

**UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI**

**Přírodovědecká fakulta**

**Katedra geografie**

Bc. Martina NESVADBOVÁ

**VYBRANÉ ASPEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE  
OLOMOUCKÝCH SUBURBIÍ**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Petr Kladivo, Ph.D.

Olomouc 2014

## Bibliografický záznam

**Autor (osobní číslo):** Bc. Martina Nesvadbová (R120216)

**Studijní obor:** Regionální geografie

**Název práce:** Vybrané aspekty územního rozvoje olomouckých suburbií

**Title of thesis:** Selected aspects of the spatial development of Olomouc suburbs

**Vedoucí práce:** Mgr. Petr Kladivo, Ph.D.

**Rozsah práce:** 107 stran, 7 vázaných příloh, 1 volná příloha

**Abstrakt:** Hlavním cílem této práce je zhodnocení vývoje a charakteristika vybraných aspektů územního rozvoje olomouckých suburbií. Těmito aspekty jsou například intenzita výstavby, občanská a infrastrukturní vybavenost obcí, vlastnické poměry apod. Hlavními zdroji informací byly především řízené rozhovory se starosty obcí a dotazníková šetření uskutečněná mezi rezidenty obcí v zájmovém území.

**Klíčová slova:** suburbanizace, suburbium, obec, obyvatelé, Olomouc, rozvoj

**Abstract:** The main aim of this thesis is an assessment of development and the characteristic of selected aspects of spatial development in Olomouc suburbs. These aspects are, for example, the intensity of the construction, amenities and technical infrastructure of suburbs, ownership ratios, etc. The main sources of information were mainly interviews with mayors and questionnaire surveys conducted among residents of the municipalities in the area of interest.

**Keywords:** suburbanisation, suburbium, municipality, residents, Olomouc, development

Prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci vypracovala samostatně pod vedením  
Mgr. Petra Kladiva, Ph.D. a v seznamu literatury uvedla veškerou použitou literaturu  
a další zdroje.

V Olomouci dne 22. dubna 2014

.....  
podpis

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce panu Mgr. Petru Kladivovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, ochotu a vstřícné jednání po celou dobu tvorby této práce.

Také bych zde chtěla poděkovat své rodině za velkou podporu a trpělivost po celou dobu mého studia.

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLMOUCI  
Přírodovědecká fakulta  
Akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Martina NESVADBOVÁ**  
Osobní číslo: **R120216**  
Studijní program: **N1301 Geografie**  
Studijní obor: **Regionální geografie**  
Název tématu: **Vybrané aspekty územního rozvoje olomouckých suburbií**  
Zadávající katedra: **Katedra geografie**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem diplomové práce je klasifikace suburbií Olomouce z hlediska analýzy aspektů jako jsou intenzita a typy výstavby, občanská a infrastrukturní vybavenost - dostupnost služeb nebo vybavení technickou infrastrukturou (včetně analýzy jejího financování). Přitom bude zohledněna role developerů, lokálních aktérů, starostů obcí apod. Autorka také zhodnotí vývoj cen pozemků ve vybraných obcích postižených suburbanizací a posoudí na základě analýzy aktuálních vlastnických poměrů (půda, nemovitosti) jejich potenciální vývoj. Práce bude vhodně doplněna kartografickými a dalšími grafickými výstupy.

Rozsah grafických prací: **Podle potřeb zadání**  
Rozsah pracovní zprávy: **20 000 - 24 000 slov**  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**  
Seznam odborné literatury: **viz příloha**

Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Petr Kladivo, Ph.D.**  
Katedra geografie

Datum zadání diplomové práce: **17. prosince 2012**  
Termín odevzdání diplomové práce: **10. dubna 2014**

L.S.

Prof. RNDr. Juraj Ševčík, Ph.D.  
děkan

Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.  
vedoucí katedry

V Olomouci dne 17. prosince 2012

## Příloha zadání diplomové práce

Seznam odborné literatury:

- KLADIVO, P., ŠIMÁČEK, P. (2011): Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce. *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. 14, č. 2, s. 32-38.
- HALÁS, M., ROUBÍNEK, P., KLADIVO, P. (2012): Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: teoretické přístupy, vymezení, typologie. *Geografický časopis*, roč. 64, č. 4, s. 289-310.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku. Praha, s. 39-54.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, roč. 39, č. 2, Sociologický ústav AV ČR, Praha, s. 235-253.
- OUŘEDNÍČEK, M., et al. (2008): *Suburbanizace.cz*. UK, Praha, 96 s.
- OUŘEDNÍČEK, M., et al. (2006): *Sociální geografie pražského městského regionu*. UK, Praha, 159 s.
- JACKSON, J. (2002): Urban sprawl. *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. 5, č. 6, s. 21-28.
- KOSTELECKÝ, T. (2005): Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice "housing classes"? *Sociologický časopis*, roč. 41, č. 2, s. 253-270.
- KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D. (2004): Metropolitan Areas in the Czech Republic - Definitions, Basic Characteristics, Patterns of Suburbanisation and Their Impact on Political Behaviour. *Sociologické studie*, 57 s.
- MUSIL, J. (2001): Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů. *Pohled historické sociologie*. *Sociologický časopis*, roč. 37, č. 3, s. 275-296.
- SÝKORA, L. (2003): Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*, roč. 39, č. 2, Sociologický ústav AV ČR, Praha, s. 217-233.

# Obsah

<b>1</b>	<b>ÚVOD A CÍLE PRÁCE.....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>REŠERŠE LITERATURY .....</b>	<b>12</b>
2.1	Definice suburbanizace .....	14
2.2	Historický vývoj suburbanizace .....	16
-	Vývoj suburbanizace ve světě.....	16
-	Vývoj suburbanizace v České republice .....	18
-	Vývoj suburbanizace ve městě Olomouc.....	20
2.3	Příčiny suburbanizace .....	21
2.4	Důsledky a dopady suburbanizace .....	22
2.5	Možná omezení negativních dopadů a důsledků suburbanizace.....	26
<b>3</b>	<b>STANOVENÍ METODIKY, ZDROJE DAT.....</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>VYMEZENÍ ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>MIGRAČNÍ SALDO A INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ.....</b>	<b>34</b>
5.1	Analýza migračního salda .....	34
5.2	Analýza intenzity bytové výstavby .....	37
-	Generalizovaná typologie olomouckých suburbíí dle intenzity výstavby .....	47
<b>6</b>	<b>HLAVNÍ FAKTORY, MAJÍCÍ VLIV NA PODOBU SUBURBÍÍ.....</b>	<b>49</b>
6.1	Výchozí podmínky suburbánního rozvoje, analýza vlastnických poměrů.....	49
6.2	Iniciátoři nové výstavby .....	50
6.3	Iniciativa starostů a zastupitelstev.....	54
6.4	Územní plánování, regulace výstavby, legislativní nástroje.....	55
6.5	Cena pozemků.....	57
6.6	Shrnutí.....	63
<b>7</b>	<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A OBČANSKÁ VYBAVENOST .....</b>	<b>64</b>
7.1	Technická infrastruktura .....	64
7.2	Občanská vybavenost.....	67
<b>8</b>	<b>SOCIÁLNÍ KLIMA A FUNGOVÁNÍ SUBURBÁNNÍCH LOKALIT .....</b>	<b>71</b>
8.1	Sociální klima.....	71
8.2	Fungování obcí a městských částí.....	73
8.3	Spokojenost se současným bydlením.....	75



<b>9</b>	<b>DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST OLOMOUCKÝCH SUBURBIÍ .....</b>	<b>76</b>
<b>10</b>	<b>BUDOUCÍ VÝVOJ OLOMOUCKÝCH SUBURBIÍ .....</b>	<b>80</b>
<b>11</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>84</b>
<b>12</b>	<b>SUMMARY .....</b>	<b>87</b>
<b>13</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>88</b>
13.1	Použitá literatura .....	88
13.2	Internetové zdroje.....	92
<b>14</b>	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>94</b>

# 1 ÚVOD A CÍLE PRÁCE

Suburbanizace. Proces, charakteristický dynamickým růstem obcí v zázemí velkých měst, má podstatně bohatší historii v ekonomicky nejrozvinutějších zemích, především Západní Evropy nebo Severní Ameriky, kde se s tímto fenoménem setkáváme od poloviny 20. století. V případě České republiky se s tímto jevem setkáváme prakticky až od 90. let 20. století, kdy jeho nastartování souvisí se společenskými změnami a transformačními procesy po roce 1989. Nejintenzivnější suburbánní procesy se odehrávají v zázemí hlavního města Prahy, nicméně významný vývoj suburbií popisuje odborná literatura i v případě dalších měst. Kromě Brna, Ostravy nebo Plzně se setkáme i se studii věnovanými městům přibližně stotisícovým (Olomouc, České Budějovice atd.).

Suburbanizace a s ní související procesy tedy měly v posledních zhruba 20 letech výrazný vliv na uspořádání zázemí větších českých měst a sídelních aglomerací. Přitom je zapotřebí si uvědomit, že na celý proces „nelze pohlížet pouze jako na růst počtu obyvatelstva, ale i jako na změnu funkčního využití území, proměnu architektury a infrastruktury a výraznou změnu sociální struktury obyvatelstva“ (Ouředníček, 2002).

I přesto, že se suburbanizace v rámci České republiky výrazněji projevuje v posledních 15 až 20 letech, nebyla jí, s výjimkou Prahy, doposud věnována příliš velká pozornost. Ze zahraniční literatury víme, že některé formy a s nimi spojené projevy suburbanizace, nejsou zcela ideální. Týká se to urbanistických řešení prostoru (setkáváme se s termínem urban sprawl), životního prostředí, nebo problematického sociálního klimatu mezi původním obyvatelstvem a nově přistěhovalými. Z těchto případů je zřejmé, že suburbanizace s sebou přináší nejen pozitivní, často idealizovanou představu bydlení v atraktivním příměstském prostředí, ale i řadu dopadů negativních. Proto by suburbanizaci, jejímu řízení, plánování a procesům s ní spojených, měla být věnována ještě větší pozornost, právě pro předcházení případných nežádoucích negativních dopadů tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj měst a jejich aglomerací.

Předkládaná diplomová práce je zaměřena na suburbánní procesy v zázemí města Olomouce. Jejím stěžejním cílem je zhodnocení vývoje a charakteristika vybraných aspektů územního rozvoje olomouckých suburbií. Pokusíme se o jejich klasifikaci podle důležitosti, jakou sehrávají v případě utváření suburbií hanácké metropole. Pro komplexní, ucelený a korektní přístup k této problematice, je teoretická část práce věnována stručnému přehledu definic pojmu suburbanizace, historickému vývoji, vývojovým fázím, příčinám a důsledkům suburbánních procesů. Pozornost soustředíme i na možnosti regulace suburbánní výstavy

a možnosti zmírnění jejích negativních dopadů. Část teoretické kapitoly je pak pochopitelně zaměřena i na situaci suburbánních procesů v České republice, v jejích největších městech, včetně města Olomouce, které se svým zázemím představuje zájmové území výzkumu.

Hlavním cílem praktické části práce je identifikace pozitivních a negativních rozvojových lokalit v zájmovém území, kterou provedeme na základě výzkumu občanské a infrastrukturní vybavenosti v suburbánních lokalitách v zázemí města Olomouce, zejména za pomoci dotazníkového šetření, terénního výzkumu a řízených rozhovorů se starosty jednotlivých obcí. Dalším cílem práce je zhodnocení vývoje ceny pozemků v olomouckých suburbiích (přitom bude zohledněna role developerů, lokálních aktérů a případně starostů obcí) a vlastnické poměry vzhledem k potenciálnímu vývoji suburbanizace, jejím podobám, intenzitě apod. V rámci vlastnických poměrů bude hrát roli především to, zda pozemky suburbií vlastní obec, či je zde velké množství soukromých vlastníků nebo naopak méně majitelů, kteří disponují velkými pozemky. V práci bude současně zhodnocena kvalita výstavby (urbanistické řešení prostoru, existující infrastruktura, navazující služby apod.) a také sociální klima a dopravní obslužnost těchto suburbií.

Dalším dílčím cílem bude pokus o jednoduchou klasifikaci suburbií Olomouce z hlediska intenzity výstavby (intenzivní a méně intenzivní suburbánní výstavba; zejména za pomoci ukazatelů migračního salda a počtu dokončených bytů).

Práce si taktéž klade za cíl podrobněji rozpracovat příspěvek *Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: příspěvek k vymezení, správě a typologii* (Halás, M., Roubínek, P., Kladivo, P., 2012), který byl částečnou inspirací k vypracování této studie, a doplnit ho o detailnější studii ze suburbánní zóny Olomouce.

V neposlední řadě bude část práce věnována i nástinu potenciálního budoucího vývoje jednak zázemí města Olomouce, ale i budoucímu vývoji již existujících olomouckých suburbánních zón.

Některé z výstupů diplomové práce byly využity k obohacení příspěvku *Suburbanizace a local governance – pozitivní a negativní formy: Olomouc case study*, který je v současné době v tisku pro časopis *Bulletin of Geography* a na jehož vypracování se autorka této diplomové práce částečně podílela.

## 2 REŠERŠE LITERATURY

V literatuře se můžeme setkat s různými názory na problematiku suburbanizace a procesy s ní souvisejícími, stejně tak jako s různým pojetím a různými definicemi tohoto pojmu. Problematice vymezení tohoto pojmu je věnována část této kapitoly, stejně tak jako samotnému historickému vývoji suburbanizace, jejím vývojovým fázím apod. Pro vypracování této kapitoly posloužila především publikace *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*, která byla vydána v roce 2002 a jejímž editorem je Luděk Sýkora. Tato publikace obsahuje několik příspěvků od různých autorů, z nichž byl využit především článek právě od Luděka Sýkory – *Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost* a dále také příspěvek od Martina Ouředníčka – *Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu*. Oba tyto články se zabývají právě různým pojetím pojmu suburbanizace, jeho definicemi, ale například i vývojem tohoto procesu, jeho dopady apod. Dalšími použitými zdroji byly příspěvky například v publikaci *Suburbanizace.cz* (2008) nebo v publikaci *Sociální geografie pražského městského regionu* (2006). Jak již bylo řečeno, existuje několik různých definic pojmu suburbanizace.

Tato problematika je řešena ve spoustě dalších publikací a odborných člancích a právě jim bude větší pozornost věnována v této kapitole, věnující se teoretickému základu fenoménu suburbanizace.

Základem pro vypracování praktické části této práce byla analýza následujících odborných článků. Jedním z nich je článek *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* (Kladivo, P., Šimáček, P.), který byl publikován v roce 2011 v časopise *Urbanismus a územní rozvoj*. V tomto příspěvku je zhodnocen vývoj bytového fondu města Olomouce v jednotlivých historických obdobích. Větší pozornost je věnována vývoji struktury bytového fondu v jednotlivých obdobích 20. století.

Článek *Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: příspěvek k vymezení, správě a typologii* (Halás, M., Roubínek, P., Kladivo, P.), který byl publikován v *Geografickém časopise* v roce 2012, poukazuje na vybrané přístupy k problematice města, urbanizace a suburbanizace. Zabývá se městem a kritérii jeho vymezení, teoretickými přístupy a vývojem urbanizace a suburbanizace apod. Práce se též zabývá jednak vymezením kompaktního města Olomouc, ale také vymezením a typologií suburbánního zázemí Olomouce. Právě toto vymezení suburbánního zázemí Olomouce se stalo sledovaným územím výzkumu (viz kapitola *Vymezení zájmového území*).

Příspěvek Suburbanizace a local governance – pozitivní a negativní formy: Olomouc case study (Kladivo, P. a kol., 2014), který je v současné době v tisku pro časopis Bulletin of Geography, se zabývá nejdůležitějšími aspekty, které měly a mají vliv na bytovou výstavbu v obcích suburbánní zóny a přímo ovlivňují jejich vývoj a podobu. Podle výzkumu, který byl založen především na řízených rozhovorech se starosty jednotlivých obcí, je v příspěvku vymezeno celkem 12 faktorů, které mají zásadní vliv na celkovou proměnu obcí postižených suburbanizací, a které jsou dále dle stupně důležitosti rozděleny do tří kategorií. Stejně tak je zde vymezeno několik typů utváření suburbií. Právě tyto informace posloužily jako důležitý zdroj k sepsání této práce.

## 2.1 Definice suburbanizace

Jak již bylo řečeno, v literatuře se můžeme setkat s různými pohledy na problematiku suburbanizace, stejně tak jako s různými definicemi tohoto pojmu. Autoři děl, věnující se suburbánní procesům, nahlíží na tuto problematiku svým vlastním úhlem pohledu, a proto se pod označením suburbanizace skrývá celá řada různých procesů s poněkud odlišným obsahem.

Ouředníček (2008) definuje suburbanizaci jako: „Přesun obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jádrového města do zázemí“. Je zde zaveden i pojem „suburbánní rozvoj“, který je popisován jako „procesy, aktivity a jejich změny, které probíhají v zázemí měst, nejsou ovšem primárně způsobeny a nesouvisí s odlivem lidí, kapitálu, daní nebo funkcí z jádrových měst“. Suburbanizace tedy představuje „jeden z procesů suburbánního rozvoje, jehož zdrojovou oblastí je jádrové město“. Pojem je odvozen z anglického slova suburb, tedy předměstí, které vzniklo jako složenina z latinského základu uros (město) a předpony sub (umístění vedle, za nebo pod městem). Do češtiny by se pak termín „suburban space“ dal přeložit jako příměstský prostor či region (Halás a kol., 2012).

Čermák, ve svém příspěvku Migrace a suburbanizační procesy v České republice (2005), uvádí jako nejdůležitější proces suburbanizace migraci obyvatelstva, kdy migrační proudy směřují jak z území ležících mimo aglomeraci, tak z centrálních zón urbánních celků. Suburbanizaci ovšem chápe nejen jako změnu v rozmístění obyvatelstva, ale například i jako decentralizaci některých nekomerčních aktivit.

Podle Sýkory a Posové (2007) se jedná o suburbanizaci, pokud jsou splněny tyto tři podmínky: roste podíl metropolitní oblasti na národním systému (metropolizace), roste podíl příměstské zóny v rámci metropolitní oblasti a příměstská zóna roste v absolutních číslech.

Někteří autoři popisují suburbanizaci jako jeden ze čtyř hlavních procesů urbanizace, tedy koncentrace obyvatelstva do měst. Dle publikace Zrod velkoměsta: Urbanizace českých zemí a Evropa (2002), se urbanizace skládá ze čtyř vývojových fází (klasická urbanizace, suburbanizace, desurbanizace a dekoncentrace – reurbanizace). Stejně tak Van den Berg a kol. (1982) rozlišují tyto čtyři základní fáze (jako Teorii stadií vývoje měst) a samotnou fázi suburbanizace charakterizují jako vyšší relativní populační přírůstek zázemí než jádra. Na tento Van den Bergův model reaguje příspěvek Sýkory a Posové (2011), který se snaží poukázat na jeho slabiny a definuje vlastní klasifikaci forem urbanizace (urbanizačních procesů). Tato klasifikace je založena na vzájemném spolupůsobení faktorů celkového růstu/poklesu regionu a centralizace/decentralizace uvnitř městského regionu. Suburbanizaci

zde považují za integrální součást urbanizace celého městského regionu. U teorie Van den Berga pouhé porovnání relativních přírůstků či úbytků populace nemusí reflektovat absolutní růst nebo úpadek městského regionu. Z klasifikace Sýkory a Posové vyplývá, že k suburbanizaci dochází, když městský region roste absolutně a zároveň relativně stoupá podíl zázemí. Město tudíž roste a také se decentralizuje.

Jednotlivé fáze urbanizačního procesu rozlišují v některých svých pracích kromě Van den Berga i další evropští autoři (Hall, Hay 1980; Cheshire, Hay 1989; Cheshire 1995). Ti tvrdí, že po ukončení urbanizační fáze nastává fáze suburbanizační a dokumentují celou teorii na vývoji systémů evropských měst. Dle Ouředníčka (2002) je ovšem lepší nahlížet na urbanizaci a suburbanizaci jako na druhy vývoje města, které se uplatňují v závislosti na podmínkách ve společnosti.

Definice dle Musila, Ryšavého a Veliškové (1984) – „Suburbanizace je ta fáze urbanizačního procesu, kdy stagnuje nebo ubývá počet obyvatel jádrového města, případně jeho centrální části, zatímco růst počtu obyvatel se největší měrou soustřeďuje v obcích příměstské zóny“ s sebou přináší i nutnost odlišit jádrové město a příměstskou zónu.

Dle příspěvku Sýkory (2002) je suburbanizace „poměrně komplexním procesem, který je podmíněn a způsoben celou řadou vzájemně provázaných faktorů“. Sýkora definuje suburbanizaci jako „Růst města prostorovým rozpínáním do okolní venkovské a přírodní krajiny. Suburbanizace je spojována s nižší hustotou osídlení, než existuje ve městě a rozvolněnou, řídkou, rozptýlenou či roztroušenou zástavbou. Významnou stránkou je prostorová struktura rozmístění nové výstavby a na ni navazujících lidských aktivit.“. Tuto novou výstavbu lze rozdělit do dvou kategorií: rezidenční a komerční.

Komerční (pracovní či obslužná) suburbanizace se projevuje zejména podél hlavních dopravních tahů a většina nových areálů této výstavby je budována na místě původních polí, na tzv. zelené louce. Tato výstavba zahrnuje především logistické areály, hypermarkety, výrobní haly či zábavní střediska (Ouředníček, 2008). Některé funkce města se tedy přesouvají z center měst na jejich okraj a výrazně tak ovlivňují charakter příměstské zóny.

Co se týče suburbanizace rezidenční (obytné), Ouředníček (2008) ji definuje především jako „výstavbu nového bydlení v zázemí města a postupný odliv lidí z jádrového města do nových rodinných (v poslední době i bytových) domů v okolních obcích“. Dopadům komerční a rezidenční suburbanizace na změnu prostředí i společnosti bude věnována samostatná podkapitola.

Mezi nejvíce kritizovanou formu suburbanizace bývá považován tzv. urban sprawl. Dle Ouředníčka (2008) se jedná o nejméně udržitelnou formu prostorového růstu měst, tedy

o formu suburbanizace, kterou je možno považovat za nežádoucí z ekonomického, sociálního i environmentálního pohledu. Hnilička (2012) charakterizuje urban sprawl jako rozlézáni a s ním spojené řidnutí dnešních měst. Místo pojmu urban sprawl používá spíše jeho český ekvivalent – sídelní kaše, který pojmenovává jako „neuspořádanou skrumáž předměstských staveb“. Vznikají tak tzv. satelitní městečka (suburbia, česky předměstí), přičemž za nejrozšířenější typ lze považovat suburbia rezidenční (Ouředníček, 2008). Satelitní městečka jsou ovšem závislá na původní, starší zástavbě a nejedná se o samostatná městečka, která by nabízela veškeré služby, které k městu nebo malému městečku patří. Proto je pojem „satelitní městečko“ výrazně zavádějící Hnilička (2012). Jackson charakterizuje urban sprawl jako „projev suburbanizace vznikající tlaky trhu zejména v okolí velkých měst a reakce trhu na kompetitivní nabídku území místních samospráv ležících ve strategických lokalitách“. To poté vede k vytváření nové jak bytové, tak komerční výstavby (Jackson, 2002).

## **2.2 Historický vývoj suburbanizace**

### **Vývoj suburbanizace ve světě**

Jelikož historie vývoje suburbanizace je poněkud rozsáhlá a v jednotlivých městech světa má odlišný vývoj, charakter i intenzitu, bude zde nastíněn pouze všeobecný vývoj tohoto procesu, doplněný o příklady jednotlivých světových měst, u nichž se suburbanizace projevila nejvýrazněji. Cílem této podkapitoly je tedy všeobecně charakterizovat vývoj fenoménu suburbanizace ve světě a uvést základní příklady zemí vyspělého světa, které jsou dokladem existence suburbíí.

Bude zde použito členění historického vývoje suburbanizace dle Ouředníčka (2002) na celkem tři vývojové etapy: prvotní suburbanizace, klasická (moderní) suburbanizace a současná (postmoderní) suburbanizace.

### **Prvotní suburbanizace**

Je velice obtížné stanovit počátky vývoje suburbanizace. Někteří autoři hovoří o suburbanizaci dokonce již u měst v období starověku. Dokladem může být například rekonstruovaná mapa starověkého Babylonu nebo Assuru, kde je výskyt suburbíí patrný. Výskyt suburbíí je doložen i z období středověku. Centrem byl hrad a prostor v podhradí může být chápán jako středověké suburbium (Ouředníček, 2002).



Je tedy možné konstatovat, že proces suburbanizace není ničím novým, naopak existoval již na počátcích výstavby a vývoje prvních měst.

### **Klasická (moderní) suburbanizace**

Někteří autoři označují za počátek moderní suburbanizace období na přelomu osmnáctého a devatenáctého století a dávají jej do souvislosti s průmyslovou revolucí (Horská, Maur, Musil, 2002). Ale již v období před začátkem průmyslové revoluce lze pozorovat vylidňování centrálních oblastí měst, což je patrné zejména v průmyslových městech nejvyspělejších států světa (Ouředníček, 2002). Ve Velké Británii, jakožto „kolébce průmyslové revoluce“, lze vidět první příklady klasické suburbanizace (Couch a kol., 2002). Proces suburbanizace je v tomto období spojen především s rozvojem dopravy. Objevují se osobní automobily, autobusy, rozvíjí se veřejná doprava apod. Tím dochází k většímu propojení centra města s jeho zázemím a k přesunu obyvatel na okraj města.

S tímto je spojen i projekt zahradních měst E. Howarda, který měl „vytvořit zdravější město, kde by bylo příjemné žít - pracovat, i odpočívat“ (Portál pro architekturu, urbanismus a design, 2012).

V tomto období dochází také k oddělení místa bydlení a místa práce a dochází tak k nárůstu dojížděky do zaměstnání. Zatímco v socialistických zemích Evropy převládá veřejná doprava, v západních zemích, tedy především ve Spojených státech, je stále více rozvíjena individuální automobilová doprava. Stejně tak dochází i ke komerční suburbanizaci, kdy se začínají továrny a výrobní haly přesouvat do míst, kde nejsou tolik na obtíž a současně jsou dobře dopravně dostupné (Ouředníček, 2002).

Postupně dochází ke stěhování některých služeb za hranice města a také k nahrazování bydlení kancelářemi a obchodními plochami. Dochází také k růstu center za hranicí dojížděkové vzdálenosti dominantního města. Tyto procesy bývají označovány jako desurbanizace (tedy konečná fáze ve vývoji měst, po které může nastat buď reurbanizace nebo úpadek města) (Ouředníček, 2002).

### **Současná (moderní) suburbanizace**

Největšího vývoje a rozsahu dosáhla suburbanizace ve Spojených státech. Novým fenoménem je zde růst nových měst, která jsou téměř nezávislá na jádrovém městě metropolitní oblasti. Rozvíjí se ovšem i sídla na předměstí, která se orientují zejména na výzkum a vývoj nových technologií. Tyto tzv. technopole se vyskytují ve městech východní Asie, Ruska a západní Evropě (Ouředníček, 2002). Typickým znakem

suburbanizace ve Spojených státech jsou kolonie rodinných domků, většinou vyrostlé na „zelené louce“. Charakteristické jsou i výstavby realizované stavebními společnostmi tzv. „na klíč“ (Ptáček, 2002). Za budoucnost amerických měst jsou někdy považována tzv. edges cities (okrajová města, vyrůstající zejména na křižovatkách hlavních komunikací). Takovýmto typickým příkladem je například město Los Angeles. Otázkou zůstává, zda je tento vývoj měst ve Spojených státech ještě možno považovat za suburbanizaci. Klasická suburbanizace se totiž projevuje závislostí suburbia na jádrovém městě, zatímco „okrajová města“ se vymezují vůči původnímu městu (Ouředníček, 2002).

Co se týče například Velké Británie nebo Nizozemska, v příměstských oblastech se růstem obyvatel i firem vytváří i zcela „nová města“. Tato forma suburbanizace se projevuje právě v zemích s výrazným územním a regionálním plánováním (Sýkora, 2002).

Příkladem suburbanizace, která může charakterizovat západní Evropu z pohledu suburbánních procesů, je suburbanizace Spolkové republiky Německo.

Co se týče suburbanizace, jejích procesů a jejího vývoje v zemích Západní Evropy, začal se tento fenomén projevovat o něco později než ve Spojených státech, projevil se menším rozsahem a menším negativním dopadem na celkový charakter center měst. Příkladem silnějšího průběhu suburbanizačního procesu je právě Spolková republika Německo. Dochází zde k populačnímu růstu obcí v zázemí velkoměst, mění se morfologie sídel v příměstské oblasti, vznikají uzavřené obytné části tvořené jak rodinnými domy, tak i obytnými domy s více byty apod. Stejně jako u amerických měst jsou charakteristické výstavby „na klíč“. Na rozdíl od suburbanizace amerických měst, kde jí byl ponechán volný průběh, byla suburbanizace v Německu i jiných evropských zemích ovlivňována územně plánovací dokumentací. V evropských městech také hrála větší roli veřejná doprava a významnou roli sehrály i vlády svou dopravní i bytovou politikou (Ptáček, 2002). „Městská“ hustota ve Spojených státech je také výrazně nižší než v Evropských zemích a města mají i odlišné uspořádání (Baše, 2009).

### **Vývoj suburbanizace v České republice**

Suburbanizace v rámci České republiky nepatří k novým jevům. Někteří autoři hovoří o jakési formě suburbanizace českých měst již ve středověku. Slovo suburb lze do češtiny přeložit jako předměstí. Právě v některých českých městech byli obyvatelé předměstí nazýváni „podměstskými“ (sub-urbs), na Moravě to byli „velkoměšťané“

a „předměšťané“ (Ouředníček, 2002). K většímu rozvoji suburbií docházelo již v meziválečném období, zejména podél železničních tratí vycházejících z velkých měst.

Za vlády komunistů byla v podstatě rozptýlená suburbanizace zastavena, především z důvodu koncentrace investic v rámci střediskové sídelní soustavy (Sýkora, 2002) a suburbanizační procesy tak v tomto období nehrály žádnou významnou roli v utváření sídelní struktury. Ovšem k „zastavení“ procesu suburbanizace přispěly i další faktory. Například administrativní regulace migrace do velkoměst a restriktivní politika omezující výstavbu soukromých rodinných domů na okraji velkých měst. Dalším faktorem bylo, že výdaje na bydlení v příměstských obcích se v období komunismu nepříliš lišily od nákladů ve vnitřních částech měst, a tak přestala být předměstí pro obyvatele zejména po hospodářské stránce atraktivní (Musil, 2001).

Za zvláštní příklady suburbanizace v socialistických zemích lze považovat například výstavbu panelákových sídlišť nebo chalupaření a chataření v okolí velkých měst, jež lze nazvat jakousi „víkendovou suburbanizací“ (Biolek, 2011).

