



Suburbanizace pražského okolí:

dopady
na sociální
prostředí
a krajinu

Václav Cílek a Miroslav Baše

Praha, listopad 2005

Obsah

Obsah.....	3
Stručný výtah	5
Předmluva.....	7
Výklad základních pojmů a přehled starších výzkumů	9
Historický pohled.....	11
Současný stav a další výhled	13
Jiné případy velkoplošných záborů půdy.....	15
Jak zmírnit negativní dopady suburbanizace na sociální prostředí a krajinu?	17
Závěr	19

Víc jak polovina obyvatel Evropy sní o vlastním domě se zahrádkou někde za městem a na vlastním pozemku. To podporuje často živelný vznik suburbií – městeček složených z obvykle katalogových domů, které pohlcují krajinu a obecně sebou přinášejí tolik problémů, že heslem většiny západoevropských sídel již není další růst, ale další zkvalitňování již existujícího prostředí. Dosavadní plánování suburbií naprosto opomíjí sociální a většinou i přírodní aspekt sídla. Domy jsou vnímány izolovaně jako jakési samostatné soukromé jednotky bez vazby k sídlu i jedna k druhé. Neexistují v nich „místa setkávání“, opomíjena je dostupnost krajiny a přírody a možnost jiné dopravy než soukromým automobilem. Úplně schází jakýkoliv pokus o výhled do budoucnosti. Plány developerů jsou předimenzované – např. na bývalém okrese Praha-západ jsou naplánovány domy pro 4000 novousedlíků ročně, zatímco jejich reálný přírůstek byl kolem 270 ročně. Domníváme, že možná až 50 % suburbanizačních projektů nebude nikdy realizováno. Za této situace by vedení obcí mělo dbát na to, aby výstavba začala v místech, kde je nejvýhodnější komunikační a technické napojení na stávající obec, tedy na okraji obce.

Starostové a zastupitelé obce by si měli být vědomi těchto okolností:

- firmy mají propracovanou strategii slibů a zároveň strategii zamlčování či bagatelizace budoucích problémů.
- stavbou či připojením suburbie na sebe obec přejímá starost o stav a údržbu komunikací a technických sítí. Situace může být kritická, až za 20, 30 let bude docházet k velkým opravám sítí. Nová zástavba se často napojuje na sítě, které potřebují zásadní modernizaci již v době nových zátěží.

- obec si obvykle slibuje, že bohatí novousedlíci významně přispějí do daňových odvodů, ale ve skutečnosti si mnoho z nich ponechává pražskou adresu, takže dochází k tomu, že chudší starousedlíci dotují bohatší novousedlíky.
- ceny průměrných domů spíše stagnují nebo se dokonce snižují.

Kvalitní urbanismus zvyšuje nebo násobí ceny nemovitostí.

- je zbytečné prodávat pozemky pod cenou. Zásadním parametrem je hustota osídlení, která je v průměrné středočeské vesnici kolem 50–70 obyvatel na hektar. Více lidí znamená více daní a rovněž náklady na technické sítě se rozpouštějí mezi více lidmi.
- pokud obce chtějí udržet městský či poloměstský typ osídlení s hromadnou dopravou a malými obchody, tak hustota osídlení by neměla klesnout pod 100 obyvatel na hektar.
- důležité je napojení na starší zástavbu, diverzita domů, existence veřejných prostorů a vůdčích prvků; dále pak průchodnost krajiny a napojení na přírodu.
- sociální sítě se budují pomalu. Velký počet novousedlíků, kteří jsou aktivní a snadno se semknou často vede k rozdělení obce či dokonce snahám ovládnout zastupitelstvo. Malá čtvrt se časem dokáže přimknout k velkému centru, ale nová velká čtvrt přistavěná k menšímu centru buď vytvoří vlastní svět, anebo naopak původní centrum sociálně a ekonomicky „spolkne“. Novou parazitující (protože nesamostatnou) sub-urbánní zástavbou trpí zejména malé venkovské obce.
- Developeri se vyhýbají velkým a jinak poměrně kvalitním oblastem např. Kladenska a Slánska. Důvodem je, že již existující starší zástavba zvyrazňuje dnes nežádoucí průmyslovou či dělnickou minulost, ale i to, že na další zástavbu často už není

místo. Do podobné situace se časem mohou dostat dnes suburbanizované katastry. Dobrý starosta myslí padesát let dopředu.

Závěrem bychom chtěli zdůraznit, že zemědělství ve středních Čechách po dobu sedm tisíc let tvořilo ekonomický základ krajiny. V posledních deseti letech to jakoby přestává platit, ale nevíme, co tuto zemi v dalších desetiletích či staletích může čekat a proto se velice přimlouváme za uvážlivé hospodaření s půdou. Firmy přicházejí a odcházejí, nejsou vázány na jeden prostor, ale lidé zde žijí stále.



Předmluva

V posledních deseti letech prodělává krajina v okolí hlavního města a v okolí většiny dalších měst jednu z historických „krajinných revolucí“, při které v podstatě náhle dochází k velkým změnám v charakteru osídlení, zastavění volného prostoru a proměně tradiční krajiny na útvar, kterému se říká „sídelní kaše“ nebo „sídelní mlhovina“. Náhlý růst suburbii – satelitních čtvrtí sebou přináší některé neočekávané problémy jako je rozdělení dříve celkem jednotných vesnic na starousedlíky a novousedlíky s různými, často protichůdnými cíly (i vlastními kandidáty na obecní zastupitele), dále zvýšené náklady na výstavbu a údržbu komunikací a technických sítí, tlak na výstavbu nových silnic, ale také zároveň ubývání volného prostoru, kudy lze tyto komunikace vést. Kromě toho pozorujeme zastavování často hodnotné zemědělské půdy, kterou v době klimatických změn můžeme v budoucnosti opět potřebovat a rovněž ubývání volné krajiny, kam se dá chodit na vycházky.

Tento proces má své pozitivní i negativní stránky, ale vzhledem k rychlosti a intenzitě změn převládají spíše problémy. Suburbie jsou navíc většinou stavěny z hlediska okamžitého zisku nepřilíživě kvalitně, takže se dá očekávat, že mnoho problémů - jako např. kdo za dvacet, třicet let bude platit údržbu dlouhých vodovodních a kanalizačních sítí - budou do budoucnosti spíše narůstat. Rovněž po dokončení základní dálniční sítě (karlovarská, českobudějovická, a hradecká dálnice) se očekává, že provoz v Praze se zvětší denně o 30-50 tisíc automobilů, takže i pokud budou mezitím dokončeny oba pražské okruhy, dopravní zátěž spíše poroste.

V této zprávě shrnujeme základní rysy suburbanizace, její historii, současný stav, pozitiva i problémy a pokoušíme se navrhnout cesty vedoucí nikoliv k nějaké formě „zákazu“, ale spíše regulace, jejímž cílem je dlouhodobý rozvoj obce – tedy nikoliv rychle zastavit katastr a pak riskantně čekat co to přinese. Snažili jsme se vytvořit zprávu spíše kratší a přístupnou širšímu okruhu čtenářů z řad centrálních orgánů, starostů obcí a občanů, které zajímá budoucnost jejich sídel. Tabulky a číselné údaje, ze kterých jsme vycházeli, jsou shrnuty v přílohách. Předpokládáme, že projednáváním této zprávy na Hejtmanství Středočeského kraje a na obcích, vzniknou další dotazy a připomínky, které by mohly být předmětem dalšího pokračování. Jádrem této zprávy již prošlo obsáhlým připomínkovacím řízením v rámci zpracování „Koncepte ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje (2005)“.

Václav Cílek a Miroslav Baše, listopad 2005

Kontaktní adresy:

Václav Cílek
Geologický ústav AV ČR
Rozvojová 135, 165 00 Praha 6
cilek@gli.cas.cz

Miroslav Baše
ČVÚT, Fakulta architektury,
Ústav urbanismu
Thákurova 7, 160 00 Praha 6
base@cvut.cz



Výklad základních pojmů a přehled starších výzkumů

Urbanizace: doslova tvorba měst, v nynějším smyslu obecně promyšlené a šetrné plánování sídla s ohledem na sociální a životní prostředí. Urbanizace je historicky chápána jako přesun dosud venkovského obyvatelstva do měst. Stupeň urbanizace, tj. podíl obyvatel, žijících ve městech, určoval stupeň ekonomického rozvoje jednotlivých zemí. V zemích EU žije v městech 62% obyvatel, ale v městském typu zástavby 82% obyvatel, v roce 1900 to bylo jen 6% obyvatel. Rychlý růst měst sebou přináší značné problémy jako je dostupnost vody, čištění odpadních vod, ztráta tradiční krajiny, zhoršená dopravní situace, možnost krátkodobého kolapsu např. následkem výpadku elektřiny, vody nebo pandemie apod.

Suburbanizace: růst rozvolněné zástavby s nízkou hustotou na předměstí a mimo katastrální území měst, který způsobuje odliv bohatších a aktivnějších obyvatel z městských center. Suburbanizace ohrožuje volnou krajinu, ale zapřičiňuje rovněž postupný úpadek klasického města, protože vyliďňuje nebo ožebračuje jeho střed. V poválečných letech se v USA – kolébce suburbanizace - spojily dva důležité faktory:

1. společnost, která v průběhu války začala éru „bohaté“ společnosti, realizovala „americký sen“: rodinný dům mimo město
2. kompaktní město začalo být hrozbou úrovně kriminality, nebezpečné šířením drog

Suburbanizace v jistém slova smyslu byla „útekem“ před řešením problémů města jako takového, dezintegrací společnosti; americká federální politika podporovala dlouhodobě tuto chybnou koncepci, protože ekonomické lobby nechtělo řešit mnohem složitější problémy re-investic ve městech a složité sociální problémy městské integrované společnosti.

Urban sprawl: anglický termín označující téměř nekontrolované rozpínání sídel do podoby tzv. suburbii, jejímiž základními jednotkami jsou rodinné domky na parcelách o rostoucích výměrách. Suburbie vznikají obvykle jednorázově a nahodile (podle výhodných příležitostí) v rámci developerských projektů. Nemají obchod, hospodu či veřejný prostor.. Jsou plně závislé na osobní dopravě. Nevytvářejí soudržnou komunitu schopnou starat se o společný okolní svět „Urban sprawl“ je rozptyl koncentrovaných městských, dostupných funkcí a vzájemných interakcí na velké území. Míru současného rozptýlu umožnilo až všeobecné užívání automobilu jako prostředku, který nahradil pěší pohyb a jeho prostorové limity. Ukazuje se, že tato míra rozptýlu celou řadu interakcí likviduje: není k nim příležitost, protože schází potřebná soudržnost a koncentrace zástavby. V ČR jsme zatím ve stadiu rozptýlu nekomplexních obytných souborů, které navíc parazitují na venkovských sídlech a znehodnocují jejich možnou obnovu. V USA existuje i „sprawl“ pracovních příležitostí; chudá část městské společnosti, která si nemohla dovolit města opustit, dnes paradoxně dojíždí za prací na okraje metropolitních regionů.

Brownfields: doslova „hnědá pole“, jedná se o opuštěná území s rozpadajícími se budovami a nefunkčními industriálními zónami jako je např. areál Vojtěšské hutě (Koněv) na Kladně. „Brownfields“ se objevila jako protipól ke „greenfields“, česky řečeno výstavba na přestavbových územích (vesměs ploch bývalého průmyslu, železnic, atp.) oproti výstavbě „na zelené louce“.

Reurbanizace: obnovení městských funkcí centra. Reurbanizace je reakcí na postupné likvidace základních vlastností měst: koncentrace příležitostí a osob, možností volby,

diverzity, variability v rámci městského života. De-koncentrace městských soustředění vede k podstatnému snížení potenciálu, který vznikl urbánní koncentrací příležitostí a lidí. Re-urbanizovat znamená vracet se k hodnotám města v evropském pojetí. Evropa (zatím) nedospěla k tak drastickému „zředění“ potenciálu, či k jeho likvidaci, jako USA. V Evropě města nebyla obdobnou hrozbou a tak vypjatým sociálním problémem, jako v USA. Pokud se tak děje, hledají se i jiné cesty, než sprawl. Satelitní města kladou ve své koncepci důraz na komplexnost svých center, nejsou pouhým parciálním rozptylem ekonomicky výhodné zástavby.

Sídelní kaše, sídelní mlhovina, meziměstí: označují se tak výše popsané „amorfní“ plochy se zředenou zástavbou, které nejsou ani městem, ani vesnicí. Obvykle nemají malé obchody a restaurace, jsou plně závislé na automobilové dopravě. Tento typ osídlení je neúnosný i pro obrovské plochy USA, kde původně vznikl v 50. letech, v 70. letech začal být problémem v některých státech západní Evropy – v severním Německu a Holandsku a kolem roku 1995 dorazil do ČR, kde se poslední desetiletí bouřlivě rozvíjí. Jako určité synonymum se někdy používají výrazy jako „satelitní městečko“, satelitní čtvrtě, ale neprávem, protože v původním slova smyslu tyto „satelity“ se snaží programově být samostatné co do vybavení, případně pracovních příležitostí.

