

Proměny residenčních funkcí města Olomouce

- příspěvek ke studiu problematiky

Pavel Ptáček, Zdeněk Szczyrba, Miloš Fňukal

Katedra geografie - oddělení sociální geografie

Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého,

tr. Svobody 26, 771 46 Olomouc,

e-mail: ptacekp@prfnw.upol.cz, szczyrba@prfnw.upol.cz, fnukal@prfnw.upol.cz



Hlavní trendy v systému osídlení po pádu socialismu:

- Růst rozdílu mezi regiony jako důsledek ukončení tzv. plánované urbanizace a omezení regionálních přesídlovacích politik
- růst významu endogenních ekonomických, sociálních a kulturních potenciálů jednotlivých měst jako výraz nástupu nové decentralizace
- rychlější růst významu hlavních měst všech postkomunistických států než v minulosti jako důsledek nedostatečné urbanizace a omezení významu největších velkoměst
- rychlější růst měst v západních částech postkomunistických zemí a na hlavních dopravních tazích do západní Evropy než ostatních
- zpomalení procesu vyhledávání venkovských obcí a rozvojitel procesů metropolizace a suburbanizace
- nastupující krize starých průmyslových oblastí a měst
- výrazné změny vnitřní struktury postkomunistických měst
- výrazné změny v sociální a kulturní struktuře měst

Factory a procesy ovlivňující proměny prostorové struktury postkomunistických měst:

- globalizační procesy
- vkládání řízení transformace centrálně plánovaného na tržní systém (systémové transformace)
- spontánní transformace postkomunistické společnosti

Globalizační procesy:

- internacionalizace z hlediska kapitálu i pracovních sil
- deregulace a snižování vlivu veřejného sektoru
- deindustrializace a rozvoj sektoru výrobních služeb
- sociální polarizace
- postmoderní způsob života

Systémové transformace:

- omezování role státu v rozhodovacím procesu o alokaci zdrojů
- privatizace
- cenová liberalizace
- resuscita majetku

Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst

Pro geografickou analýzu postkomunistických měst je důležitější zkoumat spíše procesy, které mění jejich prostorovou strukturu, než jen popisovat dosažené stavy. Pouze zhodnocení prostorových struktur k určitému časovému okamžiku, neboť nesledují. Kromě popisu prostorových změn musí analýza identifikovat i klíčové aktéry a jejich postavení v procesu transformace vnitřní struktury města. Nejdůležitější je právě zachycení a vysvětlení mechanismů změny, které probíhají i v jeho morfologické, funkční a sociálně prostorové struktuře.

Tyto tři složky představují základní rámec pro širší analýzu procesů ve vnitřní prostorové struktuře postkomunistických měst a představují prostorový vztah dvou základních složek - fyzického a sociálního prostředí města.

Fyzická prostorová struktura zahrnuje zejména morfologickou strukturu a fyzický stav budov. Morfologická struktura vypovídá o charakteru zástavby jednotlivých, relativně vnitřně homogenních částí města, které tvoří městské čtvrti. Základními prvky jsou jednotlivé budovy a pozemky (stavění a stavení parcely). Morfologie má největší dimenzi a vertikální strukturu, fyzický stav je potom hodnocen zejména na základě údajů oficiální statistiky - výsledky ze Sčítání lidu, domů a bytů (především údaje o stáří a kvalitě bytového fondu a jednotlivých morfologických typů zástavby) a potom na základě vlastních terénních šetření. Ty hodnotí jednak vlastní stavy jednotlivých budov, bloků či čtvrtí a také např. podíl nové postavených, rekonstruovaných, nebo naopak upravených (opravených) domů a bytů. Při vyšší úrovni agregace potom můžeme vymezovat jednotlivé části města (čtvrti) podle převažujícího fyzického stavu.

Funkční prostorová struktura města představuje děbu funkce mezi jednotlivými částmi města a jednotlivými pozemky. Je sledována pro jednotlivé stavy a pozemky a kromě vlastního terénního šetření se dá funkce zjistit zjištěním z katastru nemovitostí, za větší územní celky např. z územních plánů. Klasifikace jednotlivých funkcí ve městě se mohou do určité míry lišit, ale z hlediska hlavních funkcí se zaměřují zejména na dělení na zastavěné a nezastavěné pozemky. Důležitá je monofunkčnost nebo polyfunkčnost jednotlivých částí města, a tedy má prostorové separace nebo naopak propojení jednotlivých funkcí. Z hlediska funkční prostorové organizace je vhodné sledovat klasifikaci a osvědčenou funkční klasifikaci územního plánování.

Sociální prostorová struktura města zachycuje zejména charakteristiku vázanou na obyvatelstvo ve městě již jako zde pobývací. Bohužel údaje za dočasné přikrmové obyvatelce, včetně nelegálních příchodných obyvatel, lze zjistit pouze výběrovým empirickým šetřením. Jinak se můžeme kromě vlastních šetření spoléhat jen na oficiální statistiku. Pro kvantitativní statistické hodnocení sociálně prostorové struktury obyvatelstva používáme charakteristický význam sociálně-ekonomické a etnický status. Kromě údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů (zpravidla jde o nejmenší územní jednotky) pro alespoň dva časové horizonty můžeme využít i údaje z průběžné demografické statistiky. Jedná se především o údaje o migraci.