Česká republika po roce 1989 procházela transformačním procesem, tedy přechodem od centrálně plánované ekonomiky k ekonomice tržní. Nízká kupní síla obyvatel, snížení jejich průměrných příjmů, zvýšení cen nemovitostí i stavebních prací, to vše přispělo k pozdějšímu nástupu velké vlny suburbanizace (Sýkora, 2002). Suburbanizace tedy zažívala boom kolem velkých měst již na začátku 20. století, ovšem výraznější rezidenční suburbanizace se začíná více projevovat až od druhé poloviny 90. let 20. století a trvá až do současnosti (Ouředníček, 2002), na rozdíl od našich sousedů, Maďarska a Polska, kde lze pozorovat první náznaky moderní suburbanizace již v osmdesátých letech (Biolek, 2011). Mnoho obyvatel se tak začíná od druhé poloviny devadesátých let, kdy se osobní příjmy začínají opět zvyšovat, stejně jako kupní síla části obyvatel, stěhovat, často z malých a nevyhovujících panelákových bytů do rodinných domků se zahradou v příjemných, malých obcích (Galčanová, Vacková, 2008). V tuto dobu se začínají rozvíjet i komerční funkce (např. maloobchod, velkoobchod, skladování, výroba atd.), které se ještě větší měrou podílejí na přeměně příměstské krajiny nežli výstavba nových rodinných domů (Sýkora, 2002).

Suburbanizace a s ní související procesy se v rámci České republiky rozvíjejí především v zázemí jejích největších měst, tedy Prahy a Brna. Výstavbu rodinných domků lze však sledovat i v menších městech, jako je například město Olomouc. Dokladem existence suburbánních procesů v rámci Olomouce je tato práce, která se věnuje právě jejím suburbiím.

Česká suburbanizace je tedy typická prostorovým obrůstáním sídel (vesnic a městeček), většinou v podobě desítek nových domů (Ouředníček, 2008). Developeři buď

zajistí výstavbu „domu na klíč“ nebo skoupí pozemky, doplní je infrastrukturou a poté tyto pozemky prodají zájemcům, kteří si dům postaví sami. Suburbanizace ovšem může probíhat i výstavbou na volných parcelách uvnitř obce nebo rekonstrukcí původních nemovitostí (Sýkora, 2002). Zatímco výstavba těchto rodinných domků je lokalizována do většího množství malých lokalit, komerční suburbanizace, tedy výstavba nejrozličnějších hypermarketů, nákupních a obchodních center, je lokalizována do velkých komplexů budovaných především v blízkosti významných dopravních komunikací.

Velký nárůst výstavby rodinných domů v suburbii Prahy a Brna je zaznamenáván především od konce devadesátých let. Zatímco pro vymezení dopadů suburbanizace Brna lze využít administrativní členění okres Brno – město (obyvatelé, stěhující se do zázemí Brna, dávají přednost lokalitám v administrativních hranicích Brna) (Mulíček, 2002), u Prahy se stěhují obyvatelé i do vzdálenějších suburbii (Ouředníček, Posová, 2006).

Co se týče Prahy, rezidenční suburbanizace se začala projevovat pomaleji, zejména z důvodu malé podpory státu k výstavbě bytů, ale například i malou nabídkou stavebních pozemků. První suburbanizace v zázemí Prahy, na počátku 90. let, byla výhradní záležitostí nejvyšších příjmových vrstev obyvatelstva. Lidé nižších vrstev, kteří si chtěli postavit dům, museli k získání hypotéky prokázat trojnásobek průměrného příjmu (Ouředníček, 2003). Ke gradaci suburbanizace v okolí Prahy dochází až od roku 2002, kdy výrazně začíná stoupat počet dokončených bytů v Praze i jejím zázemí, a to zejména z důvodu dostupnosti hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření širšímu okruhu lidí (Ouředníček, Posová, 2006).

V Brně se ve druhé polovině devadesátých let staly převládajícím typem výstavby nízkopodlažní rodinné domy. Poté se začala realizovat i suburbanizace komerční, kdy docházelo zejména k podnikatelské výstavbě a tento trend pokračuje do současnosti. Intenzivněji se projevuje i výstavba nájemních domů (Mulíček, 2002).

### **Vývoj suburbanizace ve městě Olomouc**

Jelikož je celá tato práce věnována suburbanizaci Olomouce, budou konkrétní příklady suburbii, jejich vymezení, vývoj a vybrané charakteristiky uvedeny v samostatných kapitolách. Následující podkapitola je tedy pouze jakousi všeobecnou charakteristikou věnovanou počátkům suburbanizačních procesů města Olomouce.

Suburbanizaci a procesy s ní související lze v rámci města Olomouce pozorovat od poloviny 90. let 20. století až do současnosti. Novým trendem se stala výstavba developerských bytových projektů, kdy jich na území města probíhalo a probíhá poměrně velké množství (Kladivo, Šimáček, 2011).

Jak ukazují statistiky, město Olomouc je v letech 1991 – 2013 počtem obyvatel ztrátové. Zatímco v roce 1991 mělo město celkem 105 990 obyvatel, k 1. 1. 2013 již jen 99 471 obyvatel (Český statistický úřad, 2013). Jako klíčové období z hlediska suburbanizace lze stanovit období mezi lety 1994 až 1996. Město Olomouc začíná mít záporné migrační saldo a navíc podíl vystěhovalých z Olomouce do okolních obcí přesahoval hodnoty vyšší než 40 % (Burian, Miřijovský, Macková, 2011).

Suburbanizace se tedy projevuje úbytkem počtu obyvatel centrálního města a naopak růstem počtu obyvatel v okolních obcích. V některých případech vznikají i tzv. satelitní městečka. V případě města Olomouce je však charakteristická i suburbanizace, která probíhá v rámci katastrálního území města. Obyvatelé se stěhují z centrálních částí města, panelových sídlišť apod. do naopak okrajových částí města, které jsou poněkud klidnější než samotné centrum, ale přitom jsou s centrem dopravně velmi dobře spojeny (Kladivo, Šimáček, 2011).

Projevy suburbanizace jsou v rámci Olomouce a jejího blízkého okolí výrazně pozorovatelné i v současnosti a proto je nástinu budoucího vývoje olomouckých suburbií věnována samostatná kapitola této práce.

## **2.3 Příčiny suburbanizace**

Jak již bylo řečeno, první náznaky klasické suburbanizace jsou patrné zejména v Anglii již na přelomu 18. a 19. století. Tehdy bylo hlavní příčinou stěhování obyvatel na okraj měst zejména přelidněné, špinavé a nezdravé prostředí těchto průmyslových měst. Možnou příčinou byl i trend a móda vlastnit vilu na venkově a přeci být v blízkosti města (Sýkora, 2003).

Příčinou rozvoje suburbanizace na konci 19. a počátku 20. století byl rozvoj dopravy, v tomto období především železniční, kdy se rezidenční výstavba šířila podél železnice do okolí měst. Vliv automobilové dopravy na rozvoj suburbií je patrný především ve Spojených státech v období po druhé světové válce. Dle Puchera (2002) „rozvolněná příměstská zástavba vyžaduje auta pro potřeby osobní dopravy, ale na druhou stranu, osobní automobily také podporují rozpínání měst do okolní krajiny“. Také růst příjmů v poválečném

období umožnil i středním vrstvám bydlení ve svém vlastním rodinném domě na okraji města, dál od znečištěného ovzduší center průmyslových měst, vyšší kriminality apod. (Sýkora, 2003). Ve Spojených státech díky rozvoji individuální automobilové dopravy a naopak značnému zanedbávání veřejné dopravy, docházelo k nekontrolovatelnému růstu suburbií (Ptáček, 2002).

Svou roli v rozvoji suburbanizace hrál i sám stát. „Podpora výstavby rodinných domků byla vnímána jako důležitý nástroj podpory spotřeby obyvatelstva, stabilizace finančního sektoru a celkové hospodářské obnovy.“ (Sýkora, 2003). V České republice se suburbanizace začala hojně rozvíjet ve druhé polovině 90. let, také s podporou poskytovanou státem hypotečnímu financování (Sýkora, 2002).

Příčinou rozvoje suburbanizace mohou být i samotné obce. Jedním z důvodů je zvýšení příjmů obce s každým novým trvale přihlášeným občanem, někteří představitelé právě v dalším rozvoji nového bydlení shledávají možnost dalšího rozvoje celé obce.

Ovšem příčiny stěhování obyvatel do zázemí měst mohou mít i sociální či psychologický charakter. Lidé touží po kvalitním přírodním prostředí, čistším ovzduší, po klidnějších lokalitách mimo ruch města apod. Také „levnější ceny pozemků za městem umožňují lidem kupovat rozsáhlejší parcely, které pak využívají jako zahrady svých domů“ (Březková, 2008). Lidé si tak často plní své sny vlastnit svůj domek se zahradou v klidném prostředí, a přitom to mít blízko k městu, kde povětšinou pracují. Právě touhu po vlastnictví takového domu vidí Hnilička (2012) jako jednu z hlavních příčin stěhování obyvatel z měst do jejich zázemí.

Samotné příčiny vzniku suburbanizace se mohou ovšem někdy překrývat s jejími dopady a důsledky. Například právě touha mít svůj vlastní dům se zahradou, může být brána jako příčina výstavby nových domů v zázemí měst. Uspokojení této potřeby může být chápáno ale i jako důsledek této výstavby.

## **2.4 Důsledky a dopady suburbanizace**

Důsledky a dopady suburbanizačních procesů jsou mezi jednotlivými autory, zabývajícími se suburbanizací, často diskutovaným tématem. Suburbanizace, jakožto proces, na kterém se podílí velké množství faktorů, s sebou přináší jak pozitivní, tak i negativní dopady. „Přestože z uskutečněných empirických výzkumů v českém prostředí zřetelně vyplývá, že suburbanizace přináší rozmanité dopady komplexního charakteru, stále převládá spíše názor, že suburbánní rozvoj představuje pro krajinu i společnosti riziko a její dopady jsou převážně negativní. Nicméně vedle příkladů negativních důsledků suburbanizace v České

republiky je možné doložit i příklady dopadů pozitivních“ (Feřtová, Špačková, Ouředníček, 2013). V některých případech tak může být vnímán vybraný jev související se suburbanizací jako pozitivní, jinde jej vnímají spíše negativně. Tento fakt vyplývá i na základě výsledků z dotazníků, které byly předkládány starostům obcí, postižených suburbanizací. Zatímco v jedné obci je starostou nová výstavba, příliv nových obyvatel a s tím související změny vnímány kladně, v jiné obci je postoj starosty ke změnám, které s sebou suburbanizace přináší, negativní. Postoj starostů a samotných obyvatel jednotlivých obcí a městských částí Olomouce k nové výstavbě a jejím důsledkům, bude podrobně rozebírán v dalších kapitolách. Cílem této kapitoly je pouze všeobecný přehled jednotlivých důsledků a dopadů suburbanizace tak, jak jej vnímají autoři věnující se této problematice.

Pro přehlednost budou jednotlivé škodlivé vlivy suburbanizace rozčleněny do čtyř hlavních kategorií, a to na státní a soukromé investiční a provozní náklady, náklady na dopravu, ochrana přírodních biotopů a kvalita života a společenské problémy (Pucher, 2002). Současně budou v těchto kategoriích uváděny i pozitivní vlivy a dopady suburbanizace.

### **Státní a soukromé investiční a provozní náklady**

Mezi hlavní určující podmínky suburbánního rozvoje patří především dopravní poloha a vybavenost lokality infrastrukturou (Ouředníček, 2002). Především tyto dva faktory určují ceny nabízených pozemků.

Velké náklady při výstavbě nových obytných čtvrtí tedy připadnou na výstavbu nových komunikací, veřejného osvětlení, kanalizaci, rozvodných sítí apod. S přílivem nových obyvatel také rostou požadavky na zavedení nebo rozšíření některých služeb či veřejných zařízení. Přínosem v této oblasti může být například zlepšení vybavenosti obce, zvýšení podnikatelské aktivity, zisk nových pracovních příležitostí apod. Naopak finanční možnosti obcí omezují i samotní noví obyvatelé, kteří se v obci nepřihlásí k trvalému bydlišti (Temelová, 2008) a obce tímto přichází o velké peníze. S tímto vším jsou samozřejmě spojené i vyšší veřejné výdaje na provoz a údržbu dané lokality a tím pádem i nepříznivé daňové dopady na veřejnost (vyšší daně) (Pucher, 2002).

### **Náklady na dopravu**

Jedním z negativních důsledků suburbanizace je nárůst osobní automobilové dopravy. Rozvoj suburbanizace výrazně zvyšuje počet osob, přepravujících se mezi zázemím a jádrovým městem. Zaměstnání obyvatel i po jejich přestěhování zůstává většinou ve městě,

proto jsou nuceni pravidelně dojíždět z místa bydliště do města. V poslední době dochází ovšem i k přesouvání pracovních příležitostí a služeb za hranice měst (rezidenční suburbanizace), čímž narůstají také pohyby v opačném směru, tedy z centra města do jeho zázemí (Novák, 2008). Suburbanizace tedy „nutí“ rodiny, aby každý den ujely více kilometrů, strávily na cestách delší dobu a tedy i zvýšily své náklady na dopravu (Pucher, 2002).

Viditelnou změnou je i nárůst počtu osobních automobilů a tedy i intenzity osobní automobilové dopravy. Noví obyvatelé suburbií dávají přednost spíše komfortu a nezávislosti osobního automobilu, nežli omezené nabídce veřejné dopravy (Novák, 2008).

S tím samozřejmě souvisí i negativa jako zvýšený hluk, znečištění, dopravní zácpy, zvýšení počtu dopravních nehod apod. Města se proti tomuto samozřejmě snaží „bojovat“ například zpoplatněním vjezdu či zákazem parkování v určitých částech města, ale i podporou městské a příměstské hromadné dopravy (zlepšení komfortu a spolehlivosti dopravních spojů apod.). Do jisté míry se ovšem jedná o uzavřený kruh. „Čím více město řídne, tím více narůstá osobní doprava. Čím více narůstá osobní doprava, tím více narůstá znečištění, a tím více město řídne. A tak pořád dokola.“ (Hnilička, 2012)

### **Ochrana přírodních biotopů**

Proces suburbanizace výrazně ovlivňuje životní prostředí. Aktivity související s novou výstavbou mají vliv jak na kvalitu ovzduší, tak například i na kvalitu vody, půdy a i na život některých organismů a existenci některých přírodních biotopů.

Nová výstavba ovšem ovlivňuje i neživou složku krajiny. Dochází ke změnám tvaru reliéfu a vytvářejí se nové antropogenní tvary (Chuman, Romportl, 2008). Suburbanizace spotřebovává velké množství půdy, ničí plochy zemědělské půdy, lesů, volných prostranství v blízkosti měst a tím vytlačuje přírodu dál od většiny obyvatel měst (Pucher, 2002).

Nejvýrazněji se suburbanizace projevuje ve změnách celkového krajinného rázu území. Mění se nejen přírodní, ale i kulturní, historický a estetický charakter původního místa.

### **Kvalita života a společenské problémy**

V důsledku suburbanizace se nemění jen fyzické prostředí suburbií, ale i jejich prostředí sociální. Mezi nově přistěhovalými a tzv. starousedlíky, kteří jsou původními obyvateli území, existují značné rozdíly. Nově příchozí mají mladší věkový průměr, tvoří ucelené rodiny s dětmi nebo mladé páry, které chtějí založit rodinu a preferují zdravé životní prostředí. Jsou také výrazně zastoupeny osobami se středním a vyšším vzděláním, osobami ve vyšších příjmových kategoriích a tedy i osobami s vysokým sociálním statutem. Původní



obyvatelé mají zcela odlišnou sociální strukturu a může tak docházet k jakési polarizaci těchto dvou skupin obyvatel, jak sociální, tak i prostorové. Tato polarizace je patrná i z hlediska zástavby v nové a původní části obce, kdy zejména v některých západoevropských zemích a Spojených státech dochází velmi často k prostorovému oddělení jednotlivých sociálně, ale mnohdy i etnicky odlišných lokalit. Takovýmto extrémním případem jsou tzv. „gated communities“ (zcela uzavřené čtvrti, obehnané vysokou zdí a střežené hlídacími agenturami) (Ouředníček, 2002). Noví obyvatelé suburbií mají oproti těm původním i odlišný životní styl, zvyky, názory a postoje, které mohou být často zdrojem konfliktů.

Na druhou stranu může příliv nových obyvatel znamenat i naopak posílení sociální struktury obyvatelstva. S novými obyvateli přichází zlepšování technické i sociální infrastruktury, zlepšování dopravní dostupnosti obce, vytváření nových občanských sdružení apod. Novousedlíci se zajímají o to, co se v obci děje, účastní se místních akcí, využívají místní služby a v některých případech se i angažují do místní politiky. V takovémto případě tak dochází „k pozvolnému průniku „náplavy“ mezi starousedlíky. Ovšem ne v každém suburbium to takto funguje. Existují případy, kdy se novousedlíci zcela distancují od původních obyvatel a od života v obci (Puldová, Novák, 2008). V případě Olomouce budou tyto příklady takovéhoto suburbií nastíněny v dalších kapitolách.

Pozitivem pro suburbanizované obce může být i to, že čím více obyvatel nahlásí své trvalé bydliště v obci, tím více peněz dle současného systému financování, případně do obecní pokladny. Mladí mají také více energie, elánu a schopností, kterými mohou obci pomoci například získat dotace pro zlepšení životního prostředí, provoz škol, pro rozvoj místních klubů, společenských akcí apod. (Puldová, Novák, 2008). „Noví rezidenti mají často větší schopnost ovlivnit rozhodování o veřejných otázkách obce, přinášejí do nového prostředí celou řadu kontaktů a často disponují i větší politickou silou než původní obyvatelstvo obce“ (Ouředníček, 2002). Právě dle Ouředníčka, je příchod nových rezidentů pro suburbanizované lokality rozhodným přínosem. Sýkora (2002) tento jev naopak vnímá negativně. Jako jev, jehož „závažným společenským důsledkem je posilování individualizace, ztráta sociální soudržnosti, oslabování sociálního kapitálu a občanské společnosti“. Velký důraz také klade na zvyšování objemu individuální dopravy, díky kterému se kvalita života vlivem rostoucí míry znečištění a hluku snižuje, i když se sem lidé paradoxně stěhují za klidem a čistým prostředím.

Ke snižování kvality života v suburbiích přispívá i růst spotřeby vody, zvýšení spotřeby energie, ale například i rostoucí míra světelného znečištění (rozptýl světla z veřejného osvětlení, intenzivně svítících reklam apod. do prostoru, často na velké

vzdálenosti) (Chuman, Romportl, 2008).

Jako další negativum bývá vnímána často esteticky nevzhledná zástavba. Na počátku suburbanizačních procesů vznikala řada nových domů v suburbiích živelně, bez téměř jakýchkoliv omezení. V důsledku toho tvoří dnes řadu suburbií domy různých stavebních slohů, kdy jsou vnímány spíše jako samostatné jednotky, bez vazby k sídlu i mezi sebou (Chuman, Romportl, 2008). Na druhé straně se staví unifikované katalogové domy, které vytvářejí čtvrti s monotónní zástavbou. Příkladem může být i tzv. podnikatelské baroko, označované někdy i jako „architektura nevkusu“. Honosné paláce a luxusní domy, s přehnanou zdobností a často vysokými zdmi, se snaží především ukázat bohatství svého majitele (Temelová, 2008). Proto je pro obce, které chtějí tuto výstavbu regulovat, důležitý územní, ale především regulační plán a též jiné, například prostorové, funkční, provozní a technické regulativy či regulativy využití pozemků a umístění staveb (Macešková, 2008). Velkým problémem je samozřejmě jedna z forem suburbanizace, tzv. urban sprawl, které byla věnována pozornost v rámci podkapitoly Definice suburbanizace.

Suburbanizace může být ovšem vnímána pozitivně i z jakéhosi vlastního subjektivního pohledu. Spousta lidí si tímto plní svůj sen, mít svůj vlastní domeček se zahradou, v klidné lokalitě, vhodné pro výchovu svých dětí. Výstavbou takového domu realizují své sny a jen málo vnímají negativa, která s sebou takováto výstavba přináší.

V důsledku suburbanizace může docházet i k nejruznějším společenským problémům. Dle Puchera (2002) se jedná například o segregaci obyvatel dle příjmu, rasy či dokonce i náboženství. Suburbanizace též zvyšuje segregaci předměstí a vnitřního města, plochy vnitřního města vyprazdňuje a tím se zhoršuje jeho finanční situace a dochází i k chátrání některých jeho čtvrtí.

## **2.5 Možná omezení negativních dopadů a důsledků suburbanizace**

Z předchozího textu je patrné, že suburbanizace s sebou přináší i spoustu negativních dopadů. Lze předpokládat, že suburbanizační procesy se budou projevat i nadále a proto je důležité poučit se z jednotlivých případů dosavadní suburbánní výstavby a hledat co nejvhodnější regulativy a nástroje ke zmírnění, či úplnému odstranění těchto negativních dopadů v rámci výstavby budoucí. Suburbanizace v České republice není rozvinuta tak výrazně jako například ve Spojených státech či státech Západní Evropy, proto i její dopady jsou mírnější a ze strany odborníků, úřadů apod. jí není věnována žádná výraznější pozornost. Ovšem právě z těchto zahraničních příkladů bychom se měli poučit a snažit se usměřňovat suburbánní výstavbu tím směrem, abychom těmto negativním důsledkům předcházeli. Protože

pokud se i u nás rozvinou takové formy suburbanizace jako je například urban sprawl, bude velice těžké je měnit. „Důsledky suburbanizace musíme vnímat v dlouhodobé perspektivě.“ (Sýkora, 2002).

Maier (2002) rozlišuje tzv. „tvrdé“ právní nástroje a „měkké“ postupy při usměrňování suburbanizace českých měst. Jelikož je suburbanizace komplexní proces, je třeba dosáhnout vzájemné spolupráce a komunikace mezi všemi aktéry suburbánního procesu. Právě komunikace patří mezi tzv. „měkké postupy“ při regulaci nové výstavby. Je třeba usilovat o lepší komunikaci mezi jednotlivými subjekty veřejné správy (zejména mezi kraji, městy a obcemi v zázemí těchto měst), ale i mezi orgány veřejné správy, investory, developery, místními občanskými sdruženími apod.

Problematická bývá komunikace se stavebními společnostmi či developery, kteří ne vždy splní, co slíbí a často se snaží vyhnout regulacím ze strany obce. Důležitá je i komunikace mezi vedením obce a nově přistěhovalými občany. Bývá problémem, že se nově přistěhovalí občané nepřihlásí k trvalému pobytu v obci. Vedení obce by právě těmto obyvatelům mělo vysvětlit důležitost a význam přihlášení trvalého bydliště v obci. Často dochází i ke střetu zájmů mezi zájmy vlastníků pozemků či již samotných staveb se zájmy obce. I v tomto případě hraje komunikace důležitou roli (Macešková, 2008).

„Používání „tvrdých“ právních nástrojů pro ovlivňování suburbanizačních procesů je samozřejmě i nadále významnou složkou.“ (Maier, 2002). Mezi hlavní formální nástroje obcí patří územní a regulační plány, které jsou důležité právě z hlediska zmírnění negativních dopadů suburbánní výstavby. Důležité jsou také regulativy využití pozemků a umístění staveb; funkční regulativy, které definují nepřípustné využití pozemků; provozní a technické regulativy či prostorové regulativy, které mohou stanovit například uliční a stavební čáry, výšku zástavby, tvar střech, orientaci hlavních vstupů apod. Obec může využít i tzv. stavební uzávěry, která trvale nebo dočasně zakazuje nebo omezuje stavební činnost. Důležité je samozřejmě i krajské plánování, vymezené v zásadách územního rozvoje krajů (Macešková, 2008). Mimo to existují i územní plány velkých územních celků, které mohou stanovit regulativy územního rozvoje na regionální úrovni (Maier, 2002).

Maier (2002) zdůrazňuje i důležitou roli investiční politiky státu či regionů, která se týká především rozvoje infrastruktury.

Sýkora (2002) navrhuje regulovat novou výstavbu její koncentrací kolem stávajících center osídlení, podél železničních tratí a oblastí obsluhovaných veřejnou dopravou, kdy právě tento rozvoj není tak nákladný na budování nové infrastruktury a je vzhledem k možnosti využití veřejné dopravy šetrnější k životnímu prostředí.

Suburbia se vyznačují nízkou hustotou osídlení, která zabraňuje vzniku veřejných prostranství, ideálních pro rodiny s dětmi k trávení jejich volných chvilí a celkově zhoršuje kvalitu výstavby, ale i bydlení. Proto by mohlo být další možnou regulativou suburbánní výstavby zvýšení hustoty zalidnění, která nejen přispěje ke vzniku plnohodnotných veřejných prostranství, ke zlepšení společenských a sociálních procesů a aktivit mezi obyvateli suburbí, ale například i ke snížení spotřeby energií a k ochraně volné přírody. „Bylo-li dříve cílem: města naředit, dnes říkáme: města zahustit. Bylo-li dříve cílem: separovat funkce, dnes říkáme: mísit funkce“ (myšleno nikoliv historická jádra, ale sídelní kaše, v nichž se centra zcela ztrácejí) (Hnilička, 2012). Další možností, která zlepší kvalitu bydlení v suburbíích, je dle Hniličky výstavba tzv. zahradních měst, která bývají z urbanistického hlediska a z hlediska kvality veřejných prostranství zdařilejší než většina dnešních kolonií rodinných domů. Co se týká počtu rodinných domů v suburbíích, navrhuje Hnilička (2012) nikoliv restriktivní opatření ke snížení jejich počtu, ale naopak snahu o usměrnění a zmírnění nežádoucích účinků, které s sebou tato výstavba přináší.

### 3 STANOVENÍ METODIKY, ZDROJE DAT

V prvních kapitolách této práce bylo využito zejména rešerše literárních pramenů a jiných zdrojů, které se zabývají problematikou suburbanizace a suburbánních procesů. Bylo využito jak odborných publikací, tak odborných článků, obsažených v různých sbornících či vydaných především v geografických časopisech.

Jedním z hlavních zdrojů informací byly řízené rozhovory se starosty obcí, které spadají do sledovaného území. Tyto rozhovory probíhaly po domluvě se starosty jednotlivých obcí již od počátku roku 2013. Byly sestaveny dotazníky (kolektivem autorů Kladivo, P.; Roubínek, P.; Opršal, Z.), podle kterých bylo při rozhovorech postupováno a do nichž byly zaznamenávány jednotlivé informace a poznámky. Starostové, kteří osobní schůzku odmítli, povětšinou vyplnili dotazníky osobně a tak byly získány kompletní informace o suburbánní výstavbě dané obce. Současně byly z rozhovorů se starosty pořizovány i audio nahrávky, díky kterým mohly být dotazníky detailně zpracovány. Otázky v dotaznících byly rozděleny do celkem šesti bloků – výchozí podmínky suburbánního rozvoje; regulace výstavby – tvorba a dodržování územního a/nebo regulačního plánu; proces výstavby lokalit nových domů; důsledky nové výstavby; sociální klima a obec a nová výstavba: pravomoci, kompetence. Vzor tohoto dotazníku je součástí příloh této práce (viz příloha 4). Další metodou, použitou k vypracování této práce, tedy byla analýza informací poskytnutých starosty a jejich následné vyhodnocení.

Dalším důležitým zdrojem informací bylo dotazníkové šetření mezi rezidenty obcí v zájmovém území a mezi rezidenty městských částí Olomouce. Dotazníkové šetření bylo uskutečněno studenty 2. ročníku bakalářského studia oboru Geografie. Celkem byly (kolektivem autorů Kladivo, P.; Roubínek, P.; Opršal, Z.) vytvořeny tři vzory dotazníků – jeden pro obyvatele městských částí Olomouce, další dva pro starousedlíky a novousedlíky v zájmových obcích. Dotazník byl určen pro respondenty starší patnácti let žijící na území Olomouce a jeho okolí, v prvním případě museli dotazovaní bydlet na území konkrétní městské části Olomouce. Ve všech třech případech byly otázky rozděleny do šesti bloků – informace o respondentovi, vybavenost obce/městské části (místa bydliště ve vztahu k okolním obcím i městu Olomouc), dopravní obslužnost, sociální klima, fungování obce/městské části a současné bydlení. Hlavní metodou zpracování v tomto případě tedy byla opět analýza výsledků dotazníků, především ze čtyř oblastí – vybavenost obce/městské části, dopravní obslužnost, sociální klima a vybraných otázek z části fungování obce/městské části a současného bydlení. Vzorové dotazníky jsou opět součástí příloh této práce (viz příloha 1, 2

a 3). Celkem bylo vyhodnoceno 604 dotazníků od novousedlíků a starousedlíků olomouckých suburbií a 353 dotazníků od obyvatel městských částí Olomouce.

Další použitou metodou bylo studium leteckých snímků a samozřejmě také terénní šetření ve vybraných městských částech Olomouce a v obcích zájmového území, kde byla pořízena i fotodokumentace. Taktéž bylo využito internetových stránek Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, především tedy k nahlížení do katastru nemovitostí a ke studiu vlastnictví jednotlivých pozemků obcí. Nedílnou součástí bylo vymezení samotné suburbánní zóny. K tomuto posloužil především článek Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: teoretické přístupy, vymezení, typologie, zmíněný již v kapitole předcházející.

Další použitou metodou bylo stanovení faktorů (vybraných aspektů) majících vliv na podobu suburbanizovaných obcí. Z vybraných faktorů byly poté sestaveny dotazníky pro starosty i rezidenty obcí a městských částí Olomouce.

Pro charakteristiku intenzity výstavby a její lokace bylo využito ukazatele migračního salda. „Migrační saldo je rozdíl mezi počtem přistěhovalých a vystěhovalých ve zkoumaném územním celku. Převažuje-li počet přistěhovalých do územní jednotky nad počtem vystěhovalých, jde o pozitivní migrační saldo, tedy migrační růst (zisk). Je-li naopak počet vystěhovalých vyšší než počet přistěhovalých, jde o negativní migrační saldo (čistá emigrace), tedy migrační úbytek (ztrátu)“ (Příručka demografické statistiky pro potřebu oblastních statistických orgánů, 2001). V místě, kde se suburbanizace projevuje, dochází k migračnímu růstu. Naopak jádra měst jsou charakteristická migračním úbytkem. Stejně tak bylo využito i údajů o počtu dokončených bytů v obcích zájmového území. Data byla vyhodnocována za období mezi lety 1998 – 2012 a pro lepší srovnatelnost dat bylo toto období rozděleno do tří pětiletých etap: 1998 – 2002, 2003 – 2007 a 2008 – 2012. Podkladová data byla získána z Českého statistického úřadu.