Exurbie: je jakási suburbie, ale vzdálená od centrálního města a oddělená od něj pásem krajiny. Může mít i statut samostatného města. Pojmu exurbie by ve Středočeském kraji částečně odpovídala sídla jako jsou Milovice nebo i Kladno, odkud téměř třetina práceschopného obyvatelstva dojíždí do Prahy.

Přehled starších výzkumů

Knihou, která již v 60. letech upozornila na takový rozvoj suburbanizace, který vede k degradaci městských středů (vyhnívání města zevnitř) byla slavná monografie Jane Jacobsové „Život a smrt amerických velkoměst“ (český překlad Odeon. Praha. 1975). Na jejím základě došlo ke vzniku mnoha hnutí, které měly ochránit důstojný život ve městě a tím zamezit dalšímu rozvoji suburbií. Z mnoha myšlenek spjatých s tvorbou městského prostoru na tomto místě můžeme upozornit např., že každá městská čtvrtě či celek by měla mít – podobně jako ve Vídni – svoji pěší zónu. Pěší zóny nejsou záležitostí středu města, ale středu sociálního organismu např. Žižkova či Vinohrad.

Zástavba krajiny byla řešena již v období kolem II. světové války v řadě prací – např. v Žákově „Obytně krajině“ (1947) nebo útlé Hruškově monografii (1946) „Krajina a její soudobá urbanizace“. V období socialismu, který podporoval kolektivní domy byla velká pozornost věnována hlavně centrálnímu plánování sídlišť a koncepci zahradních měst.

Po roce 1989 se česká architektura snažila absorbovat obrovský příliv technologických informací a nových designů. Problému suburbanizace si začala všimnout až v posledních několika letech, kdy rozvoj suburbií a logistických parků začal být nepřehlédnutelným fenoménem. V řadě článků v novinách a časopisech byl zejména zdůrazňován „fenomén zelených vdov“, tedy mladých žen, které s dětmi zůstávají doma (protože v mnoha suburbiích se na vycházku jít nedá, nejsou na to stavěny) a čekají na návrat unaveného manžela.

V zásadě převládaly vůči suburbiím spíše negativní reakce ve smyslu ztráty půdy a sociálního prostoru. Tradiční obec má kromě bydlení několik dalších funkcí a center – je jím hospoda či koloniál jako centrum sociálního života obce, radnice jako sídlo samosprávy a dále kostel jako centrum duchovního života. Suburbie mají zatím většinou jen funkci noclehárny. Část negativních reakcí vůči suburbiím se týká toho, že jsou viditelně stavěny z ekonomického hlediska a číší z nich hlavně snaha o zisk. I v chudé rusínské obci první republiky jde i o další složky lidského života – o krásu a nějaký typ duchovna. Jeden z majitelů domu v suburbií řekl, že se mu zde celkem líbí, ale že si občas musí pročistit hlavu na výletu v Himaláji.

V české literatuře poslední doby jsou suburbiím věnovány dvě monografické publikace – sborník příspěvků editora L. Sýkory (2002) „Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky“ a nová kniha P. Hniličky (2005) „Sídelní kaše“. Řada pozorování a názorů obsažených v obou knihách se objevuje v dalším textu této zprávy. Jedná se zejména o klíčový koncept posuzovat kvalitu suburbánní výstavby podle hustoty obyvatel na hektar.

Hejtmanství Středočeského kraje dále zadalo společnosti AURS s. r. o. zpracování územního plánu velkého územního celku (VÚC) Pražského regionu. Jedná o nové (květen 2005) a zcela zásadní materiály, které popisují současný stav výstavby a migrace obyvatel ve Středočeském kraji. Protože tyto materiály jsou sice uloženy na Hejtmanství Středočeského kraje, ale nebyly publikovány, uvedeme z nich hlavní po-

znatky. Část M. Körnera a kol. nazvaná „Vyhodnocení ÚPD a ÚPP měst a obcí“ podává soubor map Středočeského kraje s vyznačením současného stavu a budoucího výhledu zastavitelnosti. Zákresy pro následnou digitalizaci byly zpracovány do vojenské mapy měřítka 1 : 25 000. Pro každou obec jsou zakresleny plochy podle následujícího klíče:

B - Plochy bydlení a smíšeného využití

O - Plochy obsluhy

E – Plochy ekonomických aktivit

I – Plochy technické infrastruktury

R – Plochy individuální rekreace

S – Plochy sportovních a rekreačních areálů

Z - Plochy zeleně

D – Plochy dopravní

U každé obce Středočeského kraje je uvedena stručná legenda a kliknutím na ikonu vlevo od názvu obce se otevře mapa v základním měřítku 1:25 000, která se zvětšovat či zmenšovat a posouvat směrem k okolním obcím. Příklady legendy:

Chrusterice (632 obyv., 659 obyv.; okres Beroun)

- územní plán schválený, 02/2001 (Stanislav Zeman, Agrouurbanistický ateliér)
- obec má velmi dobré dopravní napojení na nadřazenou silniční síť (D5); má hodnotný krajinný potenciál pro rozvoj bydlení; po roce 1990 vykazuje obec mírný nárůst počtu obyvatel
- rozvojové plochy dle ÚP pro bydlení (20 ha) jsou poměrně většího rozsahu (jižním a seve-rozápadním směrem), ale vzhledem k poloze poblíž D5 jsou opodstatněné
- komerční plochy (2,4 ha) jsou navrženy východně od současně zastavěného území u dálnice Králův Dvůr (5 344 obyv., 5 805 obyv.; okres Beroun)
- územní plán – II. koncept, 03/1997 (U-24, s. r. o., Pavel Koubek)
- město má velmi dobré dopravní napojení na nadřazenou silniční síť (D5); pro rozvoj bydlení je určující blízkost Berouna, poloha při dálnici a hodnotný krajinný potenciál (nedaleká CHKO Křivoklátsko); po roce 1990 vykazuje město poměrně velký nárůst počtu obyvatel (mj. podstatně větší než v sousedním Berouně a než byly předpoklady ÚPO)
- rozvojové plochy dle ÚP pro bydlení (39 ha) jsou navrženy

v přiměřeném rozsahu, zejména v severovýchodní části města, plochy pro komerční využití (10,5 ha) jsou v koridoru D5 ve vazbě na MÚK

- střety ÚP obce s ÚP VÚC nejsou

Zpráva M. Hampla a kol. se zabývá jednak regionální organizací Středočeského kraje a soustavou obcí III. stupně, jednak vývojovými trendy osídlení pražského regionu. V první části uvádí, že současné obce III. stupně byly stanoveny vzhledem k širšímu území organicky a v podstatě vyhovují přirozenému stavu sídelní struktury.

U druhé části, která se již bezprostředně týká problému suburbanizace Středočeského kraje je nutné uvést hlavní zjištěné poznatky:

- Větší středočeská města jako je Brandýs, Český Brod, Kostelec, Kralupy, Mělník, Kladno, Slaný a Beroun populačně stagnují a mírně, dlouhodobě ztrácejí obyvatele.
- Naproti tomu Milovice prudce rostou následkem regenerace vojenských bytů. Tento vývoj je však již pravděpodobně u konce. Oblast Jesenice se svojí dynamikou vymyká celé ČR, protože zde došlo od roku 1991 zdvojnásobení počtu obyvatel a další rozsáhlé plochy jsou určeny k nové zástavbě.
- Z hlediska počtu obyvatel by již brzy mohly být městy Jesenice s 3680 obyvateli, Kamenice s 3032 obyvateli, Dobříchovice s 2986 obyvateli. Jesenice a Vestec vytvářejí v podstatě jednu suburbanizovanou plochu s 5000 obyvateli. Skutečnému městu se zatím nejvíc podobají Průhonice s více jak 2000 obyvatel.
- Pozitivním jevem je spíše menší růst malých měst, které mají své obchodní, rekreační a kulturní zázemí. Negativní je naopak velký růst malých obcí, ve kterých již dříve „nic nebylo“.
- U řady sídel jako jsou např. Neratovice, Odolena Voda, Roztoky a Stochov pozorujeme, že na nový byt připadá méně jak 1 obyvatel. Starostové vyzorovali, že byty jsou sice obývány, ale uživatelé nejsou přihlášení k trvalému pobytu. V případě Hostovic se počet nepřihlášených obyvatel může pohybovat kolem tisíce, u výše uvedených obcí (a rovněž Říčán) je asi větší než 500 obyvatel, jinde jako např. v Černošicích se zřejmě jedná o stovky nepřihlášených bydlících. V Hostivicích např. přibýlo v letech 1991-2004 na 941 nových, obvykle velkých bytů jen 1137 obyvatel (tj. 1,2 obyvatele na byt).

- V rámci celé střeđoěeské oblasti vyniká neobvykle silná pracovní vazba na dvě města – Prahu a Mladou Boleslav, do kterých směřuje velký počet dojíždějících. Vazba na Prahu je rok od roku silnější, počet dojíždějících roste a tím rostou i nároky na dopravní obslužnost.

Dvě důležité tabulky z uvedené zprávy M. Hampla a kolektivu (Vývoj počtu obyvatel a bytového fondu, Nejvíce rostoucí obce ve Střeđoěeském kraji) jsou převzaty do příloh této zprávy.



Historický pohled

V průběhu posledních skoro dvou staletí proběhlo na území ČR několik suburbanizačních vln, se kterými si městský prostor a krajina obecně dokázala víceméně poradit. V mnoha případech, zejména v poslední době, byly suburbanizační vlny doprovázeny povědomými lamentacemi o ničení rázu krajiny a zastavování orné půdy. Současné suburbie jsou barevně nápadné a vyrůstají hlavně na holých pláních u silnic všem na očích. Nemůžeme podceňovat to, že ve skutečnosti mohou být menší, než se jeví a že čas je podobně jako v ostatních případech včlenění do struktury krajiny. To je pravděpodobné zejména u menších kolonií, ale příklady ze západní Evropy ukazují, že mnohé suburbie nesplynuly s okolím ani po padesáti letech.

Jaké historické poučení můžeme hledat v dřívějších vlnách plošně rozsáhlé zástavby, ať již se jedná o koncepty zahradních měst, vilových čtvrtí nebo nedávné suburbanizace?

Pozdně barokní – raně klasicistní fáze

Urbanistický plán Nového Boru v severních Čechách z poloviny 18. století ukazuje město složené u dřevěných unifikovaných domů na kamenných podezdívkách umístěných na pravidelně parcelovaných zahradách. Nařízení z roku 1785 dokonce přímo stanovilo, že mezi domy musí zůstat proluka. Město, které bývá někdy označováno jako první evropské zahradní město, si tento ráz zachovalo až někdy do roku 1960. Ve skutečnosti se v Novém Boru protnul dva důležité faktory – vysoký stupeň manufakturní výroby foukaného skla

a zrcadel a rovněž četné požáry mající svůj původ v provozu sklářských pecí. Nejednalo se zde tedy o nějaký první impulz stavby zahradních měst. Suburbanizace měla malý rozsah a dnes je víceméně zastřena novější zástavbou, která místy zbytečně zničila moderní, byť z konce 18. století pocházející charakter města a většinou byla krokem zpátky.

Industriální revoluce 1860–1890

Kořeny průmyslové revoluce sice můžeme hledat hluboko v 18. století či dokonce renesanci, ale hlavní fáze industriální přeměny proběhla až v druhé polovině 19. století. Ve Středoevropském kraji je většinou vázána na hornické a hutní provozy. Charakteristickým areálem je zejména Kladensko. Kladno samotné mělo v roce 1835 jen 1570 obyvatel, v roce 1890 to již bylo 18 572 obyvatel a v celé kladenské aglomeraci žilo kolem padesáti tisíc obyvatel. Horníci v dolech si vydělávali v roce 1895 87-148 krejcarů za den, zatímco zemědělství nádeníci jen 20-30 krejcarů. Dobré výdělky přiváděly do Kladna tisíce lidí. Z kombinace lokalizovaných těžních šachet, kolonií, dopravních spojů, vleček, průmyslových závodů, energetických celků, novějších souborů rod. domů, sídlišť a zbytků původních vesnic vzniká koláž, která z původní krajiny neponechává takřka nic.

Vznikaly smíšené industriálně-zemědělské kolonie hornických domků s menšími zahrádkami a malými políčky. Většina horníků v těchto koloniích měla alespoň kozu a pár slepic. Tento vývoj pokračoval až někdy do roku 1930. Výsledky jsou dosud dobře patrné zejména v okolních vesnicích „roztaha-

ných“ podél silnic a mezi zarostlými haldami. Běžná je řadová zástavba. Hornické kolonie dnes dýchají spíš jakousi chudobou a nostalgií a krajinu ruší méně než poválečné industriální stavby. Nejenom, že jsme si na ně zvykli, ale některé celky by měly být památkově chráněny.

Vilové kolonie 1910–1930

Ještě před I. světovou válkou docházelo k zastavování zejména do té doby volných pražských svahů, kde bylo obtížné postavit činžáky žižkovského nebo karlínského rázu. Lokality tohoto typu nalezneme např. v okolí Hradešinské ulice na Vinohradech, ve svazích Hřebenky a Smíchova, ale i na vhodných místech v Libni, Dejvicích a jinde. V první fázi se jednalo o historizující či secesní vily podobné hradům či zámkům, které byly individuálně projektovány podle vkusu zákazníka v mnoha případech skoro jako bizarní pohádkové kulisy a jež ležely ve velkých zahradách. S malým zpožděním docházelo ke stavbám letních čtvrtí zbohatlíků a intelektuálů podél železnice na Benešov a Beroun. Zejména Řevnice, Černošice i posázavské vesnice brzy ztratily svůj venkovský ráz a utopily se v plošně rozsáhlé zástavbě, která silně omezila zemědělské využívání krajiny.

