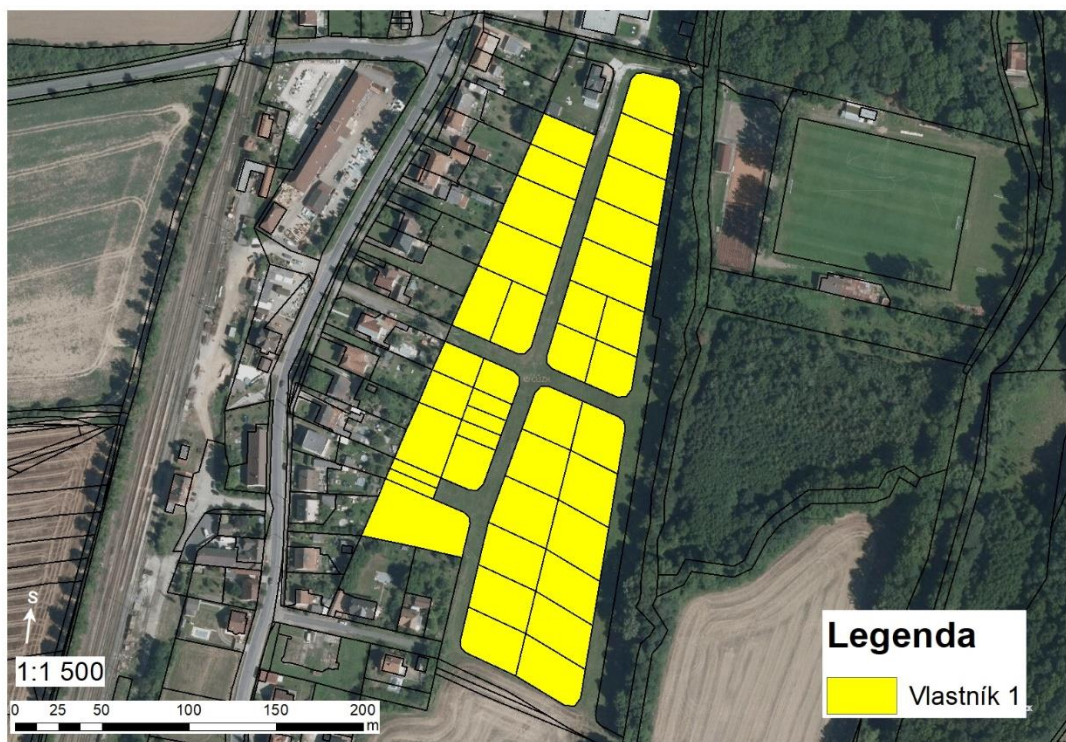
Obrázek 45: Aktuální foto z problematické lokality v obci Bavoryně (Zdroj: autor)

5.2.2 Lochovice

Lokalita v Lochovicích se nachází v jižní části této obce, nedaleko železniční stanice. Jako potenciálně problematická byla tato oblast vybrána na základě provedené parcelace (geometrický plán vyhotoven v roce 2006) a vybudovaných rozvodových skříní pro jednotlivé parcely. Rozbor majetkových vztahů ukazuje, že celá lokalita je ve vlastnictví jedné osoby.



Obrázek 46: Řešená lokalita v obci Lochovice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



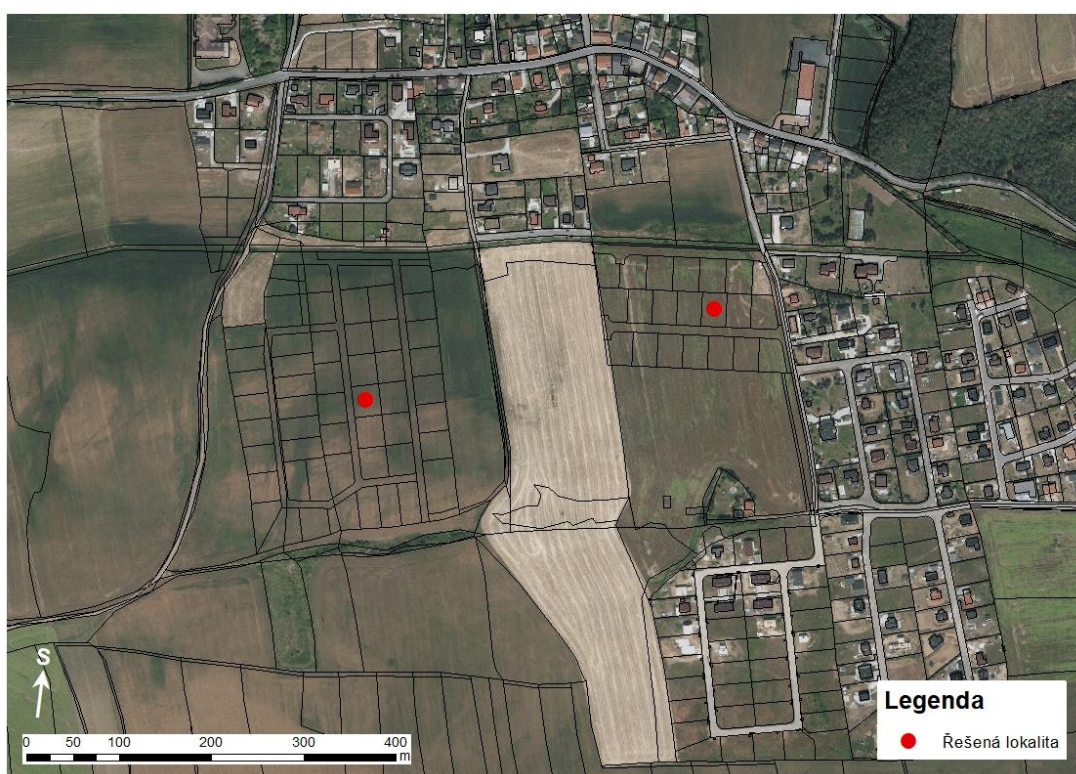
Obrázek 47: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Lochovice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Obec má v současné době platný územní plán z listopadu roku 2015, ve kterém je řešené území zakresleno jako zastavitelná plocha. Bohužel se mi nepodařilo dohledat

starší územní plán, kde bych mohl ověřit, zda byla lokalita zakreslena jako zastavitelná i zde. Přesto lokalitu vyhodnocuji jako problematickou, jelikož geometrický plán na parcelaci této oblasti vznikl již v roce 2006. Jedná se o vlastnictví jedné osoby, může se tedy jednat o finanční problém majitele.