Základní algoritmus tvorby praktické části diplomové práce byl poměrně jednoduchý. Na počátku bylo shromáždění dat o dané problematice, jejich analýza, zpracování, vyhodnocení a následná interpretace pomocí map, tabulek, grafů, fotografií a jejich komentáře. Veškeré tabulky a grafy v této práci byly zhotoveny za pomoci nástroje Microsoft Office Excel 2007 a textová část byla zhotovena v textovém editoru Microsoft Office Word 2007. Veškeré mapové výstupy byly vytvořeny v programu ArcGis 10.1. Všechny použité literární i internetové zdroje jsou průběžně citovány a uvedeny na závěr práce v seznamu použitých zdrojů a literatury.

## 4 VYMEZENÍ ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

Hlavním sledovaným územím je suburbánní prostor města Olomouce. Předlohou se stalo vymezení urbánního prostoru a suburbánního zázemí Olomouce dle příspěvku Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: teoretické přístupy, vymezení, typologie (Halás a kol., 2012).

Příspěvek vymezuje kompaktní město Olomouc, kdy byl zvolen morfologický způsob vymezení (město je vymezeno kompaktní zastavěnou plochou) za využití morfometrické analýzy. Vymezení suburbánního prostoru zde není pouze morfometrické, ale jsou zohledněny i vztahy a interakce s centrem.

Suburbánní zázemí Olomouce tedy bylo vymezeno na základě ukazatelů rozdělených do čtyř skupin, které určují suburbanizaci nebo potenciál pro suburbanizaci – dostupnost, dojíždka, migrace a intenzita bytové výstavby. V každé této skupině bylo využito jednoho až tří dalších ukazatelů (Halás a kol., 2012):

Ukazatele ve skupině dostupnost

- Časová dostupnost veřejnou dopravou (autobusy, vlaky) v čase dopravní špičky (mezi sedmou a osmou hodinou ranní),
- časová dostupnost po cestě,
- kilometrová dostupnost po cestě.

Ukazatele ve skupině dojíždka

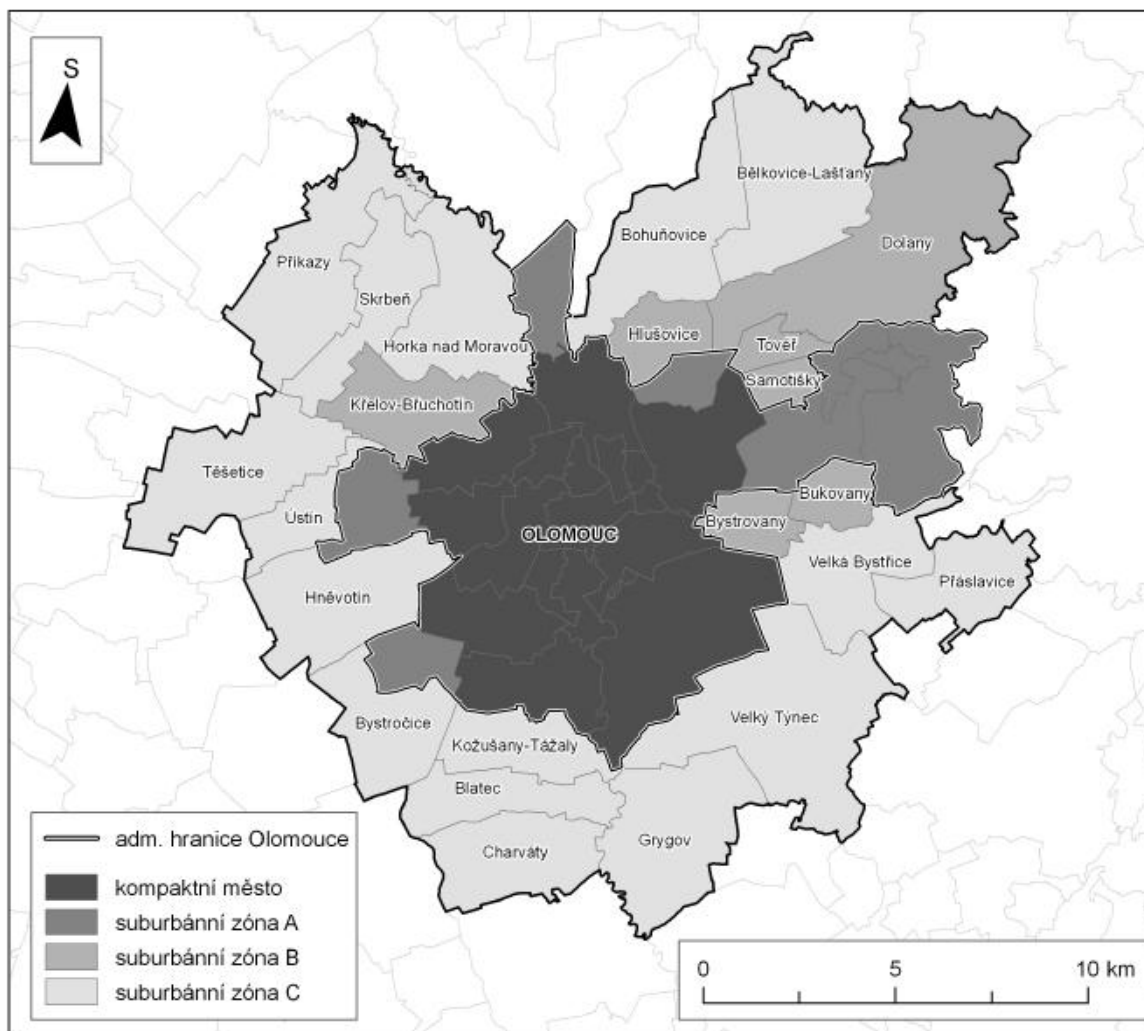
- Poměr denně odjíždějících obyvatel do zaměstnání z obce do Olomouce na počet ekonomicky aktivních obyvatel v obci (data ze sčítání 2001).

Ukazatele ve skupině migrace

- Relativní migrační saldo obce (v přepočtu na 1 000 obyv., data za období 1997 - 2009),
- relativní migrační saldo obce s Olomoucí (v přepočtu na 1 000 obyv., data za období 1997 - 2009).

Ukazatele ve skupině intenzita bytové výstavby

- Údaje o postavených bytech v obci (v přepočtu na 1 000 obyv., data za období 1997 - 2009).



**Obr. 1** Vymezení urbánního a suburbánního prostoru Olomouce.

**Zdroj:** HALÁS, M. a kol.: *Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: Teoretické přístupy, vymezení, typologie*. Geografický časopis, 2012, roč.64, č.4, s. 289-310.

Takto vymezená suburbánní zóna tvoří spojitý kruh kolem města vymezeného administrativními hranicemi. Ten je přerušen zejména na severovýchodě území, kde se nachází sídla, která jsou administrativně součástí Olomouce (tzv. městské části Olomouce) – a to Droždín, Lošov, Radíkov, Svatý Kopeček a na severu Chomoutov. Vysoce intenzivní suburbanizace je zaznamenána v obcích Hlušovice, Dolany, Toveř, Samotíšky, Bystrovany, Bukovany a Křelov-Břuchotín, ve zbylých 16 obcích je zaznamenána suburbanizace a potenciál pro suburbanizaci jako intenzivní (Halás a kol., 2012). Pro Olomouc je jistým specifikem výstavba v jejích městských částech, které jsou vzdálené od samotného centra města někdy i 10 km. Sice se nejedná o suburbanizaci v pravém slova smyslu, když nedochází ke stěhování mimo obec, ovšem



v podstatě jde o to samé (Kladivo a kol., 2014). Proto byl výzkum zaměřen právě i na některé městské části Olomouce.

Je ovšem na zvážení vymezení suburbánního zázemí Olomouce dle Haláse a kol. aktualizovat. Jsou zde použita převážně data ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 (dojíždka do zaměstnání, migrační saldo, údaje o nově postavených bytech apod.) a v některých případech se suburbánní výstavba začala výrazněji projevovat až v následujících letech. Za všechny případy jmenujme příklad obcí Majetín či Doloplazy, které ve vymezené suburbánní zóně nejsou zahrnuty, přesto je tu nová výstavba poměrně dost intenzivní.

Právě v suburbánní zóně vymezené Halásem a kol. (2012), bylo uskutečněno dotazníkové šetření, stejně jako ve vybraných městských částech Olomouce, které bylo využito jako zásadní zdroj informací pro vypracování této práce. Podoba jednotlivých suburbií, intenzita výstavby a další vybrané aspekty rozvoje suburbií jsou tedy nastíněny v následujících kapitolách.

## **5 MIGRAČNÍ SALDO A INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ZÁJMOMÉM ÚZEMÍ**

K charakteristice intenzity výstavby v jednotlivých obcích a městských částech Olomouce, které jsou součástí tří vymezených suburbánních zón Olomouce (viz kapitola výše), bylo využito dvou ukazatelů. Jedním z nich byla intenzita migračního salda, tím druhým poté ukazatel o vývoji počtu dokončených bytů za zkoumané období.

Tímto zkoumaným obdobím byl časový úsek mezi lety 1998 až 2012. Z důvodu „shlazení“ případných výkyvů a také pro lepší srovnatelnost dat, bylo toto časové období rozděleno do celkem tří pětiletých etap, tedy na časové úseky 1998 – 2002, 2003 – 2007 a 2008 – 2012.

Tato kapitola tedy částečně doplňuje článek Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: příspěvek k vymezení, správě a typologii (Halás a kol., 2012), kde byl vývojový proces suburbánní zóny Olomouce hodnocen víceméně jen celkově za období mezi lety 1998 – 2010.

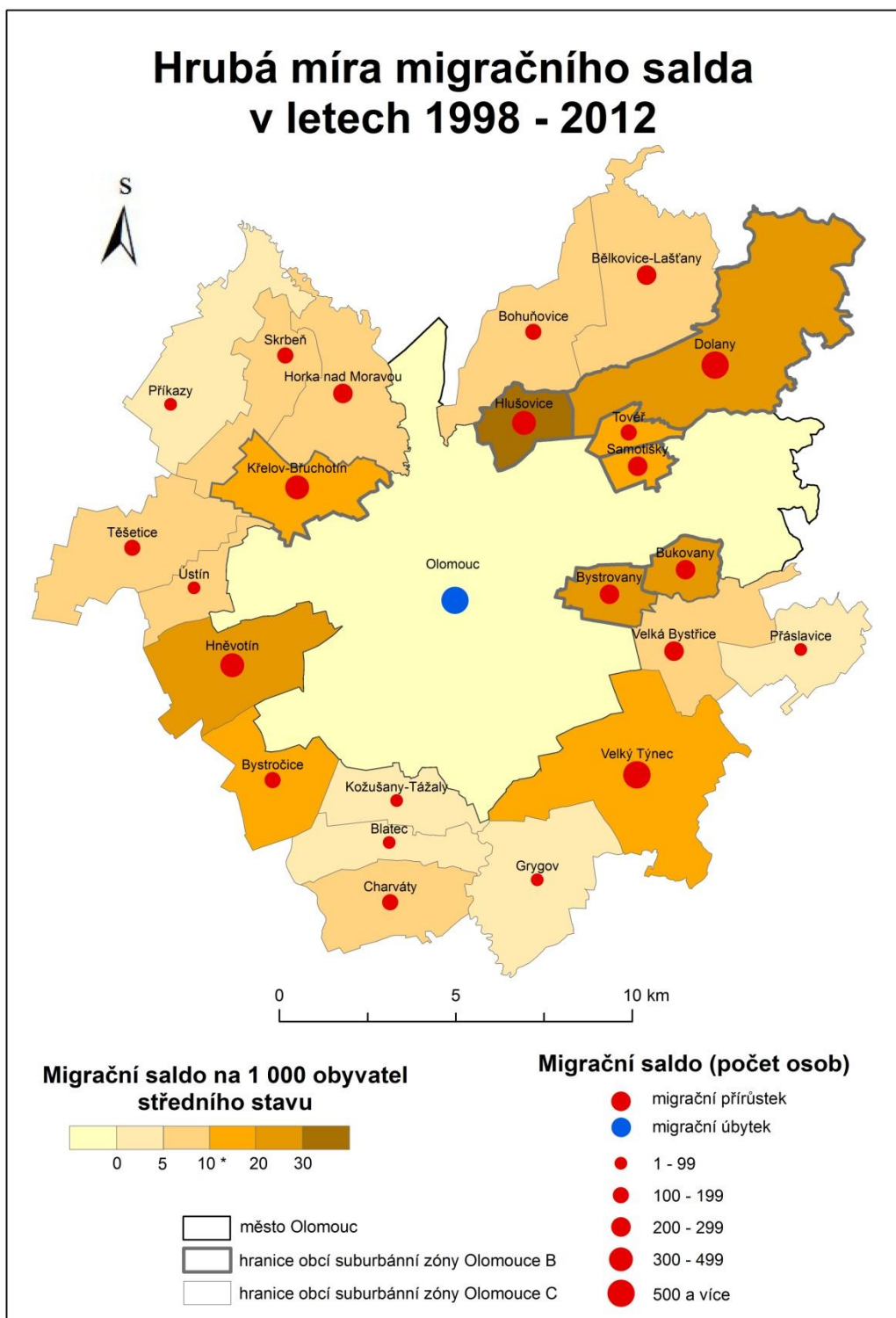
### **5.1 Analýza migračního salda**

K hodnocení suburbanizačních procesů je vhodné využít především údajů o pohybu obyvatelstva, zejména tedy údajů o migraci obyvatelstva. V místech, kde se suburbanizace projevuje, roste počet obyvatel. Naopak počet obyvatel v jádrových oblastech postupně klesá. K charakteristice tohoto jevu poslouží právě ukazatel migračního salda.

Pokud se zaměříme na hrubou míru migračního salda (tedy na migrační saldo v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu) mezi lety 1998 – 2012, zjistíme, že nejvyšších hodnot dosahují obce orientované převážně severovýchodním směrem, a to obce Hlušovice, Dolany, Bukovany a Bystrovany. Můžeme sem zařadit i obce Tověř a Samotišky, které dosahují hodnot o něco málo nižších.

Právě tyto obce se nacházejí v klidném prostředí, bez výraznějšího silničního provozu, v pěkném přírodním prostředí podhůří Oderských vrchů a Nízkého Jeseníku (Halás a kol., 2012).

Vyšších hodnot intenzity migračního salda v přepočtu na 1 000 obyvatel dosahují i obce orientované jiným než severovýchodním směrem – obce Hněvotín, Křelov-Břuchotín, Bystročice (orientované směrem na západ) a obec Velký Týnec (orientovaná jihovýchodním směrem).



**Obr. 2** Hrubá míra migračního salda v letech 1998 – 2012 ve městě Olomouc a v obcích jeho suburbánního prostoru.

**Zdroj:** ČSÚ, 2013; vlastní výpočty a zpracování.

**Vysvětlivky:**

\* *Následující intervaly mají dvojnásobnou délku z důvodu lepší čitelnosti mapy, respektive pro lepší vyjádření extrémních hodnot.*

Jak lze z obr. 2 vidět, samotné město Olomouc má hodnoty migračního salda v rámci zkoumaného časového období záporné. Bohužel Český statistický úřad nezjišťuje data o migraci do úrovně městských částí každoročně (výjimkou je pouze hlavní město Praha), ale pouze při Sčítání lidu, domů a bytů. Proto nelze ve zkoumaném časovém úseku zjistit přesné hodnoty migračního salda v jednotlivých městských částech Olomouce. V rámci samotného města Olomouc je však patrný úbytek počtu obyvatel a jeho odliv do okolních obcí.

V tabulce 1 lze vidět jak absolutní hodnoty migračního salda, tak i relativní hodnoty migračního salda v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu, jednak v samotném městě Olomouci (zahrnující tedy dle Haláse a kol. (2012) kompaktní město a suburbánní zónu A), ale i v jednotlivých obcích - dle Haláse a kol. (2012) - suburbánní zóny B a C.

**Tab. 1** Vývoj intenzity migračního salda v letech 1998 – 2012 ve městě Olomouc a v obcích jeho suburbánního prostoru.

Obec	Migrační saldo				Migrační saldo na 1 000 obyvatel středního stavu			
	1998 - 2002	2003 - 2007	2008 - 2012	1998 - 2012	1998 - 2002	2003 - 2007	2008 - 2012	1998 - 2012
<b>Kompaktní město + suburbánní zóna A</b>								
Olomouc	-1 510	-1 537	-1 118	-4 165	-3,0	-3,0	-2,2	-2,8
<b>Suburbánní zóna B</b>								
Bukovany	30	122	48	200	11,8	47,9	18,8	26,2
Bystrovany	68	128	97	293	16,0	30,1	22,8	23,0
Dolany	248	299	165	712	21,8	26,3	14,5	20,9
Hlušovice	77	197	189	463	27,9	71,4	68,5	56,0
Křelov-Břuchotín	103	90	132	325	13,8	12,1	17,7	14,6
Samotíšky	125	103	42	270	21,3	17,5	7,2	15,3
Tověň	70	72	10	152	26,7	27,5	3,8	19,3
<b>Suburbánní zóna C</b>								
Bělkovice-Lašťany	68	94	123	285	6,8	9,3	12,2	9,4
Blatec	2	18	16	36	0,7	6,1	5,4	4,0
Bohuňovice	70	92	37	199	5,7	7,5	3,0	5,4
Bystročice	24	46	82	152	7,1	13,7	24,4	15,1
Grygov	5	36	31	72	0,7	5,0	4,3	3,4
Hněvotín	58	170	262	490	8,5	24,8	38,2	23,8
Horka nad Moravou	93	121	35	249	8,5	11,0	3,2	7,6
Charváty	30	68	8	106	7,6	17,2	2,0	8,9
Kožušany-Tážaly	42	10	-12	40	10,1	2,4	-2,9	3,2
Přáslavice	18	37	10	65	2,7	5,6	1,5	3,3
Příkazy	5	5	33	43	0,8	0,8	5,4	2,4
Skrbeň	36	102	20	158	6,4	18,1	3,5	9,3
Těšetice	9	55	62	126	1,4	8,7	9,8	6,6
Ústín	11	10	13	34	5,8	5,3	6,8	6,0
Velká Bystřice	39	129	75	243	2,6	8,7	5,1	5,5
Velký Týnec	59	140	394	593	5,0	11,8	33,2	16,6

**Zdroj:** ČSÚ, 2013; vlastní výpočty a zpracování.

Z tabulky je patrné, že ve všech obcích suburbánní zóny B a C došlo mezi lety 1998 – 2012 k migračnímu růstu. Při pohledu na relativní hodnoty, lze vidět jasné prvenství obce Hlušovice. Hodnota migračního salda v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu mezi lety 1998 – 2012 je 56, tedy nejvyšší ze všech obcí zkoumaného území. Mezi lety 1998 – 2012 se tak počet obyvatel Hlušovic téměř ztrojnásobil, z 266 obyvatel v roce 1998 na 800 obyvatel v roce 2012 (Český statistický úřad, 2013). Hlušovice jsou typickým příkladem satelitního městečka, kde rodinné domy nebyly stavěny individuálně, nýbrž výstavba probíhala na základě developerských projektů, které bohužel nepřinesly adekvátní občanskou vybavenost (Halás a kol., 2012). O podobě a vybavenosti jednotlivých suburbií bude pojednávat samostatná kapitola této práce.

Ve většině obcí suburbánní zóny B a C můžeme vrchol suburbanizačního procesu sledovat ve druhém pětiletém období, tedy mezi lety 2003 – 2007. Většina obcí měla v tomto období nejvyšší relativní migrační přírůstek. Po roce 2007 dochází v těchto obcích spíše ke stagnaci a k poklesu hodnot migračního přírůstku. Jsou zde však výjimky, jako například obce Hněvotín, Velký Týnec, Bystročice, ale i Křelov-Břuchotín, Bělkovice-Lašťany, Těšetice, Ústín a Příkazy. V těchto obcích byl suburbanizační proces opožděn a nejvyšší hodnoty migračního přírůstku jsou zaznamenány v období mezi lety 2008 – 2012.

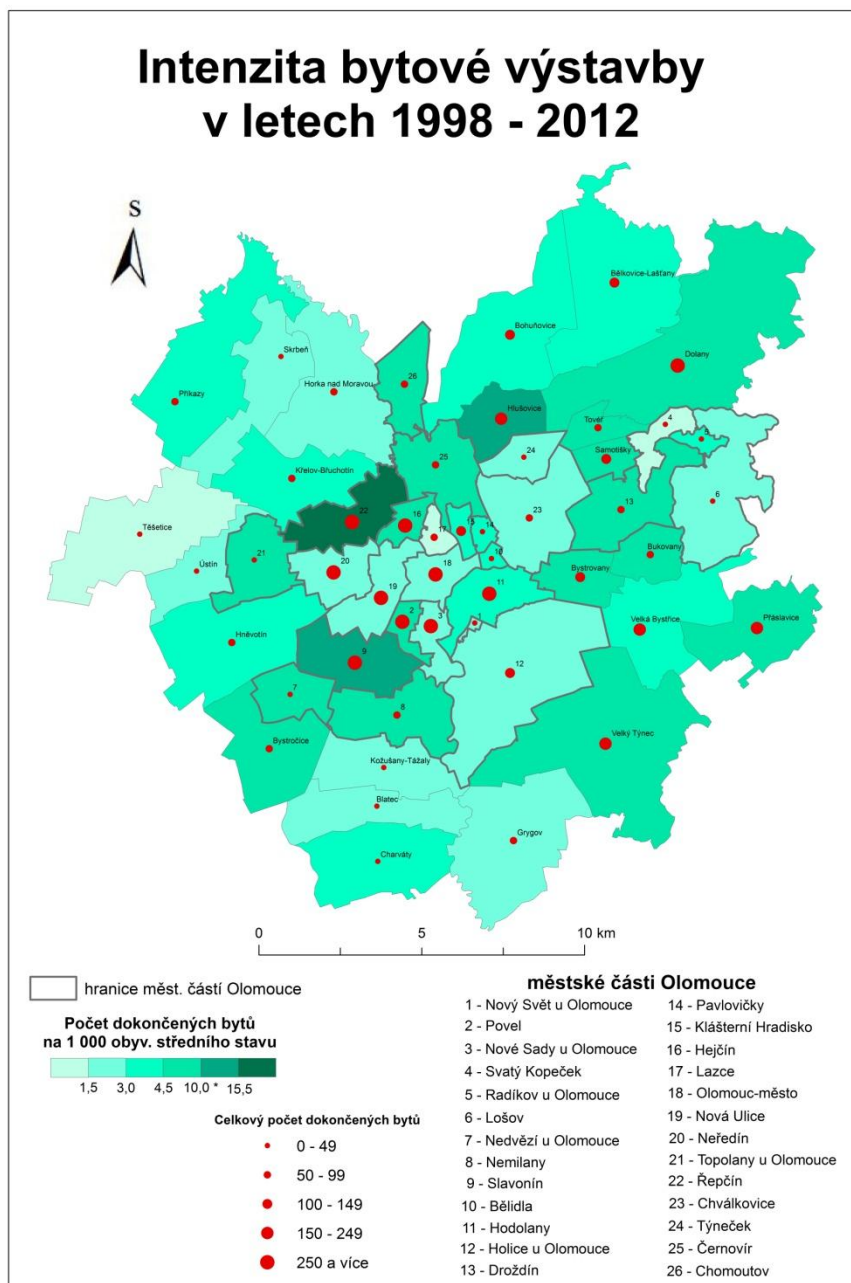
Co se týče absolutních hodnot migračního salda mezi lety 1998 – 2012, největší migrační přírůstek byl zaznamenán v obcích Dolany, Velký Týnec a Hněvotín, naopak nejnižších hodnot migračního přírůstku dosáhly obce Ústín, Blatec a Kožušany-Tážaly.

## **5.2 Analýza intenzity bytové výstavby**

Suburbanizační proces v jednotlivých obcích zkoumaného území může být charakterizován i na základě počtu dokončených bytů v daných obcích. Je zajímavé porovnat tyto hodnoty s hodnotami migračního salda. Při pohledu na obr. 2 a 3 je více než patrný vztah mezi intenzitou migrace a intenzitou bytové výstavby. V rámci suburbánních zón B a C bylo nejvíce bytů na 1 000 obyvatel středního stavu dokončeno převážně v obcích suburbánní zóny B, nejvíce pak v obci Hlušovice. Ve většině případů tak spolu hodnoty v obou statistikách korelují.

Jsou zde však i případy obcí, které mají výraznou intenzitu migrace, ale naopak intenzita bytové výstavby již tak výrazná není. Jde například o obce Hněvotín, Blatec či Charváty. Tento jev může mít několik příčin. Jednou z těchto příčin může být stěhování obyvatel do starších domů, kdy tento přesun nebývá do statistik nových domů brán v potaz.

Druhou příčinou může být i nenahlášení trvalého bydliště v obci, kde si majitelé nový dům postavili (Burian a kol., 2011). Tato problematika bude řešena v jedné z dalších kapitol této práce.



**Obr. 3** Intenzita bytové výstavby v letech 1998 – 2012 v městských částech Olomouce a v obcích jejího suburbánního prostoru.

**Zdroj:** ČSÚ, 2013; vlastní výpočty a zpracování.

**Vysvětlivky:**

\* *Intervaly mají dvojnásobnou délku z důvodu lepší čitelnosti mapy, respektive pro lepší vyjádření extrémních hodnot.*

Co se týče absolutních hodnot počtu dokončených bytů mezi lety 1998 – 2012, dle tabulky 2 bylo nejvíce dokončených bytů v obcích Dolany, Velký Týnec a Velká Bystřice. Naopak nejméně v obcích Ústín, Blatec a Těšetice.

Samotné město Olomouc ve zkoumaném období 1998 – 2012 sice vykazuje záporné hodnoty migračního salda, tedy migrační úbytek, ovšem hodnoty počtu dokončených bytů v jednotlivých městských částech Olomouce se pohybují v kladných číslech.

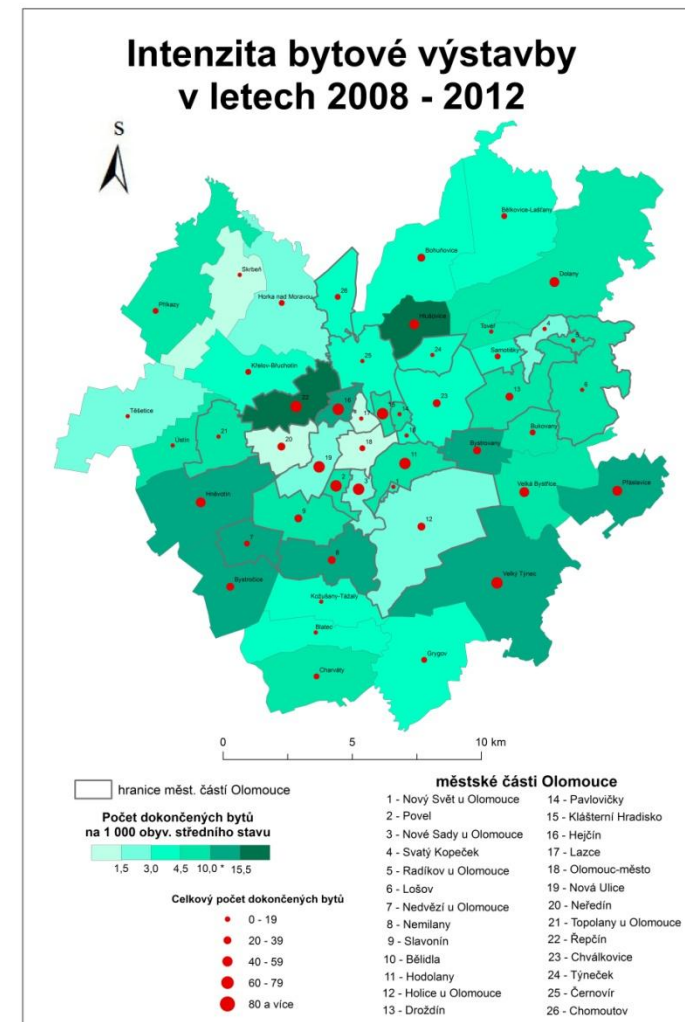
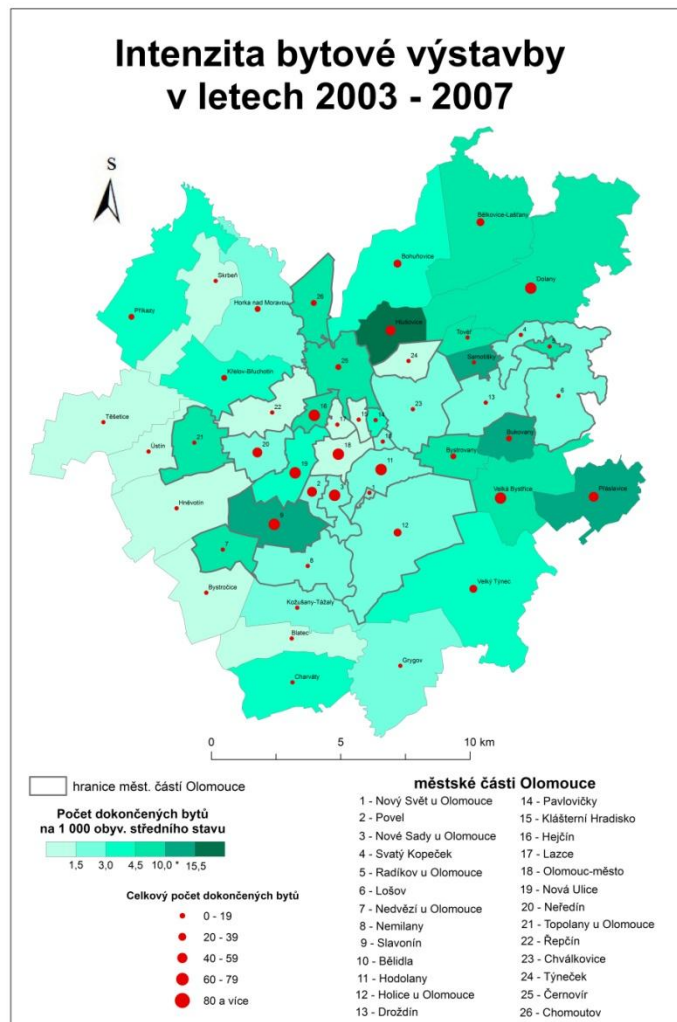
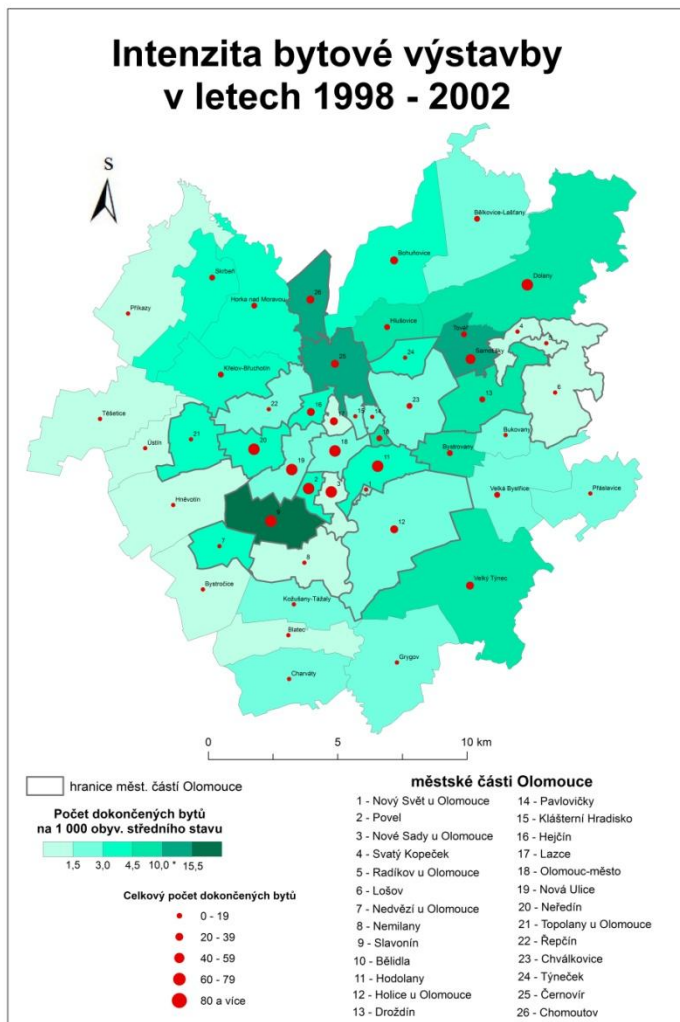
**Tab. 2** Vývoj počtu dokončených bytů v letech 1998 – 2012 ve městě Olomouc a v obcích jeho suburbánního prostoru.

