

2.5 Zastavitelné rezidenční plochy v suburbánní zóně Prahy

Charakter budoucího územního rozvoje v suburbánních obcích do značné míry ovlivňuje nabídka disponibilních *zastavitelných ploch* (Perlín, 2002). Sledování potenciální bytové výstavby může sloužit jako jedna z možností hodnocení rozsahu a prostorových vzorců vývoje suburbanizace (Mareš, Novák, 2013). S přihlédnutím k parametrům dosavadního územního rozvoje v suburbánní zóně Prahy můžeme být schopni na základě znalosti nabídky zastavitelných ploch do určité míry předvídat potenciální rozvoj osídlení území i důsledky tohoto rozvoje na sociální a přírodní prostředí. Cílem mapy je zhodnotit diferencovaný potenciál bytové výstavby v území Pražského metropolitního regionu na základě informací o velikosti rezidenčních zastavitelných ploch získaných z *územněplánovací dokumentace* obcí v tomto regionu. Dílčím cílem mapy je nabídnout důležitý analytický podklad pro prognózu populačního vývoje suburbánní zóny Prahy. Záměrem mapy je také nastínit prostorové vzorce a potenciální difuzi rezidenční suburbanizace ve vnějším pásmu suburbánní zóny Prahy v blízké budoucnosti.

Velikost zastavitelných rezidenčních ploch (tedy ploch určených k bydlení, smíšených obytných zón a přestavbových obytných zón) v obcích Pražského metropolitního regionu byla zjišťována vlastním šetřením, které vycházelo z rozličných informačních zdrojů. Mezi nejvíce využívané zdroje patřily samotné územněplánovací dokumentace obcí (ÚPD). Využívali jsme jak jejich textové části (u ÚPD vzniklých po roce 2006, které vzhledem k požadavkům nového stavebního zákona obsahují vyčíslení záborů zemědělského půdního fondu), tak výkresy (zejména výkresy zveřejněné na mapovém serveru Středočeského kraje). Dalším zdrojem byly územně analytické podklady obcí s rozšířenou působností, zejména pak výkresy se zanesenými zastavitelnými plochami ve správním obvodu obcí s rozšířenou působností (z nichž některé nám byly poskytnuty ve formě mapových vrstev v prostředí GIS). Zastavitelné plochy vymezené před rokem 2010 jsme konfrontovali s digitální ortofotomapou Národního geoportálu Inspire, která byla v zájmovém území pořizena na základě snímkování z roku 2010. Výsledné údaje tedy reprezentují velikost zastavitelných rezidenčních ploch disponibilních k roku 2010 očištěných od ploch, které byly do tohoto roku zastavěny, nebo kde byla bytová výstavba v pokročilém stadiu. Výjimkou jsou obce a města, která mají aktuálnější ÚPD a u kterých nebyla vzhledem k zastaralosti dostupných ortofotomap zjišťována zastavěnost rozvojových ploch bydlení. Tu bylo ale možné zjistit z výkresů ÚPD či průzkumů a rozborů pořizovaných v rámci procesu zpracování ÚPD.

Za disponibilní plochy jsme považovali i parcely s rozestavěnými domy, kde byla v době leteckého snímkování vybudována pouze základová deska (při terénním šetření jsme objevili větší množství takovýchto opuštěných staveb, mj. v důsledku propadu realitního trhu od roku 2008). V případě nedostupnosti či neexistence ÚPD jsme podklady (zejména výkresy vymezení zastavitelných ploch, které v některých obcích suplují ÚPD) či informace o velikosti zastavitelných ploch získali přímo od jednotlivých obecních úřadů.

Výsledná mapa poskytuje vyjádření vztahu velikosti zastavitelných rezidenčních ploch a celkové rozlohy jednotlivých obcí a zároveň poskytuje rámcové srovnání této proměnné s celkovou velikostí zastavitelných rezidenčních ploch a lidnatostí obcí. Dává nám přehled zejména o vztahu velikosti disponibilních zastavitelných ploch určených k bydlení a polohy obcí v rámci Pražského metropolitního regionu a vůči dopravním sítím i stávající velikostní kategorii příslušných obcí.

Prostorový vzorec rozmístění obcí podle absolutní velikosti zastavitelných ploch určených k bydlení (resp. smíšených ploch s přípustným využitím pro bydlení) v metropolitním regionu Prahy je na první pohled chaotický. Je zde patrná určitá koncentrace obcí s velkým úhrnem zastavitelných ploch v nejbližším zázemí Prahy a podél hlavních radiálních silničních, případně i železničních tahů, i větší rozsah zastavitelných ploch u tradičních center osídlení v regionu. Na druhou stranu velké množství výjimek zároveň naznačuje zásadní předpoklad existence rozsáhlých zastavitelných ploch – místní politickou poptávku. Ta má při skutečném dominantním vlivu orgánů obcí na podobu územněplánovacích dokumentací jednoznačnou prioritu při rozhodování o rozšiřování zastavitelných ploch v území. Vyšší samosprávné celky a státní správa mohou sice ovlivnit některé investice do infrastruktury, avšak v případě výstavby bydlení nemají téměř žádný vliv (Feřtřová, Špačková, Ouředníček, 2013). Potenciální nástroje, například v podobě krajských zásad územního rozvoje a vyjadřování k návrhům ÚPD obcí, tyto nadřazené orgány ve větší míře neuplatňují. Důsledkem tohoto stavu je tak vznik rozsáhlých zastavitelných ploch i v obcích a sídlech nejnižších velikostních kategorií, v územích, kde chybí patřičné napojení na kapacitní infrastrukturu, v lokalitách, které jsou již poměrně vzdálené od metropole a kde velikost zastavitelných ploch neodpovídá dlouhodobé poptávce. Na předimenzovanost zastavitelných ploch poukazují s odkazem na dílčí prognózy potřeb ploch pro bydlení i některé územně analytické podklady (např. RURÚ SO ORP Kralupy nad Vltavou, 2010). Výrazný převis nabídky zastavitelných ploch nad poptávkou u mnoha obcí naznačuje také vývoj bytové výstavby v posledních dvou desetiletích, kdy v těchto obcích došlo k jen nepatrnému obsazení zastavitelných ploch.