Tento proces byl možný zejména díky růstu měst. Chudší lidé se stěhovali za prací do Prahy, prodávali své pozemky a kupovali si za ně byty na předměstí. Dříve malé a izolované obce se postupně slévaly do suburbanizovaných ploch větších, letně i celoročně obývaných vil a nově vznikajících chatových kolonií. V polovině 30. let docházelo k budování či rozvoji českých „Beverly Hills“ typu Barrandov, Baba, Hanspaulka a na řadě dalších míst. Dnešní pohled na tuto výstavbu je rozdvojený. U urbanisticky hodnotných celků jako je Baba máme pocit, že kvalitní architektura je větší hodnota než průměrná, přírodní krajina. U průměrných či špatných zástaveb máme právě naopak pocit, že zbytečně došlo k ničení krajiny.

Poválečný vývoj

Ve městech byl většinou realizován prostřednictvím činžovních (nájemních) domů, ve volné přírodě byla maximálně nahuštěná výstavba kompenzována zvelebováním chalup a budováním chat. To v mnoha případech vedlo k útěku z „města domů“ do „města chat“. Koncem socialistického období se

začínají stavět rodinné domy, a to svépomocí, na relativně výhodné půjčky (na 30 let). Svépomocná výstavba zanechává dodnes svou málo přijatelnou stopu na toto období. Socialistický stát proklamoval ochranu zemědělského fondu (více než dnes) a proto se pozemky na rodinnou výstavbu zmenšovaly až na 400 m². Stát ovlivňoval zástavbu na venkově tím, že vydával katalogy rodinných domů a speciální ústav projektoval rodinné domy pro řadovou výstavbu.

Projždíme-li dnes od Jižního Města a Chodova směrem od středu města k moderním suburbiím, můžeme pozorovat jak extrém vysokých panelových domů se „zhoupne“ do druhého extrému rozvolněných suburbií, které jsou zde nejenom kopií západoevropského vývoje, ale také reakcí na panelová města. V místech, kde oba typy zástavby spolu sousedí (aniž by na sebe vůbec mohly nějak navazovat), máme pocit, že tyto dva urbanisticky a sociálně oddělené světy mají společnou příčinu – socialistické plánování. Dodnes přežívá zvláštní postoj k velikostem pozemků. Lidé často nechťejí pozemky větší, než je dovolené minimum.

Historický pohled – zhodnocení

Projekty pro suburbánní lokality jsou nápadné a odehrávají se všem na očích. Dá se očekávat, že menší suburbie organicky napojené na dřívější městskou zástavbu a okolní krajinu nakonec splynou se sídlem podobně jako splynulo mnoho podobných projektů z meziválečného období, které původně působily svým pravoúhlým funkcionalismem násilně. To se však netýká velkých, plošně rozsáhlých projektů. Platí zde zákon úměry. Malá čtvrť se časem dokáže přimknout k velkému centru, ale nová velká čtvrť přistavěná k menšímu centru buď vytvoří vlastní svět, anebo naopak původní centrum sociálně a ekonomicky „spolkne“. Novou parazitující (protože nesamostatnou) sub-urbánní zástavbou trpí zejména malé venkovské obce.

Považujeme za důležité zmínit velký mentální posun, ke kterému došlo v západních městech v posledních dvou desetiletích. V 50.-80. letech chtěla města hlavně expandovat, růst. Hlavní heslo byl „další růst“. V 90. letech žilo v suburbiích, resp. „na venkově“ 40% Němců. Tento růst však obvykle způsobil tolik problémů, že většina západních (evropských) měst si další růst již nepřeje a jejich hlavním cílem se stává udržení kvality celého města a zlepšení životních podmínek. Mnoho

současných českých starostů a obecních zastupitelstev stále ještě žije v expanzní fázi „dalšího růstu“. Lze hovořit o růstu „virtuálním“, který řada urbanistů ochotně připraví, i když je zjevné, že motivace většinou končí spekulativními transakcemi.





Současný stav a další výhled

Podle toho, zda zvládneme hospodaření s byty, budeme žít buď v Praze nebo ve Středočeském kraji

Zhruba 55% evropského obyvatelstva má svůj sen o bydlení. Chce žít ve vlastním domě na vlastní půdě. Podle výsledků agentury „Výzkum SC&C pro MF Dnes, 12.5. 2005, str. A6) si v malém městě přeje žít 33% Čechů a na vesnici 27% Čechů. Vyplývá z toho, že 60% Čechů by podle svých vlastních slov mohlo jako svůj vysněný životní prostor volit vesnici, malé město či právě suburbii. České preference tak odpovídají celkem přesně pocitům průměrného Francouze, Němce či Holanďana. Dá se proto očekávat, že pokud bude celkem příznivá ekonomická situace trvat, budeme nadále a dlouhodobě kopírovat vývoj, kterým západní Evropa procházela v posledních několika desetiletích a který se často překotně snažíme dohnat během několika let. To, co může čekat okolí Prahy, je situace severního Německa nebo Holandska., kde již i na venkově je z jednoho domu vidět na řady dalších domů. Proti tomuto trendu – bydlet ve vlastním, stojí kromě ekonomické situace čtyři závažné faktory:

- Při posledním sčítání lidu napočítal Český statistický úřad téměř 4,4 milionu bytů (včetně neobydlených?). Do tohoto počtu nejsou zahrnuty chaty a víkendové chalupy. I přesto připadlo na 1000 obyvatel ČR 427 bytů, což je víc než ve vyspělých evropských státech. Na jeden byt připadají v průměru 2,3 obyvatele. Ještě větší počet bytů na 1000 obyvatel mají překvapivě Španělsko, Portugalsko a Řecko. Důvodů je pravděpodobně několik – lidé mají víc bytů, pro-

tože je schraňují pro děti a protože je legálně či načerno pronajímají - ve středozevní oblasti pravděpodobně hlavně jako letní byty pro cizince, u nás také zejména pro cizince a pro studenty vysokých i středních škol a v určitých regionech i pro zahraniční i tuzemské dělníky.

- Úroveň rozvodovosti je vysoká a stále víc lidí žije mimo manželství. Tím roste i počet domácností, ve kterých žijí jednotliví lidé anebo částečné rodiny. Nárůst jednočlenných domácností, zejména mladých lidí, odcházejících od rodiny dříve, než předtím, je všeobecným trendem v bohatých státech, kde se však v posledních letech poněkud zastavuje. Projevuje se i u nás. Lidé žijí déle, průměrný věk se prodlužuje a u žen je v průměru o 3-5 let delší než u mužů. Je mnoho bytů, ve kterých žijí samotní staří lidé, častěji ženy. Celkově je nadbytek spíš větších bytů a nedostatek malých bytů, jaké suburbie neposkytují. Většina nových nebo zmodernizovaných bytů je v takových cenových hladinách, že rodinná domácnost s průměrným příjmem je nucena hledat menší byt, aby jej byla schopna finančně unést.
- Lidé deklarují, že jsou spokojeni (84%) se svým bydlením. Pojem „spokojenost“ však pravděpodobně obsahuje zamlčený předpoklad „za daných okolností“. Znamená to, že při vyšších výdělcích, se budou snažit vyměnit dosavadní bydlení za lepší, tedy pravděpodobně za vlastní dům.
- Trvale rostoucí ceny energie prakticky ve všech formách způsobují opatrnější volbu budoucího bydlení zejména u domácností, které bez úvěrů nebo hypoték nový byt nepořídí. Situace je zlehčována absencí povinnosti ozna-

movat při nabídkách domů provozní náklady, zejména na vytápění a teplou vodu. Od roku 2006 se tato situace zá-
konnou normou zlepšila.

Zhruba třetina existujících bytů v ČR je postavena v panelo-
vých domech. Těch je na území ČR zhruba 80 tisíc, v nich je
celkem 1,2 milionu bytů a v nich žije skoro 3 milionů obyva-
tel ČR. Většina domů byla postavena v letech 1970-
1981 (468 tisíc bytů ve 33 tisících domů). Další rozvoj sub-
urbii bude do značné míry záviset na volném trhu s byty – je
důležité, aby se lidé mohli stěhovat do optimálních, stále čas-
těji malých bytů a tím uvolňovat větší byty pro rodiny.

Pravděpodobně největší změny nastanou během příštích
10-20 let u panelových domů. Celkově můžeme pozorovat, že
„paneláky“ ze 70. a 80. let jsou stavebně méně kvalitní, než
podobné domy z 60. let a ty jsou opět méně kvalitní než cih-
lové domy postavené v 50. letech. Zhruba můžeme odhad-
nout, že třetina až dvě třetiny „paneláků“ je málo kvalitních.
Navíc se často jedná o velké domy běžné s 9-14 podlažími
a velkým množstvím bytů. Na proseckém či kobylynském síd-
lišti a na dalších podobných pražských lokalitách je patrné,
že kvalita prostředí se různí. Příčina, proč kvalita bydlení je
vyšší u paneláků z 60. let, je mj. nižší výšková hladina (mají
max. 4-6 podlaží) a jsou dnes obklopeny vzrostlými stromy,
které zástavbu opticky snižují a vytvářejí vhodné mikrokli-
ma.

Část panelových domů je stále v rukou „státu“, který se
jich zbavuje odprodejem do družstevního vlastnictví. Mno-
ho družstev je spravována odpovědně, ale jinde si nájemníci
krátkozrace zvolili menší nájemné a tím nižší fond oprav. Jak
stárnou domy, stárnou i jejich obyvatelé a odchodem do pen-
ze se dál ekonomicky propadají. Pokud se na sídliště postave-
né v 70. letech přistěhovali ve 30 letech, tak jim je dnes 60-65
let. Dozrává zde druhá generace, ale dětí je podstatně méně.
Většina mateřských škol byla zrušena a možná brzy dojde na
některé základní školy. Obdobná situace nastala před léty ve
starší blokové zástavbě (např. na Žižkově), kde postupně do-
cházel ke stárnutí a odumírání obyvatel. Brzy je však nahra-
dily mladší ročníky a počty opět stouply. Dnes je situace jiná
pro nízkou přirozenou natalitu.

Očekáváme, že během dalších 10-20 let se některé „panelá-
ky“, zejména vysoké domy ze 70. let ocitnou v situaci, kdy do
nich bude nutné investovat desítky milionů (odhady hovoří

o 300-400 miliardách pro celou ČR, kolem 100-150 miliard
by snad mohlo „přitéct“ z evropských zdrojů). Část družstev
nebude schopná pokrýt ceny oprav – např. i jen výměnu vý-
tahů, stavební stav domů se dál bude zhoršovat a lidé je bu-
dou opouštět. Je nutno upozornit, že nedostatečné tepelné
izolace a neschopnost prokázat rychlou návratnost prostřed-
ků při stále vyšších cenách energií i za zhoršující se situace
těchto domů nedovolí snížit náklady na bydlení. Ve Francii
a Anglii se do těchto předměstských souborů obvykle stěhují
přistěhovalci z Afriky či Asie. Výsledky jsou dobře známé –
od zvýšení kriminality, vandalismu až po etnické bouře. V ČR
pravděpodobně dojde nikoliv ke vzniku „ghet“, ale podobně
jako v bývalé NDR k bourání domů. Německo mělo na vyso-
ké náklady s tím spojené, ČR nemá prostředky ani prozíravou
perspektivní politiku „regenerace“.

Suburbanizace středních Čech tak do značné míry závisí
na schopnostech hlavního města poradit si se svými bytovými
problémy. Přitom je nutné zdůraznit, že základní situace
je relativně dobrá. Bytů je dost a jsou v průměru v relativně
dobrém stavu díky poměrně rozsáhlé modernizaci, která byla
vynucena špatným stavem domovního a bytového fondu po-
čátkem 80. let. Vyžadují však průběžné investice, soukromé
vlastnictví a dobře fungující management. Česká sídliště jsou
v lepším stavu než např. mnohá francouzská a na mnohem
vyšší úrovni než většina podobných projektů v USA. Je nutno
připomenout, že sídliště v ČR byla navrhována pro „sociální
mix“ v celém rozsahu obyvatel, zatímco u západních sousedů
se stavěla jako sociální bydlení s nízkým standardem plošným
i co do vybavení. Žijí zde vcelku spořádaní lidé zvyklí na ur-
čitý standard čistoty a dobrého chování. Bohatší se odstěho-
vali a na jejich místa přicházejí sociálně slabší, často z třetího
světa a starší. Je v zájmu samotné Prahy, aby si udržela své
obyvatele, kteří platí daně a udržují město při životě. Naopak
nezvládnutí bytové politiky v rámci celé „regenerace“ bude
znamenat vývoz „pražských“ problémů za hranice města.

Byt anebo dům?