Obec	Počet dokončených bytů				Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu			
	1998 - 2002	2003 - 2007	2008 - 2012	1998 - 2012	1998 - 2002	2003 - 2007	2008 - 2012	1998 - 2012
<b>Kompaktní město + suburbánní zóna A</b>								
Olomouc	1 712	1 289	2 031	5 032	3,4	2,5	4,0	3,3
<b>Suburbánní zóna B</b>								
Bukovany	7	34	21	62	2,7	13,3	8,2	8,1
Bystrovany	22	39	43	104	5,2	9,2	10,1	8,2
Dolany	110	108	66	284	9,7	9,5	5,8	8,3
Hlušovice	26	74	60	160	9,4	26,8	21,8	19,3
Křelov-Břuchotín	39	25	32	96	5,2	3,4	4,3	4,3
Samotišky	77	12	21	110	13,1	2,0	3,6	6,2
Tověř	35	19	14	68	13,3	7,2	5,3	8,6
<b>Suburbánní zóna C</b>								
Bělkovice-Lašťany	24	45	35	104	2,4	4,5	3,5	3,4
Blatec	4	1	10	15	1,3	0,3	3,4	1,7
Bohuňovice	46	47	48	141	3,7	3,8	3,9	3,8
Bystročice	0	4	46	50	0,0	1,2	13,7	5,0
Grygov	16	16	22	54	2,2	2,2	3,1	2,5
Hněvotín	8	8	72	88	1,2	1,2	10,5	4,3
Horka nad Moravou	37	31	28	96	3,4	2,8	2,6	2,9
Charvátý	11	12	20	43	2,8	3,0	5,0	3,6
Kožušany-Tážaly	12	7	15	34	2,9	1,7	3,6	2,7
Přáslavice	11	69	75	155	1,7	10,4	11,3	7,8
Příkazy	7	20	34	61	1,2	3,3	5,6	3,3
Skrbeň	20	8	8	36	3,5	1,4	1,4	2,1
Těšetice	3	1	18	22	0,5	0,2	2,8	1,2
Ústín	2	1	9	12	1,1	0,5	4,7	2,1
Velká Bystřice	31	98	67	196	2,1	6,6	4,5	4,4
Velký Týnec	48	46	119	213	4,0	3,9	10,0	6,0

**Zdroj:** ČSÚ, 2013; vlastní výpočty a zpracování.

Data o počtu dokončených bytů byla získána i za jednotlivé městské části Olomouce. Jejich absolutní i relativní počet je vyjádřen v rámci třech pětiletých období na následujících obrázcích. Stejně tak jsou znázorněny i hodnoty pro obce suburbánní zóny B a C.





**Obr. 4, 5, 6** Intenzita bytové výstavby v obdobích 1998 – 2002, 2003 – 2007 a 2008 – 2012 v městských částech Olomouce a v obcích jejího suburbánního prostoru.

**Zdroj:** ČSÚ, 2013; vlastní výpočty a zpracování.

**Vysvětlivky:** \* Intervaly mají dvojnásobnou délku z důvodu lepší čitelnosti map, respektive pro lepší vyjádření extrémních hodnot.

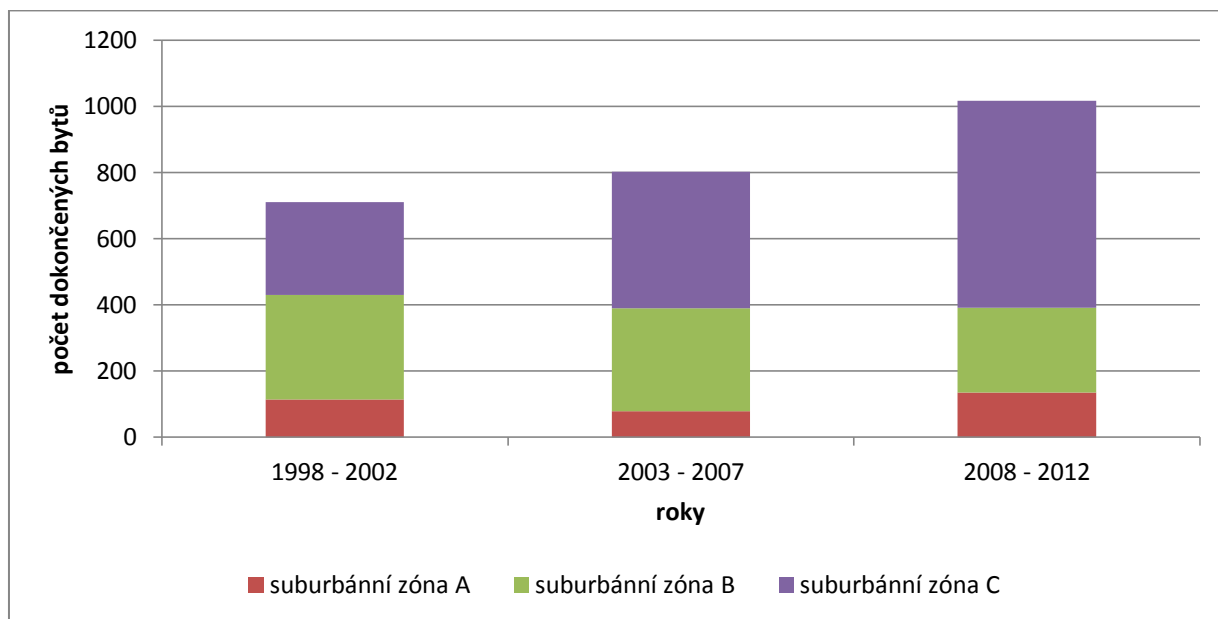


Co se týče jednotlivých městských částí Olomouce, lze zaznamenat pokles počtu dokončených bytů v období 2003 – 2007, což je současně i období, kdy většina obcí v suburbánní zóně B a C vykazuje migrační přírůstek a postupný nárůst počtu dokončených bytů. V období 2008 – 2012 se počet dokončených bytů v městských částech Olomouce opět navýšil. V každé z městských částí Olomouce Povel a Řepčín bylo dokončeno více než 300 nových bytů. Přes 200 nových bytů bylo v tomto období dokončeno i v městských částech Nová Ulice a Hodolany.

V suburbánní zóně B a C v období 1998 – 2002 bylo nejvíce dokončených bytů v obcích Dolany (celkem 110) a v obci Samotišky (celkem 77). Celkově bylo v tomto období v suburbánní zóně B dokončeno 316 bytů, v suburbánní zóně C pak celkem 280 bytů.

V dalším zkoumaném období, tedy mezi lety 2003 – 2007, se začal zvyšovat počet dokončených bytů v suburbánní zóně C (celkem 414 bytů), počet dokončených bytů v suburbánní zóně B se mírně snížil (311 bytů). Počet bytů v městských částech Olomouce v tomto období taktéž poklesl. Nejvíce bytů bylo dokončeno v obci Dolany (celkem 108), Velká Bystřice (98 bytů), Hlušovice (74 bytů) a Přáslavice (69 bytů).

Období mezi lety 2008 – 2012 je charakteristické zvýšením počtu dokončených bytů v suburbánní zóně C (626 bytů) a naopak snížením počtu v suburbánní zóně B (na 257 bytů). Nejvíce dokončených bytů bylo v obci Velký Týnec (119 bytů), Přáslavice (75 bytů) a Hněvotín (72 bytů).



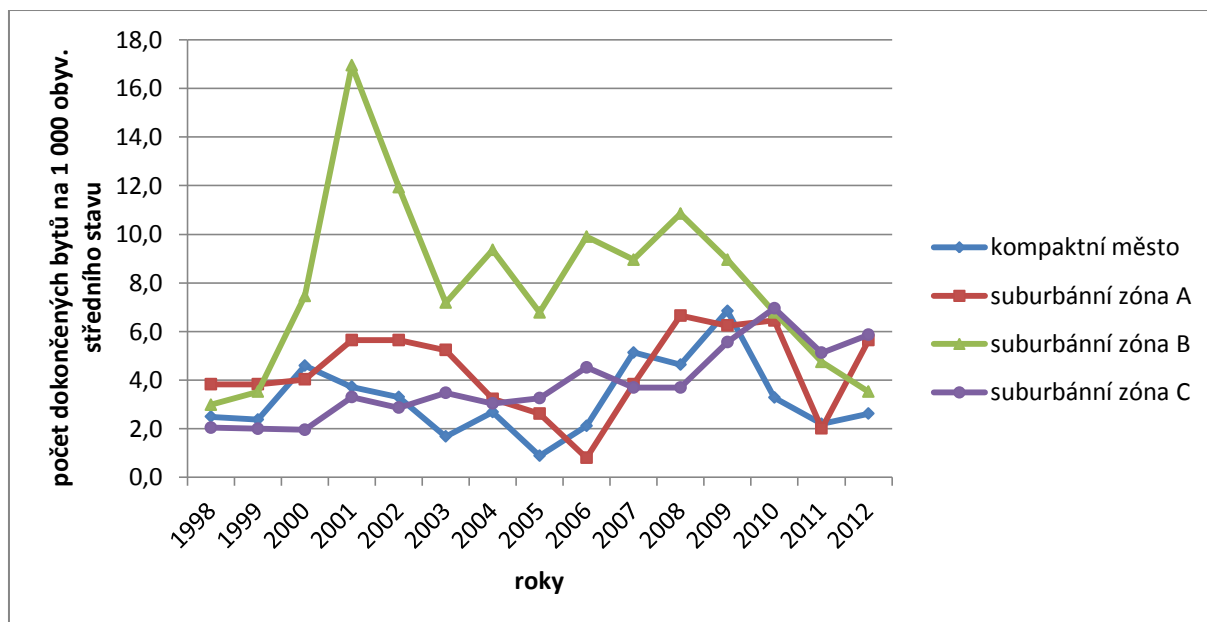
**Obr. 7** Počet dokončených bytů v suburbánních zónách Olomouce v obdobích 1998 – 2002, 2003 – 2007 a 2008 – 2012.

**Zdroj:** ČSÚ, 2013; vlastní výpočty a zpracování.

Co se ovšem obce Přáslavice týče, je nutné zdůraznit, že přibližně sto obecních nájemních bytů postavila obec a ty byly poskytnuty především k pronájmu místnímu obyvatelstvu, zejména mladým rodinám. Suburbanizační proces tedy nebyl tak výrazný jak by se mohlo dle hodnot počtu dokončených bytů zdát. Důkazem jsou i hodnoty migračního salda za zkoumané období. V roce 2004 byly také postaveny nové bytové domy v Samotiškách.

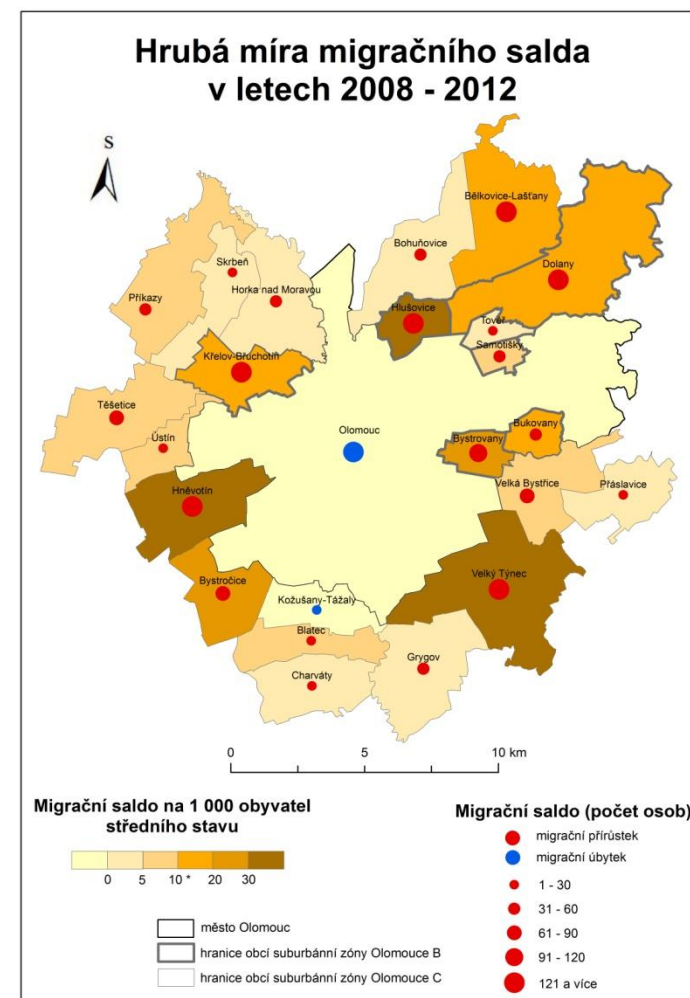
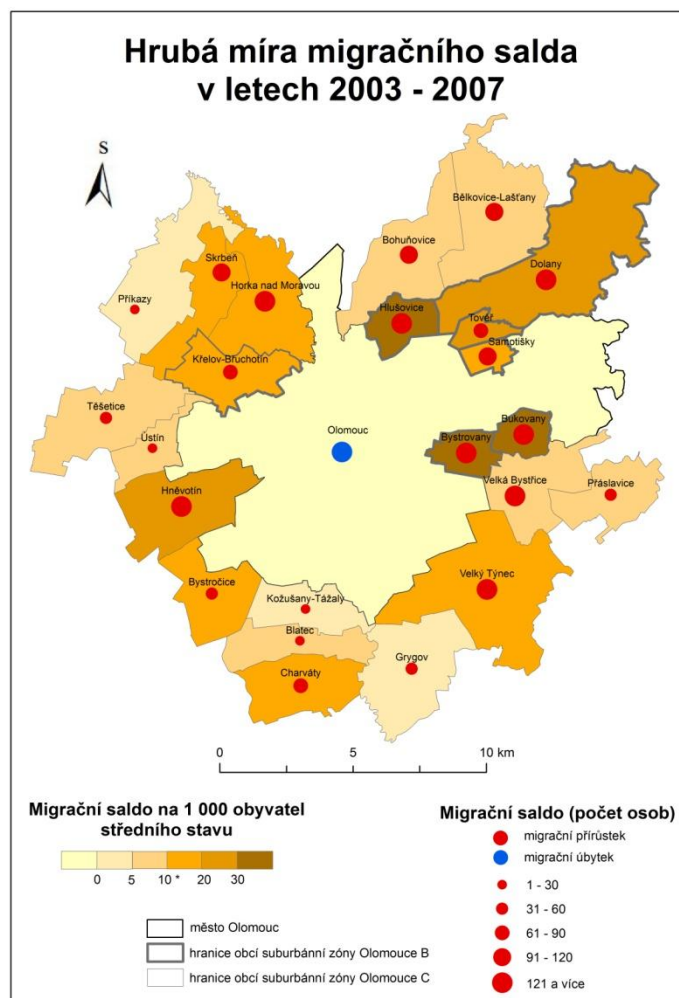
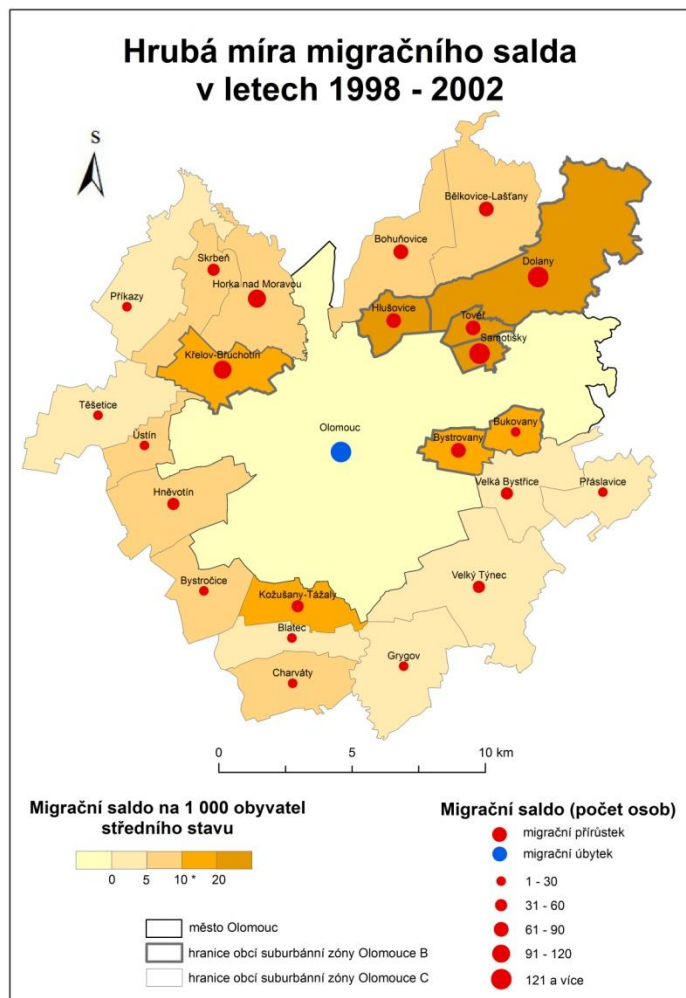
Na obrázcích 9, 10 a 11 jsou vyjádřeny absolutní i relativní hodnoty migračního salda v rámci tří pětiletých období.

Mezi lety 1998 – 2002 je vidět koncentrace nových obyvatel především v obcích suburbánní zóny B. Obce suburbánní zóny C jsou z hlediska migračního salda taktéž přírůstkové, nicméně výraznější migrační přírůstek je patrný až v následujících dvou pětiletých obdobích. Stejně tak, jako se v období 2003 – 2007 zvýšil počet dokončených bytů v obcích suburbánní zóny B a C, je z obrázku patrný i migrační přírůstek v těchto obcích. Největší migrační přírůstek v tomto období zaznamenala obec Dolany (299 obyvatel) a obec Hlušovice (197 obyvatel). V posledním pětiletém období měla největší migrační přírůstek obec Velký Týnec (394 obyvatel) a obec Hněvotín (262 obyvatel). Naopak výrazněji poklesl migrační přírůstek oproti předchozím dvěma obdobím v obcích Samotišky, Horka nad Moravou nebo Tověř.



**Obr. 8** Počet dokončených bytů v suburbánních zónách Olomouce v období 1998 – 2012, v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu.

**Zdroj:** ČSÚ, 2013; vlastní výpočty a zpracování.



**Obr. 9, 10, 11** Hrubá míra migračního salda v obdobích 1998 – 2002, 2003 – 2007 a 2008 – 2012 ve městě Olomouc a v obcích jeho suburbánního prostoru.

**Zdroj:** ČSÚ, 2013; vlastní výpočty a zpracování.

**Vysvětlivky:** \* Následující intervaly mají dvojnásobnou délku z důvodu lepší čitelnosti map, respektive pro lepší vyjádření extrémních hodnot.

V obrázku 8 jsou zaznamenány počty dokončených bytů v letech 1998 – 2012, v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu. Je zde vidět, že nejintenzivnější výstavba byla v suburbánní zóně B (obce Bukovany, Bystrovany, Dolany, Hlušovice, Křelov-Břuchotín, Samotišky a Tověř) v letech 2001 a 2002. Intenzivní výstavba zde probíhala i v dalších letech, ovšem již ve druhém zkoumaném pětiletém období se začala zvyšovat intenzita výstavby i v obcích suburbánní zóny C.

Je zde také nutno podotknout, že v rámci bytové výstavby dominují v rámci kompaktního města byty developerských projektů bytových domů, naopak v suburbánních zónách dominuje výstavba rodinných domů (Halás a kol., 2012).

Dle Haláse a kol. (2012) jsou v rámci suburbánních zón Olomouce dominantní tři typy výstavby – vyplňování volných parcel v rámci intravilánů příměstských sídel, výstavba solitérních nových domů na okrajích intravilánů příměstských sídel a výstavba celých kolonií rodinných domů, které prostorově navazují na starší zástavbu příměstských sídel. Nejrozšířenějším typem je výstavba navazující na intravilány obcí, a to jak výstavba individuálních domů, tak i celých kolonií rodinných domů. Typickým příkladem vzniku samostatné kolonie rodinných domů mimo původní intravilán je například obec Hlušovice, Dolany, Křelov-Břuchotín či Samotišky. Ve všech těchto obcích (mimo obec Hlušovice) navazují kolonie domů na původní zástavbu. Pouze v Hlušovicích je kolonie nových domů částečně oddělena od původního intravilánu. Ve většině případů převládala v obou suburbánních zónách B i C individuální výstavba rodinných domů. Výjimkou jsou typizované domy v rámci jednotlivých ulic, jako např. v obci Křelov-Břuchotín.



**Obr. 12** Nová výstavba v obci Hlušovice.

**Zdroj:** Mapy.cz; Martina Nesvadbová, 2014.



**Obr. 13** Nová výstavba v obci Bukovany.

**Zdroj:** Mapy.cz; Martina Nesvadbová, 2014.

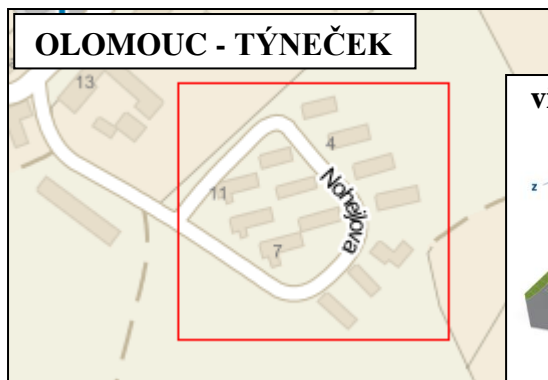
Další případy typizovaných rodinných domů jsou typické spíše pro suburbánní zónu A (tedy pro vybrané městské části Olomouce). Takovýmto příkladem může být například projekt výstavby 13 samostatných rodinných domů v městské části Olomouc – Týneček. Jedná se o okrajovou městskou část Olomouce, která leží v relativně příjemném prostředí, s dobrou dopravní dostupností do centra města. V současnosti je již na prodej poslední z 13 vil (Vily Týneček, 2010).

Podobným příkladem jsou i typizované řadové rodinné domy v Chomoutově, což je taktéž okrajová městská část Olomouce, vzdálená od centra pouhých 5 minut jízdy autem.

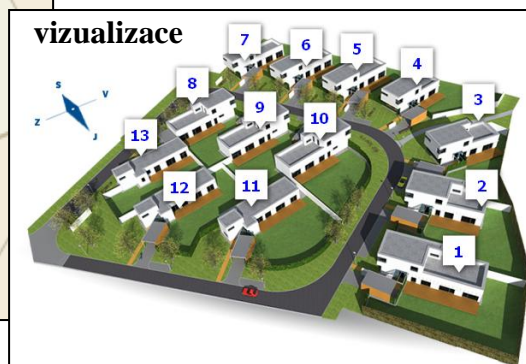
Aktuální je projekt výstavby 21 typizovaných rodinných domů v lokalitě „Pod Bořím“, v městské části Olomouc – Radíkov. Jedná se o atraktivní lokalitu, v pěkném přírodním prostředí údolí Nízkého Jeseníku, přitom na okraji města s dobrou dostupností do centra. Samotný název webu tohoto projektu je „Pod Bořím. Bydlení blízko přírodě“.



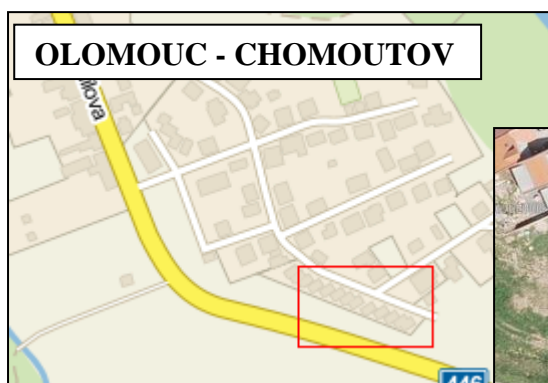
i městu“. V současnosti je prodáný jeden dům, 4 jsou zamluvené a zbytek je volný ke koupi (Pod Bořím: Bydlení blízko přírodě i městu, 2012).



Zdroj: mapy.cz



Zdroj: <http://www.tynecek.cz/>



Zdroj: mapy.cz



Zdroj: mapy.cz



Zdroj: mapy.cz



Zdroj: <http://domy-radikov.dachi.cz/>

**Obr. 14** Příklady výstavby typizovaných rodinných domů v městských částech Olomouce – Týneček, Chomoutov a Radíkov.

*Pozn.: Jednotlivé zdroje uvedeny u samostatných obrázků.*

### Generalizovaná typologie olomouckých suburbií dle intenzity výstavby

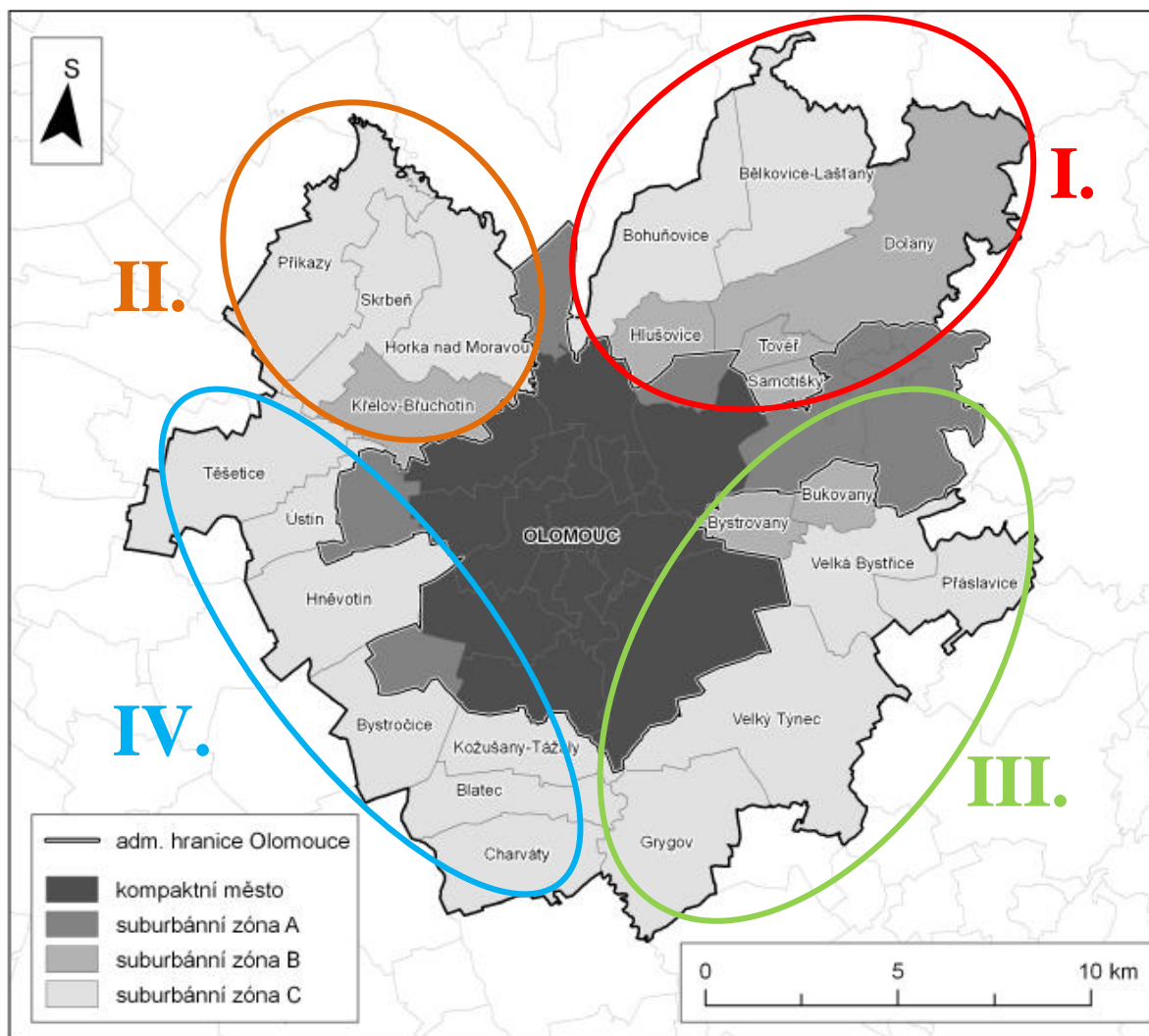
Dle intenzity výstavby lze za pomoci velmi generalizované typologie rozdělit olomoucká suburbia (obce suburbánní zóny Olomouce B a C) na 4 typy.