Jednotlivé prvky fyzické, funkční a prostorové struktury jsou ve skutečnosti velmi provázané. Proto je nutné studovat účinky jednotlivých transformačních procesů v rámci praxistického struktury, a to na morfologické, funkční a sociální. Matlovic (2001) dělí transformační procesy podle vztahu k vnitřnímu strukturnímu a komplexní (měnící všechny tři) a parciální (včetně funkční struktury), částečně komplexní (měnící dvě z nich) a elementární (měnící pouze vnitřní strukturní a parciální strukturu).

Důležitá je rovněž sledování transformačních procesů a jejich diferenciace v jednotlivých městských částech. Matlovic (2001) vyčleňuje pro potřeby výzkumu transformačních procesů postkomunistického města z hlediska morfologického vývoje pět základních zón:

- centrum (staré město)
- vnitřní město
- vilové čtvrti
- sídliště
- periferní zóna

Centrum je reprezentováno zpravidla středověkým jádrem města a nejlépeš okolím. Vnitřní město reprezentuje kompaktní zástavba z období industrializace, 19. a počátku 20. století. Vilové čtvrti jsou potom těmi částmi města, které vznikly v průběhu 20. století a jejich morfologickým znakem je převaha rodinných domů a vil. Sídliště představují rozsahlé obytné soubory, které byly na okrajích měst budovány v průběhu od 50. do konce 80. let. Periferní zóna se nachází za hranici kompaktního města a je reprezentována mělkými kompaktními zástavbami; typické je prolínání původní venkovské zástavby se stavbami typickými pro suburbanizaci (továrny, sklady, rekreace, zemědělství, technická infrastruktura).

I přes častou nejednoznačnost v definicích a chápání jednotlivých transformačních procesů je možné tyto rozdíly podle uplatnění v dané městské zóně a podle míry a komplexnosti ovlivnění vnitřní struktury. Přehled podává následující tabulka.

Nejvíceji identifikované transformační procesy a jejich průměr do parciálních vnitřnístruktury struktury a jednotlivých zón města

transformační proces	morfologická	funkční	sociálně-demografická
suburbanizace (E)	gentrifikace (A, B)	suburbanizace (E)	suburbanizace (E)
gentrifikace (A, B)	reintegrace (všechny zóny)	komercionalizace (všechny zóny)	gentrifikace (A, B)
reintegrace (všechny zóny)	deindustrializace (B)	separace (A, B, E)	separace (A, B, E)
deindustrializace (B)	demobilizace (B, D)	separace (A, B, E)	separace (A, B, E)
demobilizace (B, D)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)
reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)
reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)
reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)
reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)	reintegrace (všechny zóny)

Zóny: A – centrum, B – vnitřní město, C – vilové čtvrti, D – sídliště, E – periferní zóna zdroj: Matlovic (2001)

Náčarování zmíňovaných procesů závisí také na:

- vertikální pozici města v sídelním systému (jeho populační velikost);
- historická poloha (lokalizace v rámci národního a mezinárodního sídelního systému, lokalizace vzhledem k hlavním centrálním a osám osídlení); a také na
- stupni (fázi) ekonomické transformace v dané zemi dosažené

Prostorová struktura měst je transformována procesy proměny všech dílčích složek. Tyto procesy jsou velmi komplexní a hlavním příkladem vývoje je postavení mechanismů, kterými lze změřit dochází. Nutný je především multidisciplinární přístup. Uplatňuje se studium mnoha oborů: sociologie, ekonomie, ekologie, územní plánování nebo politologie. Právním cílem tedy není pouze identifikace jednotlivých procesů, ale odhalení jejich sociálněekonomických, ekologických a politických mechanismů a souvislostí, které k nim vedou. Praktické odhalení je klíčem ke správnému pochopení transformačních procesů v postkomunistickém městě. Šýkora (2001) provádí typologii procesů proměny fyzické a sociálního prostředí města na základě změn v sociální a funkční struktuře. Nejdůležitější změny probíhají zejména v centru města a v suburbanizaci zón.

INTRAURBÁNNÍ STRUKTURA MĚSTA OLOMOUCE A TYPY VYUŽITÍ ÚZEMÍ



Zóna A: Městské centrum
Nositelkou kontinuity a podstatné části specifických rysů města Olomouce jako kulturně historického a urbanistického útvaru je především jeho specifické centrum, historické jádro, které je od roku 1971 prohlášené městskou památkovou rezervací (druhá největší v ČR po Praze). Až do konce druhé třetiny 19. století tvořilo intaktní útvary, který od volného prostoru v krajině a venkovských předchůdců oddělovaly plochy oplocení. Průběh jeho urbanistického rozvoje směřoval do 11. století. Větší stavební rozměry však přelomilo historické jádro až v pozdější období renesance a zejména baroka. Dominantní komunální, administrativní a komerční funkce v této části městského prostoru zaujímají dvě největší olomoucká náměstí: Horní a Dolní. Významná je rovněž církevní funkce a mnohobávná sakrální architektura (sídlo arcibiskupa, 4 kostely, kláštery). V historickém jádru žije 5382 obyvatel, což představuje 5,24 % populace města. Rozlohou 0,83 km² zaujímá 0,80 % území města. Hustota zařazení zde činí 6484 obyvatel/km² (SLBD, 2001).