Masivnější nástup suburbanizace můžeme pozorovat v okolí
v Prahy zhruba od roku 1995 a v okolí dalších měst o 2-3
roky později. Abychom porozuměli fenoménu suburbanizace
je nutné zmínit kategorii, která se běžně používá v kulturní
antropologii – je to prestižní věc. Prestižní věc může být do-
konale provedená zbraň např. rituální zdobený kyj nebo část

vybavení domu, ale i zvířata či osoby (služebnictvo, otroci, manželka). Důležité je, že primární funkcí „prestížní věci“ je informovat o sociálním statutu nositele a nikoliv být užitečný. Prestížní věc tedy může být z praktického hlediska „nanič“, ale přesto nesmírně nákladná. V evropské kultuře bývají prestižní věci zbraně, uniformy (v době třicetileté války tak nákladné jako automobily dnes), nábytek, obrazy, domy a automobily. Tyto komodity mívají často víc symbolickou než praktickou funkci. Platí se „symbol, značka“.

V polovině 90. let byl pro bohatší lidi „symbolem“ nový, obvykle nějak nápadný dům. Důležité bylo, aby tento dům byl postaven na vlastním pozemku, aby byl nový, vypadal honosně a měl bazén případně další atributy „současného“ bydlení. Naopak místo nebylo tak důležité – klidně to mohla být monotónní plochá krajina někde u Průhonice. Tato situace se během několika let podstatně změnila a to způsobem, který opět kopíruje vývoj v západní Evropě. Mít nový dům je dnes pro vyšší střední třídy stále častěji méně důležité, než místo, kde je postaven. Bohatší lidé tedy pečlivě sledují obě věci:

- dobrou adresu („místo“)
- pěkný dům

Dochází k tomu, že obvyklá, monotónní satelitní městečka jsou bohatšími lidmi v poslední době opouštěna. Ceny několik let starých domů v průměrných lokalitách spíše stagnují nebo se mírně snižují, naopak rostou ceny kvalitních atypických, třeba starších staveb na dobrých lokalitách a v tzv. dobrých segmentech středních Čech. Velice žádaná je oblast na jih od hlavního města např. v okolí Jílové u Prahy, což je pravděpodobně způsobeno tím, že je čistá, krajinářsky poměrně výrazná (kopcovitá) a má hodně lesů. Druhým protipólem je většina území na Kladensku a Slánsku s výjimkou takových lokalit jako jsou Lány, kterým blízkost křivoklátských lesů a existence prezidentského zámku dodává na lesku.

Obyvatelé Prahy a dalších měst začínají objevovat kouzlo bytů. Byty jsou v průměru třikrát lacinější a mají zpravidla podstatně nižší provozní a udržovací náklady. Pokud jsou ve výjimečné lokalitě jako je Malá Strana, ale i v některých částech Vinohrad a dalších čtvrtí (mnohé oblasti teprve čekají na své objevení), jsou podobně nebo víc prestižní než domek v suburbii. Zajímavá je situace u bytů s výhledem na město a historické dominanty, které rostou v ceně a rovněž u bytů na pražských nábřežích s výhledem na Vltavu. Pokud by

v těchto místech došlo k omezení dopravy, mohlo by právě na nábřežích dojít ke vzniku ulic boháčů. Ve Francii a Německu byly luxusní byty „objeveny“ již koncem 60. let. Obdobně „neobjevené“ jsou tzv. „penthousy“ na střechách polyfunkčních domů v centru města. Nabízejí vysoký komfort pro určitou klientelu – pro lidi, kteří potřebují být trvale v kontaktu resp. v pěší dostupnosti k zařízením v centru města (umělci, režiséři, novináři, svobodná povolání, manažeři, atp.)

Mít byt nedaleko centra obvykle znamená žít jinak – víc společensky. Není zde problém zajít na večeři nebo do klubu a rovněž – a to je podstatné – je možné pořádat obchodní večeře (s konzumací alkoholu) a různá firemní setkání blízko bydliště a nikoliv 40 minut cesty automobilem. Tyto věci zde uvádíme hlavně z toho důvodu, aby starostové nepodléhali euforii, že do lokality nalákají bohaté lidi, ale na druhé straně, aby se pod cenou nezabavovali zajímavých nemovitostí a pozemků. Dochází k diverzifikaci trhu, kdy „běžné“ věci či domy cenově stagnují nebo dokonce ztrácejí hodnotu a „zajímavé“ věci či domy cenově rostou a to někdy výrazným způsobem.

Role architektonického navrhování, urbanistické tvorby a územního plánování

Vkus se poměrně prudce mění. Je to dobře viditelné např. na průčelích bank. Honosná, nápadná, často nevkusná „barokní“ průčelí z počátku 90. let byla v mnoha případech stržena, protože dnes by byla čtena spíše jako výraz zpupnosti nebo dokonce nějakého typu „tunelářských“ aktivit. Dnešní bankovní domy se spíše snaží působit strážlivě a solidně. Něco podobného můžeme pozorovat i u nových domů, pro které se vžil název „podnikatelské baroko“. Přehnaně honosné fasády jsou okolím většinou odmítány často s podtextem „kdo ví, kde to nakradli“. Rovněž druhá generace podnikatelů je obvykle kultivovanější než první generace, která často zbohatla při privatizacích a aktivitách, které současné zákony již neumožňují. Z tohoto pohledu je vlastnictví „barokní“ novostavby spíše společensky deklasující.

Nejdražší domy či vily dnes nalezneme mezi kvalitními funkcionalistickými domy ze 30. let umístěných v klasických předválečných koloniích jako je Barrandov či Baba v Praze nebo Masarykova čtvrť v Brně. Těchto lokalit je sice malé množství, ale řada kvalitních domů ze té doby existuje rozptýlená prakticky po všech pražských obvodech (např.

Winternitzova vila na Smíchově, ale i některé domy ve Vysočanech, Vršovicích, Pankráci atd.). Projevuje se spíš trend, že lidé odmítají „rychlé bohatství“ a naopak se snaží zpětně si vybudovat nějakou, třeba falešnou rodinnou tradici. Kupují pak nejenom ony zmíněné funkcionalistické vily, ale také např. „rodinné“ portréty, které s nimi nemají nic společného.

Pokud nedojde k nějakým ekonomickým výkyvům, můžeme opět očekávat vývoj podobný západní Evropě. Znamená to, že skutečně kvalitní byty, vily a domy budou již brzy v pevných rukách a obchod s nimi bude velice omezený. Bohatší lidé si pak budou hledat jiné, zajímavé náhradní lokality a hlavně kvalitně navržené domy. Kulturní kultivace českého prostředí si však zřejmě ještě vyžádá nějakou dobu. „Kvalita“ architektonického návrhu se musí ještě ustálit. Zatím udávají tón kreativní architekti (většinou novo-funcionalisté) – a klienti se podřizují. Vzdělaní klienti, znalí architektury na mezinárodním poli mohou teprve zlomit místní ješitnost a přinést opravdu vysokou úroveň. Zatím stačí nápad, pokud možno neotřelý, který se ještě nekonal.

Role místa a architektonického designu i přesto bude růst. Naopak strategií většiny developerských firem je „rychle postavit, prodat a zmizet“. Jejich komerční cíle jsou často naplněny již prodejem parcely. Obchodují tedy s „okamžitým“ zbožím, jehož design může zastarávat podobně rychle jako např. design automobilu či televize. Často nejrychleji zastarávají právě ty nejmodernější věci. Nevhodně navržený dům však bude stát, i když se mezitím změní vkus, bude klesat v ceně a lákat spíš chudší kupce. Lokalita bude postupně spíš upadat. To není žádná tragédie (i chudší lidé musí bydlet), pokud obec či nějaké sdružení majitelů bude mít ještě dost prostředků na údržbu a provoz technických sítí a komunikací zejména těch suburbií, které jsou víc vzdálené od centra sídla. Americké zkušenosti ukazují trend stěhování za vyšší kvalitou místa, která spočívá mj. v bezprostředním kontaktu s přírodním okolím. Jakmile kolem původních sub-urbánních domů vyrostou nové, ti nejbohatší hledají nejen opět tento vztah, ale po dosavadní zkušenosti chtějí i větší pozemky, které jim zaručují onu propagovanou „přírodu“.

Kvalita staveb v suburbiích

V suburbiích převládají typizované, katalogové domy, z nichž mnohé byly vymyšleny architekty z jiných kontinentů a klimatických pásem. Dům z Nového Zélandu bude dobře fun-

govat v teplé polovině roku, ale hůř za holomrazů. Teprve od roku 2006 začne platit zákon, že dům musí obsahovat rozbor nákladů na tepelný a světelný komfort – energetický audit. Obecně platí to, že domy jsou stavěny spíš, aby „vypadaly“, než aby sloužily. Velké plochy skleněných „výkladních skříní“, zbytečné výčelnky atd. již dnes zvyšují tepelné ztráty a prodražují provoz domu. Jednou z definicí suburbanizace je to, že se jedná o nejdražší a energeticky nejnáročnější způsob výstavby. Odhadnout ceny energií je pravděpodobně nemožné, ale nikdo nepočítá s tím, že by ceny ropy a zemního plynu dlouhodobě klesaly. Např. zásoby zemního plynu v Severním moři se odhadují na 30 let a již v tomto roce musí např. Velká Británie, která donedávna byla vývozcem, plyn naopak dovážet. Reálně se očekává zvýšení cen ropy a plynu o 30 % během příštích 3–5 let a možná až o 100 % během dalších deseti let. Existují však i hrozivější scénáře.

Energetická náročnost dvojdomku je podstatně nižší a vůbec nejlepší je u bytů, které sdílejí stěny s jinými byty a navzájem se zahřívají. Napomáhají tomu dvě okolnosti: developeri logicky podporují myšlenku „univerzálně použitelných domů“, bez ohledu na místní kontexty, a lidé sami, díky velké individualizaci volí „neotřelost a novotu přínosů“. Proto mohou některé lokality připomínat spíše světové výstavy, než tradiční zástavbu, adekvátní místu a času. Rovněž čím delší jsou technické sítě, tím vyšší jsou ztráty. Již dnes pozorujeme návrat k vytápění dřevem a uhlím, což se při geochemickém monitoringu projevuje zhoršováním kvality místního ovzduší zejména v zastíněných údolích a v místech častějších inverzí.

Znepokojivý je všeobecný stereotyp umístování kubusu rodinného domu do centra (malé) parcely (okna mohou být po celém obvodu). Lhostejnost k nevyužitelným zbytkům parcely svědčí do jisté míry o současném životním stylu, kdy jde zejména o přenocování, nikoli o „pobytové“ prostředí.

Vnitřní dispozice domů je často nevyhovující. Domy bývají stavěny s ohledem na mladé kupce, tak aby se v nich bydlelo v patře. Bývají nevhodné pro starší lidi a jen obtížně se dají adaptovat na dvougenerační domy nebo třeba jen na domy s pokojem a příslušenstvím pro ovdovělou babičku. Zatím to příliš nevadí, ale právě v suburbiích hrozí možnost kumulace problémů podobných jako u „paneláků“, tedy souběžné stárnutí domů a lidí na pozadí vzrůstajících nákladů na teplo a dopravu.

Z hlediska dlouhodobého výhledu je nejvíc znepokoji-

vá situace u komunikací a technických sítí. Reálný případ: v suburbii se porouchala kanalizace. Teprve při ohledání bylo zjištěno, že kanalizace je vybudovaná nejlacinějším způsobem, mělce pod povrchem a za použití přečerpávání. Situace se sice dala snadno napravit koupí nového čerpadla, ale bylo jasné, že i to časem doslouží a že navíc se o něj bude muset někdo starat. Zjištěná situace byla pro majitele domů nečekaným překvapením.

Z hlediska obcí považujeme za pravděpodobně nejvíc hroživou skutečnost v podobě výše nákladů, které jsou a zejména budou nutné k údržbě komunikací a technických sítí. Domy v suburbii jsou nové a obtížně se posuzuje, jak budou stárnout, ale vzhledem k použitým materiálům (jako jsou např. dřevěné panely, lepenky, sádkokartony apod.), máme podezření, že část staveb (možná třetina či víc) je postavena nepříliš kvalitně. Je novým trendem u nás přejít na krátkodobou životnost staveb (dle vzoru USA), kdy se domy stavějí jen na jednu generaci s poukazem na to, že se životní styl změní natolik, že je optimální stavět nový dům. Stará Anglie dokazuje opak.

Nevíme, jak je postaven zejména vodovodní a kanalizační řád, ale situaci nedůvěřujeme právě z důvodů „rychlé“ strategie developerských firem. Budou stačit dvě, tři zimy, kdy napadne hodně sněhu, aby si obce uvědomily o kolik kilometrů komunikací navíc se musí starat. Při současné úrovni hustoty osídlení a průměrné délky komunikací se dá orientačně spočítat, že v obci kde je 50 % starousedlíků v tradiční zástavbě a 50 % novousedlíků v suburbii, tak starousedlíci potřebují jen 30% nákladů na údržbu komunikací.

Ekonomicky hroživá situace nejspíš nastane zhruba za 30 let, kdy bude nutné provést generální opravy vodovodní a kanalizační sítě. Výstavbu suburbii je proto nutné posuzovat z dlouhodobého hlediska. Suburbie totiž parazitují na tradičních středech obcí – zpočátku to není příliš vidět, ale později míra závislosti spíše vzrůstá. Problémem zatěžujícím dříve nebo později obce je skutečnost, že se nová zástavba napojuje na sítě, které potřebují zásadní modernizaci již v době nových zátěží.