**Tab. 3** Typologie obcí suburbánní zóny Olomouce B a C dle intenzity výstavby.

Typy obcí	Zkoumaná období výstavby		
	1998 - 2002	2003 - 2007	2008 - 2012
<b>I. typ</b>	++	++	++
<b>II. typ</b>	+	+	+
<b>III. typ</b>	0	++	+
<b>IV. typ</b>	0	0	++

**Zdroj:** Vlastní zpracování.

**I. typ** tvoří obce, ve kterých suburbánní procesy započaly nejdříve a stále trvají. Výstavba nových domů ve všech třech sledovaných obdobích byla velice intenzivní. Typickým příkladem může být obec Hlušovice nebo Dolany. Od počátku probíhají suburbánní procesy i u obcí **II. typu**, kde ovšem výstavba není tak intenzivní jako u obcí předchozího typu (např. obce Křelov-Břuchotín, Příkazy nebo Skrbeň). U obcí **III. typu** (např. obce Bystrovany, Velká Bystřice), se v prvním sledovaném období, tedy mezi lety 1998 – 2002, nové domy téměř nestavěly. Suburbanizační boom se v případě těchto obcí projevil až mezi lety 2003 – 2007, kdy byla výstavba nejintenzivnější. V posledním období pak byla výstavba intenzivní již o něco méně. **IV. typem** jsou obce, kde k suburbánní výstavbě docházelo až v posledním zkoumaném pětiletém období, mezi lety 2008 – 2012 (např. obec Bystročice). U všech vymezených typů však existují výjimky, jako například obec Továř. Nová výstavba zde nebyla ve všech třech zkoumaných obdobích tak intenzivní jako v ostatních obcích I. typu. Stejně tak například obec Velký Týnec, která je zahrnuta do obcí III. typu, ovšem výstavba zde byla nejintenzivnější až v posledním zkoumaném období.



**Obr. 15** Schematické znázornění generalizované typologie olomouckých suburbii (obce suburbánní zóny Olomouce B a C) dle intenzity výstavby.

**Zdroj:** HALÁS, M. a kol.: *Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: Teoretické přístupy, vymezení, typologie*. Geografický časopis, 2012, roč.64, č.4, s. 289-310.; vlastní zpracování.



## **6 HLAVNÍ FAKTORY, MAJÍCÍ VLIV NA PODOBU SUBURBIÍ**

Tato kapitola je věnována několika faktorům, které mají zásadní vliv na podobu suburbií a na podobu celých suburbánních zón. Na základě rozhovorů se starosty jednotlivých obcí se ukázaly být těmi nejdůležitějšími faktory zejména územní plánování a plánovací smlouva, hlavní iniciátor výstavby, vlastníci pozemků a jejich postoj k nové výstavbě, iniciativa starostů a zastupitelstev apod. Analýza vlivu těchto faktorů vzhledem k vývoji suburbanizace, jejím podobám, intenzitě apod. proběhla zejména právě na základě vyhodnocování dotazníků poskytnutých starostům jednotlivých obcí.

### **6.1 Výchozí podmínky suburbánního rozvoje, analýza vlastnických poměrů**

Rozvoj suburbií, potažmo celých suburbánních zón, je spojen s otázkou vlastnictví půdy a pozemků. Jak již bylo řečeno v jedné z předcházejících kapitol, suburbanizační proces byl v Olomouci nastartován počátkem 90. let 20. století. Právě po roce 1989, respektive po přijetí zákona č. 229/1991 Sb. (zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku) došlo k navrácení půdy, budov a staveb, které přešly na stát nebo na jiné právnické osoby v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990, původním vlastníkům (respektive jejich dědicům či právním nástupcům) (Portál veřejné správy, 2014), kteří v době vlády minulého režimu museli své majetky odevzdat do rukou státu. Často se jednalo právě o půdu a pozemky určené k zemědělské výrobě.

Co se týče restitucí, proběhly ve všech zkoumaných obcích zájmového území, ovšem pouze v některých případech měly zásadní vliv na intenzitu suburbánních procesů, respektive na vývoj bytové výstavby.

Restituce ve zkoumaných obcích proběhly klasickým způsobem. V některých případech se stala hlavním vlastníkem pozemků obec, ovšem ve většině případů vlastnili pozemky soukromí vlastníci, čímž byla vlastnická struktura pozemků silně rozdrobená (typický příklad obce Dolany). V některých případech se stal vlastníkem pozemků jeden významný vlastník (příklad obce Velká Bystřice, kde se po restitucích stalo hlavním vlastníkem zemědělské půdy družstvo Agrospol Velká Bystřice s. r. o.).

Většina z restituentů ovšem neměla vhodné podmínky pro výkon jakékoliv zemědělské činnosti na získaných pozemcích. Proto ve většině případů měli vlastníci zájem

své pozemky prodat či pronajmout. Ovšem i zde byly výjimky.

Například v obci Příkazy, kde se původní majitel zdráhal pozemek prodat s tím, že prodej ostatních pozemků obci stejně nic nepřinesl. V Horce nad Moravou pak prodávali pozemky převážně jen ti, kteří měli parcely jako úzké lány za domem.

Církevní restituce se většiny obcí nedotknout, jinde ale mohou přinést nová stavební místa. Například v městské části Olomouce Svatý Kopeček, dostane Svatokopecká římskokatolická farnost zpátky přes devět tisíc metrů čtverečních v lokalitě určené pro výstavbu rodinných domů. Pokud farnost tento pozemek získá, uvažuje o jeho prodeji developerovi. K prodeji ovšem farnost musí získat souhlas od olomouckého arcibiskupství. Restituční proces ovšem není dokončen a pozemek tak zatím na farnost převeden není. Svatý Kopeček je velmi žádaným místem pro výstavbu rodinných domů a dokonce dle některých realitních makléřů jde o možná nejlepší adresu Olomoucka vůbec, proto je zde většina pozemků zastavena. Církevní restituce by tak v této lokalitě, jež je v územním plánu města Olomouce určena k zástavbě, mohly přinést nová stavební místa (Olomoucký deník, 2014).

Postoj majitelů pozemků s možností výstavby se tak ukazuje jako klíčový. Často tak dochází k situacím, kdy se v souvislé zástavbě rodinných domů vyskytují jakési „mezery, či proluky“ ploch, o které se nikdo nestará, jsou zarostlé vegetací apod. Jde o pozemky, které původní vlastník prostě nechtěl prodat. V některých případech pak dochází i k tomu, že na základě jednoho či dvou vlastníků, kteří nechtějí svůj pozemek prodat, nejsou realizovány větší projekty například developerů, kteří povětšinou mají zájem o kompaktní území, především s ohledem na vybudování infrastruktury a inženýrských sítí (Kladivo a kol., 2014). Příkladem může být například obec Velký Týnec (viz níže).

## **6.2 Iniciátoři nové výstavby**

Hlavním iniciátorem výstavby se stala sama obec, soukromí stavebníci, ale například i developerské firmy, z nichž některé se podílely jak na přípravě pozemků, tak i na výstavbě samotných domů. Téměř polovině starostů zkoumaných obcí byla nabídnuta výstavba rodinných domů ze strany developera, z nichž někteří ze starostů nabídku přijali. V několika konkrétních případech však developeři realizovali projekty, které byly uskutečněny proti vůli občanů, ale často i proti vůli některých zastupitelů, některé nebyly v souladu s územním plánem obce a celkově tak byly tyto projekty protlačeny „silově“ (Kladivo a kol., 2014). Uvedme proto za všechny několik zajímavých příkladů formou případových studií.

## Obec Hněvotín

V této obci byla hlavním iniciátorem výstavby sama obec. Za posledních deset let zde bylo postaveno zhruba 150 nových domů. Obec pozemky, které byly v územním plánu vyčleněny jako plochy pro bydlení, rozdělila na stavební parcely, zajistila veškeré zasíťování pozemků a následně parcely prodávala přes realitní kanceláře. Dle slov starosty obce si obec „sama pohlídala všechny následné věci související s výstavbou“.



**Obr. 16** Nová výstavba v obci Hněvotín.

**Zdroj:** Martina Nesvadbová, 2014.

## Obec Velký Týnec

Zde byla hlavním iniciátorem výstavby jak sama obec, tak i developer. První nově postavené domy vznikly na základě aktivity obce. Obec vytvořila zastavovací studii, v lokalitě „Podstampilí“ bez větších problémů vykoupila od tří původních majitelů 1 ze 3 pásů pozemků, na základě dotací z Ministerstva pro místní rozvoj tento pozemek zasíťovala a následně nabídla 22 míst k výstavbě rodinných domů. Zbylé pásy pozemků koupila soukromá firma STAVBY ŽÁDNÍK s. r. o., která nejprve na vlastní náklady pozemky zasíťovala a následně je začala prodávat. Ovšem v další lokalitě – „Sadová“, se firmě nepodařilo vykoupit pozemky od původních majitelů (zde bylo majitelů více, asi 15). Ovšem po „boomu“ výstavby rodinných domů začali tito majitelé prodávat své pozemky zcela chaoticky, přičemž došlo k tomu, že zde nejsou zavedeny inženýrské sítě, jsou zde velké proluky mezi jednotlivými domy apod. Developer se pokoušel o novou aktivitu, ovšem majitelé nebyly schopni se dohodnout a tak od této lokality developer odstoupil. Celkem bylo v obci postaveno 108 nových domů (22 ze strany obce, 86 soukromá firma STAVBY ŽÁDNÍK s. r. o.).



**Obr. 17** Nová výstavba v obci Velký Týnec.  
**Zdroj:** Martina Nesvadbová, 2014.

### Obec Ústín

V Ústíně byli hlavním iniciátorem výstavby jednak soukromí stavebníci, částečně se na výstavbě nových domů podílel i developer Nový Ústín, přičemž v tomto případě vznikly komplikace. Developer odkoupil od soukromých majitelů pozemky s potenciálem výstavby až padesáti nových domů, ale zrealizoval stavbu pouze čtyř. V současné době nemá dostatek financí na dobudování lokality a pozemky dále prodat nechce. Obecně je s ním velmi těžká spolupráce a domluva. Bohužel bývalé vedení obce s developerem neuzavřelo žádnou konkrétní smlouvu (např. plánovací smlouvu), vše bylo založeno na jakési „dohodě mezi oběma stranami“. Tím pádem obec nemá žádné „páky“, jak donutit developera jednat, nemůže ukládat řádné sankce apod.



**Obr. 18** Nová výstavba v obci Ústín.  
**Zdroj:** Martina Nesvadbová, 2014.

## Obec Velká Bystřice

Zde výstavbu iniciovali sami soukromí stavebníci, dle slov starosty obce zde přibližně 20 % nových domů postavili místní obyvatelé. Po roce 1989 zde vznikly celkem tři lokality (Skalka, Mrsklesy, Kopaniny) na základě impulsu soukromého investora, který se podílel jak na přípravě pozemků, tak na výstavbě domů (pouze částečně, asi 7 nových domů); obec se v tomto případě podílela na zavádění inženýrských sítí. Celkově zde byla po roce 1989 postavena asi stovka nových rodinných domů.



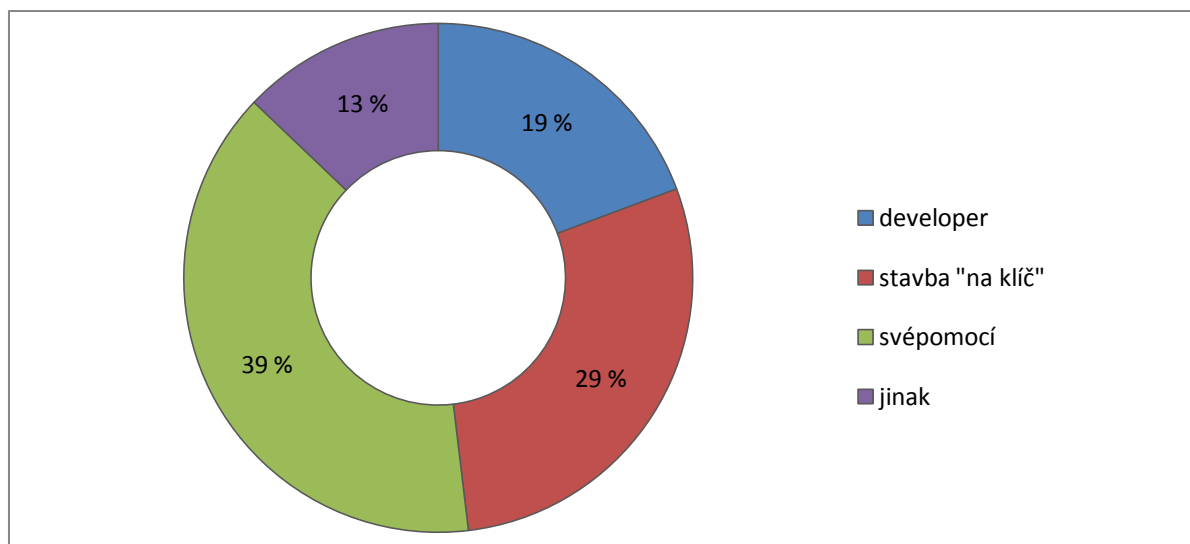
**Obr. 19** Nová výstavba v obci velká Bystřice.

**Zdroj:** Martina Nesvadbová, 2014.

Jak je vidět z předchozích příkladů, je všeobecně těžké stanovit, zda je lepší, jsou-li hlavním iniciátorem výstavby jednotliví soukromí vlastníci pozemků nebo jeden velký developer či vícero investorů. Ve všech těchto variantách nalézáme v praxi jak pozitivní, tak i negativní příklady. Nicméně je spojuje jeden důležitý faktor – regulace výstavby, územní plánování a legislativní nástroje a prostředky k regulaci výstavby, o nichž je hovořeno níže. Ovšem co se developerů a investorů všeobecně týče, na základě výzkumu se ukázalo, že velmi pozitivní vliv na novou výstavbu má lokální developer či investor, tedy nejlépe developer či investor z dotčené obce. Důvodem jsou především osobní vztahy k místu a místním obyvatelům, ale i představitelům obce apod. Takovýmto příkladem může být obec Velký Týnec či Majetín. Zcela opačným příkladem může být obec Ústín (viz výše).

Z dotazníků poskytnutých rezidentům v suburbánní zóně B a C bylo zjištěno, že nejvíce nových obyvatel suburbií si stavělo svůj dům za svépomoci (více jak jedna třetina dotázaných). 27 % dotázaných si nechalo svůj dům postavit tzv. „na klíč“, 18 % dotázaným

dům stavěl developer. Zbylé procento dotázaných pak nový dům koupilo od původního majitele nebo zcela zrekonstruovali dům starý.



**Obr. 20** Hlavní iniciátoři výstavby rodinných domů v suburbánních zónách Olomouce B a C.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

**Pozn.:** Z celkového počtu dotázaných vyloučeni ti, kteří na otázku „Kdo Váš dům stavěl?“ neodpověděli vůbec nebo uvedli jako odpověď „nevím“.

### 6.3 Iniciativa starostů a zastupitelstev

Velmi důležitým faktorem pro to, jakým směrem se bude nová výstavba a její podoba ubírat, je i iniciativa vedení obce, především tedy role starosty a zastupitelstva obce. Ovšem zajímavý je i poznatek, že významný vliv na nejen novou výstavbu, ale na celkový rozvoj obce má to, zda starosta vykonává svou funkci na „plný nebo poloviční úvazek“ (čili je uvolněný nebo neuvolněný).

V obcích, kde je starosta neuvolněný, dochází k problémům jako je komunikace s developery, nedostatečná znalost problematiky územního plánování, problémy s výkupem pozemků apod. Tito starostové povětšinou nemají (vzhledem ke svému dalšímu zaměstnání) tolik času věnovat se jednotlivým problémům, což se projevuje i jejich ne příliš velkou iniciativou najít vhodné řešení.

Právě v těchto obcích došlo pouze k méně intenzivní výstavbě a suburbanizační procesy zde byly minimální. Jako příklad můžeme uvést problém s developerem v obci Ústín (viz výše), s nímž vedení obce neuzavřelo žádnou konkrétní smlouvu. Dalším takovýmto

příkladem může být i obec Svěsedlice, která právě díky téměř nulovým suburbanizačním procesům nebyla zařazena do sledovaného území tohoto výzkumu. I zde je problémem nedostatečná komunikace se soukromníkem, který vlastní pozemky (kde by mohlo stát asi 16 nových domů), které nechce prodat.

#### **6.4 Územní plánování, regulace výstavby, legislativní nástroje**

Na základě výzkumu a rozhovorů se starosty obcí, má zásadní vliv na podobu a intenzitu suburbanizačních procesů, především dobře zpracovaná územní dokumentace, včetně územních studií a důležitý je taktéž faktor regulace výstavby.

Kvalitně zpracovaný územní plán, vycházející ze zákona č. 183/2006 Sb. (respektive z novely zákona č. 350/2012 Sb.), má zásadní vliv na podobu jednotlivých suburbií. Obce, které mají zpracován územní plán a které si daly záležet na tvorbě zastavovacích studií, povětšinou nemají problém s dodržením urbanistických požadavků, jako je například stavební čára či celkový architektonický vzhled jednotlivých lokalit apod. Takovýmto příkladem může být obec Grygov, která díky kvalitní a dobře zpracované územně-plánovací dokumentaci novou výstavbou navázala na původní intravilán a veškeré urbanistické a architektonické požadavky byly dodrženy. Starosta obec Hněvotín přímo tvrdí, že zastavovací studie je základním dokumentem obce a pořízení této studie v současnosti je již nutností. Všechny lokality v Hněvotíně, kde docházelo k nové výstavbě, měly vytvořenou zastavovací studii. V opačném případě se obce potýkají s nevhlednou zástavbou, domy nedodržují stavební čáru, jsou různě velké apod. Příkladem je obec Dolany, kde nová výstavba probíhala samovolně, bez zastavovacích studií, což mělo vliv na podobu nové výstavby – domy nestojí v jedné rovině (nebyla tedy dodržována stavební čára), což téměř zabraňuje postavit zde novou komunikaci, o kterou pochopitelně obyvatelé této zástavby mají zájem apod. V současné době by obec chtěla vytvořit zastavovací studii na lokalitu, kde je ještě možné stavět, ovšem tyto pozemky odkoupil developer, který se k územní studii staví odmítavě.



I takto mohou při nedodržení regulativ domy vypadat – „Život za zdí“.



**Obr. 21** „Život za zdí“.

**Zdroj:** Martina Nesvadbová, 2014.

V suburbiih uvnitř administrativních hranic města se jejich rozvoj řídí územním plánem Olomouce, který je pod větším dohledem veřejnosti i různých organizací. Proto zde problémy s nedokonalou dopravní infrastrukturou či s adekvátní občanskou vybaveností nejsou nikterak velké.

Co se týče legislativních nástrojů k regulaci výstavby, jejich podoby a nastavení, většina dotázaných starostů tvrdí, že jsou dostatečné. Co je ovšem velkým problémem, je uplatňování jednotlivých zákonů v praxi, systém kontroly a kvalita výkonu státní správy a samosprávy. Všeobecně je velkým problémem právě propojení rozhodování státní správy a samosprávy při ovlivňování charakteru a podoby suburbanizace. Nejvíce se tento problém projevuje ve snahách politických představitelů místní samosprávy ovlivňovat rozhodnutí stavebních úřadů, krajských úřadů apod. Dalším důležitým faktorem je plánování z centrálního místa. Rozvoj území není regulován ani z pozice jádrových měst metropolitních



regionů ani s využitím regionálního plánování, zástavba a její lokalizace je v kompetenci obcí (Feřtřová a kol., 2013). Jsou-li prokazatelné vazby mezi centrem a obcemi v jeho zázemí, mělo by takto fungovat i územní plánování (Kladivo a kol., 2014).

Dalším z problémů, kterým se starostové zabývají, je nemožnost odkoupit pozemky, které se nacházejí v lokalitě plánované výstavby a jejichž majitelé se prodeji, často nesmyslně, brání. Dochází tak k tomu, že v souvislé zástavbě domů vznikají „volná nezastavěná místa“ porostlá volně rostoucí vegetací apod. Starostové by tak uvítali nějaký nástroj k možnosti odkoupení těchto pozemků, samozřejmě s patřičnou kompenzací majitele pozemku. Na úrovni obcí takovýto nástroj zcela chybí.

Jak již bylo zmíněno dříve, v některých obcích je problém s rezidenty, kteří zde nenahlásí své trvalé bydliště. V některých obcích je počet takovýchto rezidentů v rámci jednotek či desítek, v jiných obcích však jde i o stovky obyvatel (opět příklad obce Dolany či obce Křelov-Břuchotín). Starostové nemají žádné „páky“ jak tyto rezidenty donutit k nahlášení trvalého bydliště v obci. Přicházejí tak o velké peníze do rozpočtu obce (výběr daní, komunálních poplatků apod.).

Někteří starostové např. obcí Bohuňovice, Bukovany či Bystročice, by také uvítali jisté kompetence v rozhodování o malých stavbách typu přístřešek, garáž, pergola apod. K regulaci těchto staveb obce žádné kompetence nemají.

V rámci stavebních úřadů je pak problém s jejich hustou sítí. Počet stavebních úřadů nebyl s novelou stavebního zákona redukován. Obce zájmového území této práce (obce v suburbánních zónách B a C) tak spadají pod 9 stavebních úřadů. V praxi tak není možné zajistit dostatek kompetentních pracovníků na určené pozice a celkově novou výstavbu koordinovat.

## **6.5 Cena pozemků**

Co má další vliv na intenzitu výstavby, je cena pozemků. Jak by se dalo předpokládat, půjde o jeden z nejdůležitějších ukazatelů, ovšem dle dotazovaných starostů to tak úplně není.

Ukazatel ceny pozemku je výrazně proměnný v čase. Na počátku suburbanizačního boomu, tedy na počátku 90. let, docházelo zejména kvůli nezkušenosti vlastníků, k výkupu pozemků za rámcově desítky korun. I když tito vlastníci prodali svůj pozemek například developerovi za desítky korun, developer je následně prodával mnohonásobně draž. Jakmile byla suburbánní výstavba v největším rozmachu, byla cena pozemků důležitá,

ovšem nejdůležitější roli hrála především rychlost výkupu pozemků. Jako jeden z nejdůležitějších faktorů je cena pozemků brána především v posledních letech, v souvislosti s ekonomickou krizí.

Je ovšem problematické stanovit průměrnou cenu pozemků v jednotlivých obcích, jelikož existuje velké množství realitních kanceláří, které pozemky nabízejí, a naopak neexistuje například nějaký portál, který by „sjednocoval“ všechny nabídky jednotlivých kanceláří. Jedna z otázek při rozhovorech se starosty byla ovšem zaměřená právě na cenu pozemků, které ještě obce mají k dispozici. Právě tyto informace nám daly přehled o dané problematice, tedy co se týče cen stavebních pozemků v obcích suburbánních zón Olomouce B a C. Pro tuto problematiku byl využit i specializovaný vyhledávač nemovitostí GoHome, který sjednocuje nabídky velkého množství realitních kanceláří a realitních portálů a poskytuje i údaje o průměrných cenách nemovitostí apod. (GoHome, 2011). Co se týče cen stavebních pozemků v rámci městských částí Olomouce, k jejich analýze posloužily především Cenové mapy stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce, které se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tento zákon určuje nejen způsob zpracování cenových map, ale i jejich základní využití. Do cenové mapy pozemků se ze zákona zapisují tržní ceny získané z kupních smluv, ostatní parcely, které ten rok nebyly prodány, se oceňují metodou srovnání (Cenové mapy, 2014).

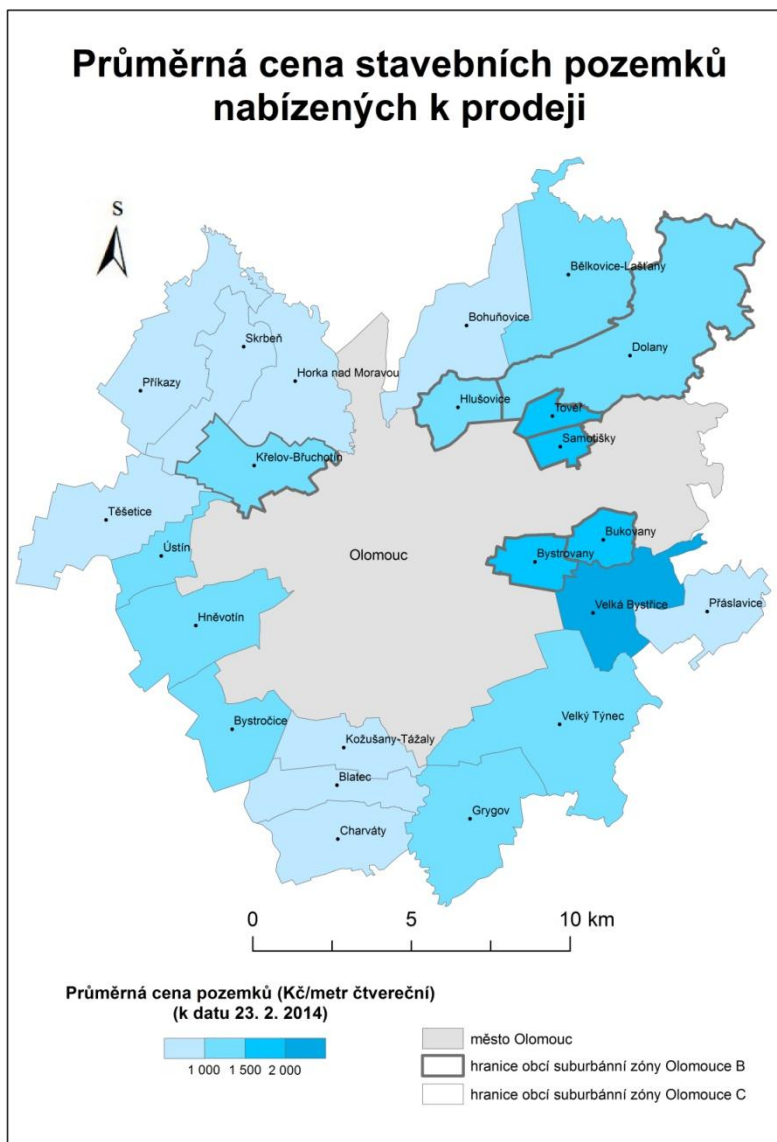
Jak již bylo řečeno, jakmile začalo docházet k rozmachu nové výstavby v obcích, pozemky byly zejména vzhledem k neinformovanosti a nezkušenosti vlastníků vykupovány pouze za desítky korun. Takovýmto příkladem může být například obec Grygov, kdy bývalý starosta v roce 1996 skoupil pozemky obce za pouhých 5 – 10 Kč/m<sup>2</sup>, ovšem následně je prodával za 300 Kč/m<sup>2</sup>. Dalším příkladem může být obec Ústín, kdy se příchozímu developerovi podařilo vykoupit pozemky od soukromých vlastníků v některých případech jen za 50 Kč/m<sup>2</sup>. Sama starostka Ústína připouští, že zde byl ze strany developera vyvinut určitý nátlak na původní majitele pozemků.

Co se týče pozemků v těsném zázemí Olomouce, jsou samozřejmě dražší než ty ve vzdálenějších obcích. Ve vzdálenějších obcích se ceny pozemků pohybují do 1 000 Kč/m<sup>2</sup>. Příkladem může být obec Příkazy, kde se pozemky vykupují i za 500 – 600 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak v obcích v těsném zázemí Olomouce lze pozemky koupit často i za dvojnásobek této ceny. Takovýmto příkladem mohou být obce jako Velký Týnec (nezasíťované pozemky – 1 200 Kč/m<sup>2</sup>, zasíťované pozemky – 2 100 Kč/m<sup>2</sup>), Velká Bystřice (zasíťované pozemky v rozmezí 1 600 – 2 000 Kč/m<sup>2</sup>), Hněvotín a Horka nad Moravou (zasíťované pozemky – 1 500 Kč/m<sup>2</sup>), Křelov-Břuchotín (1 200 Kč/m<sup>2</sup>) apod. Tyto informace byly

získány na základě rozhovorů se starosty dotčených obcí.

Při využití vyhledávače GoHome musíme brát v potaz, že při zadání dotazu např. „pozemky Dolany“ nám vyhledávač nabídne i pozemky např. v centru obce, nikoliv v suburbánních zónách obce, pozemky, které nejsou určené k výstavbě domů apod. Dalším problémem je ovšem shodný název obcí. Při zadání dotazu „pozemky Dolany“, tak získáme nabídky ze všech obcí s názvem Dolany v České republice. Ale po „vyfiltrování“ nevhodných údajů tak můžeme získat jakýsi přehled o cenách nabízených pozemků. Průměrná cena pozemků v obcích suburbánní zóny Olomouce B a C (dle údajů z vyhledávače GoHome, stav ke dni 23. 2. 2014) je uvedena v následujícím obrázku formou kartogramu. Uvedené průměrné ceny jsou tedy pouze orientační. Průměrná cena tak může být v některých případech i „uměle navýšena“, zejména pokud se v dotčené obci vyskytuje ke koupi velký lukrativní pozemek, který je nabízen k prodeji developerovi, který zde povede stavbu dle požadavků klienta.

Cena pozemků je samozřejmě ovlivňována několika dalšími faktory, jako je například poloha, dostupnost, atraktivita prostředí, občanská vybavenost, infrastruktura, dobrá dostupnost do centra apod.



**Obr. 22** Průměrná cena pozemků (v Kč/m<sup>2</sup>) v suburbánní zóně Olomouce B a C.

**Zdroj:** Vyhledávač nemovitostí GoHome (stav ke dni 23. 2. 2014); vlastní výpočty a zpracování.

I přes ekonomickou krizi, která měla bezesporu na prodeje pozemků vliv, se individuální výstavba nezastavila. V městských částech Olomouce patří prodej pozemků k bydlení, co se počtu prodejů týče, k těm největším. Trh s pozemky uvnitř správního města je ovlivněn právě příměstským bydlením obyvatel. Ceny uvnitř města jsou samozřejmě vyšší a právě postupný a trvalý nárůst cen pozemků v posledních letech v městských částech Olomouce vytvořil příležitosti k rozvoji lokalit mimo samotné město. I nadále ovšem platí,

že v rámci města se nejvíce prodávají pozemky v okrajových částech Olomouce, které jsou z mnoha hledisek velmi atraktivní a oproti cenám pozemků v centru města jsou samozřejmě i levnější, o čemž vypovídá i následující tabulka.