Zóna B: Vnitřní město
Vnitřní město města, které se obvykle formuje jako zóna kompaktní zástavby v okolí historického jádra, má v případě Olomouce historický odlišný a specifický charakter. Byl to zejména statut terénně vojenské posádky, který de facto na dlouho dobu zneškodnil přírodný prostorový rozvoj města. Cenná předloha by pro tento účel zhoršena, pouze radikálně byla přestavěna na vzdálenější periferii. Kvalitní architektonická a urbanistická vývoj vnitřního města probíhal tedy až po rozhodnutí zrušit vojenskou posádku Olomouce (cisářským dekretem z roku 1866).

Zóna C: Vilové čtvrti
Z hlediska urbanistického vývoje lze v Olomouci identifikovat celkem tři lokality staveb vilového charakteru. Jádrem je tzv. *vilová čtveř* v západní části města, na níž pak navazuje rozlohou menší lokalita Hejčín v severozápadním sektoru, tvořící zároveň významný vývojový stupeň (počátky 20. století). Do zóny lze zařadit ještě rozsahlé obytné soubory Hodolany na východním okraji kompaktního města, který na konci od přechodných lokalit charakterizují vzácnější rodinné domy z přelomu 19. a 20. století v zóně přechodu mezi vnitřním městem a periferním městským okrajem.

Zóna D: sídliště
Sídliště v Olomouci tvoří, podobně jako v jiných městech ČR, charakteristickou urbanistickou zónu, která se začala vyvíjet již na konci 50. let 20. století. Tato etapa sociálního vývoje měla dynamický průběh s akcelerací na konci 80. let. V Olomouci se zformovala celkem pět lokalit v několika sektorech. Dvě menší sídlištní jsou lokalizována v severním sektoru města (Lazec) a v jihovýchodním sektoru (Holice-Nový Svět), přičemž Lazec sídlí ve výřadí solitérního prostoru dimenzovaného v rámci jasně kompaktního vnitřního města (na sever od městských hradeb). Nepořádkem sídlitím prostředem je západní sektor se sídlištem Neředín, které reprezentuje nejstarší sídlití panelovou výstavbu ve městě, a pak také jižní sektor Povel-Nové Sady, který je naprosto mezi olomouckými sídlišti nejmladší. Jako v roce 1993 zde působila stavbařská firma, která se stavěla v rámci tzv. kompletní bytové výstavby. Mezi těmito sídlišti je v jihovýchodním sektoru lokalizováno areál panelových nájemních domů sídlití Nová Ulice.

Zóna E: periferní zóna
Tato demografická zóna města je dnes většinou tvořena venkovskými sídly postupně integrovanými do administrativního celku Olomouce. Z hlediska chronologického začleňování je významný především rok 1919, kdy podle zákona č. 214/1919 Sb. vznikla tzv. Velká Olomouč spojením města a 13 blízkých obcí (Nová Ulice, Nové Sady, Nový Svět, Hodolany, Běládky, Právošický, Čestvíkovec, Černovíz, Klášterec, Hladisko, Lazec, Hejčín, Řepčín, Neředín). Druhým mezníkem v začleňování periferních sídel do administrativního celku Olomouce byly období „normalizační“ integrace v letech 1974-1980. Tehdy bylo s městským společenstvím sloučeno 13 obcí (Holice, Týnec, Slavonín, Samotouš, Samotouš, Drozdín, Svaz Kopčák, Bystravský, Topoláň, Noháň, Neratov, Křtovo-Břuchovín, Lohov). Naproti tomu v období tzv. demografického rozvoje v roce 1989 došlo k osamostatnění Samotouš, Bystravova a Křtovo-Břuchovína. V periferní zóně dominuje původní zemědělská výroba, kterou na jihovýchodním a východním městském okraji významně doplňují průmyslové plochy. Významný je rovněž zastoupení lesů a pozemků určených k plnění funkce lesa, které na severovýchodním okraji města v částech Svaz Kopčák, Radkov a Lohov formují městský rekreačně-sportovní areál. Do urbanistického vývoje jasně venkovského charakteru této městské zóny zasáhla v 80. letech 20. století mimo jiné i panelová výstavba, a to v největším integrovaném sídle Holice (3 tisíce obyvatel). Celkové charakteristice periferní zóny Olomouce odpovídá velikost přes 20 tisíce obyvatel (19,66%), rozlohou 80,11 km² (86,22%) a nízká hustota zařazení 227 obyvatel/km² (SLBD, 2001).