Množství projektů, jejich rozmístění, developerská strategie Střed Čech je fragmentován neustále zahušťovanou sítí dálnic a silnic. Ubývání prostoru krajiny je významné a pokud

ekonomický růst bude další desetiletí pokračovat reálně nám hrozí přeměna středu země na nepravidelně rozprostíranou plochu „sídelní kaše“. Střední vzdálenost mezi středočeskými sídly je 1,8 km, takže při jejich dalším rozrůstání zejména podél komunikací hrozí jejich propojování do „nekonečné“ pásové zástavby o délce desítek kilometrů.

Přes velké politické a sociální změny, které proběhly po roce 1990, nedošlo až na některé výjimky z pohledu počtu obyvatel k významným změnám historického osídlení. Po fázi centrálního, socialistického plánování, které vypracovalo odstupňovaný systém městských a venkovských center, usilují někteří ekonomové o tzv. „integraci obcí“ která mnoha samosprávám připadá jako trojský kůň „střediskových obcí“. Ty měly v důsledku plánovitou likvidaci celé řady dalších sídel, která se „nevyplácela“. Je to paradoxní úsilí, které chce likvidovat malá, tradiční seskupení zástavby na jedné straně a na druhé straně podporovat tatáž seskupení sub-urbánní, bez zjevných prostorových kontextů.

Většina středoevropských, českých i středočeských měst vykazuje za období 1991-2001 mírný úbytek obyvatel. Prognóza pro celou střední Evropu (s výjimkou bývalé NDR, kde je opuštěno přes milion bytů a úbytek měst dosahuje až 20%) je vcelku stejná: populační růst se zastavil. Ani vnitřní přesuny obyvatel ani imigrace z jiných států není v příštích několika letech schopná nějak podstatně zvrátit proces demografického završování města.

Podstatně odlišná situace však panuje v urbanistické proměně města, která se ve všech evropských státech, jež dosáhly vysoké úrovně urbanizace, vybíjí v růstu monofunkčních souborů izolovaných rodinných domků. Podle výsledků terénního ohledání a dalších údajů, jejichž neúplnost je dána rychle probíhajícími změnami, bylo pro stavbu nových suburbii na území Středočeského kraje vyčleněno asi 60 lokalit, z nichž 35 leží v blízkém okolí (do 30 km od okraje Velké Prahy) hlavního města. Tyto lokality se nalézají v různém stupni rozpracování – často se jedná jenom o dvě, tři řady domů a soubor parcel určených k pozdější zástavbě. Zhruba na polovině lokalit již došlo ke vzniku nových čtvrtí.

Zatímco jednotlivé nové domy bývají stavěny v rámci původní zástavby nebo na jejím okraji a většinou záměrně či neúmyslně likvidují tradiční charakter sídel, je situace celých nových čtvrtí nápadně odlišná. Developeři volí obvykle nejlacnější pozemky, protože zde mohou při stávajících cenách

půdy získat nejrychleji bezpracný zisk. Rozdíl v ceně pozemku o výměře tisíc čtverečních metrů koupeného za 1000,- Kč za čtvereční metr a prodaného za 2000,- Kč je právě jeden milion korun; při padesáti pozemcích je mnohonásobný a to neuvažujeme o ziscích při stavbě domu. Z ekonomického hlediska obecně platí, že spekulací s pozemkem se dá docílit vyššího zisku než samotnou stavbou domu! Proto také jsme dnes v tolika případech svědky fáze spekulativních změn vlastnictví.

Z toho vyplývá jeden nesmírně důležitý závěr – developerská firma nasadí všechny možné prostředky, aby se dostala k laciným pozemkům. Když ponecháme stranou možné nelegální cesty, zbývají dvě základní strategie:

1 – koupit pozemky, které jsou laciné, protože jsou jinak málo atraktivní. To je hlavní důvod, proč se tak často staví podél rušných silnic a to někdy v jejich nejbližší možné vzdálenosti. To je zájem i obecních samospráv. Pokud někde mají hotové sítě, je to v existující hlavní ulici. Všude jinde by je musely (na dluh) zakládat. Zároveň se minimalizují náklady na dopravní infrastrukturu, ale často za cenu horšího bydlení (lidé utíkají z města kvůli automobilům a pak mají totéž v suburbii). Reálný příklad: výstavba proběhla na laciných pozemcích v obci Chomutovice na Říčansku v blízkosti lomu, ve kterém byla utlumena těžba. Dnes je o kámen zájem, takže noví občané si stěžují na provoz lomu. Primární příčina sporů je volba laciného, ale nevhodného pozemku. Firma odešla, dřív než vznikl problém, jež byl patrný od samého začátku a jehož uspokojivé řešení se hledá jen obtížně.

2 – slíbit rozvoj obce s tím, že developerská firma např. na vlastní náklady postaví technické sítě (poté jsou převedeny na obec včetně břemena další údržby), které zahrne do ceny prodávaných pozemků, nebo naláká bohaté novousedlíky. Ti si však v mnohých případech ponechají trvalé bydliště nebo sídlo firmy ve městě a tím obec nejenom přijde o výběr daní, ale získá břemeno údržby komunikací a sítí.

Starosta a vedení obce by si měly být dobře vědomi toho, že firmy mají propracovanou strategii slibů a zároveň strategii zamlčování či bagatelizace budoucích problémů.

V západní Evropě byl mnohokrát pozorován „začarovaný dopravní kruh“. Silnice skoro vždy znamená novou zástavbu.

Tím často dojde k ucpávání existujících silnic a k požadavku na stavbu nových komunikací. Podél těchto komunikací pak zákonitě dojde k nové zástavbě a problém se může opakovat. Automobily z jednoho katastru či určitého areálu pak zhoršují situaci v jiném katastru. To je jeden z hlavních důvodů, proč se v USA i západní Evropě stále víc prosazují regionální plány anebo se stanovuje maximální využitelnost dané lokality.

Jeden z našich největších problémů je absence koncepce pracovních příležitostí. Denní přejezdy z míst do míst jsou způsobeny koncentrací pracovních míst – opět v polohách, ne výhodných pro region či stát, ale pro podnikatele.

Zonace krajiny, odlišný vývoj v různých zónách

Středočeský kraj není územím homogenním. Existují značné rozdíly mezi jednotlivými okresy (nejnižší hustoty obyvatel/km² vykazuje Rakovnícko, Benešovsko a Příbramsko (58, 61 a 66 osob/km²); kolem průměru kraje (102 osob/km²) oscilují Berounsko, Kolínsko, Mladoboleslavsko, Nymbursko (115,113, 108,97 osob/km²), nad průměrem jsou býv. okresy Praha Východ, Západ a Mělnicko (169,148, 133 osob/km²); nejvyšších hustot dosahuje krajina na Kladensku (217 osob/km²).

Příměstské oblasti nelze oddělit od městských oblastí jak z dopravního, tak sociálního hlediska. Ve středočeské (ale i v jiných krajích ČR) oblasti je možné vymezit zóny s odstupňovaným dosahem působení silných městských center, v případě Středočeského kraje zejména působení hlavního města; významná část Středočeského kraje je součástí metropolitního území Prahy. V rámci kraje můžeme definovat následující zóny:

a) zóny (doporučujeme množné číslo) příměstské – spádovým centrem je především hlavní město. Proměny v této zóně podstatně ovlivňuje hlavní město expanzí aktivit a zájmů, důležitými interakcemi, zejména spádem za pracovními příležitostmi a vybavením. Autonomní venkovská sídla v těchto zónách se proměňují v předměstské noclehárny. Podíly nové výstavby, zejména individuálních rodinných domů jsou významné. Tendence k zachování resp. k obnově původní identity těchto sídel je okrajová; ekonomické síly dominují.

b) zóny „výhodně“ položených venkovských sídel – jedná se o sídla na radiálních trasách (dnes téměř výlučně na dálnici

cích a st. silnicích I. třídy, nikoli na železnicích). Z důvodu větší pravděpodobnosti lokalizace investic a tím i udržení nebo rozšíření nabídky pracovních příležitostí mají tato sídla větší šanci udržet si svou autonomii.

- c) zóny sídel s udržitelným zemědělstvím – jedná se o tradičně zemědělské oblasti s nejvyššími bonitami ZPF, které se týkají různých komodit (řepa, obilí, chmel, zelenina). Zemědělství je udržitelné tam, kde kvalitu půd nepřevyší nezemědělské investice tj. nezemědělské komerční a výrobní celky.
- d) zóny sídel na vnějším okraji – tj. vzdálenější kraje s výskytem větších ploch lesnatých (chráněných i nechráněných) porostů; osídlení je charakteristické větší disperzí sídel, většími vzdálenostmi mezi sídly, větší „odlehlostí“ vůči centrům vybavení a pracovních příležitostí. Zde je nutná větší obezřetnost při lokalizaci výstavby (pokud vůbec). Zájem bude především o rekreaci.

Výhled do budoucnosti

V mnoha lokalitách proběhly nebo probíhají ekonomické transakce (prodej/koupe zemědělských pozemků s cílem proměnit je v pozemky stavební) v takovém rozsahu, který v uvažovaných časových horizontech nebude potřebný pro pokrytí potřeby výstavby. Na takto transformovaných plochách nemusí z důvodů spekulace nebo přeceněné poptávky docházet k výstavbě vůbec. Může se ale vyskytnout negativní jev špatného managementu nebo územního plánu: rozestavenosti většího množství lokalit s povinností obce zajistit jejich komunikační připojení a technickou infrastrukturu.

Běžně dochází k okrajovému množství realizací z celkového záměru. Po odchodu či kolapsu investorů nebo spekulantů nastává dlouhodobé zablokování významných volných ploch ve volné krajině, koupených a/nebo územním plánem určených k zástavbě. Obce nemohou s těmito plochami nakládat dle veřejného zájmu a vzhledem k ochraně soukromého vlastnictví mohou jen obtížně měnit takto zafixované nereálné záměry. Území zůstává nadále v problematickém vlastnictví, nebo v zástavě u finančních ústavů – a jeho vykoupení je nad finanční možnosti obce.

V roce 2008 by se měla daň z přidané hodnoty zvýšit z dosavadních 5 % na 19 %. Výstavba nového bydlení pak podraží nejméně o rozdíl daně. Protože stavba nového domu trvá kolem jednoho roku (se schvalovacím a projekčním řízením ještě déle), tak se řada lidí rozhodla nečekat. Výsledkem je

rekordní nárůst počtu nových stavebních povolení. Stavební úřady povolily v září 2005 výstavbu 4719 bytů, což je nejvíce od července 1999. Rovněž rekordně stoupá objem hypoték – o 40 % oproti roku 2004 a o očekávaných dalších 30 % v roce 2006. Ovšem za předpokladu, že nebude uskutečněno chystané zvýšení úročení hypoték a úvěrů

Jakýkoliv odhad dalšího, časově vzdálenějšího vývoje je velice obtížný a závisí na faktorech jako je např. změna vkusu, regulace nájemného, výše fondu oprav panelových domů, celková ekonomická situace apod., o kterých bylo již pojednáno. Očekáváme zesílenou diverzifikaci poptávky – o dobré lokality bude zájem spíše růst, u průměrných lokalit spíše klesat. Rovněž pojem „dobrá lokalita“ se postupně mění. Ještě před několika lety by to byla lokalita v nějakém zajímavém či prestižním místě, dnes to je stále častěji obec, která má dobrou školu, zdravotní středisko, nízkou nezaměstnanost a obecně vyšší standard občanské vybavenosti.

Nejméně od roku 2004 pozorujeme spíše útlum zájmu o bydlení v průměrných suburbiiích a zároveň zvýšení počtu pozemků připravených k nové výstavbě nebo rozestavených. Nabídka a poptávka tak začínají jít proti sobě. Je možné, že se ve skutečnosti blížíme okamžiku saturace, protože již poslední 1–2 roky začíná být stále obtížnější (jak je patrné z inzerátů, které na domech často visí rok či déle) naplnit zejména novou městskou výstavbu nájemníky. Hovoří se o úrovni saturace, tj. uspokojením skupiny ca 4–5 % obyvatel, kteří mají na nové bydlení bez půjček, tj. jsou v přebytcích. Další příjmové skupiny obyvatel jsou závislé na podmínkách půjček a na životních nákladech. Významnější výkyv může znamenat podstatnou změnu v trendech.

Domníváme, že možná až 50 % suburbanizačních projektů nebude nikdy, nebo v příštích 5–10 letech realizováno. Za této situace by vedení obcí mělo dbát na to, aby výstavba začala v místech, kde je nejvýhodnější komunikační a technické napojení na stávající obec. Na různých lokalitách se dá pozorovat, že někde daleko od vsi „v pustině“ jsou postaveny dva, tři domy a že se očekává, že další zástavba bude pokračovat směrem k obci. K tomu však nemusí vůbec dojít.