5.2.3 Trubín

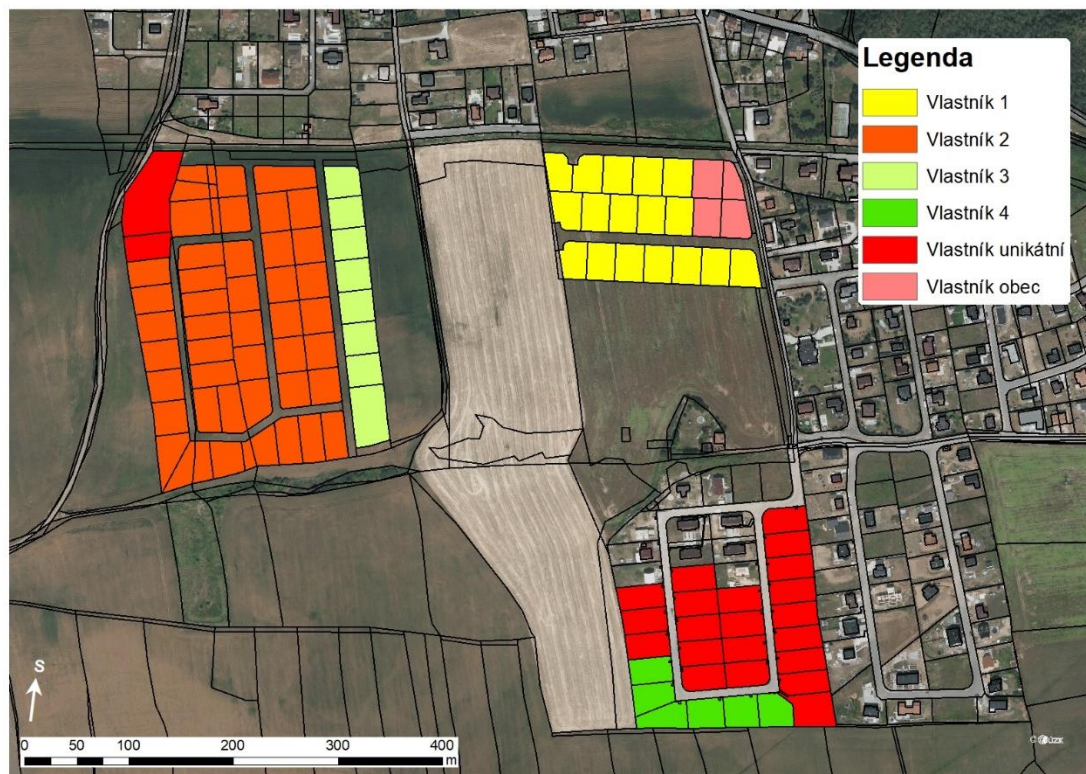
V této obci bylo potenciálně problematických lokalit identifikováno několik, všechny se však nacházejí v jižní části obce zvané Za Úvozem. První z nich, ležící nejjihněji, nebyla jako problematická z hlediska stavební realizace, jelikož se zde zástavba postupně v čase rozšiřuje.



Obrázek 48: Řešené lokality v obci Trubín (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Další dvě lokality byly jako potenciálně problematické označeny na základě parcelace bez dalšího rozvoje. Geometrický plán pro západní lokalitu byl vyhotoven v roce 2011 a pro východní v roce 2009. Většinovým vlastníkem parcel v obou lokalitách je jeden subjekt, v případě východnější lokality má v držení 4 parcely obec. V platném územním plánu z roku 2009 jsou všechny řešené plochy vymezeny jako zastavitelné, část v 1. etapě a jižnější část ve 2. etapě. Starostka obce mi doplnila informace, že majitel pozemků v západnější části nabízí tyto pozemky k prodeji, což se mi potvrdilo nalezeným inzerátem. Majitel prodává celou lokalitu pouze jako

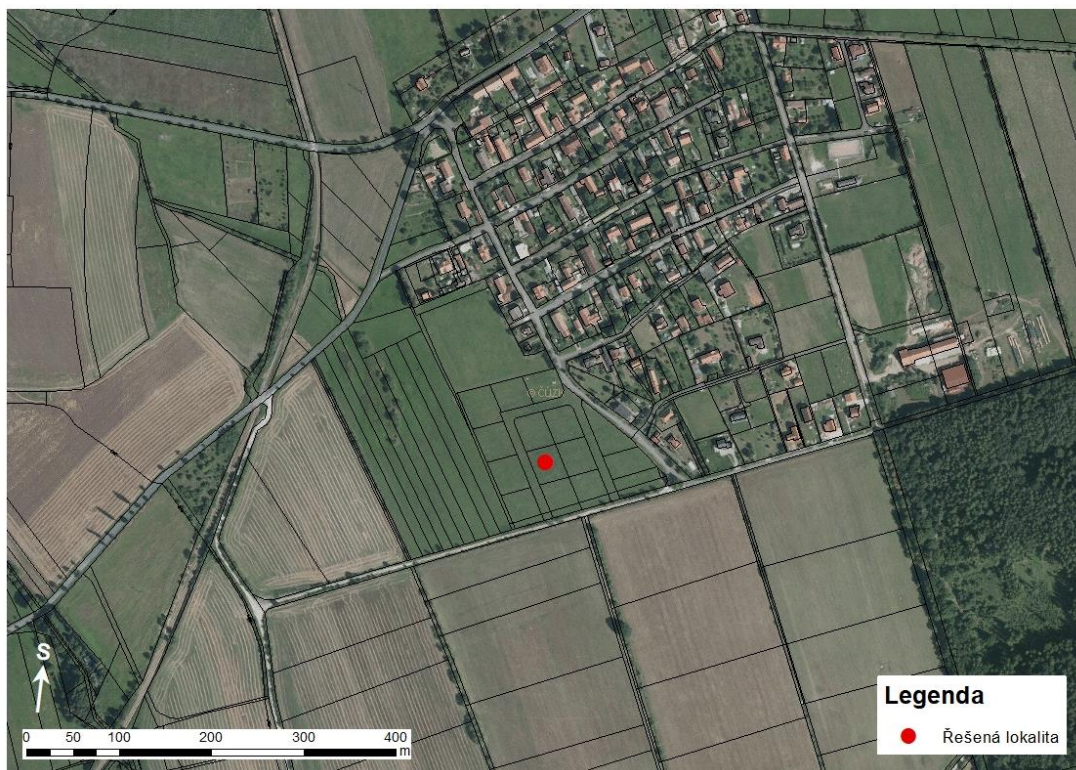
celek, jedná se o 52 000 m² za 59,5 mil. korun. Vlastník většiny parcel ve východní části prý s realizací v nejbližší době nepočítá a zmiňované 4 obecní pozemky chce obec Trubín využít ke stavbě školy, podaří-li se získat dotace.