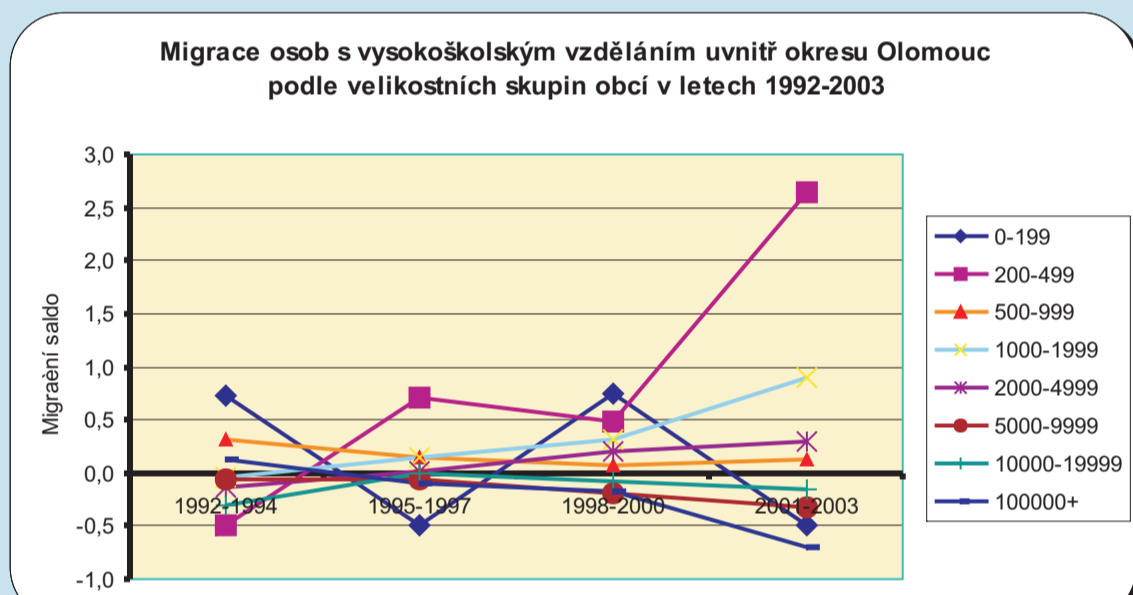
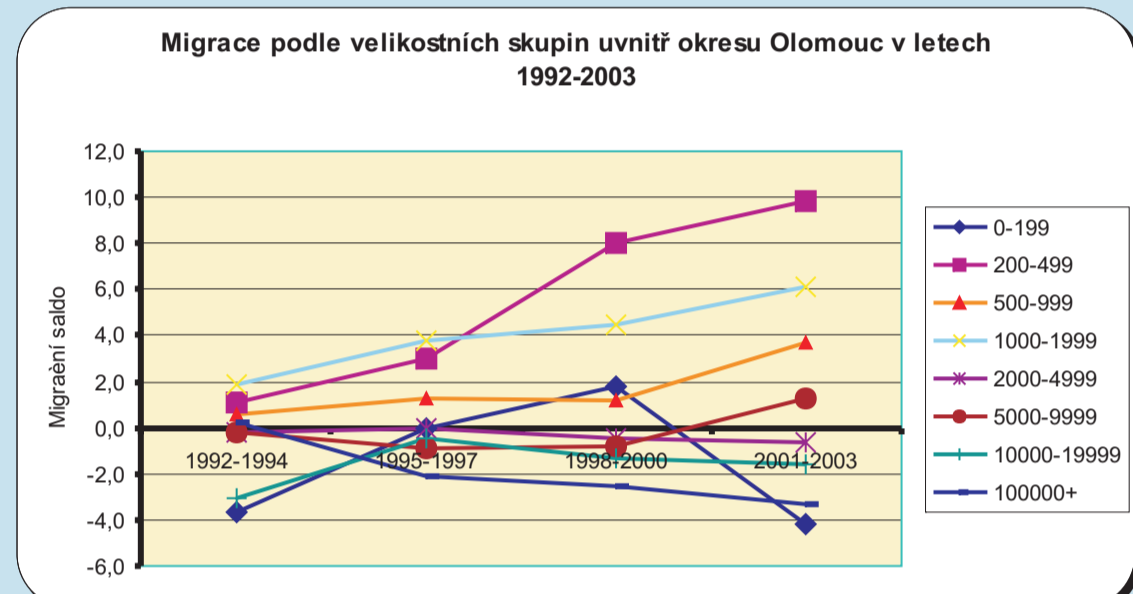
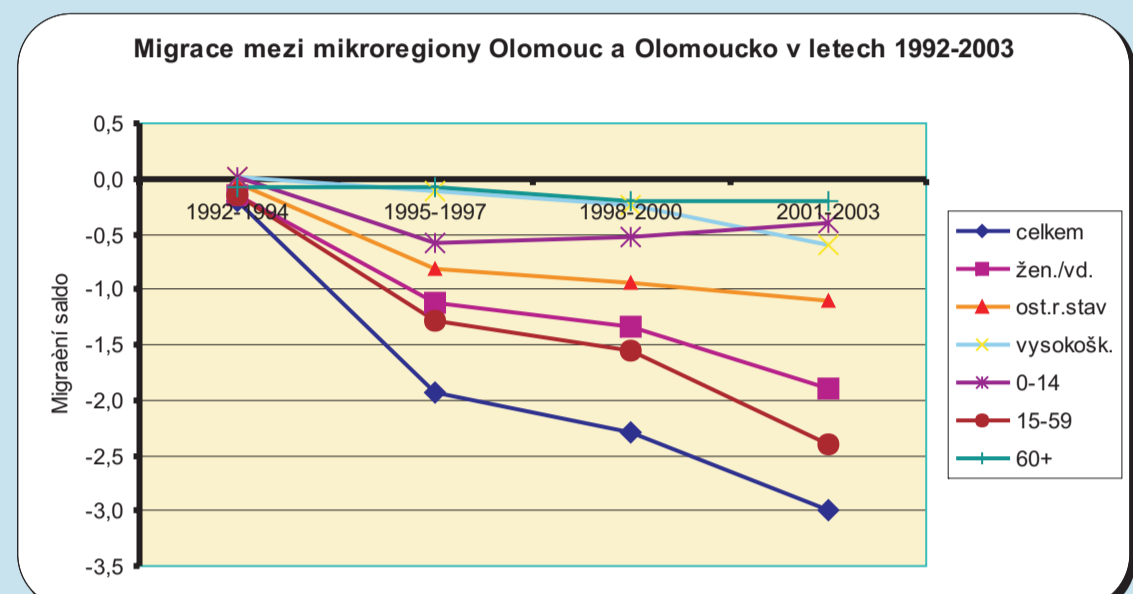
Zóna F: přílepková zóna
Je pokračováním zóny městské periferie za administrativní hranici města. Funkčně je vymezena jako oblast, v níž lze v různé intenzitě identifikovat např. procesy suburbanizace. Je tvořena 21 obcemi v západní Olomouci, které populačně reprezentují 27099 obyvatel (4,31, 12, 2006).