Jiné případy velkoplošných záborů půdy

Plocha České republiky a tím spíš Středočeského kraje je poměrně malá a konečná. Větší americká městská aglomerace typu Chicaga by na takovémto území sahala odněkud od Litoměřic k Táboru. Takovéto záборы půdy si nemůže dovolit žádná evropská země. Území Středočeského kraje je v současné době ohrožováno několika typy ztráty krajinného prostoru. Jedná se zejména o tyto záборы:

1. **Silniční a dálniční síť.** Jedná se o problematiku natolik specifickou, že se jí na tomto místě nebudeme věnovat. Neuškodí však uvést jedno číslo – v silně suburbanizovaném Los Angeles tvoří silnice a různé dopravní komunikace 60 % plochy města.
2. **Průmyslové zóny.** Zhruba řečeno průmyslové zóny známe nové a tedy vznikající na zelené louce a průmyslové zóny vznikající na místě starší zástavby v tzv. „brownfields“ neboli opuštěných průmyslových podnicích. Otázka počtu středočeských brownfields v podstatě závisí na tom, jak je budeme definovat. Pokud budeme za brownfields považovat nikoliv jenom jednotlivé opuštěné továrny malé a střední velikosti, ale celé komplexy staveb, hald, hospodářských dvorů a technologických zařízení, pak na území Středočeského kraje můžeme uvažovat o 20-30ti areálech a možná kolem 80 dalších objektů. Developeři dávají přednost stavět na „zelené louce“, protože brownfields jsou obvykle kontaminovány, nejčastěji ropnými uhlovodíky a jejich sanace je relativně nákladná. Rovněž je nutné počítat s budoucími brownfields, které pravděpodobně budou vznikat na místě např. dosud plně či částečně funkčních chemických závodů (Neratovice, Roztoky).

Zajímavý vývoj prodělává jeden z největších středočeských brownfields – oblast hutě Koněv na Kladně. Lokalita začala být opuštěna již v 70. letech v souvislosti s budováním nového závodu u Dříně. Po neúspěšné privatizaci hutí byl objekt o rozměrech zhruba 1 x 1 km téměř opuštěn. Došlo k bourání starých závodů. Při tom bylo zničeno i několik hodnotných staveb industriální architektury. Areál byl postupně obsazen několika desítkami menších firem, které zde nejprve obnovily sklady a v posledních letech i několik provozů. Paralelně dochází k likvidaci nefunkčních objektů a rozšiřování fungující plochy. Výhoda tohoto postupu je, že areál žije a pozvolna se rozvíjí. Nevýhoda spočívá ve zničení některých hodnotných industriálních staveb, nejasné koncepci rozvoje a možná i v rozdrobení území, kam mohl (ale nemusel) přijít jeden investor. Nicméně na Kladensku existuje řada dalších možností rozvoje průmyslových zón jako je např. areál dolu Tuchlovice/Nosek.

Celková strategie je zde celkem samozřejmá – přednostně budovat průmyslové zóny na místech brownfields a nikoliv ve volné krajině. Toto řešení rovněž pomáhá udržet zaměstnání pro místní lidi, kteří často mají potřebnou kvalifikaci. Naneštěstí větší investor přichází z pozice „dobrodince kraje“, který si může vybírat a tlačít tak stát či jeho prostřednictvím místní samosprávy k příliš velkým ústupkům.

3. **Sklady, logistické parky, obchodní centra.** Sklady dnes vynášejí víc než kanceláře. Jednotlivé lokality např. okolí Budapešti a Bratislavy mezi sebou vedou soubor, kde budou postaveny terminály pro Turecko, Balkán a další státy (Irán

má mimořádně laciné pohonné hmoty a dobrou silniční síť, která otevírá obrovský indický trh). Logistické parky a tovární areály jsou nejrychleji rostoucím segmentem trhu nemovitostí v ČR. Za prvních 7 měsíců roku 2005 se v ČR pronajalo 120 000 čtverečních metrů skladovacích ploch. Je to skoro tolik jako za celý rok 2004. Trh začíná být nasycen kancelářskými komplexy, ale zájem o sklady roste ročně o 15–20 %. V srpnu roku 2005 nebylo obsazeno 15,5 % kanceláří, ale jen 1,5 % ploch v logistických parcích. Výnos kancelářské plochy je kolem 7 %, výnos z moderní skladovací plochy kolem 9 %.

Tento trend se týká i Slovenska, Polska a Maďarska jako nástupních obchodních prostorů pro východní Evropu a zejména Turecko (hlavně po vstupu do EU) a další státy. V Polsku existuje 300 000 čtverečních metrů skladovacích prostor a stejný objem je rozestavěn. Cena nájemného se v Polsku pohybuje od 2,7–4,5 Eura na metr čtvereční měsíčně. V Maďarsku je nájemné vyšší od 4,5–6,0 Eura a naopak v Slovenské republice nižší 3,6–5,0 Eura na měsíc a metr čtvereční. V ČR bylo zatím vystavěno 229 000 metrů čtverečních moderních logistických parků. Plánuje se jejich rozšíření o dalších 265 000 metrů čtverečních, tedy o více jak dvojnásobek (veškeré číselné údaje jsou citovány podle „Business Space across the World 2005, Cushman & Wakefield, Healey & Baker, London).

V tomto počtu nejsou zahrnuty sklady jednotlivých obchodních domů. Pokud se předpokládá, že jedno velké nákupní středisko obsluhuje kolem 30 tisíc zákazníků, pak pražská oblast o celkovém počtu obyvatel kolem 1,6 milionu „unes“ až kolem 50 velkých center zaměřených na potraviny a „smíšené zboží“. K tomu je nutné přičíst firmy typu Bau-max, Electroworld a další obchody s nábytkem, stavebninami a průmyslovým zbožím. Ze stávajících 60–70 velkých obchodních center pak během několika let může vzniknout víc jak 100 obchodních komplexů.

Pokud bychom počítali 1 ha na budovu obchodního centra a 3 ha na parkoviště a obslužné provozy, dostáváme se k poměrně malému číslu 400 ha. Ve skutečnosti jsou však nákupní centra oddělena velkými plochami nevyužívané půdy a sítí silnic, takže výsledná plocha je mnohonásobná. Z hlediska ztráty krajinného prostoru pak vzniká dvojnásobná škoda:

- 1 – samotnou stavbou
- 2 – nešetřením, často chaotickým zapojením do okolní zástavby či krajiny.

Mnohokrát bylo konstatováno, že velká centra ničí malé obchodníky v centrech měst a ztěžují život „babičkám bez automobilů“. V obci Čestlice je zavřen obchod na návsi, protože za vesnicí je obří nákupní zóna. V centru Prahy je leckde menší problém koupit ruskou vojenskou čepici nebo broušené sklo než základní potraviny. Zatím schází politická vůle zastavit budování dalších obchodních center v místech, kde již nějaká existují. V této fázi vývoje společnosti ještě pravděpodobně nedozrála doba ke stavebním moratoriím. Je však možné trvat na sofistikovanějších stavebních řešeních a menších zábořích půdy.

4. Těžba nerostných surovin – zejména štěrků a písků.

Ve Středočeském kraji došlo v uplynulých letech k zastavení těžby všech rudních a uhelných ložisek. Pokračuje zde významná těžba vápenců a říčních štěrků a písků. V kraji funguje několik kamenolomů víceméně lokálního či v několika případech (Husinec) regionálního významu. Relativně dobrá dostupnost kameniva a zejména štěrkopísků vede k tomu, že se oproti jiným krajům málo uplatňuje recyklace stavebních odpadů. Vápencové lomy mají stanovené dobývací prostory. Jsou hluboké (Velkolom Čertovy schody až 120 m), takže i při malém záboru půdy poskytují velký objem suroviny. Cementárna Radotín i Vápenka Čertovy schody mají vlastní železniční přípojku. Lomy na kámen jsou vzhledem k velkým stavebním objemům ve středních Čechách (zejména výstavbě dálniční sítě) velice potřebné, protože doprava nákladními automobily ze vzdálenějších lokalit by zhoršovala dopravní situaci. Problém lomů není ani tak v záboru krajiny, ale v dopravní zátěži a po skončení těžby ve správné rekultivaci.

Těžba ložisek štěrkopísků má několik základních problematických aspektů:

- Ložiska leží v říční nivě Labe a Vltavy často pod velmi kvalitními zemědělskými půdami.
- Ložiska mají menší mocnost, ale jsou dobře dostupná a těžitelná. To sráží ceny a zvyšuje poptávku. Zábory půdy jsou v některých místech enormní a pohybují se v řádu až desítek hektarů.
- Štěrkopísek je možné pomocí lodní dopravy dodávat do Německa, které je při své rozloze schopné spotřebovat obrovské množství suroviny.

- Větší část ložisek leží pod úrovní spodních vod, takže jámy je nebezpečné zavážet tzv. „inertním odpadem“, protože hrozí možnost velkoplošných kontaminací spodních vod.
- Těžební průmysl má tu vlastnost, že po spotřebování jednoho ložiska, hledá náhradní lokality či suroviny. Podle dlouholetých zkušeností víme, že poté co je celkem „bezbolestně“ vytěženo jedno ložisko, dochází často po řadě sporů k dalším těžbám, které již lokalitu ohrožují.
- Vzhledem k poptávce po stavebních materiálech, která v okolí Prahy vždy bude velká, obrovským rozlohám ložisek štěrkopísků a ceně suroviny by bez regulace těžby mohlo Polabí po několika desítkách let těžby mohlo skončit jako Třeboňsko pokryté rybníky. Žijeme v době, kdy máme dojem, že zemědělství je něco celkem zbytečného, ale klimatické či ekonomické změny mohou přinést oživení zájmu o půdu, které bychom se těžbou nenávratně zbavili. Ničením půdy ničíme ekonomický potenciál obcí.
- Těžba přináší okamžitý zisk, ale dlouhodobý úpadek. Cena suroviny bude spíše růst, takže je vhodné myslet na pozdější dobu.
- Při průměrné roční těžbě kolem 2 milionů tun štěrkopísků za rok, bude většina velkých ložisek vyčerpána v horizontu 5–10 let. To vede a nadále povede ke zvýšenému tlaku na otvorku nových ložisek.
- Obce si musí být vědomy toho, že zatopená jáma po těžbě štěrkopísku představuje optimální koupaliště, které se dá někdy ekonomicky provozovat (ale pozor na přísné hygienické limity!), ale spíše bude využíváno na „divoko“. Znamená to povinnost starat se o bezpečnost, parkování a odpadky.

Středočeský kraj má k dispozici studii L. Krajíčka a kolektivů (2004): Studie limitů těžby štěrkopísku v prostoru soutoku Vltavy a Labe“. Tato studie realisticky hodnotí současný stav a nabízí podle našeho názoru jediný možný nástroj k regulaci těžby. Jsou jím limity podílu vodních ploch v daném území.

Jako výchozí bod úvah o limitech těžby navrhujeme tento postup:

- 1 – z katastru obce odečíst plochu vodních toků tedy Labe či Vltavy
- 2 – stanovit, že na katastru podíl ostatních vodních ploch nesmí být jak 12% území, ale že určité výjimky jsou opodstatněné.
- 3 – výjimky oběma směry v rozmezí 8-16% celkové plochy katastru budou záviset na krajinném rázu a zastavěnos-

ti území. Protože cílem je zachovat zemědělský potenciál krajiny, pak hustě zastavěné katastry by neměly být již dále postihovány těžbou.

- 4 – domníváme se, že hranice 20% podílu vodních ploch je maximálně únosná.

Místo jednoho katastru je rovněž možné, či dokonce správnější uvažovat o regionech, mikroregionech nebo pásmech podél řek. Na rozdíl od studie se však domníváme, že není nutné klást tak velký důraz na lesy. Lesní plochy jsou v labské nivě i na vyšších terasách obvykle vyvinuty na vátých písčích nebo štěrkopísčích, tedy na půdách, které nemohly být zemědělsky obhospodařovány. Hlavním cílem v Polabí není zachovat les, ale zachovat kvalitní zemědělskou půdu. Les je možné řešit formou náhrady. Optimální řešení zde spočívá v tom, že okraje, nebo alespoň část okrajů vytěžených pískoven bude změlčena natolik, aby mohla být obsazena příbřežním pásem lužního lesa.

Již při návrhu těžby je nutné mít představu o budoucím tvaru vytěžené pískovny. Důležité je optické rozbití dlouhých, monotónních geometrických prvků a tvorbu různých prostředí (mělké, hluboká voda, pozvolné břehy, strmé břehy, ptačí ostrovy, písčité kopy). Z hlediska přírody je žádoucí, aby břehy byly členité, a aby v půdorysu připomínaly spíše vlnovku než rovnou linii. Stojící či padlé mrtvé stromy na břehu a zejména ve vodě zvyšují diverzitu prostředí, usnadňují hnízdění a vytvářejí úkryty pro ryby.

Závěrem bychom chtěli zdůraznit, že zemědělství ve středních Čechách po dobu sedm tisíc let tvořilo ekonomický základ krajiny. V posledních deseti letech to jakoby přestává platit, ale nevíme, co tuto zemi v dalších desetiletích či stáletích může čekat a proto se velice přimlouváme za uvážlivé hospodaření s půdou. Firmy přicházejí a odcházejí, nejsou vázány na jeden prostor, ale lidé zde žijí stále.





Jak zmírnit negativní dopady suburbanizace na sociální prostředí a krajinu?