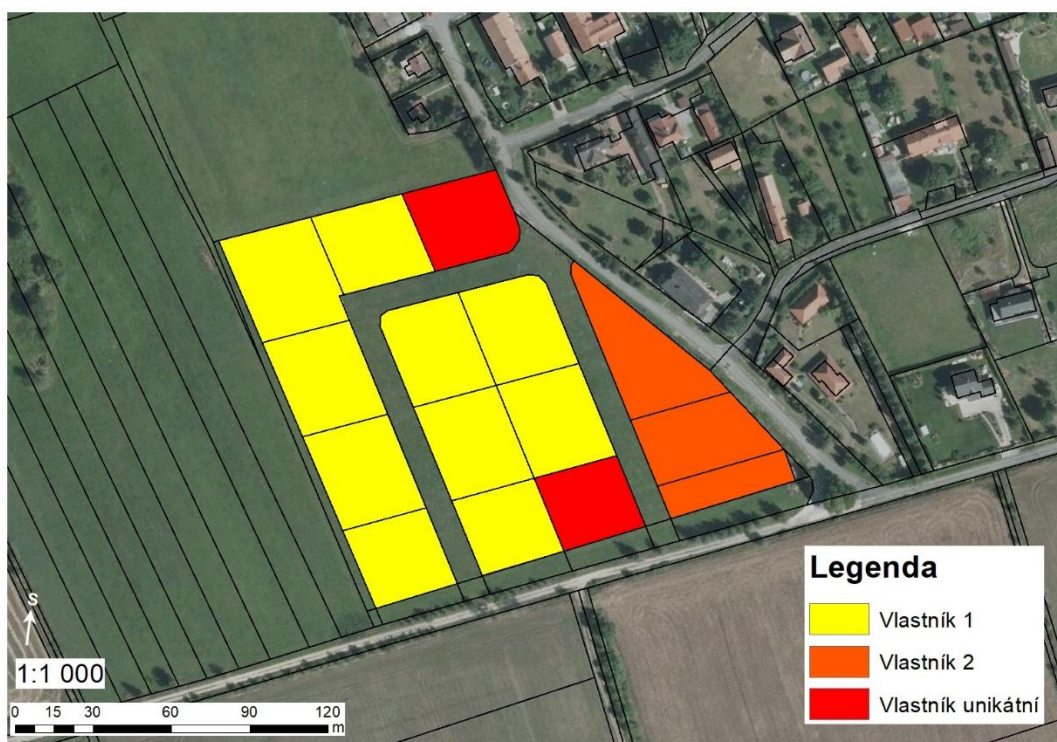
Obrázek 49: Majetkové vztahy v řešených lokalitách, obec Trubín (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

5.2.4 Vižina

V této obci se v jihozápadní části nachází malá lokalita, která jako potenciálně problematická byla vyhodnocena na základě parcelace typické ke stavbě rodinných domů, ke které byl vyhotovován geometrický plán již v roce 2006, avšak bez dalšího stavebního rozvoje. Majetkové vztahy ukazují dominantní vlastnictví jednoho vlastníka. Jen pár parcel má vlastníka unikátního.



Obrázek 50: Řešená lokalita v obci Vižina (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 51: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Vižina (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

V platném územním plánu, který byl vydaný v roce 2008, je lokalita přepůlena na dvě plochy s rozdílným způsobem využití. Část je vymezena jako zastavitelná plocha

a zbytek je zakreslen jako plocha krajinné zeleně (viz. obr. 52). I přes takto vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v územním plánu by se dala část rozparcelované lokality realizovat. V současné době však žádný náznak realizace není patrný. Bohužel se mi k této lokalitě nepodařilo získat žádné vyjádření od vedení obce Vižina.



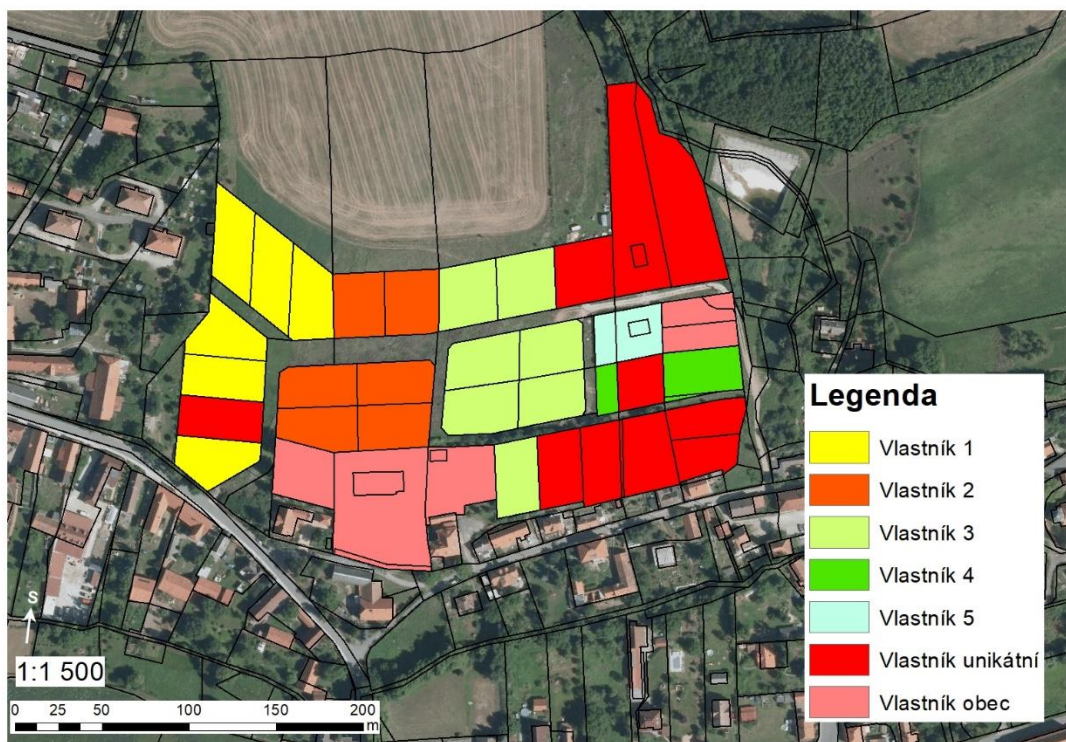
Obrázek 52: Výřez územního plánu obce Vižina (Zdroj: https://gis.kr-stredocesky.cz/js/reg_up/)

5.2.5 Všeradice

Na území obce Všeradice byla v její severní části identifikována lokalita, která byla na seznam potenciálně problematických zařazena kvůli rozparcelování, ke kterému byl dohledán geometrický plán již z roku 2006, přesto zde nedochází k žádné realizaci. Majetkoprávní vztahy ukazují vlastnictví několika osob, což by mohlo vést k problému ve vzájemné domluvě.