Vývoj migrace na Olomoucku v období 1992-2003 (s ohledem k procesu suburbanizace)

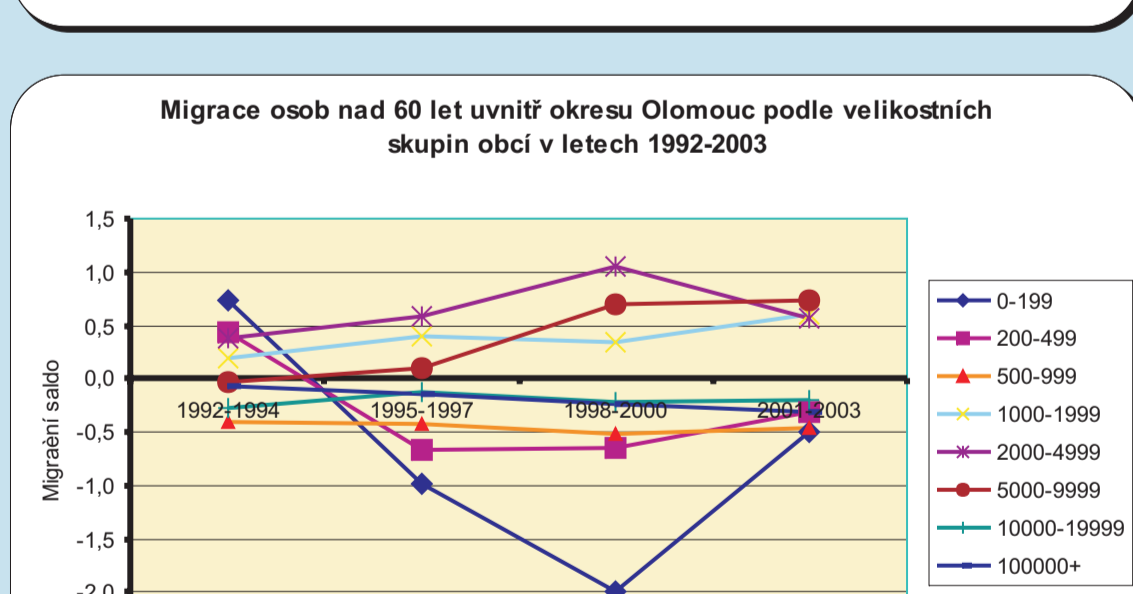
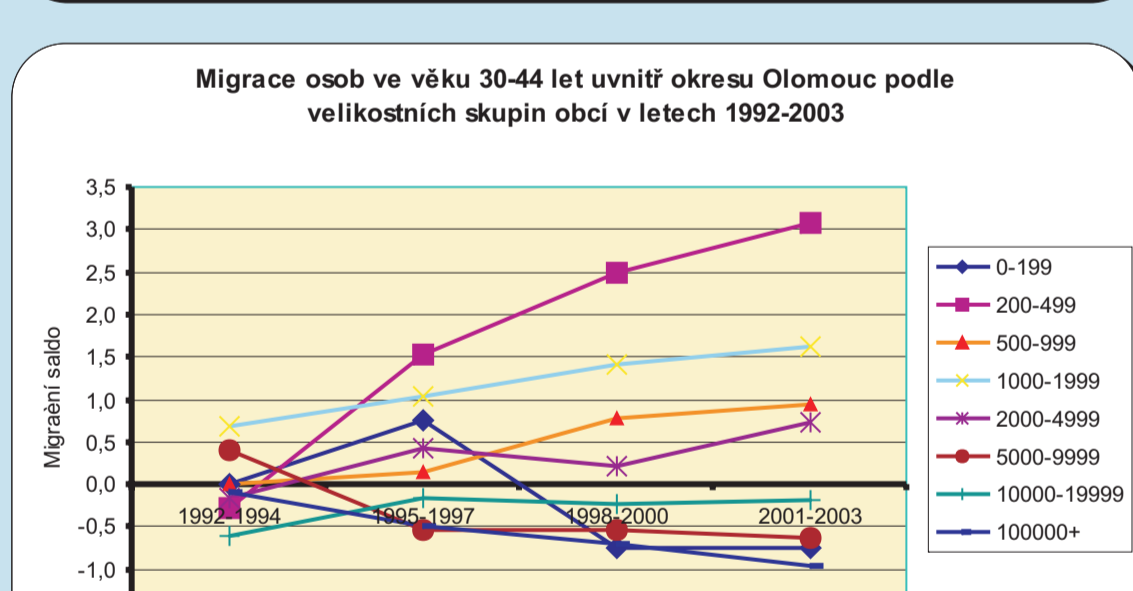
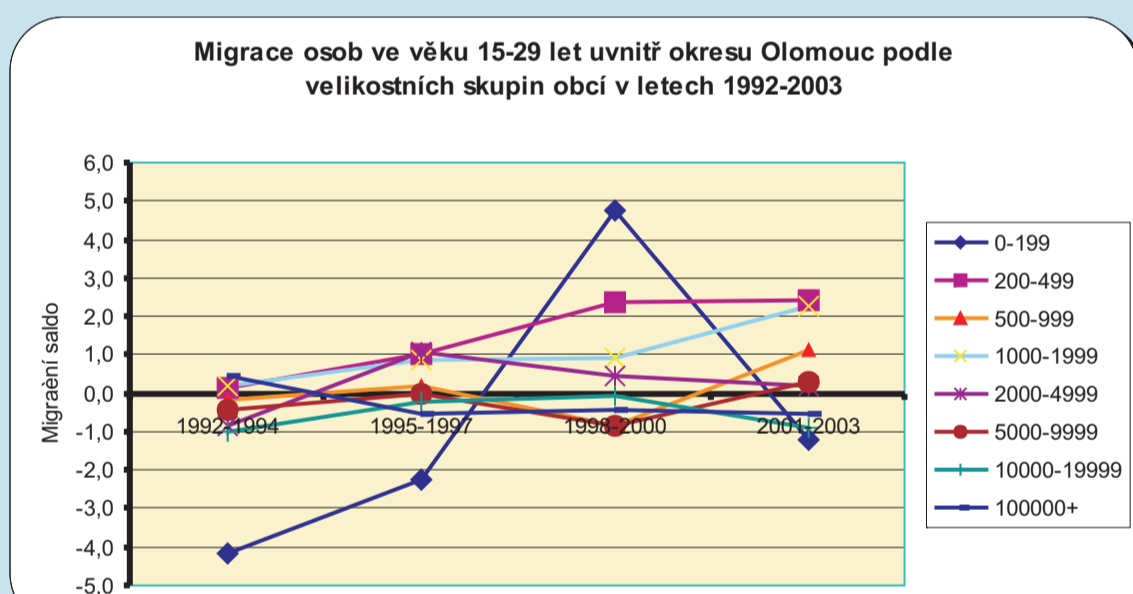
Olomoucko zaznamenala jednoduše největší migrační pohyb s Olomouckem, kdy ročně průměrně ztrácí 197 osob. Olomoucko mělo na počátku devadesátých let porve od šedesátých let klíčové saldo se svým jádrem. Znáta Olomoucko se zájmem se v průběhu sledovaného období neustále prohlubuje. Olomoucko je dále ztrátová s Litovelskem, a to 28 osob ročně, a rovněž ztrácí se Sternberkem.