Modelové situace

Podle zpráv úředníků různých odborů Středočeského kraje v podstatě nemine týden, aniž by bylo nutné řešit nějaké problémy související s rychlým rozvojem příměstských obcí. V mnoha případech se jedná o problémy, kterým je možné se vyhnout. Uvedme alespoň stručně některé běžné problémy:

- Firma slíbí obci výměnou za laciné pozemky vybudování nákupního střediska či zavedení vodovodu. Sliby potom nesplní a smlouvy jsou formulovány tak dobře, že obec se nějaké kompenzace nedočká.
- Firma slíbí výměnou za laciné pozemky podobně jako v prvním případě rozvoj obce, zanikne a nástupnická firma se necítí být vázána sliby.
- Firma zkrachuje a pozemky se na celé roky ocitají v rukou banky, která firmě půjčila peníze. Lidé hledí na „své“ domy, které se rozpadají, obec je bezbranná a s pozemky nemůže nakládat.
- Firma sice investuje do rozvoje obce, ale postaví něco, co se obci vůbec nehodí – nikoliv obchod se smíšeným zbožím, ale fit centrum. Obec pak má půjčovnu kanoí, ale ne pekaře.
- Novousedlíků začíná být víc než starousedlíků. Jsou aktivnější, snáz se semknou k prosazování zájmů své čtvrti. Aktivněji vystupují ve volbách a snaží se o zvolení svých zastupitelů či starosty.
- Novousedlíci si ponechají trvalé bydliště na staré, dobré adrese. Tam plynou i daňové odvody. Chudí starousedlíci pak z výnosů svých daní subvencují bohaté novousedlíky.
- Novousedlíci se dokáží prosadit, jsou drsnější a nectí místní zvykové právo. Vědomě se izolují od „špinavých“ starousedlíků. Obec se rozhádá a rozdělí.
- Obec se dobře neorientuje na trhu a pozemky prodá pod cenu.
- Obec prodá pozemky jako ornou půdu, vznikne na nich domková zástavba, ale daně se platí jako z pole. Tím obci klesají daňové příjmy.
- Stará čistička vod (vodárna, rozvodna proudu atd.) nestačí kapacitě rozrůstající se obce, ale novousedlíky to nezajímá, protože obec má svůj rozpočet.
- Obec je povinna starat se o sjízdnost komunikací a provoz inženýrských sítí, kterých je najednou třikrát tolik, ale rozpočet se zvýšil jen nepatrně.
- Novousedlíci nechtějí své děti posílat do místní školy a žádají na obci školní autobus. Je to drahé a zbytku obce dávají najevo, že jsou víc.
- Rozrůstající obce „tlačí“ na výstavbu nových silnic, protože staré již nestačí. Všichni pak zjišťují, že dostat se ze suburbie do středu města je zejména směrem od Brna či Jesenice a Vestce jednou či dvakrát týdně problematické.
- V jiných případech však dochází k sociálnímu smíru a někteří z novousedlíků berou obec za svou a snaží se ji změnit i přes odpor místních konzervativců.
- Řadu problémů se vůbec nedozvíme, protože vedení obce o nich nemluví, aby nevypadali jako hlupáci, kteří si nevědí rady.

Zásada: dva domy ročně

Z výše uvedeného přehledu je patrné, že rychlý růst sebou vždycky přináší nějaké problémy a to i v případě, kdy obě strany se snaží dohodnout. V Rakousku a Německu si po letech experimentování s novousedlíky zvolily některé menší a střední obce zásadu, že v obci je možné postavit jen dva nové domy ročně. Tím je do určité míry zajištěno, že obec přijme novousedlíky a ti se začlení do jejího chodu.

Sociální a přírodní prostředí

Každé evropské město či vesnice má svůj sociální charakter daný zhruba tisíc let trvajícím vývojem, který je v podstatě daný, nedá se s ním příliš experimentovat a je nesmyslné hledat nějaké nové cesty. Sídla, která mají tradiční sociální charakter jsou sídla víceméně stabilní. Je možné udržovat umělé sociální prostory, ale ty vždy budou mít samoorganizující tendenci buď k nějaké formě návratu k tradiční formě (dané už tím, že páry žijí spolu a mají děti) nebo bude zdrojem problémů. Základem evropského sídla je navzájem se doplňující vztah soukromých a veřejných prostorů.

Příklad: v 16.–19. století, kdy města zůstávala v rámci daném hradbami města a přitom došlo ke zdvojnásobení až čtyřnásobení městské populace, se stále víc výrobních a směnných aktivit odehrávalo na veřejném chodníku či komunikaci. Člověk neustále musel vyvažovat polohu „soukromého“ a „veřejného“. Dodnes jsme neobyčejně citliví, na jakýkoliv pokus přivlastnit si kus veřejného prostoru, protože jej potřebujeme k udržení nějaké sociální stability. Sociální fenomén evropského města je založen na onom doplňujícím se prolínání veřejného a soukromého.

Veřejný prostor sídla vytvářejí (1) komunikace, (2) místa sociálních aktivit jako jsou nákupy či hovor se sousedy – charakteristicky to jsou náměstí a pěší zóny a (3) místa zábavy a odpočinku jako jsou parky nebo hospody. Moderní suburbie však sestává jenom ze soukromých prostorů propojených veřejnými komunikacemi, které málokdy mají jinou funkci než je automobilový provoz. Nelákají k vycházkám, ani k dětským hrám ani k rozhovorům. Nedá se zde postavit kavárna, hřiště nebo nějaké místo setkávání a často ani zasadit strom. Ryze soukromá sociální struktura suburbií funguje dobře u mladých lidí a bezdětných párů, ve středním věku je méně vyhovující a ke stáru se (jak ukazují západní analogie) často stává pastí.

Developer většinou nemá zájem koupit navíc pozemek nebo investovat do kvalitního urbanistického plánu. V suburbiích pak schází:

1. nějaký prostor setkávání jako je náměstí, náves, klub
2. funkční návaznost na starší nástavbu
3. cesty, pěšiny, cyklostezky, které spojují suburbii s okolní krajinou
4. nějaký určující prvek. Suburbie si jsou navzájem podobné, rozprostírají se všemi směry, jakoby neměly střed. Střed určuje vazbu na okolí. Dřív jím býval hrad, radnice, kostel nebo alespoň kaplička a památný strom. V suburbii se jím může stát např. parčík s jezírkem, několik stromů, nějaký pomník – třeba jen dřevěná plastika, po které mohou lézt děti atd.

Pro mnoho lidí představuje suburbie sen o životě na venkově. Lokalita se jim líbí, když není zastavěna, mají radost, že ze svého okna vidí na louku, pole nebo les. Pak dojde k situaci, že před nimi vznikne další řada domů, nebo vysoké ploty. V urbanistických plánech je zapotřebí věnovat pozornost dostupnosti okolní krajiny např. formou pěšin a cyklostezek. V zásadě platí, že pokud plán suburbie nepočítá s výše uvedenými body je nekvalitní a v delších časových horizontech pravděpodobně přinese určité problémy.

Pro samotnou Prahu bylo již od 30. let navrženo několik řešení „zeleného okruhu“ města. Při práci na strategii ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje, jsme konstatovali, že následkem nedávné suburbanizace je myšlenka zeleného kruhu neudržitelná a navrhli jsme koncepci „zelených klínů“, tedy pásů zeleně, které umožňují např. od stanice metra pěší či cyklistický vstup do krajiny.

Příklady:

- je nutné udržet neporušený pruh lesa mezi Zbraslaví a Příbramí. Jednou z možností je propojit Zbraslav cyklostezkou podél Vltavy, dál k nově budovanému komplexu na místě větší části Smíchovského nádraží a podle existujících úvah lávkou pro pěší podél železničního mostu k Výtoni.
- další napojení se odehrává směrem od Říčán k Posázaví a dál na Vysočinu
- nabízí se trasa Prokopské údolí, Český kras, Křivoklátsko. Snad bude jednou možné využít železniční trať Semerink mezi Smíchovským nádražím a Radlickou jako cyklostezku s napojením na širší okolí.

na severním okraji města je zapotřebí udržet koridor vedoucí podél Vltavy. Při troše snahy pak může fungovat pěší stezka či cyklostezka, která by začínala na říčním břehu u Florence v samotném středu města, vedla podél řeky do Libně, dál k zoologické zahradě a odtud by se již otevírala celá škála možností směrem k Mělníku a Kokořínsku nebo k Ohři a Českému středohoří.

Tento typ úvah a návrhů zkvalitňuje prostředí hlavního města, ulehčuje automobilové dopravě a propojuje Prahu se Středočeským krajem.

Kde by se stavět mělo

Optimální je zahušťování sídel např. formou vyplňování zbytečných proluk. Cílem je udržet výstavbu soustředěnou spíše na malé ploše, poblíž míst, kde je zavedena městská doprava a v návaznosti na stávající zástavbu. Na některých suburbiích je patrné, jak se developer snaží oddělit historický střed sídla od nové čtvrti jakoby dával najevo, že obyvatelé suburbie jsou něco lepšího než „špinaví domorodci“. V tomto případě se již samotný urbanistický návrh může stát zdrojem třenic. V menších obcích je výhodná výstavba spíše jednotlivých domů, ve větších obcích doporučujeme dávat přednost spíše hustší zástavbě, případně řadovým domům.

Kde se suburbanizaci vyhnout

Suburbanizaci je vhodné se vyhnout daleko od zbytku obce, protože tím rostou náklady na komunikace a sítě. Na katastru je zapotřebí udržet zemědělské či přírodní zázemí. V případech, že starostové nechali zastavět značnou část katastru, se plán rozvoje začal obracet spíše proti obci, která již nemá plochy na další rozvoj. Většinou se staví podél silnic, ale je nutné uvažovat, co se stane, až se silnice rozšíří. Bude na to vůbec místo? Snese místní obyvatelé hluk? Je žádoucí, aby si představitelé obce uměli představit (i se všemi nejistotami tohoto přístupu), jak bude okolí Prahy či samotná obec vypadat tak za 30-50 let a tento myšlenkový experiment je upozorní na možná úskalí typu „utekl jsem před automobilovou dopravou z města a teď žiji u vnějšího okruhu Prahy“. Velmi důležitým faktorem je vzdálenost nutná k dojíždění za prací.

Regionální územní plány

Z výše uvedeného textu vylývá celkem jasná a všude ve světě ověřená zásada, že živelně vyrostlé, neregulované subur-

bie jsou zdrojem problémů a že právě naopak i tak liberální státy jako USA se vracejí k principům územního plánování. Územní plánování může mít ještě jeden velmi závažný dopad – tím, jak rozdělí plochu katastru na zastavitelnou a nezastavitelnou, tak omezuje spekulaci s cenami pozemků a vytváří jednoznačný základ pro výpočet daní z pozemku.

Limity využívání území

Stanovení limitů využitelnosti území je základním nástrojem regulace všech způsobů velkoplošného využívání území. V případě Prahy a Středočeského kraje je výhodné rozdělit pražské okolí do tří zón, kde nejbliž hlavnímu městu bude možné zastavit nejvíc ploch a nejdál nejméně ploch. Určité rozdíly musí panovat i v rámci jednotlivých zón, protože některé lokality mají díky utváření terénu či vedení komunikací lepší podmínky k zástavbě. V minulosti se zástavba většinou odehrávala v okolí průmyslových podniků nebo obecně míst, které poskytovaly pracovní příležitosti. Jeden ze silně negativních aspektů této doby je téměř úplné odtržení místa bydliště od místa práce. Další důležitá záležitost je udržení zemědělského zázemí zemědělských obcí a ochrana půd vyšší bonity.

Intravilán a extravilán, hustoty osídlení

V místech, kde je hustota obyvatel nižší jak 50–60 obyvatel na hektar (ob./ha) se nedaří zavádět městskou hromadnou dopravu, protože na zastávkách nastupuje málo lidí, autobusy mají velké intervaly a nejsou tudíž využívány. Při hustotě 100 ob./ha a určitém počtu obyvatel již může fungovat město s obchody, poštou a restaurací, kde lidé chodí pěšky. Řídká zástavba tak trvale předurčuje nutnost používat osobní automobil. To znamená okamžité problémy s automobilovým provozem a potenciální vážné problémy v okamžiku ekonomického propadu nebo většího zdražení cen benzínu. Z těchto důvodů je v řadě obcí v Rakousku, Švýcarsku, Slovinsku a jinde předepsána zásada, že další výstavba je možná jen v intravilánu obce, zatímco v extravilánu platí stavební uzávěra.

Místo pro rozvoj železniční dopravy

Největším problémem většiny evropských měst je doprava. Tato situace se řeší pomocí obchvatů, záchytných parkovišť, nových komunikací, mýtného a podobnými prostředky, ale

většinou jenom v rámci automobilové dopravy. Je pravděpodobné, že během dalších 10-15 let dojde k novému rozvoji železniční dopravy např. formou příměstských rychlovlaků jako v Japonsku nebo Anglii. Dnes se zdá, že železniční doprava je zastaralá, ale přitom se asi bude jednat o dopravu budoucnosti. Je proto důležité, aby sídla pamatovala na dobrou dostupnost nádraží nebo na takový urbanistický plán, který počítá s vlakovou dopravou a nějakým typem „Nádražní“ ulice, jaké od poloviny 19. století existují v mnoha středočeských sídlech.