**Tab. 4** Vliv polohy pozemků Olomouce ve vztahu k jejich cenám.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Městské jádro	4 246	750	10 270
Vnitřní město	1 253	120	3 780
Okrajové a venkovské části	1 025	150	3 000

**Pozn.:** Příklady některých katastrálních území z hlediska kategorií plochy –

Městské jádro: např. k. ú. Olomouc – město (část)

Vnitřní město: např. k. ú. Lazce, Hodolany, Povel

Okrajové a venkovské části: např. k. ú. Chomoutov, Radíkov, Lošov, Nedvězí

**Zdroj:** Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2013/2014), textová část; vlastní zpracování.

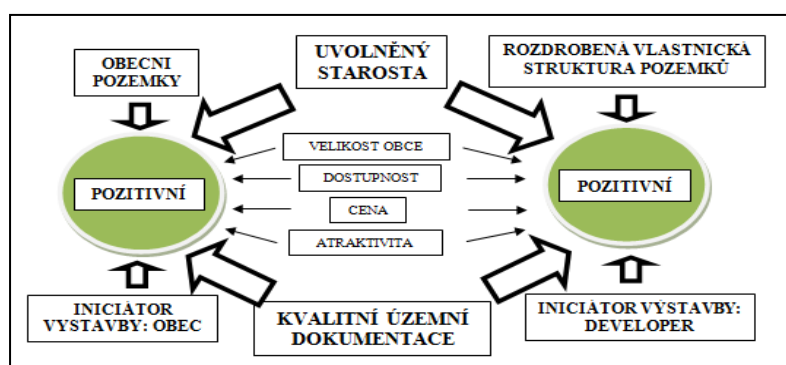
Ve vnitřním městě se projevuje nedostatek vhodných parcel, což opět navyšuje poptávku v okrajových částech města, kde se posiluje rezidenční funkce území. Minimálních cen 120 a 150 Kč/m<sup>2</sup> bylo dosaženo u pozemků v okrajových částech města, zejména vyskytujících se v zahrádkářských koloniích. V případě rodinných domů se ceny pozemků pohybují v rozmezí 330 – 3 410 Kč/m<sup>2</sup>, v případě bytových domů pak v rozmezí 740 – 3 410 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvíce jsou žádány pozemky pro zástavbu rodinnými domy mezi prolukami současných vilových čtvrtí, nejlevnější jsou pak pozemky v okrajových částech města, s horší dopravní dostupností centra apod.

Urbanisticky kompaktní území města je tvořeno katastrálním územím Olomouc, naopak území, které netvoří kompaktní zástavbu se zástavbou městskou, je katastrální území městských částí Chomoutov, Droždín, Lošov, Nedvězí, Radíkov, Svatý Kopeček, Týneček a Topolany (Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2013/2014), 2013). Právě území těchto městských částí bylo Halásem a kol. (2012) vymezeno jako samostatná suburbánní zóna Olomouce, i když se nejedná o klasickou suburbanizaci, princip výstavby nových domů je stejný. Přesto, že se jedná o městské části Olomouce, jejich charakter je převážně venkovský. I v těchto lokalitách již dochází k nárůstu cen pozemků, vzhledem k rostoucí poptávce.

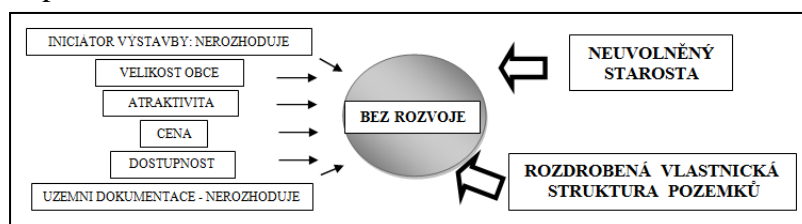
Na intenzitu výstavby, podobu suburbií a jejich vývoj mají samozřejmě vliv i další aspekty, jako například občanská vybavenost obce, velikost obce, její atraktivita, dostupnost centra apod. Občanské i technické vybavenosti obce bude věnována následující kapitola.

Celkově by se faktory, mající vliv na intenzitu výstavby a podobu suburbií, daly charakterizovat na základě schémat, uvedených v příspěvku Suburbanizace a local governance - pozitivní a negativní formy: Olomouc case study (Kladivo a kol., 2014), které vznikly na základě kvantifikování odpovědí starostů, s nimiž byly uskutečněny řízené rozhovory.

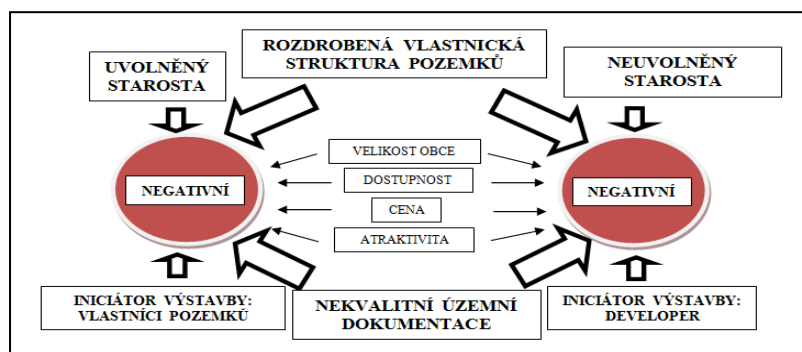
A) schéma kladného vývoje obce při suburbanizačních procesech



B) schéma negativního vývoje obce při suburbanizačních procesech



C) schéma vývoje obce bez suburbánní výstavby



Obr. 23 Schéma vývoje obcí při suburbanizačních procesech.

**Zdroj:** KLADIVO, P. a kol.: *Suburbanizace a local governance – pozitivní a negativní formy: Olomouc case study*. (V tisku pro časopis Bulletin of Geography, 2014).

## 6.6 Shrnutí

Schéma A obr. 23 znázorňuje faktory mající vliv na vývoj obce, v níž suburbanizační procesy měly pozitivní vývoj. Výstavba dodržuje urbanistické a architektonické normy, zapadá do charakteru obce a celkově zde v souvislosti s výstavbou neexistují žádné větší problémy. Ukázalo se, že za pozitivním vývojem suburbia stojí především kvalitně zpracovaná územní dokumentace obce (územní plán, územní studie, plánovací smlouva apod.). Stejně tak se ukázala být důležitá role starosty, respektive to, zda je starosta uvolněný, či zda pracuje jako starosta pouze na „poloviční úvazek“ a má ještě jiné zaměstnání. Menší roli v tomto případě obcí hrála vlastnická struktura pozemků (rozdobená vlastnická struktura, obecní pozemky apod.), stejně tak jako iniciátoři výstavby (obec, developer apod.). Příkladem takovýchto obcí může být například obec Grygov či Hněvotín (viz podkapitoly výše).

Schéma B obr. 23 naopak znázorňuje negativní vývoj obcí při suburbanizačních procesech. Zde se ukázala být největším problémem chybějící územní dokumentace, absence zastavovacích studií či v některých případech nedokonale zpracované právní smlouvy. Problematická je v těchto obcích i vlastnická struktura (obec nemá dostatek pozemků k nové výstavbě, naopak existuje mnoho soukromých vlastníků, kteří takovýmito pozemky disponují). Role uvolněného či neuvolněného starosty má i zde svůj význam. V obou případech se ovšem jedná o problém. Neuvolněný starosta, vzhledem ke svému dalšímu zaměstnání, nemá tolik času věnovat se záležitostem obce. Uvolněný starosta čas má, nicméně vzhledem k nedokonalé územní dokumentaci nemá moc možností jak dále v rámci regulace výstavby jednat. Příkladem takovýchto obcí může být příklad obce Dolany či Ústín (viz podkapitoly výše).

Schéma C obr. 23 znázorňuje situaci v obcích, kde se suburbánní výstavba neuskutečnila, i když se jedná o oblasti s vysokým potenciálem výstavby. Příkladem může být obec Svěsedlice (viz podkapitola výše), v níž je hlavním problémem neochota soukromých vlastníků své pozemky prodat. Problematická je rovněž role neuvolněného starosty. Iniciátor výstavby ani územní dokumentace v tomto případě o nové výstavbě nerozhoduje.

## **7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A OBČANSKÁ VYBAVENOST**

Jak již bylo řečeno v úvodních kapitolách této práce, suburbánní výstavba v obcích s sebou přináší jistá pozitiva i negativa, která mají následně vliv na podobu obce i na celkový život v obci. Ne jinak je tomu v oblasti vybavenosti obce službami a infrastrukturou. Přínosem může být zlepšení celkové vybavenosti obce, zisk nových pracovních příležitostí apod. Nově příchozí obyvatelé ovšem vyvíjejí určitý tlak jak na občanskou, tak i na technickou vybavenost obce. S těmito obyvateli pak všeobecně přichází vyšší požadavky na zavedení nových, či rozšíření stávajících služeb. Obce pak musí řešit problémy jako nedostatečná technická vybavenost, nedostatečná sociální infrastruktura či nedostatek veřejných zařízení (jako jsou například školy a školky, sportovní a kulturní zařízení, obchody apod.).

Tímto se částečně dostáváme k předchozí kapitole, kdy je dobré, aby ještě před zahájením nové výstavby vedení obce usměrňovalo rozvoj území, ať už za pomoci formálních nástrojů (jako je územní plánování, regulace výstavby či jiné legislativní nástroje) či vyjednáváním s jednotlivými investory, developery a majiteli pozemků (Temelová, 2008).

Analýza občanské a infrastrukturní vybavenosti v suburbánních zónách Olomouce proběhla především na základě terénního šetření a na základě řízených rozhovorů se starosty jednotlivých obcí. Percepce vybavenosti obce jejími obyvateli byla zhodnocena na základě výsledků dotazníkového šetření.

### **7.1 Technická infrastruktura**

Na zajištění technické infrastruktury v územích s novou výstavbou se podílely převážně samy obce, v některých případech však i developerské firmy.

Příkladem obcí ze suburbánních zón Olomouce, které si veškeré inženýrské sítě vybudovaly samy, jsou obce Bukovany, Hněvotín, Horka nad Moravou či Těšetice. Obce na budování technické infrastruktury čerpaly ze svých rozpočtů, některým se podařilo získat dotaci. V případě budování inženýrských sítí obcí nedocházelo k žádným větším problémům. V některých případech budování infrastruktury developerem tomu tak však nebylo. Existují případy, kdy developer vybuduje inženýrské sítě a silnice jen částečně a infrastruktura tak v nové čtvrti obce zůstane nedokončená. Vlastníkům domů pak nezbyvá nic jiného, než se obrátit s prosbou na obec, či výstavbu nebo dokončení sítí financovat



ze svých vlastních zdrojů. Uvedme zde několik takových případů.

Již dříve zmiňovaná obec Ústín, která s developerem Nový Ústín nevypracovala příliš kvalitní smlouvu, se dnes potýká právě s podobným problémem. Developer Nový Ústín zde měl vystavit až padesát domů a vybudovat veškeré inženýrské sítě. Developer ovšem zrealizoval stavbu pouze čtyř domů a sítě jsou zde zavedeny pouze částečně. Chybí zde příjezdová cesta, chodníky apod. Novousedlíci žádají obec, aby alespoň příjezdovou komunikaci do nové lokality zafinancovala, ovšem obec má jiné priority, kam své peníze investovat. Podobným příkladem může být i obec Bystročice, kdy se developer MS Stavby Olomouc, sice v jedné z lokalit výstavby nových domů podílel na vybudování sítí a komunikací a vše bylo dokončeno řádně, v druhé takovéto lokalitě ovšem infrastruktura dořešena není. Developer není schopen dokončit příjezdovou komunikaci, v současné době se jedná pouze o hrubou stavbu, bez povrchu. S developerem má jisté problémy i obec Křelov-Břuchotín, kdy developerská firma HOPR GROUP sice vybudovala veškeré inženýrské sítě, ovšem nezajistila jejich slíbené předání do vlastnictví obce.

Aby nedocházelo k takovýmto problémům, obce by se měly snažit s investory uzavřít kvalitní smlouvy, které investory zaváží nejen k výstavbě technické a dopravní infrastruktury, ale i k tomu, že po dokončení výstavby ulice poničené výstavbou opraví a nové komunikace a sítě převedou na obec (Temelová, 2008).

Grygov je příkladem obce, kde se na budování technické infrastruktury podílela jak sama obec, tak i soukromý investor. Obec na výstavbu sítí získala dotaci z Ministerstva pro místní rozvoj. V další lokalitě se na výstavbě infrastruktury podílí soukromý investor P.B.CH. Přerov s.r.o., který po kolaudaci podle plánovací smlouvy převede sítě na příslušné provozovatele a vlastníky a na obec bude převedena kanalizace, komunikace s chodníky, veřejné osvětlení a rozhlas.

Dotaci z Ministerstva pro místní rozvoj na vybudování sítí v jedné z lokalit nové výstavby, se podařilo získat i obci Velký Týnec. V další lokalitě veškerou výstavbu inženýrských sítí iniciovala soukromá firma STAVBY ŽÁDNÍK, s.r.o. Jedna z lokalit v obci je i příkladem, kdy se díky rozdrobené vlastnické struktuře pozemky developerovi nepodařilo vykoupit. Jakmile ale došlo k boomu nové suburbánní výstavby, majitelé začali své pozemky chaoticky prodávat, čímž nakonec došlo k tomu, že zde nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě. Noví obyvatelé lokality tak spoléhají na pomoc obce, ta je ovšem proti.

Kvalita komunikací se v jednotlivých obcích různí. V některých případech jsou cesty dobudované, jinde jsou velice nekvalitní a např. s chodníky se tu vůbec nesetkáme. Uvedme za všechny několik příkladů.

#### **Příklady dokončené, kvalitní infrastruktury.**



---

#### **Příklady nedokončené, nekvalitní infrastruktury.**

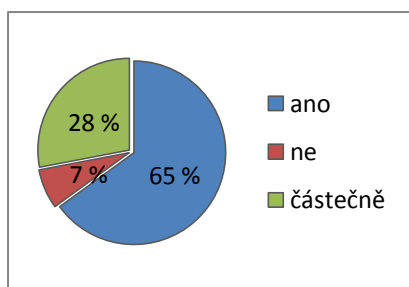


**Obr. 24** Kvalita infrastruktury ve vybraných obcích zájmového území.

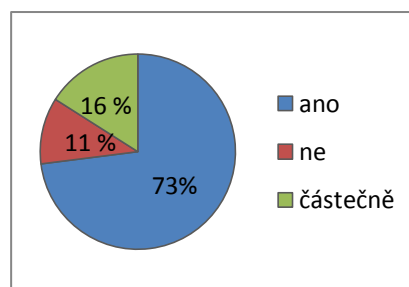
**Zdroj:** Martina Nesvadbová, 2014.

Co se týče technické vybavenosti obcí suburbánních zón Olomouce B a C, 65 % obyvatel těchto obcí je s technickou infrastrukturou spokojeno, 28 % je pouze částečně spokojeno a 7 % obyvatel není spokojeno vůbec. Dle dotazníků jsou s technickou infrastrukturou nejméně spokojeni obyvatelé obcí Bělkovice-Lašťany a Křelov-Břuchotín. V Bělkovicích si občané nejvíce stěžovali na chybějící vodovod (který už je ovšem

ve výstavbě) (Vodovod a kanalizace Bělkovice-Lašťany, 2012) a také na špatnou kvalitu komunikací. Stejně tak si na chybějící kanalizaci stěžovali obyvatelé Křelova (i tam už je však výstavba kanalizace v procesu) (Křelov-Břuchotín: Oficiální stránky obce, 2014), ale i obyvatelé jiných obcí (Kožušany-Tážaly, Těšetice, Bukovany apod.). Špatný stav komunikací avizovali obyvatelé např. Blatce a Příkaz. Co se týče městských částí Olomouce, výsledky byly v tomto případě podobné. 73 % obyvatel je se stávající technickou infrastrukturou spokojeno, 16 % je spokojeno pouze částečně a 11 % obyvatel není spokojeno vůbec.



**A)** obyvatelé obcí suburbánní zóny Olomouce B a C



**B)** obyvatelé městských částí Olomouce

**Obr. 25** Spokojenost obyvatel s technickou infrastrukturou.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

## 7.2 Občanská vybavenost

Počet, ale i socio-demografická struktura nově přistěhovalých obyvatel obce, s sebou přináší zvýšenou poptávku po určité občanské vybavenosti. Mladé příchozí rodiny vyvíjejí tlak na kapacitu mateřských a základních škol, ale například i na kapacitu lékařů, na oblasti trávení volného času s dětmi apod. Problém je zejména u malých obcí, do nichž se přistěhuje větší počet nových obyvatel. Tyto obce ovšem nemají dostatečné finanční prostředky na výstavbu nových školek atd. (Puldová, Novák, 2013). Obce, které naopak disponují mateřskými a základními školami a mají pro děti volná místa, mohou být určitým „lákadlem“ pro mladé rodiny, které uvažují o stěhování. S nově příchozími obyvateli samozřejmě rostou i požadavky na jiné služby jako jsou např. obchody, restaurace, zařízení pro volnočasové aktivity apod. Noví rezidenti totiž často pocházejí z jádrových měst, kde je všech služeb dostatek. Vedení obce se tak může setkat s požadavky nově přistěhovalých obyvatel na rozšíření stávajících či zavedení nových služeb. Naopak u obcí, které jsou v blízkosti jádrového města, mohou obyvatelé nadále využívat služeb ve spádovém centru a žádná větší

poptávka od nově příchodících obyvatel po službách v obci není.

Dostatečná či naopak nedostatečná občanská vybavenost obce tak může být v některých případech jedním z faktorů ovlivňujících intenzitu nové výstavby.

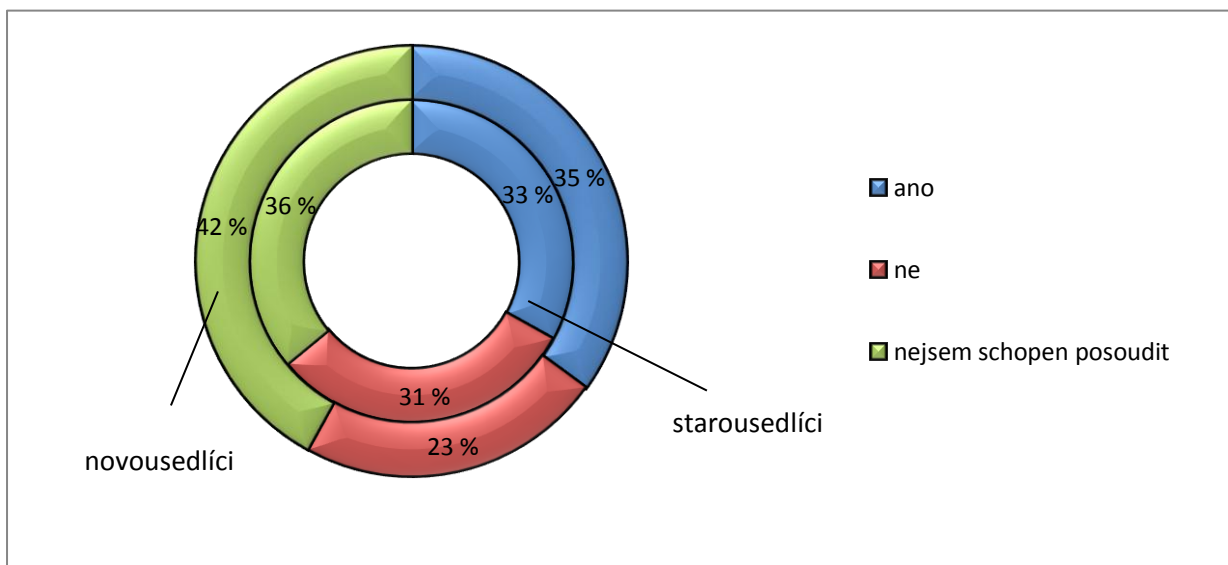
Co se týče nabídky služeb v obcích suburbánních zón Olomouce B a C, projevuje se zde klasické tržní pravidlo – je-li poptávka, je i nabídka (Kladivo a kol., 2014). I zde jsou ovšem výjimky. Za všechny uvedme příklad obce Hlušovice. Díky nové výstavbě se počet obyvatel obce v posledních letech téměř ztrojnásobil. V této souvislosti by zde mělo současně docházet i k rozvoji občanské vybavenosti obce, vzhledem k vyššímu tlaku nově příchodících. V tomto případě tomu ovšem tak není. Žádné nové služby v obci nevznikly (pokud ano, tak pouze minimálně) a novousedlíci (vzhledem k blízkosti spádového centra Olomouce) tak služby využívají tam. Co ovšem někteří novousedlíci využívají, jsou služby místní mateřské školy. Z 21 dotázaných novousedlíků v Hlušovicích celkem 6 odpovědělo, že jejich děti místní mateřskou školu navštěvují. 9 odpovědělo, že jejich děti navštěvují školku v Olomouci (zbytek dotázaných měl buď děti příliš malé, nebo byl bezdětný). Většina dotázaných ovšem tvrdí, že se kapacita školky v souvislosti s nově přistěhovalými nenavýšila. Opakem může být příklad obce Horka nad Moravou, kde z 15 dotázaných novousedlíků celkem 11 uvedlo, že jejich děti navštěvují místní mateřskou nebo základní školu. Většina z nich i souhlasí, že s příchodem nových obyvatel došlo ke zvýšení kapacity MŠ a ZŠ v obci. Výsledky dotazníkového šetření potvrzuje i starostka obce Horka nad Moravou, která zdůrazňuje otevření pěti nových montessori tříd na místní základní škole a otevření nové mateřské školy, která vznikla z iniciativy rodičů a pedagogů.

Co se týče spokojenosti obyvatel se sociální vybaveností obce, výsledky dotazníkového šetření byli u novousedlíků i starousedlíků podobné. V obou případech je přes 65 % dotázaných se sociální vybaveností spokojeno, přes 25 % je spokojeno pouze částečně a zhruba 10 % není spokojeno vůbec. Obyvatelé uváděli jako nejčastější důvody nespokojenosti např. nedostatečné sportovní a kulturní vyžití (např. obyvatelé Bělkovic-Lašťan, Blatce), nedostatek obchodů (např. obyvatelé Bukovan, Hlušovic), malá kapacity školy či školky (např. obyvatelé Hlušovic, Velkého Týnce, Přáslavic) apod.

Naprostě shodné procento novousedlíků i starousedlíků odpovědělo na otázku, zda zařízení občanské vybavenosti využívají – 88 % odpovědělo ano, 12 % ne. Nejčastější odpovědí, proč nevyužívají služby obce bylo, že využívají služby města Olomouce a nemají potřebu využívat služby nabízené v obci.

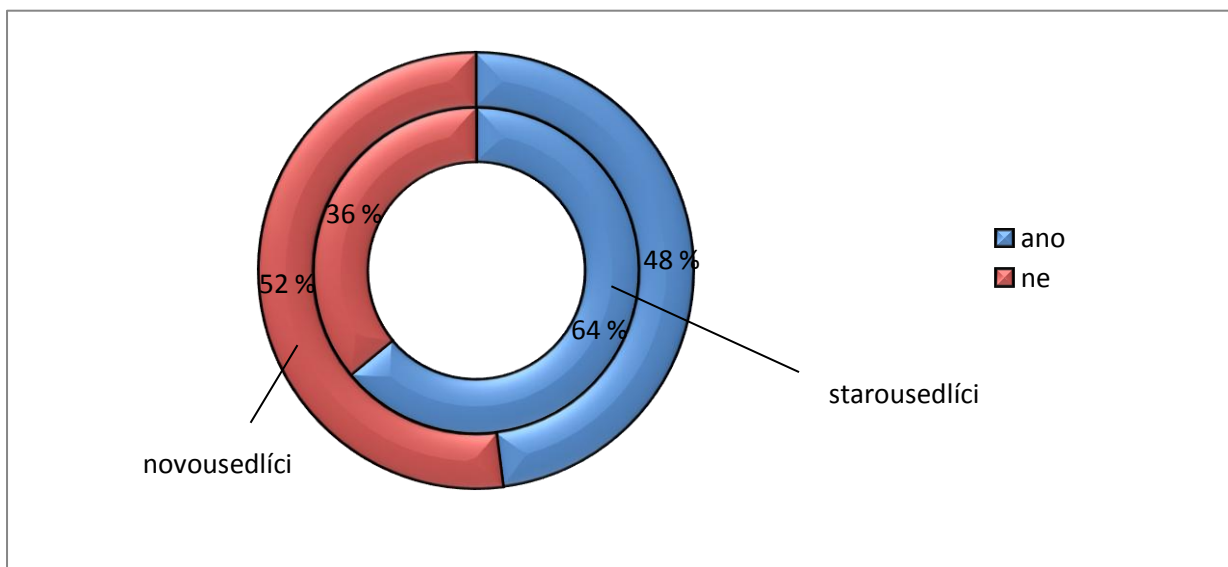
V čem se novousedlíci a starousedlíci liší, jsou jejich názory na to, zda se zvýšila

kapacita MŠ či ZŠ v obci v souvislosti s novou výstavbou a zda jejich děti tato zařízení navštěvují.



**Obr. 26** Odpovědi novousedlíků a starousedlíků na otázku: „Zvýšila se podle Vás kapacita MŠ a ZŠ v obci v souvislosti s novou výstavbou?“.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.



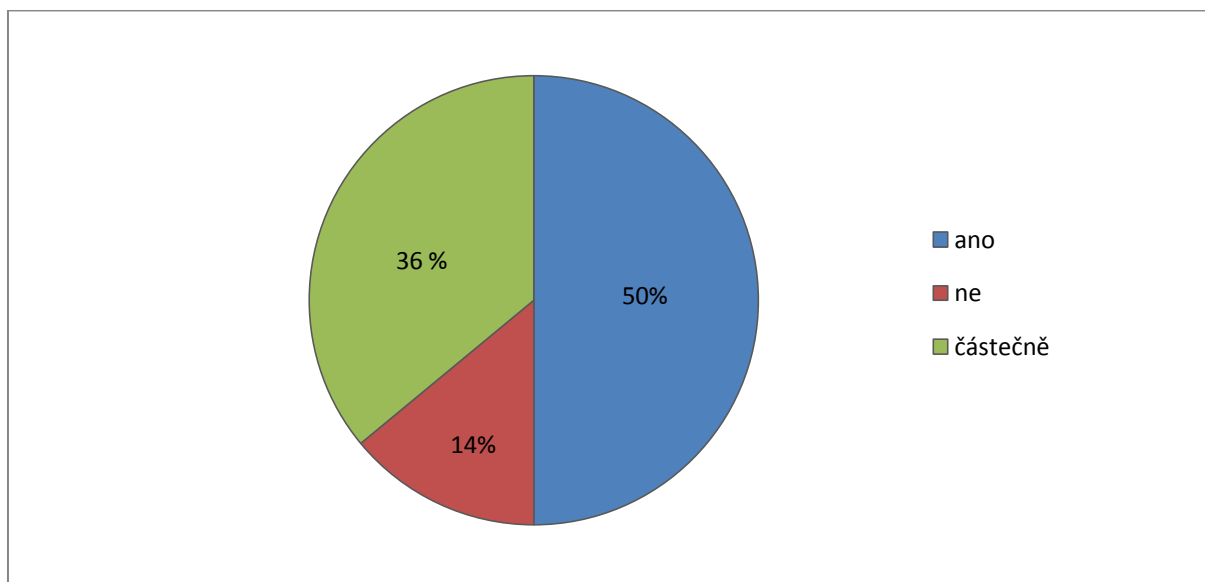
**Obr. 27** Odpovědi novousedlíků a starousedlíků na otázku: „Navštěvují (navštěvovaly) Vaše děti školské zařízení v obci?“.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

Jak lze z předchozích dvou obrázků vidět, téměř shodné procento novousedlíků a starousedlíků souhlasí s tím, že se kapacita MŠ a ZŠ v obci zvýšila, větší procento novousedlíků ovšem nedokáže situaci posoudit. Stejně tak se liší i v odpovědích na otázku, zda jejich děti tato zařízení navštěvují (či navštěvovaly). Je zde vidět, že více navštěvovaly

tato zařízení děti starousedlíků, novousedlíci více pro své děti volili vzdělávací instituce ve městě Olomouc (v případě obcí, ležících blízko Šternberka, pak volili vzdělávací instituce ve Šternberku), více jak 50 % dotázaných.

Je také důležité zmínit, že kapacitní problémy škol a školek mohou být i určitým nástrojem jak donutit nové rezidenty k přihlášení se k trvalému pobytu v obci. Jak již bylo řečeno dříve, v některých obcích spousta nově příchozích obyvatel nemá nahlášeno trvalé bydliště. Jelikož většinu mateřských a základních škol financují obce ze svých rozpočtů (do kterých ale obyvatelé nepřihlášení k trvalému pobytu v obci nepřispívají – neplatí daně, poplatky apod.), mohou tak obce podmínit docházku dítěte do školy či školky trvalým pobytem v obci dítěte i jeho rodičů (Puldová, Novák, 2013). V obci Dolany, kde je počet nepřihlášených obyvatel k trvalému bydlišti v obci v rámci stovek, však ani základní škola, ani škola mateřská, v podmínkách pro přijetí podmínku trvalého bydliště dítěte a jeho rodičů v obci nemají. Zavedením této podmínky by se tak problém nepřihlášených obyvatel dal částečně řešit.



**Obr. 28** Odpovědi obyvatel městských částí Olomouce na otázku: „*Jste spokojen(a) se sociální vybaveností městské části, ve které žijete?*“.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

Co se týče obyvatel městských částí Olomouce, se sociální vybaveností bylo spokojeno 50 % dotázaných. V souvislosti s nespokojeností zmiňovali např. nedostatečné kulturní vyžití (např. obyvatelé m. č. Chomoutov, Sv. Kopeček) apod. Jedná se přece jen o části města, kde je veškerých služeb dostatek a díky hromadné dopravě jsou všechny i rychle a dobře dostupné.

## 8 SOCIÁLNÍ KLIMA A FUNGOVÁNÍ SUBURBÁNNÍCH LOKALIT

### 8.1 Sociální klima

S příchodem nových rezidentů, kteří mají často, na rozdíl od starousedlíků, odlišné sociální složení, ale i například odlišný způsob života, odlišné názory apod., dochází v suburbii k proměně sociálního prostředí. Nově příchozí obyvatelé jsou povětšinou mladí lidé (rodiny s dětmi) s vyšším vzděláním. Původní obyvatelé suburbii jsou naopak obvykle starší a méně vzdělaní. V některých případech tak může docházet k tzv. sociální polarizaci. Sociální polarizaci lze sledovat například odlišným způsobem bydlení novousedlíků a starousedlíků, jejich odlišnými názory a postoji, odlišným životním stylem a např. i odlišným rytmem dne v suburbii. V některých případech je tak příchod nových rezidentů vnímán spíše negativně. Na druhou stranu jsou i případy, kdy se novousedlíci do života obce zapojili bez problémů a starousedlíci jejich příchod vítají. Ne jinak je tomu v jednotlivých suburbii v zázemí města Olomouc. Na základě rozhovorů se starosty dotčených obcí a na základě vyhodnocení dotazníků jim předložených, by se sociální klima v jednotlivých obcích suburbánních zón Olomouce, dalo rozdělit do tří kategorií. První kategorií jsou obce, kde je příchod nových obyvatel vítán pozitivně nebo spíše pozitivně, sociální vztahy mezi starousedlíky a novousedlíky jsou výborné či dobré a novousedlíci se aktivně zapojují do života obce, využívají místní služby apod. Druhou kategorií jsou obce, kde mají obyvatelé k příchodu nových rezidentů spíše neutrální postoj, starousedlíci a novousedlíci „se navzájem snášejí“ a pouze někteří z novousedlíků se zapojují do života obce, místních služeb využívají pouze zřídka. Třetí kategorií jsou obce, kde je příchod novousedlíků vnímán spíše negativně či jsou místní obyvatelé zcela proti příchodu nových obyvatel. Sociální vztahy mezi původními obyvateli a novousedlíky jsou špatné, v některých případech dokonce žijí nezávisle na sobě a novousedlíci využívají služeb spádového centra a do života obce se nezapojují. Za všechny uvedme několik příkladů.