Obrázek 53: Řešená lokalita v obci Všeradice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 54: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Všeradice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

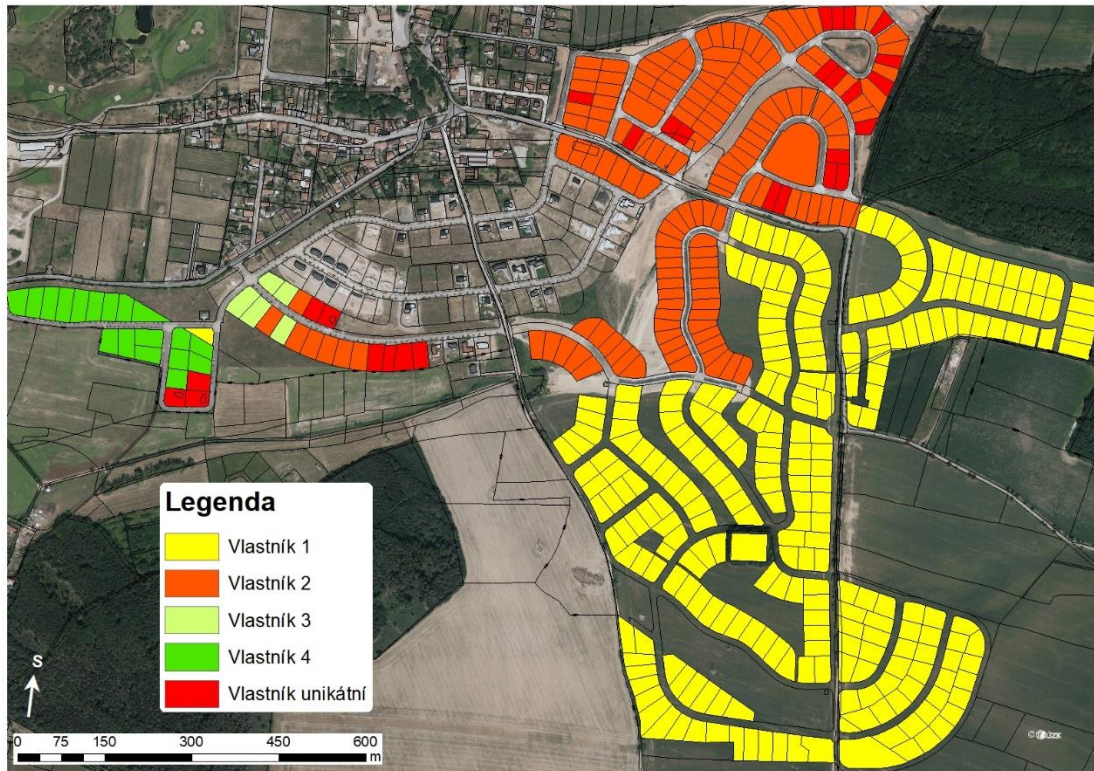
Při nahlížení do územního plánu jsem zjistil, že řešená lokalita má být realizována až ve 2. etapě, pro kterou je v textové části podmínka vybudování obecního vodovodu, jelikož se Všeradice potýkají s nedostatkem pitné vody.

5.2.6 Vysoký Újezd

V obci Vysoký Újezd se od jihozápadní strany až po východní stranu této obce nacházejí obrovské rozparcelované plochy. Právě na základě parcelace, ke které byly geometrické plány vyhotovovány již v roce 2006 bez dalšího rozvoje, byla tato lokalita zařazena jako potenciálně problematická. Po roce 2006 se vybuďovala dopravní infrastruktura pouze v jihozápadní části, avšak bez další realizace. Stavební aktivita je patrná až z leteckých snímků z roku 2015, kde je vidět 14 realizovaných rodinných domů. V současnosti probíhá stavební činnost v této lokalitě a dochází tak k zahušťování celé oblasti. Realizace u ostatních rozparcelovaných ploch stagnovala až do roku 2016, kdy se začala budovat dopravní infrastruktura ve východní části. Z rozboru majetkoprávních vztahů je patrné vlastnictví několika developerů, avšak se sídlem na jedné adrese.



Obrázek 55: Řešená lokalita v obci Vysoký Újezd (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 56: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Vysoký Újezd (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

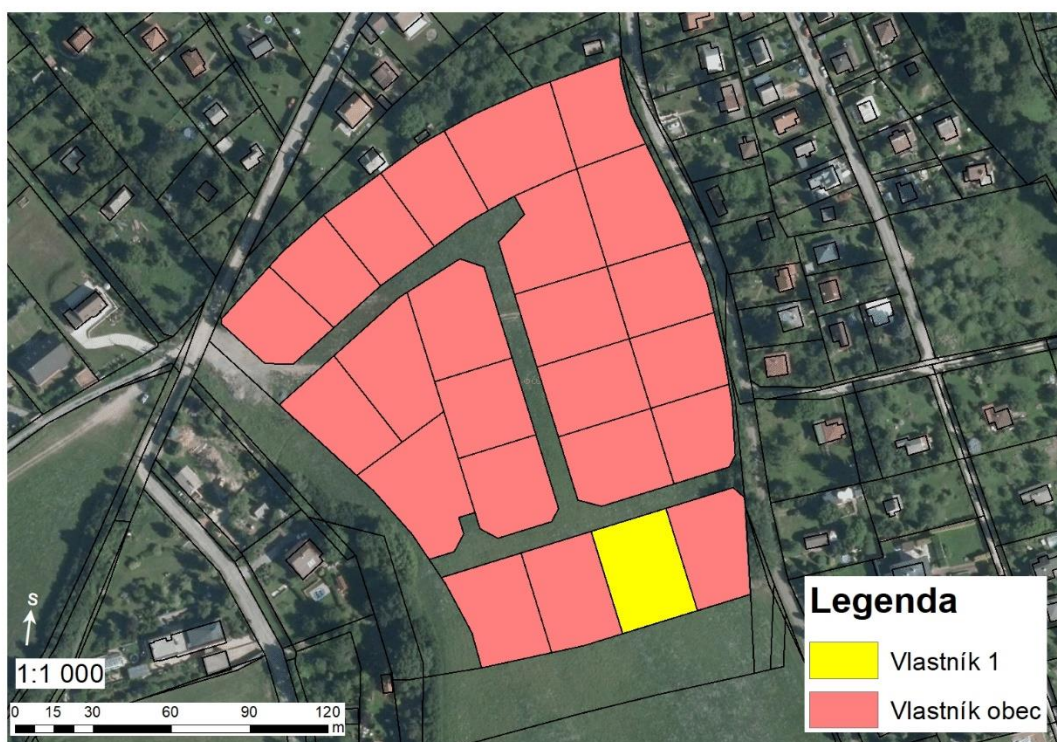
Původní územní plán vymezoval všechny tyto plochy jako zastavitelné. V roce 2016 nabyla účinnosti změna číslo 6, ve které byl i nově vyhotoven hlavní výkres, i po změnách zůstávají všechny plochy jako zastavitelné. Územně plánovací dokumentace tedy nebrání výstavbě. Lokalitu považuji za problematickou z důvodu pomalé realizace, i když developer zahájil v roce 2016 stavební práce v jedné části, pořád zůstává velká rozparcelovaná část bez realizace. V současnosti realizovanou část má developer na svých internetových stránkách k prodeji a velké množství parcel je již prodáno. Pokoušel jsem se developera kontaktovat, zda má časový harmonogram k dokončení celé oblasti, avšak bez úspěchu.