Celkový pohled

Dosavadní plánování suburbii naprosto opomíjí sociální a většinou i přírodní aspekt sídla. Domy jsou vnímány izolovaně jako jakési samostatné soukromé jednotky bez vazby k sídlu i jedna k druhé. Neexistují v nich „místa setkávání“, opomíjena je dostupnost krajiny a přírody a možnost jiné dopravy než soukromým automobilem. Úplně schází jakýkoliv pokus o výhled do budoucnosti. Starostové a zastupitelé obcí by si měli být vědomi jednoho zásadního parametru – je jím hustota osídlení a odmítat projekty s nižší hustotou než je 50-60 obyvatel na hektar. Pokud chtějí udržet městský či poloměstský typ osídlení s hromadnou dopravou a malými obchody, tak hustota osídlení by neměla klesnout pod 100 obyvatel na hektar.

Závěr

V této studii nenavrhujeme úplná, konečná řešení suburbanizačních problémů (jaká pravděpodobně ani neexistují), ale zvažujeme hlavní směry kudy by se měla ubírat diskuze k jejich řešení. Celkovou situaci a návrhy k řešení nekontrolované či živelně regulované suburbanizace můžeme shrnout těmito body:

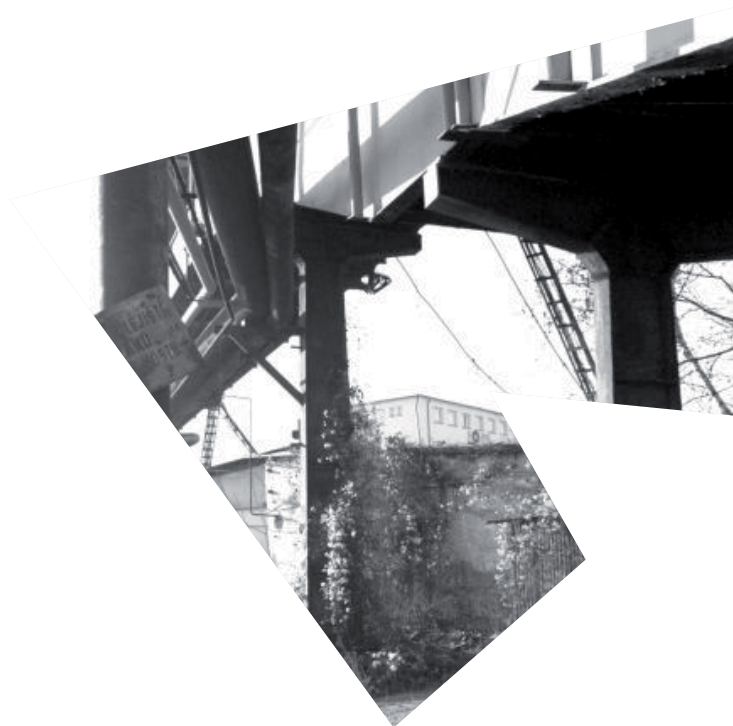
1. Sen mít vlastní dům sdílí kolem 60% evropské populace. Tendence k suburbanizaci se v Evropě projevuje již 50 let a bude tu i do budoucna.
2. Klíčový parametr je noční hustota osídlení. Průměrná česká obec má hustotu mezi 50-70 obyvateli na hektar, suburbie 15-40 ob./ha. Více obyvatel znamená větší podíl z přerozdělení daní. Náklady na sítě a komunikace se rozpouštějí mezi větší počet obyvatel.
3. Při liniové zástavbě řadovými rodinnými domky se zahrádkami a zvláštním vchodem je možné dosáhnout hustot kolem 100 obyvatel na hektar, což umožňuje zavedení pravidelné hromadné dopravy. Při této hustotě již od určitého celkového počtu obyvatel prosperují místní obchody.
4. Ze zákonodárského hlediska vyšší politiky je nutný nějaký zákon či vyhláška o místě trvalého pobytu. Pokud jsou bohatí lidé ze suburbií z důvodu dobré adresy sídla firmy nebo kvůli menší pravděpodobnosti daňové kontroly hlášení v Praze, tak náklady na jejich silnice a rekonstrukce či zřizování technické infrastruktury subvencují chudší starousedlíci.
5. Sociální konsensus se lépe udržuje, pokud jsou přírůstky obyvatel malé, ale trvalé (zásada dva domy – či o něco víc – ročně). Nově přichozí se spíše přizpůsobují existujícímu sociálnímu celku. V opačném případě mohou ve volbách získat převahu.
6. Kvalitní urbanismus a architektura se obci dlouhodobě vyplatí. Sídliště Baba bylo snem ve 30. letech, dnes je nedostupným snem.
7. Nejvhodnějším nástrojem k podchycení suburbanizace a dalších velkoplošných záborů půdy jsou regionální plány založené na limitech rozvoje území.
8. Metodika limitů rozvoje by měla vycházet ze tří zhruba koncentrických zón opsaných kolem Prahy. Ve vnitřní zóně by byly povoleny plošně největší celky (podíly) zástavby, ve vzdálenější plošně nejmenší. I v rámci jednotlivých zón je nutné respektovat rozdíly v podílu zastavěných ploch daných místními podmínkami (geomorfologie, vybavenost, přístupnost). Zvláštní pozornost musí být věnována vztahu nové a existující zástavby v konkrétních venkovských sídlech. Určujícím faktorem zastavitelnosti musí být zejména bonita půdy a podíl zbývající orné půdy. Cílem je nezničit zemědělský potenciál venkovských obcí.
9. Analogický postup, ale založený na maximální ploše vodních ploch (po odečtení ploch velkých řek) je nudné volit i pro limity těžby šterkopísků podél Labe a Vltavy.

10. V rámci jednotlivých katastrů je nutné pomocí regionálního nebo plánu vyššího územního celku stanovit vedle ploch zastavitelných i plochy nezastavitelné. Tím se rámcově stanoví i ceny půdy, které se za současných podmínek mohou pohybovat od 10,- Kč do 2000,- Kč za metr čtvereční a zamezí nejkřiklavějším případům spekulace a doprovodných jevů.
11. Z důvodů, uvedených v předchozím bodě se doporučuje zavést daň z nemovitosti podle nové funkce pozemků, určených územním plánem, tj. zejména pozemků stavebních. Neuvážená míra těchto pozemků, odňatých ze ZPF navíc blokuje – při nezdařených pokusech s realizací výstavby- celá velká území.
12. Suburbanizace Středočeského kraje je do určité míry způsobena vývozem problémů hlavního města za jeho hranice. Po vzájemné dohodě mezi Krajem a Prahou je potřebné stanovit hranice suburbánní expanze města. To neznamená zastavení rozvoje, ale hledání jiných cest, jakými je např. rozvoj zastavitelných ploch Prahy a okolních obcí nejen rodinnými domy, tedy opětovná re-urbanizace městského celku.
13. V posledních dvaceti letech se v západoevropských městech odehrála jedna velká mentální změna. Dříve se neustále hovořilo o růstu města jako o ideálu a politickém cíli. Po poznání problémů spjatých s růstem sídel, zejména dopravou, se cílem stalo zkvalitnění stávajícího prostředí. Mnoho českých politiků a starostů však stále žije ve fázi růstu.

14. Developeři se vyhýbají velkým a jinak poměrně kvalitním oblastem Kladenska a Slánska. Důvodem je, že již existující starší zástavba zvýrazňuje dnes nežádoucí průmyslovou či dělnickou minulost, ale i to, že na další zástavbu často už není místo. Do podobné situace se časem mohou dostat dnes suburbanizované katastry. Dobrý starosta myslí padesát let dopředu a ponechává si prostor pro další rozvoj obce.

15. Velmi dobrou představu o stavu Středočeského kraje a proměnách jeho zástavby od roku 1991 shrnují zprávy M. Körnera a kol. (2005) a M. Hampla a kol. (2005), ve kterých je po jednotlivých sídlech tabulkově zpracován růst obyvatel a bytů a v mapové formě dokumentován současný stav a budoucí výhled sídla. Obě zprávy jsou uloženy na Hejtmanství Středočeského kraje.

Domníváme se, že tato studie a navržená řešení by měla být projednána v rámci jednotlivých odborů Hejtmanství a s těmi starosty či zastupiteli obcí, kteří mají na věci zájem. Z průběhu těchto diskuzí by mělo vyplynout, která řešení jsou životná a prakticky uskutečnitelná. Jedná se zejména o metodiku stanovení územních limitů. Po několika desítkách let experimentování „se svobodou“ se většina amerických a západoevropských států vrátila k myšlence regionálních plánů (plánů vyšších územních celků). Jsem přesvědčení, že ani v ČR neexistuje žádná jiná cesta.



Použité prameny

- Anonym (2005): Územní plánování ze zorného úhlu urban sprawl. Veřejná správa 9, Příloha, str. 6-8.
- BAŠE M. (2005, in print): Transformace venkova a proces suburbanizace. ERA str. 72-76. Brno.
- BAŠE M. a CÍLEK V. (2005): Sebevražda měst a vesnic. Českou krajinu požírá sídelní kaše. Respekt 21,18. Praha.
- CÍLEK V. (2005): Krajina: paměť, útěcha a osud. Příloha časopisu „Veřejná správa“, 33, 1-12. Ve spolupráci se spolkem pro obnovu venkova ČR. Praha.
- BLAKE P. (1964): God's own Junkyard: The planned Deterioration of America's Landscape. Holt, Rinehart & Winston. New York.
- BLAŽEK B. (2004): Venkovy: anemnéza, diagnóza, terapie. 176 stran. ERA. Brno.
- GARREAU J. (1991): Edge City: Life on the New Frontier. Anchor Books. Doubleday.
- GEHL J. (2000): Život mezi budovami. Nadace Partnerství a Jan Gehl. Brno.
- HNILIČKA P. (2005): Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů. 132 stran, ERA. Brno.
- HRUŠKA E. (1946): Krajina a její soudobá urbanizace. B. Pyšejc. Praha.
- JACOBSONOVÁ J. (1975): Život a smrt amerických velkoměst. Odeon. Praha. 1975.
- JACKSON K.T. (1987): Crabgrass Frontier: The Surbanization of the United States. Oxford University Press.
- KOLEKTIV (2000): Téma pro 21. Století. Kulturní krajina, aneb proč ji chránit? 243 stran. MŽP. Praha.
- SCHMIEDLER K. (2003): Vliv dopravy na rozvoj osídlení a měst XXI. století. Rostoucí mobilita a urbanistická struktura. Urbanismus a územní rozvoj, VI 3/2003
- SYROVÝ L. ed. (2002): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. 191 stran, Ústav pro ekopolitiku. Praha.
- Von ECKARDT W. (1967): A Place to Live: The Crisis of Cities. A Seymour Lawrence Book, Delacorte Press. New York.
- ŽÁK L. (1947): Obytná krajina, 1-212. S.V.U. Mánes-Svoboda. Praha.

Výběr nepublikovaných materiálů a internetových zdrojů

HAMPL M., HAMPLOVÁ Z., MÜLLER J. a kol. (2005): Územní plán velkého územního celku pražského regionu. Regionální organizace. Vývojové trendy v osídlení. Nepublikovaná zpráva uložena na Hejtmánství Středočeského kraje v Praze.

KÖRNER M., SODOMOVÁ J., ALMASYOVÁ B. (2005): Územní plán VÚC pražského regionu. Vyhodnocení ÚPD a ÚPP měst a obcí. Zpráva a mapové zpracování (v digitální formě) je uložena na Hejtmánství Středočeského kraje v Praze.

Evropská úmluva o krajině (European Landscape Convention CETS, No. 176), překlad MŽP ČR, 2002.

Strategie odpovědnosti za českou krajinu minulosti, dneška a budoucnosti. VÚKOZ. 2003

Strategický plán hlavního města Prahy (2000)

Monitorovací zpráva o naplňování strategické koncepce hl.m. Prahy (www.praha-mesto.cz, www.monet.cz/strategplan/ob-sah.asp) 2003.

Programové prohlášení Rady hlavního města pro volební období 2002–2006

Železniční spojení: www.novespojeni.cz

Návrh strategie udržitelného rozvoje ČR. Český ekologický ústav, 2005 (www.ceu.cz)

Návrh struktury environmentálního managementu. MŽP

2005 (www.env.cz)

Towards a thematic strategy on the urban environment. Brussels 11.2. 2004 (COM(2004)60final. Commission of the European Communities.

City of tomorrow and Cultural Heritage, www.cordis.lu/eesd/ka4/home.html

Evropská dopravní politika pro rok 2010: čas přijmout rozhodnutí. EU Brussels, 2001. COM(2001) 370.

European Spatial Development Perspective. ESPD: Evropská perspektiva prostotového vývoje – Vstříc vyváženému a trvale udržitelnému rozvoji území Evropské unie (1999). ISBN 92-828-7658-6. EU- Brussels.

Projekty: ECOCITY (doprava), LUTR (využívání území a doprava), SCATTER (urban sprawl), PRESCO (kodex praktik trvale udržitelné výstavby), SUREURO (modernizace výstavby), RUFUS (výstavba na starých základech), SUIT (kulturní dědictví), CABERNET (brownfields), TRADE (výstavba obchodních center) – viz příslušná hesla nebo stránku http://europa.eu.int//comm/regional_policy/projects/stories/index_en.cfm. Zde je uvedena celá řada dalších projektů.

Další práce jsou citovány v textu zprávy.