Příkladem obcí spadajících do kategorie první, mohou být obce, jako je Velká Bystřice či Dolany. Ve většině případů starousedlíci vnímají příchod nových obyvatel spíše pozitivně, novousedlíci navštěvují místní společenské akce a žádné velké napětí mezi novousedlíky a starousedlíky není.

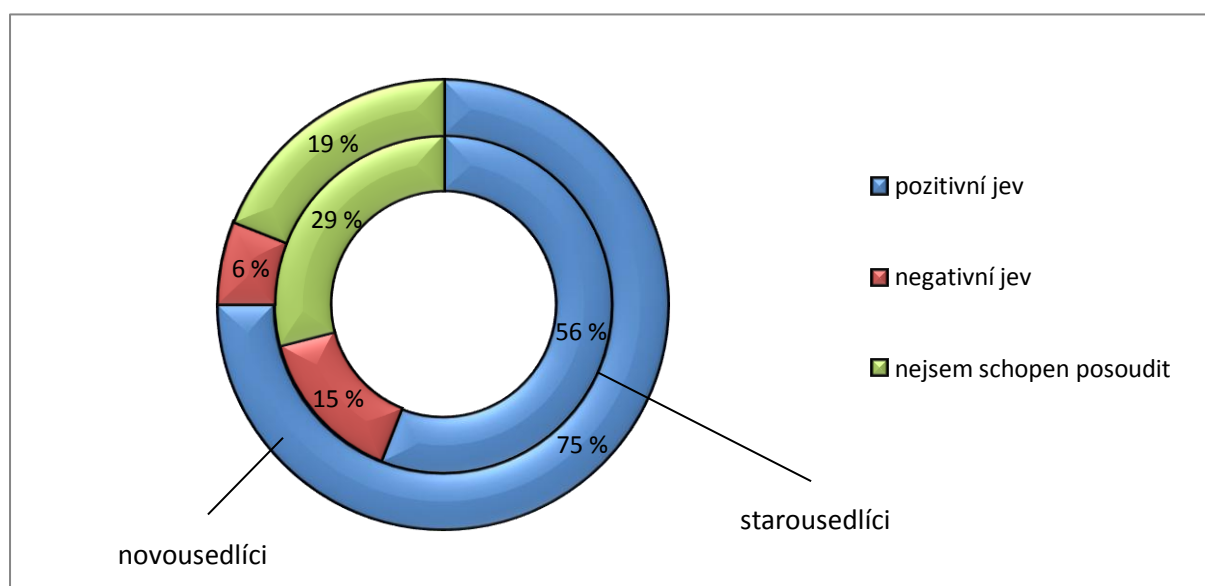
Do druhé kategorie bychom mohli zařadit obec Bělkovice-Lašťany. Starousedlíci vnímají příchod novousedlíků spíše pozitivně či k této problematice mají neutrální postoj, pouze někteří novousedlíci se zúčastňují místních společenských akcí, většina využívá spíše

služby města.

Do třetí kategorie spadá obec např. Hlušovice, kdy většina novousedlíků využívá služby pouze v Olomouci a většina z nich se ani neúčastní místních akcí.

Některé výsledky dotazníkového šetření mezi rezidenty obcí se však neshodují s názory starostů obcí. Jedná se například o obec Ústín či Křelov-Břuchotín, kdy v obou případech starostové tvrdí, že se noví obyvatelé nezapojují do života obce, nezúčastňují se společenských akcí a jsou naprosto izolovaní od starousedlíků. Ovšem z 15 dotázaných novousedlíků z Křelova celkem 14 odpovědělo, že se místních akcí účastní. Stejně tak odpověděla i většina dotázaných z Ústína.

Co se týče nové výstavby v suburbii, více jak dvě třetiny dotázaných novousedlíků ji vnímají jako pozitivní jev, u starousedlíků je procento vnímání nové výstavby jako pozitivního jevu nižší. Jako negativní jev považuje novou výstavbu dvakrát více starousedlíků oproti novousedlíkům.

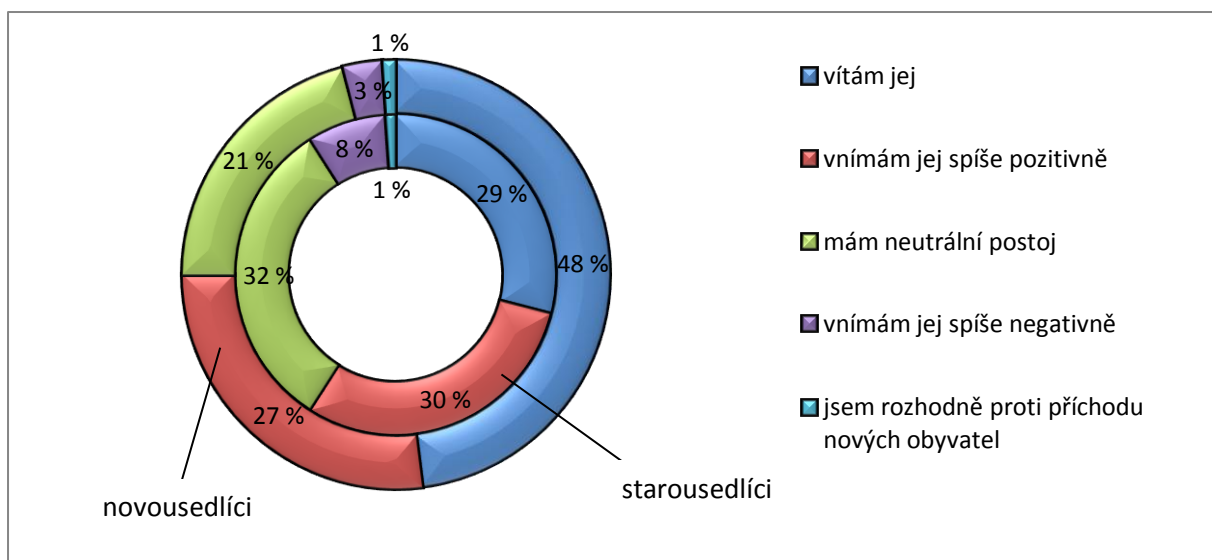


**Obr. 29** Odpovědi novousedlíků a starousedlíků na otázku: „*Jak vnímáte novou výstavbu v obci?*“.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

Podobných výsledků bylo dosaženo, i co se týče vnímání příchodu nových obyvatel do obce. 75 % novousedlíků příchod nových obyvatel vítá nebo jej vnímá spíše pozitivně, u starousedlíků je to o 16 % méně. Větší procento starousedlíků oproti novousedlíkům vnímá příchod nových rezidentů spíše negativně, rozhodně proti byly pouze 2 % z dotázaných novousedlíků a starousedlíků.





**Obr. 30** Odpovědi novousedlíků a starousedlíků na otázku: „*Jak vnímáte příchod nových obyvatel do obce?*“.

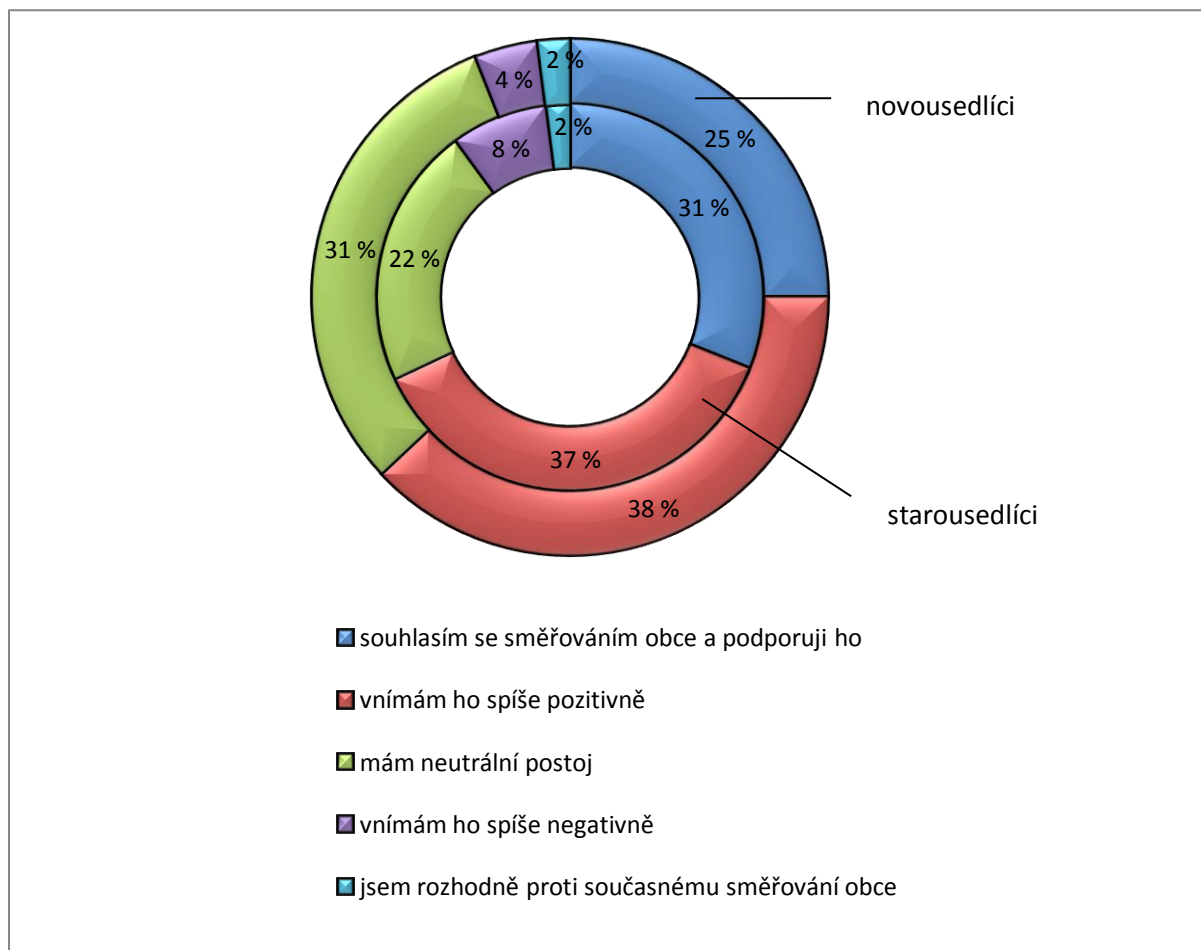
**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

Co se týče sociální soudržnosti, v rámci sousedství nových rodinných domů je poměrně těsná. Nově příchozí si nejprve vytvářejí vazby mezi svými sousedy, což dokazují i výsledky dotazníkového šetření, kdy 80 % z dotázaných novousedlíků uvedlo, že má přátele mezi ostatními novousedlíky. Postupně však dochází k začleňování nově příchozích do života obce, a tak „dochází k pozvolnému průniku „náplavy“ mezi starousedlíky“ (Puldová, Novák, 2013). Proto i 63 % dotázaných starousedlíků uvedlo, že má přátele mezi novousedlíky, což je poměrně velké číslo. Zajímavé je, že už méně se přátelí děti novousedlíků a starousedlíků.

## 8.2 Fungování obcí a městských částí

Co se týče názoru obyvatel na současné fungování obce či městské části, převážná většina dotázaných se současným směřováním obce souhlasí a vnímá ho spíše pozitivně. Jak je vidět z obrázku níže, pouze malé procento dotázaných vnímá směřování obce negativně nebo je rozhodně proti současnému směřování. Dle většiny dotázaných mají na rozvoj obce kromě starosty a členů zastupitelstva vliv převážně místní, ale částečně i cizí, podnikatelé, kteří se snaží obec podporovat v rozvoji jak přímo, tak i nepřímo. Na rozvoji obce se taktéž podílí místní organizace a nejrůznější zájmová sdružení, která mají různé cíle jako např. zlepšení technické či občanské vybavenosti, organizace společenských akcí či akcí

pro děti apod. Obyvatelé městských částí Olomouce vnímají současné fungování a směřování městské části ve vztahu k jiným městským částem, k městu jako celku i k okolním obcím, spíše pozitivně. Negativně, či zcela proti současnému směřování městské části, bylo 19 % dotázaných. Co se týče ostatních osob, které mají vliv na rozvoj dané městské části, většina dotázaných odpověděla, že na rozvoji městské části se dále podílí místní podnikatelé, ale důležitá je i politická reprezentace (na úrovni města či kraje).



**Obr. 31** Odpovědi novousedlíků a starousedlíků na otázku: „*Jaký je Váš názor na současné fungování a směřování obce?*“.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

Zapojení samotných obyvatel do chodu obce či městské části je spíše malé. Ze všech dotázaných je do chodu obce zapojeno 14 % starousedlíků, 11 % novousedlíků a 15 % obyvatel městských částí. Jedná se především o zapojení do přípravy nejrůznějších sportovních akcí či akcí pro děti, o členy různých zájmových organizací apod. Většina dotázaných ovšem odpověděla, že se do chodu obce nezapojují z důvodů jako je nedostatek

času, pracovní vytiženost, nízký či naopak vysoký věk, ale i prostý nezájem zapojit se do života obce. V tomto případě šlo především o novousedlíky, kteří provozují veškeré aktivity spíše ve městě a do života obce nemají důvod se zapojovat.

Co se týká případného připojení obcí k městu Olomouc, většina dotázaných starostů je pro samostatnost obce. Například starosta Velkého Týnce tvrdí, že možnosti o rozhodování sice nejsou tak veliké jako v případě rozpočtu města Olomouce, ale je zde záruka, že prostředky opravdu „půjdou tam, kde jsou potřeba“.

Co se naopak týče osamostatnění některých městských částí Olomouce, většina městských částí je proti. Jsou zde však i výjimky, jako například m. č. Droždín, kde z celkem 62 dotázaných obyvatel bylo 38 pro osamostatnění obce. Osamostatněním Droždína by ovšem byla narušena „kompaktnost“ města a vznikla by tak jakási „proluka“ mezi jednotlivými městskými částmi. Dalším příkladem může být i m. č. Radíkov, kde byla pro osamostatnění polovina dotázaných.

### **8.3 Spokojenost se současným bydlením**

Hlavním důvodem, proč si nově přistěhovalí obyvatelé vybrali ke koupi (či stavbě) dům právě v dané obci (či městské části Olomouce), byla atraktivita lokality (zejména blízkost samotného města Olomouce nebo přímo jeho centra, blízkost zaměstnání, lepší životní prostředí, klidnost lokality apod.). Tento důvod byl hlavním pro přestěhování 77 % dotázaných novousedlíků obcí suburbánní zóny Olomouce B a C a pro celkem 22 % dotázaných obyvatel městských částí Olomouce. Finanční dostupnost nemovitosti byla důvodem k přestěhování pro 33 % dotázaných novousedlíků obcí suburbánní zóny Olomouce B a C a pro celkem 18 % dotázaných obyvatel městských částí Olomouce. Dalšími důvody byly např. získání nemovitosti v rámci dědictví, blízkost rodiny, přistěhování za partnerem/partnerkou či za přáteli apod.

Převážná většina starousedlíků je jinak se současnou kvalitou bydlení (respektive) života, spokojena. Pouze 18 % dotázaných je spokojeno jen částečně a 3 % dotázaných nejsou spokojena vůbec. U novousedlíků jsou výsledky téměř totožné (pouze 19 % dotázaných je spokojeno jen částečně, 4 % pak nejsou spokojena vůbec). Spokojení se současným bydlením i životem jsou i obyvatelé městských částí Olomouce (celkem 52 % dotázaných), zcela nespokojeno je pouze 8 %. Důvody své nespokojenosti respondenti v rámci dotazníkového šetření neuvodili.

## 9 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST OLOMOUCKÝCH SUBURBIÍ

Jak již bylo řečeno v úvodních kapitolách této práce, rezidenční suburbanizace znamená především odliv obyvatel z jádrového města do jeho zázemí. Tito lidé jsou charakterističtí městským způsobem života a i po přestěhování jejich zaměstnání většinou zůstává ve městě. Stejně tak služby, které jsou zvyklí využívat a kterých je povětšinou v menších obcích nedostatek či nejsou tak různorodé jako v samotném městě. Tito obyvatelé tak musejí každodenně dojíždět z místa bydliště do jádrového města, čímž se samozřejmě zvyšují nároky na dopravní síť. Jelikož ne všechny obce jsou dobře dostupné veřejnou dopravou a ne pro všechny je veřejná doprava pohodlným způsobem přepravy, dochází tak k nárůstu osobní automobilové dopravy.

Dopravní obslužnost suburbií může být také jedním z faktorů, majících vliv na intenzitu bytové výstavby. V případě velkých měst České republiky, jako je například Praha nebo Brno, má tento aspekt zásadní vliv. V případě Olomouce má tento faktor spíše menší vliv. Olomoucká suburbánní zóna není tak rozsáhlá jako je tomu v případě dvou předchozích zmíněných měst, a to i z toho důvodu, že suburbánní procesy zde byly nastartovány o něco později (Kladivo a kol., 2014). V podstatě ze všech olomouckých suburbií je centrum města dostupné do několika minut a všechna jsou obsluhována veřejnou dopravou, ať už železniční nebo autobusovou, v některých případech i obojí.

Co se dopravní obslužnosti týče, jsou zde samozřejmě rozdíly mezi olomouckými suburbií a městskými částmi Olomouce.

Jak se dalo předpokládat, na základě dotazníků bylo zjištěno, že většina novousedlíků nepracuje a nestuduje v obci (tedy v místě bydliště), ale za prací a za studiem dojíždí, nejčastěji do Olomouce (ale někteří i např. do Šternberka, Přerova, Uničova apod.). V místě bydliště pracuje větší procento starousedlíků (celkem 27 % dotázaných), ovšem právě i starousedlíci jsou, zejména z důvodu malého počtu pracovních příležitostí v obci, nuceni dojíždět za prací do města.

Pokud bychom se zabývali délkou trvání cesty z domu do zaměstnání či do škol, vzhledem k předchozím zjištěným poznatkům jsou výsledky u starousedlíků i novousedlíků podobné. Většina z nich se tak do práce či do školy přepraví do 15 minut (celkem 42 % dotázaných), 31 % dotázaných se pak přepraví do 15 – 29 minut. Pouze čtyřem procentům dotázaných trvá cesta do zaměstnání či do školy 45 a více minut.

Co se týká dopravních prostředků, které obyvatelé suburbií při svých cestách

do zaměstnání, školy či za službami využívají, dominuje především osobní automobil. Celkem 52 % dotázaných novousedlíků využívá k přepravě osobní automobil. U starousedlíků je to o něco méně, celkem 37 % dotázaných. V obou případech (jak u novousedlíků, tak u starousedlíků) více jak jedna čtvrtina dotázaných využívá k přepravě autobus. U novousedlíků je pak třetím nejčastějším prostředkem využívaným k přepravě vlak. Starousedlíci pak jako třetí nejčastější přepravu do zaměstnání (vzhledem k většímu procentu pracujících přímo v obci) využívají pěší chůzi.

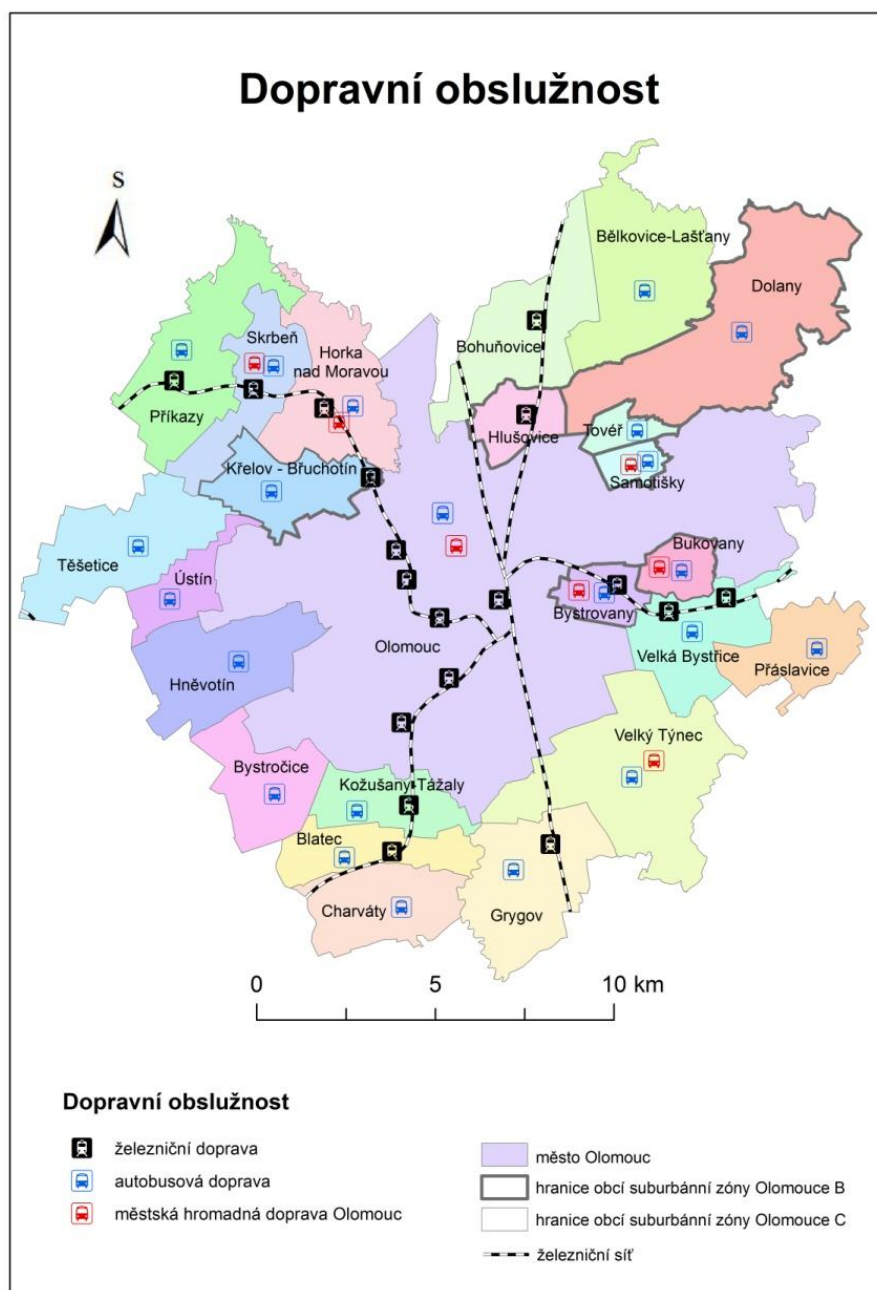
Co se týká počtu spojů (jak autobusových, tak vlakových) a jejich četnosti, dle většiny dotázaných je jich dostatek. Pouze někteří by uvítali větší počet spojů (např. obyvatelé Velkého Týnce), někteří naopak zmiňovali zcela chybějící autobusovou veřejnou dopravu (zejména obyvatelé obcí Hlušovice a Bohuňovice, které jsou obsluhovány pouze železniční dopravou). Polovina dotázaných novousedlíků a starousedlíků si myslí, že v souvislosti s novou výstavbou se počet spojů veřejné dopravy nijak nenavýšil, 30 % dotázaných pak situaci nedokáže posoudit. Zbýlé procento dotázaných (tedy pouze 20 %) si myslí, že se počet spojů v posledních letech navýšil.

Dopravní obslužnost v městských částech Olomouce samozřejmě vykazuje jisté odlišnosti od dopravní obslužnosti obcí v zázemí Olomouce. Většina dotázaných tak pracuje přímo v Olomouci (celkem 61 %), ostatní pak uváděli místa pracoviště či studia jako Šternberk, Prostějov apod. Většina dotázaných se tak přepravuje zejména městskou hromadnou dopravou (tramvaje, autobusy), na druhém místě pak byl nejčastějším využívaným dopravním prostředkem osobní automobil. Pouze 6 % dotázaných chodí do práce či do školy pěšky. Počet spojů a jejich četnost je dle 80 % dotázaných dostatečný. Zbýlé procento dotázaných pak uvádělo důvody nespokojenosti jako malá četnost spojů, špatná dostupnost spojů MHD ve večerních hodinách (např. obyvatelé m. č. Chomoutov, Radíkov či Týneček). V souvislosti s novou výstavbou se ovšem dle 37 % dotázaných počet spojů v posledních letech navýšil (dle 49 % dotázaných nikoliv, zbýlé procento pak situaci nedokáže posoudit).

Většina dotázaných (37 %) se do zaměstnání (školy) přepraví za 16 – 29 minut. Zde je rozdíl oproti obyvatelům obcí v suburbánních zónách Olomouce B a C, z nichž se většina (42 %) přepraví do 15 minut, u obyvatel městských částí se v tomto čase přepraví 26 % dotázaných.

V následující obrázku je zachycena dopravní obslužnost města Olomouce a obcí suburbánních zón Olomouce B a C. Některé z nich jsou obsluhovány MHD Olomouc,

veřejnou autobusovou dopravou i železniční dopravou. Jiné pak mohou například využívat pouze služeb dopravy železniční.



**Obr. 32** Dopravní obslužnost města Olomouce a obcí v suburbánních zónách Olomouce B a C.

**Zdroj:** IDOS jízdní řády, Mapy.cz; vlastní výpočty a zpracování.

Jak je z obrázku patrné, pouze tři obce (vyjma samotného města Olomouce) jsou dostupné jak městskou hromadnou dopravou Olomouc, tak autobusovou i železniční dopravou. Jedná se o obce Skrbeň, Horka nad Moravou a Bystrovany.

Celkem šest obcí ze suburbánní zóny Olomouce B a C je obsluhováno městskou

hromadnou dopravou Olomouc, a to obce Skrbeň, Horka nad Moravou, Samotišky, Bystrovany, Bukovany a Velký týnec. Tyto obce se ovšem musí podílet na dotování MHD Olomouc. Například obec Horka nad Moravou přispívá ze svého rozpočtu městské hromadné dopravě Olomouc částkou zhruba 1 milion Kč ročně. Naopak většina obcí je závislá pouze na jednom typu veřejné dopravy. Například v obcích Hlušovice a Bohuňovice mají obyvatelé z veřejné dopravy k dispozici pouze vlak. Jinde mají k dispozici naopak pouze autobusovou přepravu (převážně obce ze suburbánní zóny Olomouce C). Jak je ale patrné z dotazníkového šetření, převážná většina obyvatel je s počtem spojů a jejich četností spokojena.

## 10 BUDOUCÍ VÝVOJ OLOMOUCKÝCH SUBURBIÍ

Jakým směrem se budou suburbia dále vyvíjet, závisí na několika faktorech. Mezi tyto faktory může patřit například postoj vedení obce k další výstavbě domů, postoj místních obyvatel k další výstavbě, zda má obec další pozemky určené k zástavbě apod.

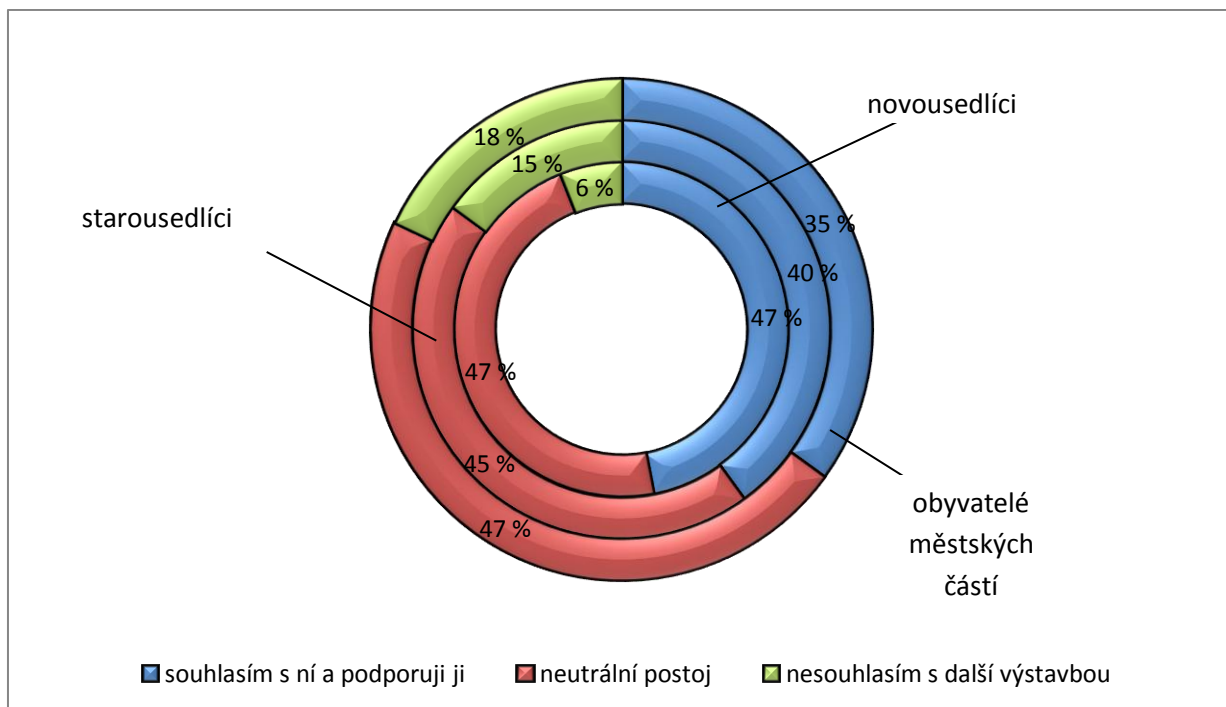
Co se týče obcí, v nichž byly uskutečněny řízené rozhovory se starosty, většina z nich má ještě další obecní pozemky určené k zástavbě. Pouze obce Bystročice, Příkazy a Velký Týnec již takovéto pozemky nemají, a pokud zde pozemky jsou, jsou ve vlastnictví soukromníků.