5.2.7 Zadní Třebaň

V jižní části obce Zadní Třebaň se nachází lokalita, která byla jako potenciálně problematická vyhodnocena na základě parcelace bez dalšího rozvoje, ke které byl vyhotoven geometrický plán v roce 2012. Majetkoprávní vztahy ukazují, že tuto lokalitu má ve svém vlastnictví obec.



Obrázek 57: Řešená lokalita v obci Zadní Třebáň (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 58: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Zadní Třebáň (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

V platném územním plánu po 2. změně z roku 2009 je tato lokalita vymezena jako plocha zastavitelná, v textové části je pak poznámka, že bude řešena podrobnějším

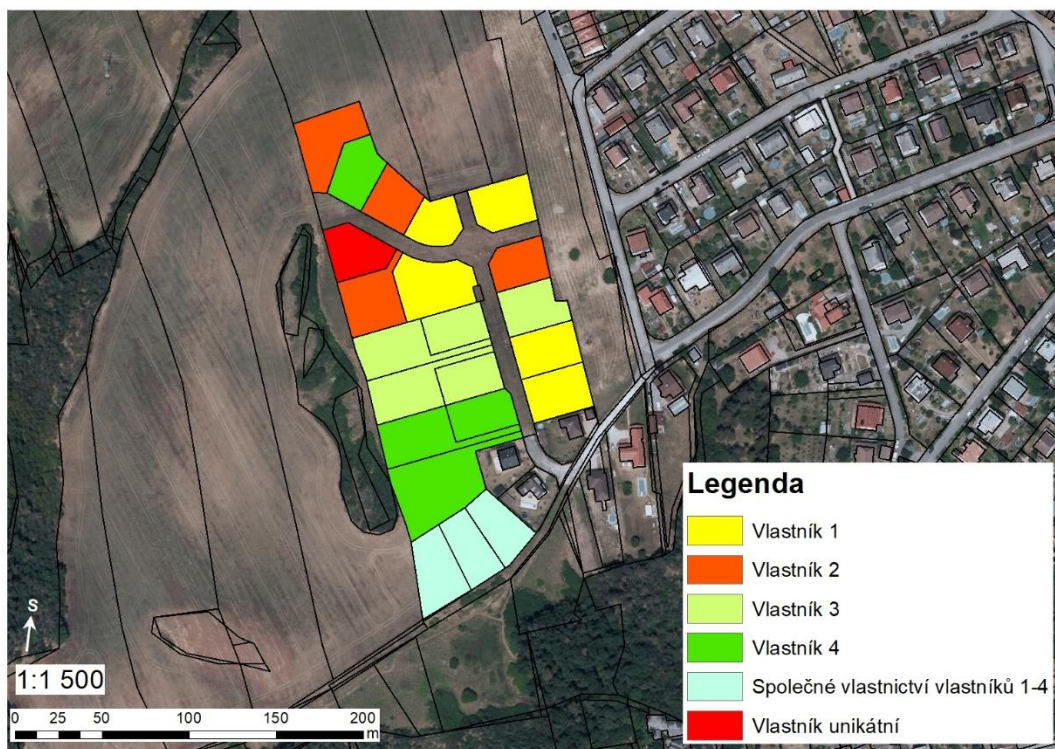
stupněm dokumentace. Je zajímavé, že tato lokalita byla jako zastavitelná plocha vymezena později než izolovaná lokalita na jihozápadě, která byla jako zastavitelná vymezena již v původním územním plánu z roku 2003 a z historických ortofoto map je patrné, že v tomto roce se lokalita začala realizovat. Po kontaktování obecního úřadu jsem se dozvěděl, že se chystá zasíťování, ale přednost má nyní dostavba vodovodu a kanalizace. Realizace řešené lokality by měla přijít na řadu následně. Pro pomalý průběh realizace tuto lokalitu zařazují mezi problematické.

5.2.8 Zdice

Řešená lokalita se nachází v jihozápadní části Zdic. Mezi potenciálně problematické byla zařazena díky znaku rozparcelování (geometrický plán vyhotoven v roce 2014) bez další realizace. Podle vyhodnocení majetkoprávních vztahů mají tuto lokalitu ve svém vlastnictví celkem 4 vlastníci, to může být problematické při vzájemných domluvách na realizaci.



Obrázek 59: Řešená lokalita v obci Zdice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)



Obrázek 60: Majetkoprávní vztahy v řešené lokalitě, obec Zdice (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Dle platného územního plánu Zdic, který nabytl platnosti v roce 2016 je řešená lokalita vymezena jako zastavitelná. Po kontaktování obecního úřadu jsem se dozvěděl, že podmínkou k realizaci je propojení lokality se stávající dopravní sítí. I když je tato lokalita poměrně nově vymezena, nepodařilo se mi dohledat žádné informace o plánované realizaci, a tak ji považuji za problematickou.

5.3 Problematické lokality s obnovenou realizací

Do této kategorie jsou zařazeny lokality, kde se podle nejnovějších informací získaných terénním průzkumem nebo po kontaktování vedení obce začalo s realizací, avšak dlouhou dobu tyto lokality problematické byly z důvodu nerealizace. Jedná se o 4 lokality v obcích Dolní Břežany, Jinočany, Jílové u Prahy a Točnick.

Lokalita v obci Dolní Břežany, ležící v okrese Praha-západ byla na seznam potenciálně problematických zařazena na základě provedené parcelace bez další realizace. V územním plánu je lokalita vymezena jako zastavitelná plocha již od roku 2009, z historických leteckých snímků z roku 2011, je patrné, že zde byla vybudována kanalizace. V současné době probíhá stavba dopravní infrastruktury a zasíťování lokality plynem a elektřinou.



Obrázek 61: Řešená lokalita v obci Dolní Břežany (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Lokalita v obci Jinočany, ležící v okrese Praha-západ byla na seznam potenciálně problematických zařazena na základě zasíťování oblasti a provedené parcelace bez dalšího rozvoje. Lokalita je jako zastavitelná vymezena v územním plánu z roku 2006. Z historických snímků je patrné, že již v roce 2010 zde probíhaly terénní úpravy. V současné době probíhá stavba několika bytových domů. Developer má lokalitu rozdělenou do etap, avšak časový harmonogram se mu nedaří plnit.



Obrázek 62: Řešená lokalita v obci Jinočany (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Lokalita v obci Jílové u Prahy, ležící v okrese Praha-západ byla na seznam potenciálně problematických zařazena z důvodu provedené parcelace a jen částečné realizace několika rodinných domů. V územním plánu je plocha vymezena jako zastavitelná již od roku 2004. Z historických snímků je vidět, že část realizace se uskutečnila mezi roky 2011 a 2015. V současné době je v procesu dokončování již rozestavěné lokality a zasíťování druhé části lokality.