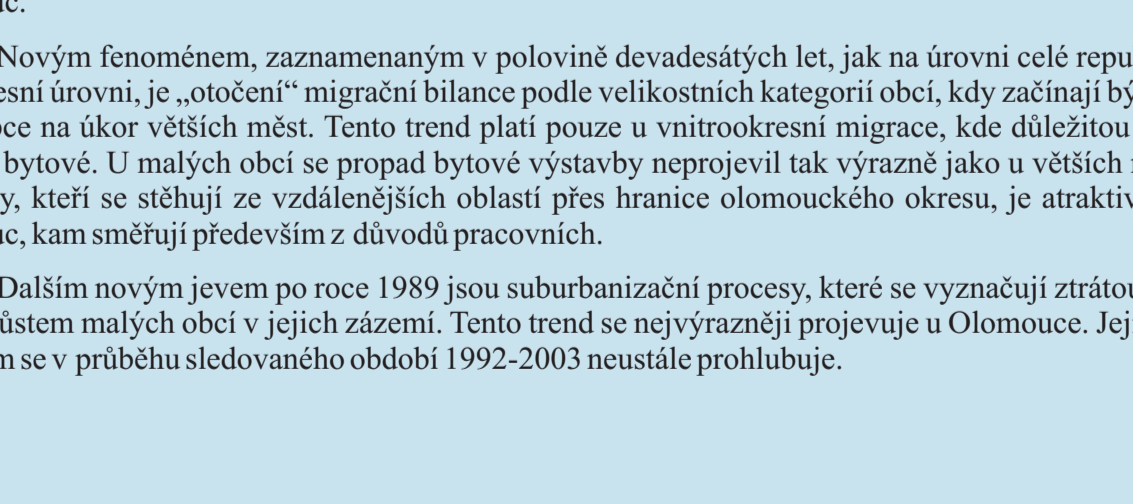
Na příhrádku se nejvíce podílí migranti z ostatních krajů České republiky (roční zisk činí 124 osob), v mnohem menší míře z ostatních okresů Olomouckého kraje (průměrně 19 osob ročně). Tyto zisky však byly nejvýraznější na počátku devadesátých let, od té doby migrační přírůstek klesl, a v letech 1993-2000 dokonce Olomoucko migračně přehrávají okresy v rámci Olomouckého kraje obvyklé ztrátou. Je zde tedy zřetelný proces postupného uzavírání migrace na okresní úrovni.