Při porovnání velikosti zastavitelných ploch s celkovou rozlohou obcí je patrné soustředění obcí, které mají vysoký podíl zastavitelných ploch na celkové rozloze, v blízkém zázemí Prahy. Příčinou je jednak vysoká rozloha zastavitelných ploch v obcích v blízkém zázemí, jednak i poměrně malá rozloha většiny těchto obcí. Vyšší koncentraci obcí s vysokým podílem zastavitelných ploch na celkové rozloze je možné zaznamenat také v koridorech některých radiálních silničních tahů (D1, D5, I/3). Naopak nízký podíl zastavitelných ploch vzhledem k rozloze je možné najít zejména u obcí vzdálenějších jak od Prahy, tak od kapacitních dopravních tahů. To je dáno malou velikostí zastavitelných ploch u některých obcí a poměrně velkou rozlohou dalších obcí, což patrně souvisí i s dosavadní malou dynamikou místního územního rozvoje, která omezila případné dezintegrační tendence sídel spadajících pod tyto obce.

V případě porovnání velikosti zastavitelných ploch a stavu obyvatel obcí k 31. 12. 2011 lze nalézt velké množství případů obcí, kde je navzdory malé lidnatosti velký rozsah zastavitelných ploch. Právě u takových obcí může dojít při zastavění disponibilních ploch k největším změnám krajinného rázu, urbanismu i sociálního prostředí. Tyto obce jsou přitom rozesety po celém metropolitním regionu Prahy. Na druhou stranu existuje řada obcí, kde je navzdory příslušnosti k vyšší velikostní kategorii poměrně malý rozsah zastavitelných ploch. Některé z těchto obcí je možné nalézt i v bezprostředním okolí hlavního města Prahy. I tyto příklady potvrzují dominantní vliv místní politické poptávky na podobu ÚPD obcí, a tím i na rozmístění zastavitelných ploch v rámci celého metropolitního regionu.

Protože je územní plán obce zásadním nástrojem umožňujícím a limitujícím rozvoj v území, předpokládáme, že budoucí rozvoj rezidenční suburbanizace je do velké míry "zakódován" ve velikosti nabídky zastavitelných ploch. Celkem je na území suburbánní zóny Prahy plánováno k zástavbě rezidenčními stavbami více než 9000 ha. Patrný je výrazný prostorový gradient směrem od Prahy do širšího zázemí města se snižujícími se absolutními i relativními hodnotami v jednotlivých obvodech ORP (viz tabulka 2.1). Průměrná hodnota intenzity potenciální výstavby se na úrovni ORP pohybuje kolem 25 ha na 1000 ha celkové plochy, v obvodech ORP těsně přimykajících k Praze jsou však hodnoty mnohem vyšší a dosahují až 40 ha. Tato zjištění do značné míry napovídají o budoucích trendech vývoje rezidenční suburbanizace a jejím intenzivním pokračování v nejbližších letech.

Název SO ORP	Rozloha (km ²)	Počet obyvatel	Zastavitelné rezidenční plochy (ha)	Zastavitelné plochy/rozloha (ha/1000ha)
Benešov	690,0	57341	1 313,9	19,0
Beroun	415,7	57162	812,0	19,5
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	378,1	93274	1 510,6	40,0
Černošice	580,3	124799	2 284,0	39,4
Český Brod	184,4	19262	339,1	18,4
Dobříš	318,5	21237	294,0	9,2
Kladno	350,8	119859	761,9	21,7
Kralupy nad Vltavou	131,2	30429	234,2	17,9
Lysá nad Labem	121,2	22876	243,9	20,1
Neratovice	113,2	30417	222,3	19,6
Říčany	377,2	58177	1 275,2	33,8
Suburbánní zóna Prahy	3 660,5	634833	9 290,9	25,4

Tabulka 2.1: Zastavitelné rezidenční plochy v SO ORP suburbánní zóny Prahy

Zdroj: Vlastní šetření ÚPD jednotlivých obcí

Literatura:

FEŘTROVÁ, M., ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2013): Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím v suburbánních obcích. In: Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. eds.: Sub urbs: krajina, sídla a lidé. Praha, Academia, s. 234–256.

MAREŠ, J., NOVÁK, J. (2013): Měření rozsahu, prostorových vzorců a vývojové dynamiky suburbanizace. In: Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. eds.: Sub urbs: krajina, sídla a lidé. Praha, Academia, s. 290–309.

PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha, Ústav pro ekopolitiku, s. 141–155.

Zdroje dat:

RURÚ SO ORP Kralupy nad Vltavou, 2010.

Územněplánovací dokumentace jednotlivých obcí. Vlastní šetření podzim/zima 2012.

VDB ČSÚ (2012a): Výměra půdy v obcích SO ORP [online]. Vygenerováno 26.11.2012 (cit. 2012-11-26). Dostupné z: <

http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=MOS+B01+ORP.1&stranka=1&kapitola_id=5>.

VDB ČSÚ (2012b): Územně analytické podklady (1a) v obcích vybraného SO ORP [online]. Vygenerováno 26.11.2012 (cit. 2012-11-26). Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=UAP6010PU_OB1.1&&kapitola_id=327>.