Obrázek 63: Řešená lokalita v obci Jílové u Prahy (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

Lokalita v obci Točnick, ležící v okrese Beroun byla jako potenciálně problematická vyhodnocena na základě rozparcelování bez další realizace. Geometrický plán jako podklad pro parcelaci byl vyhotoven již v roce 2013, následně realizace dlouhou dobu stagnovala. V současné době se realizace obnovila.



Obrázek 64: Řešená lokalita v obci Točnick (Zdroj: autor, mapový podklad: ČÚZK)

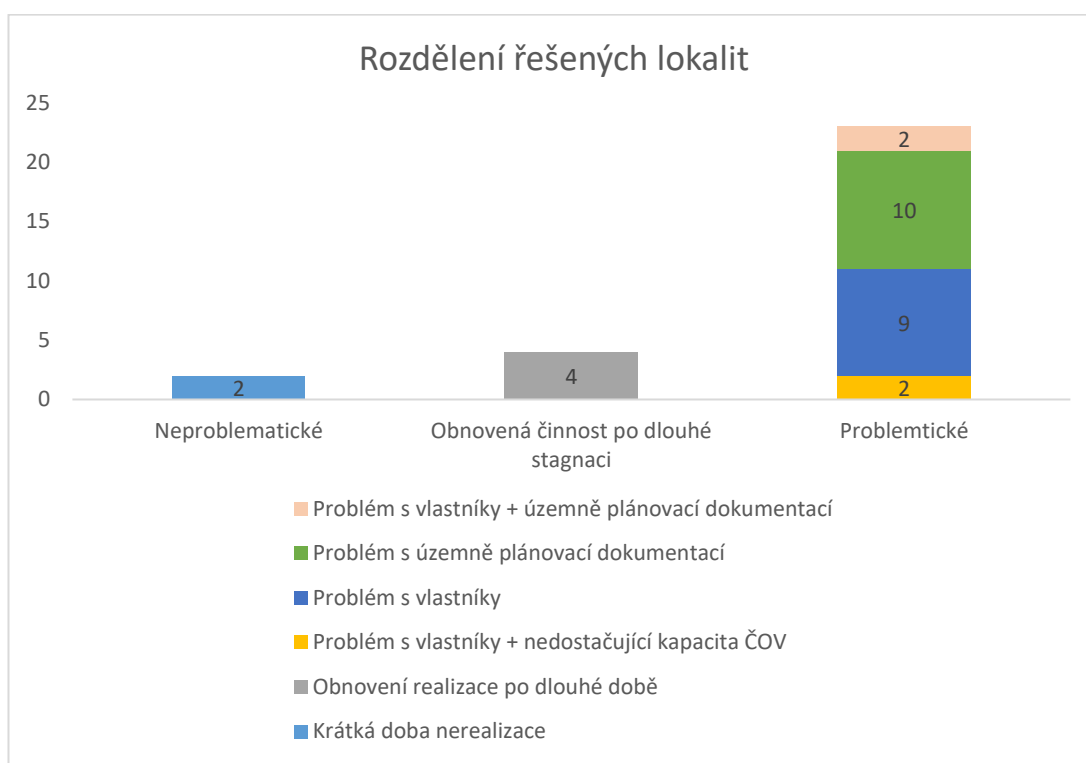
5.4 Neproblematické lokality

Do této kategorie byly zařazeny lokality, u kterých se problematický rozvoj neprokázal. Jedná se o lokality v obcích Úhonice (okres Praha-západ) a Hýskov (okres Beroun). Obě lokality byly na seznam potenciálně problematických zařazeny na základě provedené parcelace, bez další realizace. Parcelace u lokality v obci Úhonice byla provedena teprve v loňském roce, není tedy považována za problematickou. Parcelace u lokality v obci Hýskov byla provedena v roce 2015 a podle nejnovějších informací získaných terénním průzkumem zde probíhá velká stavební aktivita. Lokalita tedy není považována za problematickou, jelikož se jedná o běžnou dobu realizace.

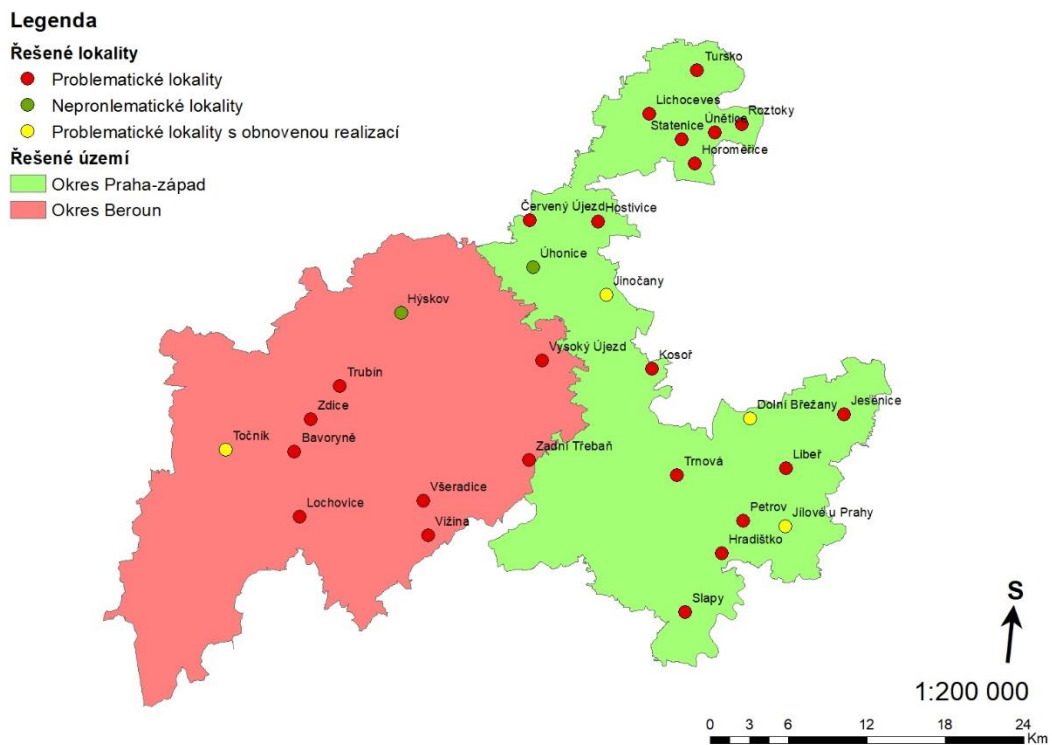
5.5 Shrnutí výsledků rozboru potenciálně problematických lokalit