Sčítání mezi obcemi uvnitř olomouckého okresu podle velikostních kategorií odpovídá celorepublikovému trendům. Lze se od poloviny devadesátých let projevuje migrační ztráta největších městských okresů. Naproti malé obce vykazují stále rostoucí migrační zisk. V součtu za celé sledované období 1992-2003 byl u poloviny velikostních skupin zaznamenán migrační zisk a u poloviny migrační ztráta. Migrační zisk měly malé a menší obce od 200 do 5 tisíc obyvatel, z nichž nejvíce získaly kategorie s 200-499 obyvateli, a to 5,5 osob na 1000 obyvatel ročně, a obce s 1000-1999 obyvateli, 4,1 osob.



MIGRAČNÍ SALDO OBCÍ OKRESU OLOMOUCE V LETECH 1992-2000 (ze sčítání uvnitř okresu)



Bytová výstavba

Bytovou výstavbu v Olomouci lze rozdělit do dvou základních prostorových segmentů. Prvním je území kompaktního města, druhým širší definovaná příměstská oblast (viz předchozí význam). U obou segmentů a lokalitě proti ostatním ve městě podhodnocení a číží ztráta dvě třetiny ceny obvyklé v Olomouci (většinou inženýrských sítí). Na západním okraji města je již zaplněna druhá významnější lokalita výstavby rodinných domků v Neředíně (Na vršku).

Z pohledu ryze komerční výstavby mezi nejvíce exponované patří intraurbanizace lokalit v periferní poloze jižního a západního sektoru města (zóna E). Z nejznámějších je to především lokalita Horní lán a Tabulový vrch na jihovýchodním okraji města (výpadovek směr Brno), kde se kromě výstavby byly koncentrovány také výstavba velkoplošných obchodních objektů na území města (viz dále). Kromě této patří mezi komerčně frekventované také lokality v okrajových polohách sídlití zóny D. Mezi nimi si pozornost zasluhuje zejména bytový komplex na ul. Mošnerova v těsném kontaktu sídlití Nová Ulice, kde byla realizována zatím jen úvodní etapa výstavby 141 bytů, a také státní kaskádového obytného komplexu „Pyramida“ v lokalitě Okružní. Doplňujícími projekty v sídlitní zóně jsou dále např. lokality Handkeho či Rooseveltova. V případě lokality Handkeho jde o výškové prvky větší projekt komerční bytové výstavby na území Olomouce, který měl charakter dostavby bytové sekce již existující panelové zástavby v jižním městském sektoru Povel. V tomto jižním sektoru došlo k výrazné výstavbě v období 2000-2005, kdy zde byly výstavby bytové domy organicky navazující na povalečské panely sídlití (Hornikova, Peškova), doplněné o výstavbu v lokalitě Jižní Topolová. Do budoucna má velký rozvojový potenciál lokalita Pražská, při výpadovek směrem na Hradec Králové, kde se začíná realizovat v současnosti bytová výstavba.

Mezi projekty výstavby rodinných domů dominuje lokalita Ostrovův ve stejnojmenné části města v jeho severním sektoru. Nabízí celkem 147 stavebních parcel a je podobně jako většina projektů ve městě realizována developersky (příběžně od roku 1995). Oproti ostatním lokalitám ve městě má však nevýhodu v geografické poloze, neboť leží v inundčním území říčky Moravy. Zjevně i proto je cena pozemků a lokalitě proti ostatním ve městě podhodnocena a číží ztráta dvě třetiny ceny obvyklé v Olomouci (většinou inženýrských sítí). Na západním okraji města je již zaplněna druhá významnější lokalita výstavby rodinných domků v Neředíně (Na vršku).

Druhým segmentem bytové výstavby, který se intenzivně rozvíjel zejména v letech 1998-2003, je budování komunálních bytů se sámi podporou a za spoluúčasti budoucích nájemníků (investor Město Olomouc). Ve skutečnosti však tento typ není klasickým příkladem komunální výstavby, nýbrž z větší části v sobě skrývá prvky komerční výstavby. Realizací tohoto segmentu výstavby v Olomouci, jež se koncentruje na jižním okraji zóny E, částečně D a nově také do západního sektoru zóny E byla pověřena stavební firma Meta Prostejov. V celkovém rozsahu půjde o více než 1100 bytů. Komunální výstavba se tak podílila v období 1990-2006 na celkovém počtu dokončených bytů ve městě zhruba jednou třetinou.