Na základě rozboru potenciálně problematických lokalit byly řešené lokality rozděleny do 3 skupin. První skupinu vytvořily neproblematické lokality, u kterých se žádný problém neprokázal z důvodu zachycení lokality během doby, kdy znak potenciálního problému trvá příliš krátkou dobu. V této skupině jsou zařazeny 2 lokality a u obou lokalit v této skupině se jedná o poměrně nedávné rozparcelování. Druhou skupinu tvoří lokality, kde realizace dlouhou dobu stagnovala a až v poslední

době se obnovila. Do této skupiny byly zařazeny 4 lokality, ve kterých již začala realizace, což bylo zjištěno až z terénního průzkumu, nebo po kontaktování obce. Třetí skupinu tvoří lokality, kde se problematický rozvoj prokázal a stále trvá. Tato skupina obsahuje 23 lokality. U nejvíce problematických lokalit, konkrétně u 10 se vyskytl problém s územně plánovací dokumentací. Jedná se především o nevyznačení lokalit jako zastavitelná plocha v územních plánech, řešení lokality podrobnější dokumentací (regulační plány, územní studie), etapizaci lokalit, nebo další podmínky v územních plánech. U jedné lokality se musí respektovat územní rezerva ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje. U 9 lokalit se jedná o problém s vlastníky pozemků. Když má lokalita více vlastníků, může se jednat o problém domluvit se na dalším postupu, u lokalit s jedním vlastníkem (většinou developer) se může jednat o finanční situaci vlastníka. U 2 lokalit se jedná o kombinaci problému s vlastníkem a nedostatečnou kapacitou ČOV v obci. U 2 posledních lokalit se jedná o kombinaci problému s vlastníky a s územně plánovací dokumentací. Jedná se o lokality, které mají velké množství vlastníků jednotlivých parcel a je zde podmínka pořídit podrobnější dokumentaci.



Obrázek 65: Výsledné rozdělení řešených lokalit (Zdroj: autor)



Obrázek 66: Rozdělení řešených lokalit (Zdroj: autor, použitá data: ArcČR@500)

6 Diskuse

Ekonomická krize v roce 2008 zapříčinila vznik problematických lokalit po celém světě. Nejvíce viditelné škody byly pozorovány v USA, Irsku a Španělsku. To že se ekonomická krize projevila i v České republice, konkrétně ve mnou řešeném území v okresech Praha-západ a Beroun je evidentně patrné z grafu, který vyjadřuje počty dokončených bytů (obrázek 67).



Obrázek 67: Graf vývoje počtu dokončených bytů v okresech Praha-západ a Beroun (Zdroj: ČSÚ, zpracování autor)

Dalším důkazem vlivu ekonomické krize na stavební průmysl v České republice jsou výsledky této práce, ze kterých vyplývá, že u velkého množství řešených lokalit, které byly vyhodnoceny jako potenciálně problematické, byla viditelná snaha o realizaci v podobě přípravy lokality k výstavbě (parcelace) ještě před rokem 2008, nebo těsně po tomto roce, avšak s největší pravděpodobností vlivem krize se rozvoj v těchto lokalitách zastavil (obrázek 68).



Obrázek 68: Graf přibližného vzniku potenciálně problematických lokalit na základě data vyhotovení geometrického plánu jako podklad pro parcelaci, nebo zanesení do územního plánu jako zastavitelná plocha (Zdroj: autor)

U nejvíce problematických lokalit bylo možným důvodem, proč realizace nepokračuje, podmínka zakotvená v územně plánovací dokumentaci. Právě

používání nástrojů územního plánování obcemi k ovlivňování územního rozvoje na svém území je dle mého názoru na velmi dobré úrovni a obce se je stále učí co nejeфекtivněji využívat. Myslím si, že obce se snaží čím dál více být tím nejdůležitějším aktérem, který nastoluje pravidla hry odehrávající se na území obce. Avšak největší problém, který dle mého názoru vzniká nemůže žádný z nástrojů územního plánování ovlivnit. Jedná se o realizovanou pouze část celého projektu např. v podobě dopravní infrastruktury. V tomto případě byly splněny všechny podmínky plynoucí z územního plánování, bylo vydáno stavební povolení, ale např. z finančních důvodů na straně realizátora nedojde k dokončení. Takové lokality nemohou být obdělávány jako zemědělská půda a neslouží ani funkci bydlení.

Tato práce také poukazuje na obnovování realizací v lokalitách, které dlouhou dobu byly připraveny na výstavbu, avšak bez dokončení. Obnovování pozastavených realizací se začalo konat v loňském roce. Prohlédl jsem si na ortofoto mapě z roku 2017 (ČÚZK) problematické lokality v okrese Praha-východ, které byly vyhodnoceny P. Pluhařem (2016) ve své práci a u 4 lokalit ze 13 došlo k obnovení realizace. Je tedy vidět, že investoři se vracejí ke svým projektům a dokončují je, nebo se v nejbližší době chystají realizaci obnovit.

Bude zajímavé rozvoj obcí v zázemí Prahy sledovat i v následujících letech. Z nejnovějších informací vím, že v letošním roce s největší pravděpodobností dojde k velkému pokroku v realizaci mnou vyhodnocené problematické lokality v obci Vysoký Újezd. S reklamou na bydlení v této obci se aktuálně setkávám v Pražském metru. V současné době Praha prochází bytovou krizí (Bajtler, 2017). Bude tedy zajímavé sledovat, zda se část výstavby nových bytů přesune za hranice hlavního města a dojde tak k další vlně stavebního boomu v zázemí hlavního města. K tomuto stavebnímu boomu by také mohla přispět výstavba nové linky metra vedoucí na jih Prahy.

7 Závěr

Tato práce zmapovala problematický rozvoj bydlení z hlediska realizace v okresech Praha-západ a Beroun. Jako potenciálně problematických bylo vyhodnoceno 29 obcí, na jejichž území se potenciálně problematické lokality nacházejí, 19 v okrese Praha-západ a 10 v okrese Beroun. V okrese Praha-západ se problematický rozvoj prokázal u 15 obcí, u 1 se neprokázal a u 3 obcí s problematickým rozvojem dochází

v současnosti k obnovení realizace po dlouhé době. V okrese Beroun se problematický rozvoj prokázal u 8 obcí, u 1 obce se neprokázal a u 1 obce s problematickým rozvojem v současnosti dochází k obnovení realizace. Hlubšími analýzami jednotlivých lokalit bylo zjištěno, k jakým možným důvodům nerealizace dochází. Nejčastěji jsou možnou příčinou problémy na straně vlastníků (finanční problémy, neochota se dohodnout), nebo podmínky vyplývající z územně plánovací dokumentace, popřípadě kombinace těchto příčin.

Bude zajímavé situaci v zázemí Prahy sledovat i v následujících letech, zda bude docházet k obnovování realizace i u dalších problematických lokalit a zda se zde projeví například bytová krize, která v současné době v Praze probíhá.

8 Přehled literatury a použitých zdrojů

Anonym, 2010a: Desítky tisíc obětí "realitního přízraku" v Irsku (online) [cit. 2017.10.05], dostupné z:

<https://www.tyden.cz/rubriky/zahranici/evropa/desitky-tisic-obeti-realitniho-prizraku-v-irsku_186926.html>.