Rozhodující projekty nové bytové výstavby na území města Olomouce (1990-2006)

ZÓN	Lokalita	Suma h.j.	Typ stavby	Rok dokončení	Poznámka
A	Hančického pluku I.	11	BD	1998	komerční výstavba
A	Hančického pluku II.	12	BD	1998	komerční výstavba
A	Hančického pluku III.	19	BD	2001	komerční výstavba
A	Arkáda	8	BD	2005	komerční výstavba
A	Kapacnická	8	BD	2007-8	komerční výstavba
Suma A	58				
B	Společná	28	BD	1992	komerční výstavba
B	Tylova	20	BD	1994	komerční výstavba
B	Dělná	14	BD	1996	komerční výstavba
B	U stadionu	26	BD	1999	komerční výstavba
B	Wellnerova	30	BD	2002	komerční výstavba
Suma B	118				
D	Mošnerova I.	26	BD	1998	komerční výstavba
D	Mošnerova II.	115	BD	2000	komerční výstavba
D	Handkeho	98	BD	1997	komerční výstavba
D	Rooseveltova I.	65	BD	1999	komerční výstavba
D	Rooseveltova II.	30	BD	2001	komerční výstavba
D	Schweitzerova	8	BD	2000	komerční výstavba
D	Okružní	41	BD	2001	komerční výstavba
D	Slavonín I.	59	BD	1999	komerční výstavba
D	Tabulový vrch	316	BD	2007-8	komerční výstavba
D	Hornikova I.	28	BD	2006	komerční výstavba
D	Hornikova II.	16	BD	2007-8	komerční výstavba
D	Topolová	101	BD	2007-8	komerční výstavba
D	Topolová	180	BD	2000	komerční výstavba
D	Topolová	39	BD	2002	komerční výstavba
D	Lazec - Sýnka I.	12	BD	1999	komerční výstavba
D	Lazec - Sýnka II.	9	BD	2000	komerční výstavba
D	Kosmonautů	20	BD	1998	komerční výstavba
D	Dbavova	16	BD	2007	komerční výstavba
D	Černá cesta-bloky A,B,C - areál po SA	162	BD	1999	komerční výstavba
D	Peškova - DPS	36	BD	2000	komerční výstavba
D	Peškova	56	BD	2001	komerční výstavba
D	Sladkovského I., II.	122	BD	2002	komerční výstavba
D	Neředín-Rumunská	60	BD	2000	komerční výstavba
Suma D	1615				
E	Dolní Hejčínská I.	24	BD	2001	komerční výstavba
E	Dolní Hejčínská II.	96	BD	2007-8	komerční výstavba
E	Balbinova bloky C, D	23	BD	2000	komerční výstavba
E	Balbinova bloky A, B	38	BD	2003	komerční výstavba
E	Horní lán I.	170	BD	2000	komerční výstavba
E	Horní lán II.	41	BD	2006	komerční výstavba
E	Polnických větví	65	BD	1998	komerční výstavba
E	Na vršku	54	RD	2002	komerční výstavba
E	Chomstov	147	RD	1995-2004	komerční výstavba
E	Neředín - areál po SA	60	BD	1997	komerční výstavba
E	Slavonín II.	205	BD	2000	komerční výstavba
E	Drozdín	12	RD	2005	komerční výstavba
E	Pražská	60	BD	2000	komerční výstavba
E	Pražská - západ	65	BD	2007-8	komerční výstavba
E	Přichystalova	96	BD	2007	komerční výstavba
Suma E	1158				
Suma A - E	2947				

Zdroj: MÚO, vlastní šetření, developerské firmy

V suburbanizaci zón F bylo pro sledované transformační období 1990-2006 identifikováno celkem 22 nových sídelních lokalit. Zatímco na území města mezi sledovanými projekty jednoznačně převládá developerská činnost, v suburbanizaci zón Olomouce naopak dominuje individuální investiční činnost a developeri se zde výrazně omezují pouze na prodej parcel budoucím vlastníkům. Těmto pro všechny projekty je typická zaměřenost na finanční prostředky ze státního programu podpory rozvoje bydlení, a to na výstavbu technické infrastruktury.

Z dosavadních projektů v příměstské suburbanizaci zón Olomouce dominují zejména lokality v Hlušovcích („Loučky“, 68 h.j.) a Dolanech („Ze mládků“, 52 h.j.). Jsou to zatím dvě největší satelitní lokality charakterizující transformující fyzionomii venkovského zájmu města. Ostatní v příměstské zóně Olomouce lze zatím počítat mezi doplňkovými.

Zatímco se nová výstavba v okrajových lokalitách zón D a E koncentruje v sektoru J-Z, ve venkovské suburbanizovaném zájmu je to zejména oblast v pásu S-V. Vzdálenější lokality nejsou příliš frekventované a jen zřídka se u nich setkáváme se znaky rezidenční suburbanizace. Některé obce ve snaze nepřipustit větší koncentraci lidí „osadníků“ na svém území dokonce uplatňují princip pozitivní diskriminace a při prodeji pozemků cenově zvyšují její míru proti přepočítání. Tato zvyšování dosahují u některých obcí až několik desítek procent.

Z dosavadních poznatků vyplývá, že proces rozvoje nových sídelních lokalit v suburbanizaci zón Olomouce byl nastartován v období kolem roku 2000 a v současnosti ho potvrzují jak údaje za bytovou výstavbu, tak i migrační charakteristika. Obzvláště větších lokalit se dnes pohybuje kolem 50-60 %, menší lokality jsou již v větší části zaplněny. I přes ome