Anonym, 2010b: Z moderních čtvrtí jsou města duchů (online) [cit. 2017.11.17], dostupné z:

<https://www.lidovky.cz/z-modernich-ctvrti-jsou-mesta-uchu-db2-noviny.aspx?c=A101123_000062_ln_noviny_sko&klic=240038&mes=101123_0>.

ArcČR®500 (online), dostupné z:

<<https://www.arcdata.cz/produkty/geograficka-data/arccr-500>>.

Bajtler M., 2017: V Praze je nejméně volných bytů od roku 2009. A těžko dostupných (online) [cit. 2018.04.11], dostupné z:

<https://praha.idnes.cz/krize-volnych-bytu-v-praze-je-jich-nejmene-od-roku-2009-praha-byt-p64-/praha-zpravy.aspx?c=A171222_372369_praha-zpravy_nuc>.

ČSÚ – Český statistický úřad (online), dostupné z: <<https://www.czso.cz/>>.

ČÚZK – Nahlížení do katastru nemovitostí (online), dostupné z:

<<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>.

ČÚZK – Prohlížečské služby WMS (online), dostupné z:

<[http://geoportal.cuzk.cz/\(S\(3sbsyqwjzjnqxaut4nlhjyma\)\)/Default.aspx?mode=TextMeta&side=wms.verejne&text=WMS.verejne.uvod&head_tab=sekce-03-gp&menu=311](http://geoportal.cuzk.cz/(S(3sbsyqwjzjnqxaut4nlhjyma))/Default.aspx?mode=TextMeta&side=wms.verejne&text=WMS.verejne.uvod&head_tab=sekce-03-gp&menu=311)>.

Beevers R., 1988: The garden city utopia: a critical biography of Ebenezer Howard. New York: St. Martin's Press. ISBN 0312012969.

Firbacherová P., 2017: Praha chce vlaky schovat pod zem. První cestující by se mohli Metrem S svézt za 20 let, tvrdí (online) [cit. 2018.01.12], dostupné z:

<https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/praha-chce-vlaky-schovat-pod-zem-prvni-cestujici-se-mohli-svezt-za-20-let_1709181150_ako>.

Gehl J., 2012: Města pro lidi. Brno: Partnerství. ISBN 978-80-260-2080-6.

Havel V., 2010: Projev na slavnostním zahájení konference Forum 2000. Praha 10.10.2010.

Hernández J. M., Álvarez. R., 2017: Renascent urbanism: reviving derelict structures in the wake of the crisis. Architectural Science Review. DOI: 10.1080/00038628.2017.1336979.

Hnilička P., 2012: Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů: urbanismus do kapsy. 2., dopl. vyd. Brno: Host. ISBN 978-80-7294-592-4.

Holmes J., Van Hemert J., 2008: Transit oriented development. The Rocky Mountain Land Use Institute.

Hosford P., 2016: Ghost estates are disappearing, but what's actually happening with them? (online) [cit. 2018.02.16], dostupné z:

<<http://www.thejournal.ie/ghost-estates-whats-happening-3308561-Apr2017/>>.

Hrůza J., 2011: Stavitelé měst. Praha: Agora. ISBN 978-80-86820-08-8.

Jebavý M., 2012: Teorie zahradního města, příklady založení zahradních měst na počátku 20. století, vliv na současné zakládání městských čtvrtí (online) [cit. 2018.03.13], dostupné z:

<https://home.czu.cz/storage/54383_Zahradn%C3%AD%20m%C4%9Bsta_p%C5%99%C3%ADsp%C4%9Bvek%20do%20katalogu%20konference%20v%20Luha%C4%8Dovic%C3%ADch%202012.pdf>.

Lejčar I., 2009: Vliv kolejové dopravy na snižování negativních dopadů suburbanizace-příklady z Mnichova, Prahy a Vídně. In: Suburbanizace: sborník ze semináře AUÚP: Beroun, 23.-24.4.2009. Brno: Ústav územního rozvoje, s. 31-35. ISBN 978-80-87318-03-4.

Kitchin R., O'Callaghan C., Gleeson J., 2014: The New Ruins of Ireland? Unfinished Estates in the Post-Celtic Tiger Era. *International Journal of Urban and Regional Research*. 38(3), 1069-1080. DOI: 10.1111/1468-2427.12118.

Laitos G. J., Martin R., 2015: Zombie subdivisions in the United states and ghost developments in Europe: lessons for local governments (online) [cit. 2018.03.13], dostupné z:

<<https://digital.law.washington.edu/dspace-law/bitstream/handle/1773.1/1427/4WJELP314.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>.

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

Maier K., 2012b: Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2012, XV(5), 12-20.

Maier K., Řezáč V., 2006: *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3., přeprac. V Praze: Nakladatelství ČVUT. ISBN 80-01-03447-X.

Mapy.cz (online), dostupné z:

<https://mapy.cz/zakladni?x=15.6252330&y=49.8022514&z=8>>.

Ouředníček M., 2008: *Suburbanizace.cz*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. ISBN 9788086561721.

Ouředníček M., 2011: Suburbanizace v České republice: aktéři suburbánního rozvoje. *Geografické rozhledy*, 20(3), 2–5.

Ouředníček M., Špačková P., Novák J., 2013: *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Praha: Academia. ISBN 9788020022264.

Pluhař P., 2016: *Potenciálně problematický územní rozvoj v okrese Praha – východ*. Česká zemědělská univerzita, Fakulta životního prostředí, Praha. 72 s. (bakalářská práce). „nepublikováno“.

Sýkora L., 2002: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku. ISBN 8090191495.

Sýkora L., 2003: Suburbanizace a její společenské důsledky. Sociologický časopis/Czech Sociological Review 39(2), 217-234.

Szentesiová K., 2009: Suburbanizace a územní plánování. In: Suburbanizace: sborník ze semináře AUÚP: Beroun, 23.-24.4.2009. Brno: Ústav územního rozvoje, s. 43-49. ISBN 9788087318034.

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

Špačková P., Fertová M., Ouředníček M., 2012: Analýza aktérů suburbánního rozvoje (online) [cit. 2017.11.14], dostupné z: http://www.suburbanizace.cz/analyzy/Analyza_akteru_suburbanniho_rozvoje.pdf>.

Tmelová J, Ouředníček M., 2008: Několik poznámek k suburbánní výstavbě (online) [cit. 2018.02.15], dostupné z: http://www.suburbanizace.cz/dokumenty/SF_Temelova_Ourednicek_web.pdf>.

ÚÚR, 2017: Principy a pravidla územního plánování (online) [cit. 2018.03.13], dostupné z: <https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/pap-komplet-pro-tisk-2017.pdf>>.

Územně plánovací dokumentace řešených obcí (online), dostupné z: <http://gis.kr-stredocesky.cz/docs/reg/?dir=%DAZEMN%CD%20PL%C1NOV%C1N%CD%20NA%20DAROVNI%20OBCE>>.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (online), dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/web/uzemni-planovani/zasady-uzemniho-rozvoje-stredoceskeho-kraje>>.