Starostové těchto obcí se k další výstavbě staví spíše pozitivně, někteří ji dokonce vítají (např. starostové obcí Bystročice a Hněvotín). Pouze menší počet dotázaných starostů se k další výstavbě staví spíše negativně, či zaujímají neutrální postoj. Například starosta Velkého Týnce je spíše proti další výstavbě. Dle jeho názoru je ideální velikost obce do 3 000 obyvatel, aby byla pro všechny stávající infrastruktura, jak občanská, tak technická, dostačující. Někteří ze starostů by pak místo zcela nové výstavby na okraji obce, preferovali spíše to, aby si nově příchozí opravili a zrekonstruovali nějaký starší dům ve středu obce.

Z pohledu starostů obcí mají místní obyvatelé k další výstavbě spíše neutrální postoj nebo ji vnímají spíše pozitivně. V obcích Bukovany a Ústín dle starostů se místní obyvatelé k této problematice staví spíše negativně. V Ústíně to může být zejména z důvodu problematické výstavby nových domů, kterou inicioval developer (viz podkapitola 6.2). V Bukovanech jde dle slov starostky spíše o starousedlíky. Pokud bychom se zaměřili přímo na výsledky dotazníků určených novousedlíkům a starousedlíkům obcí suburbánní zóny Olomouce B a C, dojdeme k povětšinou podobným výsledkům. Více jak polovina dotázaných starousedlíků Bukovan s další výstavbou nesouhlasí. Dotázaní s Ústína zaujímají spíše neutrální postoj. Celkově jsou výsledky za všechny dotázané novousedlíky a starousedlíky uvedeny v následujícím obrázku. Většina starostů se ovšem shodla na tom, že postoje obyvatel k nové výstavbě jsou vesměs individuální a vždy se najdou jak pozitivní, tak negativní ohlasy k nové výstavbě.

Převážná většina dotázaných novousedlíků obcí suburbánní zóny Olomouce B a C je s kvalitou bydlení spokojena a o odstěhování uvažuje do budoucna pouze 7 % dotázaných, u obyvatel městských částí je to procento o něco vyšší, celkem 12 % dotázaných. I tak jsou obyvatelé převážně spokojeni, což může být jakousi „vizitkou“ pro potenciální zájemce o novou výstavbu v obci.





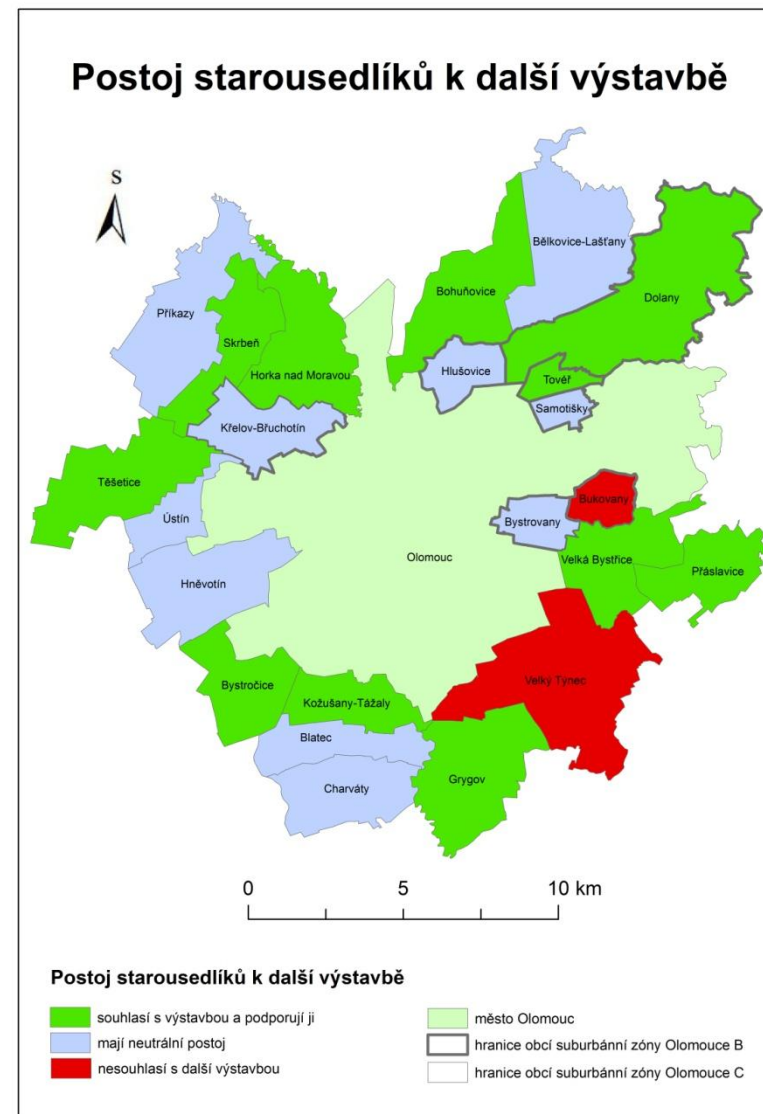
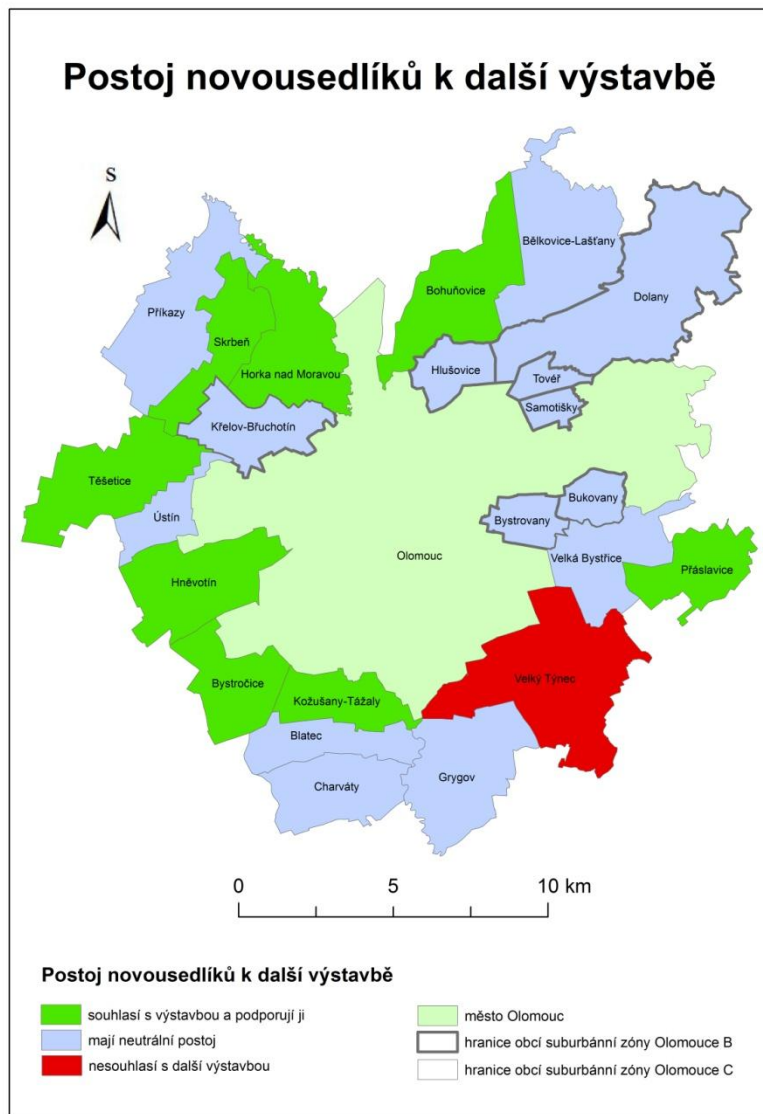
**Obr. 33** Odpovědi novousedlíků a starousedlíků suburbánních zón Olomouce B a C a odpovědi obyvatel městských částí Olomouce na otázku: „*Jaký je Váš osobní postoj k další výstavbě ve Vaší obci/městské části?*“.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

Pokud bychom se měli zaměřit podrobněji na to, jak další výstavbu vnímají obyvatelé v jednotlivých obcích suburbánní zóny B a C, zjistíme, že ve většině obcí obyvatelé novou výstavbu vítají nebo mají k této problematice neutrální postoj. Určité rozdíly jsou však mezi starousedlíky a novousedlíky. S další výstavbou naprosto nesouhlasí novousedlíci ve Velkém Týnci, starousedlíci pak v Bukovanech a taktéž ve Velkém Týnci, což koresponduje i s názory starostů těchto obcí.

Je zajímavé, že v některých obcích je pro další výstavbu více starousedlíků, nežli novousedlíků (viz obrázky níže). Jde o obce Dolany, Tověř, Velká Bystřice a Grygov. Důvodem může být i to, že starousedlíci bydlí mimo zóny nové výstavby a negativní dopady (jako například hluk a nepořádek související s novou výstavbou) se jich přímo až tak nedotýkají. Je ovšem pravdou, že v těchto obcích jsou vztahy mezi novousedlíky a starousedlíky na dobré úrovni, což má jistě na postoj k další výstavbě vliv. Více novousedlíků je pro další výstavbu v obci Hněvotín.

Mimo tyto rozdíly jsou postoje novousedlíků a starousedlíků k další výstavbě podobné.



**Obr. 34, 35** Postoj novousedlíků a starousedlíků obcí suburbánních zón Olomouce B a C k další výstavbě.

**Zdroj:** Dotazníkové šetření; vlastní výpočty a zpracování.

Na základě těchto výsledků je tedy možné soudit, že ve většině obcí, kde jsou ještě volná místa určená k výstavbě, bude nová výstavba probíhat i nadále. Díky novému rozpočtovému určení daní (dle novely zákona 243/2000 Sb., s účinností od 1. ledna 2013) (Ministerstvo financí ČR, 2013), také většina obcí s přílivem nových obyvatel, získá i více peněz do obecního rozpočtu. Přehled změn v příjmech obcí suburbánní zóny Olomouce B a C po změně rozpočtového určení daní je součástí příloh této práce (viz příloha 6). Většina z dotázaných starostů je tak s novým rozpočtovým určením daní velmi spokojena. I to může mít vliv na jejich postoj k další výstavbě v obci a k přílivu nových obyvatel.

**Tab. 5** Postoj starostů, s nimiž byly uskutečněny řízené rozhovory, k další výstavbě v obci.

obec	Pozemky obce, určené k další výstavbě <sup>1</sup>	Postoj starosty k další výstavbě <sup>2</sup>	Postoj místních obyvatel k další výstavbě (pohled starosty) <sup>3</sup>
Bohuňovice	ano	spíše pozitivní	neutrální
Bukovany	ano	neutrální	spíše negativní
Bystročice	ne	vítá ji	spíše pozitivní
Dolany	ano	neutrální	neutrální
Grygov	ano	spíše pozitivní	spíše pozitivní
Hněvotín	ano	vítá ji	spíše pozitivní
Horka n. Moravou	ano	spíše pozitivní	neutrální
Křelov-Břuchotín	ano	spíše negativní	neutrální
Příkazy	ne	vítá ji	spíše pozitivní
Těšetice	ano	spíše pozitivní	spíše pozitivní
Ústín	ano	vítá ji	spíše negativní
Velká Bystřice	ano	spíše pozitivní	spíše pozitivní
Velký Týnec	ne	spíše negativní	neutrální

**Pozn.: Pokládané otázky (viz příloha 4) -**

<sup>1</sup> *Má obec další pozemky určené k zástavbě?*

<sup>2</sup> *Jaký je váš postoj k další výstavbě domů v obci z pozice starosty (zastupitelstva)?*

<sup>3</sup> *Jaký je postoj místních obyvatel k další výstavbě? Pohled starosty.*

**Zdroj:** Dotazníkové šetření, vlastní zpracování.

## 11 ZÁVĚR

Suburbánní procesy v rámci Olomouce nenabývají takové intenzity jako v jiných velkých městech České republiky (např. Praze nebo Brně). Ovšem i v rámci suburbánní zóny Olomouce lze zaznamenat případy přeměny typických venkovských obcí na suburbia, srovnatelná např. i s obcemi pražského zázemí. Jsou zde i případy obcí, kde rezidenční výstavba, která byla méně koordinovaná, začíná připomínat tzv. urban sprawl.

Pro podrobnější výzkum bylo třeba vymezit sledované území. Pro účely této práce posloužilo vymezení urbánního a suburbánního prostoru Olomouce dle Haláse a kol. (2012) v příspěvku Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: teoretické přístupy, vymezení, typologie. Je zde vymezeno kompaktní město Olomouc na základě morfologického způsobu za využití morfometrické analýzy. Taktéž je zde vymezen suburbánní prostor Olomouce, a to na základě několika ukazatelů (viz kapitola zájmové území).

V první řadě byla zkoumána intenzita výstavby a její vývoj v čase v obcích suburbánní zóny Olomouce a městských částech Olomouce, a to jak za pomoci analýzy migračního salda, tak za pomoci analýzy bytové výstavby. Zkoumaným časovým úsekem bylo období mezi lety 1998 – 2012, které bylo z důvodu lepší srovnatelnosti dat, rozděleno do tří pětiletých období. Zatímco v některých obcích došlo k nastartování suburbánních procesů již v prvním pětiletém období, v jiných obcích byly suburbanizační procesy opožděny a výrazněji se začaly projevovat až v období mezi lety 2008 – 2012. V prvním období se suburbánní výstavba projevovala nejvíce v obcích, orientovaných severovýchodním směrem od Olomouce, s atraktivnějším přírodním prostředím (příklad obce Hlušovice, Dolany, Tověř, Samotišky apod.), tedy v obcích vymezených Halásem a kol. (2012) jako suburbánní zóna Olomouce B. Výstavba v obcích orientovaných převážně na jihovýchod a jihozápad od Olomouce naopak nabývala největší intenzity až v posledním zkoumaném období, tedy mezi lety 2008 – 2012. Ve všech obcích suburbánní zóny B a C tak v období 1998 – 2012 došlo k migračnímu přírůstku, v některých obcích se počet obyvatel zvýšil až trojnásobně (např. v obci Hlušovice). Samotné město Olomouc je co do počtu obyvatel v tomto období ztrátové.

Zatímco v suburbánní zóně Olomouce B a C dominuje výstavba rodinných domů, v suburbánní zóně A a v ostatních městských částech Olomouce jde spíše o výstavbu v rámci developerských projektů bytových domů a o výstavbu typizovaných rodinných domů. Jmenujme příklad projektů v Týnečku, Chomoutově apod. V současné době se také dostávají do popředí spíše menší projekty nové výstavby a ustupuje se od masivní výstavby, která byla

vesměs nekoordinovaná a přinesla tak spoustu problémů. Taktéž se klade větší důraz na energetickou úspornost, jejímž příkladem mohou být například nízkoenergetické a pasivní domy v Břuchotíně. Princip nízkoenergetické koncepce bydlení byl například velmi podporován i při projektu Vily Týneček.

Na intenzitu výstavby má vliv několik faktorů, jako jsou např. vlastnické poměry v suburbii, iniciátoři výstavby, iniciativa vedení obce, ale např. i cena pozemků, občanská vybavenost obce, atraktivita prostředí, dostupnost centra apod. Velmi důležitým faktorem je také územní plánování a regulace výstavby. V rámci územního plánování se ukázalo pro obce jako nejdůležitější mít dobře zpracovaný územní plán, včetně zastavovacích studií. Obec se špatně zpracovanou územně plánovací dokumentací pak mají problém např. s dodržováním urbanistických požadavků. Stejně tak využívání regulačních nástrojů k výstavbě patří k faktorům zásadním. V některých obcích, jako například Dolany, nebyly regulativy dodrženy a obec se tak potýká s nejrůznějšími problémy, jako je např. nedodržení stavební čáry, architektonicky nevhledné domy apod. Opačným příkladem může být např. obec Grygov či Bukovany, kde se na dodržování regulativů dbalo. Novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2013, však již představitelům obcí a měst ukládá povinnost pořídit a vydat do konce roku 2020 nové územní plány. Obec, kde územní plán již existuje, provede změnu schválené dokumentace nebo bude moci nahradit původní územní plán plánem novým (Veřejná správa online: Deník veřejné správy, 2013). To by mělo mít na budoucí novou výstavbu samozřejmě pozitivní vliv.

Důležitým faktorem je taktéž iniciativa starosty a obecního zastupitelstva. Velmi důležité se ukázalo být to, zda je starosta uvolněný (vykonává svou práci na plný úvazek a má dostatek času věnovat se problémům obce) či neuvolněný (starosta má další zaměstnání a povětšinou nemá dostatek času věnovat se rozvoji obce na sto procent).

Co se týče iniciátorů výstavby, existuje několik pozitivních, ale i negativních případů výstavby, ať už byl iniciátorem soukromý vlastník, developer či několik investorů. Proto nelze všeobecně konstatovat, který z předchozích příkladů je lepší. Spojuje je ovšem důležitý faktor, zmíněný již výše, a to územně-plánovací dokumentace a regulace výstavby. Důležitý je taktéž postoj majitelů pozemků určených k výstavbě.

Technická a občanská vybavenost může být také jedním z faktorů majících vliv na intenzitu výstavby. Co se týče infrastruktury v rámci nové výstavby v obcích, v některých případech se na jejím rozvoji podílely samy obce (např. obec Bukovany, Hněvotín atd.), jinde se na vybudování infrastruktury podílel developer (např. obec Ústín). Větší procento dotázaných respondentů je jak s technickou infrastrukturou, tak sociální vybaveností obce

spokojeno. Jde spíše o individuální případy, kdy se vyskytují problémy např. s nedokončením komunikací, s nezavedením veškerých inženýrských sítí, s nedostačující kapacitou mateřských školek apod.

Sociální klima v obcích suburbánní zóny Olomouce je opět individuální. V některých obcích vítají příchod nových obyvatel pozitivně, sociální vztahy mezi starousedlíky a novousedlíky jsou povětšinou na dobré úrovni a novousedlíci se aktivně zapojují do života obce (např. obec velká Bystřice). Jinde mají obyvatelé k příchodu nových rezidentů spíše neutrální postoj a starousedlíci a novousedlíci „se navzájem snášejí“ (např. obec Bělkovice-Lašťany). V některých obcích pak většina novousedlíků využívá služby pouze v Olomouci a života v obci se příliš neúčastní (např. obec Hlušovice). I tak je ale dle dotazníkového šetření převážná většina obyvatel se současným životem v obci spokojena a o odstěhování uvažuje jen malé procento z nich.

Dopravní dostupnost Olomouce z obcí suburbánní zóny je velmi dobrá. Ze všech olomouckých suburbii je centrum města dostupné do několika minut. V některých případech jsou však odlišnosti mezi obyvateli obcí suburbánní zóny a mezi obyvateli městských částí Olomouce. Většina dotázaných obyvatel suburbii používá k přepravě do práce či školy nejčastěji osobní automobil, obyvatelé městských částí pak využívají spíše městské hromadné dopravy.

I přes některé problémy a negativní dopady suburbanizace je většina starostů, s nimiž byly uskutečněny řízené rozhovory, pro další výstavbu v obci. V rámci budoucí výstavby by se tak měli vyvarovat minulých chyb a usměrnit výstavbu a s ní spojené procesy tak, aby byli spokojeni jak nově přichozí obyvatelé, tak i starousedlíci. Měli by klást větší důraz na dodržení regulativů výstavby, na její architektonickou kvalitu, na tvorbu zastavovacích studií, na to, aby byly smlouvy uzavřené s investory a developery kvalitnější. Stejně tak by ještě před započítáním nové výstavby měl být brán v potaz vliv nárůstu výstavby a počtu obyvatel na kapacitu technické a sociální infrastruktury a před samotnou výstavbou by taktéž měla být uzavřena smluvní dohoda o tom, kdo bude vlastnit komunikace a technické sítě v nové zástavbě. Důležitá je samozřejmě komunikace s obyvateli, jelikož je to v některých případech jediný způsob jak určité problémy řešit (například problém s nenahlášením trvalého bydliště v obci). Celkově by se tak vedení obce mělo snažit, aby obec díky nové výstavbě a nově přistěhovalým obyvatelům více získávala, než ztrácela.

## 12 SUMMARY

The main aim of this thesis was the characteristic of selected aspects of spatial development in Olomouc suburbs. These selected aspects were for example the intensity of construction, amenities and technical infrastructure of suburbs, the social climate in suburbs between old residents and newcomers or transport accessibility of suburbs. The main sources used in this work were posts The urban and suburban space of Olomouc: theoretical approaches, delimitation and typology by Marián Halás et al. (2012) and Suburbanisation and local governance – positive and negative forms: Olomouc case study by Petr Kládivo et al. (2014). Other important sources were questionnaire surveys which were carried out among the residents of the municipalities in suburban zones of Olomouc and among the residents of city Olomouc. Another questionnaire survey was carried out among mayors of the municipalities in suburban zones of Olomouc.

Suburban processes within the Olomouc are not as intense as in other big cities of the Czech Republic. However, even in suburban space of Olomouc, can be recorded cases of transformation of typical rural villages in suburbs. Another aim of this thesis was thus to present the most significant aspects that have had influence on new construction in municipalities of suburban zone of Olomouc.

## 13 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### 13.1 Použitá literatura

- BAŠE, M.: *Město - suburbie - venkov*. Praha: Česká komora architektů, 2009. 73 s.  
ISBN 978-80-86790-12-1.
- BERG, L v. D. a kol.: *Urban Europe: v.1: A Study of Growth and Decline (Vol 1)*. Pergamon Press, Oxford, 1982.
- BIOLEK, J.: *Suburbanizační trendy v největších městech Olomouckého kraje*. Brno, 2011.  
Diplomová práce. Přírodovědecká fakulta Univerzity Masarykovy.  
Dostupné z: [https://is.muni.cz/th/217989/prif\\_m/](https://is.muni.cz/th/217989/prif_m/)
- BŘEZKOVÁ, I.: *Proces suburbanizace a jeho konkrétní dopady na příkladu města Úvaly*. Praha, 2008. Bakalářská práce. Národohospodářská fakulta vysoké školy ekonomické v Praze.  
Dostupné z: [http://www.vse.cz/vskp/show\\_evskp.php?evskp\\_id=6856](http://www.vse.cz/vskp/show_evskp.php?evskp_id=6856)
- BURIAN, J.; MIŘIJOVSKÝ, J.; MACKOVÁ, M.: *Suburbanizace Olomouce – hodnocení pomocí analýzy statistických dat*. Urbanismus a územní rozvoj, 2011, roč.14, č.5, s. 10-16.  
Dostupné z:  
<[http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2011/2011-05/02\\_suburbanizace.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2011/2011-05/02_suburbanizace.pdf)>
- COUCH, CH. a kol.: *Urban sprawl in Europe. Landscapes, land-change and policy*. Blackwell Publishing, Oxford, 2007. ISBN 978-1-4051-3917-5.
- ČERMÁK, Z.: *Migrace a suburbanizační procesy v České republice*. Demografie, 2005, roč.47, č.3, s. 169-176.  
Dostupné z:  
<[http://www.academia.edu/586825/Migrace\\_a\\_suburbanizacni\\_procesy\\_v\\_Ceske\\_republice](http://www.academia.edu/586825/Migrace_a_suburbanizacni_procesy_v_Ceske_republice)>
- FEŘTROVÁ, M.; ŠPAČKOVÁ P.; OUŘEDNÍČEK, M.: *Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím v suburbánních obcích*. In: Sub Urbs: krajina, sídla a lidé. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2013, s. 234-255. ISBN 978-80-200-2226-4
- GALČANOVÁ, L.; VACKOVÁ, B.: *Rezidenční suburbanizace v postkomunistické České republice, její kořeny, tradice a současnost*. IVRIS Papers, 2008, roč.3, č.2, 23 s.  
Dostupné z:  
<[http://ivris.fss.muni.cz/papers/pdfs/ivrisp002\\_galcanova\\_vackova\\_rezidencni\\_suburbanizace.pdf](http://ivris.fss.muni.cz/papers/pdfs/ivrisp002_galcanova_vackova_rezidencni_suburbanizace.pdf)>



- HALÁS, M.; ROUBÍNEK, P.; KLADIVO, P.: *Urbánní a suburbánní prostor Olomouce: Teoretické přístupy, vymezení, typologie*. Geografický časopis, 2012, roč.64, č.4, s. 289-310.  
Dostupné z:  
<<http://cenars.upol.cz/wp-content/uploads/2013/02/HalasRoubinekKladivo-GC.pdf>>
- HNILÍČKA, P.: *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Brno: Host, 2012. 212 s. ISBN 978-80-7294-592-4.
- HORSKÁ, P.; MAUR, E.; MUSIL, J.: *Zrod velkoměsta: Urbanizace českých zemí a Evropa*. Praha: Nakladatelství Paseka, 2002. 352 s. ISBN 80-7185-409-3.
- CHUMAN, T.; RAMPORTL, D.: *Suburbanizace a přírodní prostředí*. In: Suburbanizace.cz. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008, s. 18-27.  
ISBN 978-80-86561-72-1.
- JACKSON, J.: *Urban sprawl*. Urbanismus a územní rozvoj, 2002, roč.5, č.6, s. 21-28.  
Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-06/04\\_sprawl.pdf](http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-06/04_sprawl.pdf)
- KLADIVO, P.; ROUBÍNEK, P.; OPRAVIL, Z.; NESVADBOVÁ, M.: *Suburbanizace a local governance – pozitivní a negativní formy: Olomouc case study*. V tisku pro časopis Bulletin of Geography, 2014.
- KLADIVO, P.; ŠIMÁČEK, P.: *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce*. Urbanismus a územní rozvoj, 2011, roč.14, č.2, s. 32-38.  
Dostupné z:  
<[http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo\\_Simacek\\_%282011%29\\_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_%282011%29_UUR.pdf)>
- MACEŠKOVÁ, M.: *Suburbanizace a starosta*. In: Suburbanizace.cz. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008, s. 62-73. ISBN 978-80-86561-72-1.
- MAIER, K.: *Právní nástroje a reálné možnosti ovlivnit suburbanizaci*. In: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., 2002, s. 183-191. ISBN 80-901914-9-5.
- MULÍČEK, O.: *Suburbanizace v Brně a jeho okolí*. In: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., 2002, s. 171-181. ISBN 80-901914-9-5.
- MUSIL, J.: *Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů. Pohled historické sociologie*. Sociologický časopis, 2001, roč.37, č.3, s. 275-296.  
Dostupné z:  
<[http://sreview.soc.cas.cz/uploads/7cea41b5665767cbdc0e2443c161762422878d7\\_144\\_01-3MUSIL.pdf](http://sreview.soc.cas.cz/uploads/7cea41b5665767cbdc0e2443c161762422878d7_144_01-3MUSIL.pdf)>

- MUSIL, J.; RYŠAVÝ, Z.; VELÍŠKOVÁ, L.: *Dlouhodobý vývoj aglomerací v ČR*. Praha: Výzkumný ústav výstavby a architektury, 1984. 146 s.
- NOVÁK, J.: *Suburbanizace a doprava*. In: *Suburbanizace.cz*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008, s. 54-61. ISBN 978-80-86561-72-1.
- OUŘEDNÍČEK, M.: *Suburbanizace a vývoj měst*. In: *Suburbanizace.cz*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008, s. 8-17. ISBN 978-80-86561-72-1.
- OUŘEDNÍČEK, M.: *Suburbanizace Prahy*. Sociologický časopis, 2003, roč.39, č.2, s. 235-253.
- Dostupné z:  
<[http://sreview.soc.cas.cz/uploads/eb358d04143aa246cd537ef1db7de1dc95ed4f6b\\_187\\_27oured15.pdf](http://sreview.soc.cas.cz/uploads/eb358d04143aa246cd537ef1db7de1dc95ed4f6b_187_27oured15.pdf)>
- OUŘEDNÍČEK, M.: *Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu*. In: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., 2002, s. 39-54. ISBN 80-901914-9-5.
- OUŘEDNÍČEK, M. (ed). *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2006. 159 s. ISBN 80-86561-94-1.
- Dostupné z: <http://web.natur.cuni.cz/~slamak/gacr/kniha/kniha.htm>
- OUŘEDNÍČEK, M. a kol.: *Suburbanizace.cz*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008. 96 s. ISBN 978-80-86561-72-1.
- OUŘEDNÍČEK, M.; POSOVÁ, D.: *Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění*. In: *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2006, s. 96-113. ISBN 80-86561-94-1.
- PTÁČEK, P.: *Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení*. In: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., 2002, s. 55-79. ISBN 80-901914-9-5.
- PUCHER, J.: *Suburbanizace příměstských oblastí a doprava: mezinárodní srovnání*. In: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., 2002, s. 101-121. ISBN 80-901914-9-5.
- PULDOVÁ, P.; NOVÁK, J.: *Suburbanizace a sociální prostředí*. In: *Suburbanizace.cz*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008, s. 38-53. ISBN 978-80-86561-72-1.

SÝKORA, L.: *Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost*. In: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., 2002, s. 9-19. ISBN 80-901914-9-5.

SÝKORA, L.: *Suburbanizace a její společenské důsledky*. Sociologický časopis, 2003, roč.39, č.2, s. 217-233.

Dostupné z:

<[http://sreview.soc.cas.cz/uploads/e88e472dbbe36d1bb0e40baed8e7459faee0df1c\\_189\\_26syko16.pdf](http://sreview.soc.cas.cz/uploads/e88e472dbbe36d1bb0e40baed8e7459faee0df1c_189_26syko16.pdf)>

SÝKORA, L.; POSOVÁ, D.: *Formy urbanizace: kritické zhodnocení modelu stadií vývoje měst a návrh alternativní klasifikace forem urbanizace*. Geografie-Sborník ČGS, 2011, roč.115, č.4, s. 1-22.

Dostupné z:

<[http://geography.cz/sbornik/wp-content/uploads/2011/04/g11-1-1sykora\\_posova.pdf](http://geography.cz/sbornik/wp-content/uploads/2011/04/g11-1-1sykora_posova.pdf)>

SÝKORA, L.; POSOVÁ, D.: *Specifika suburbanizace v postsocialistickém kontextu: nová bytová výstavba v metropolitní oblasti Prahy 1997-2005*. Geografie-Sborník ČGS, 2007, roč.112, č.3, s. 334-356.

Dostupné z: [http://web.natur.cuni.cz/~posova/Sykora\\_Posova\\_2007.pdf](http://web.natur.cuni.cz/~posova/Sykora_Posova_2007.pdf)

TAUBEROVÁ, D.: *Další domy na Svatém Kopečku?*. *Olomoucký deník*.

10. 1. 2014, č. 8.

TEMELOVÁ, J.: *Suburbanizace a fyzické prostředí*. In: *Suburbanizace.cz*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008, s. 28-37. ISBN 978-80-86561-72-1.

## 13.2 Internetové zdroje

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2013/2014):

Textová část. *Zákon o oceňování majetku, 151/1997 Sb.* 2013.

Dostupné z:

<[http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/data/olomouc/text/text\\_cm2013.pdf](http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/data/olomouc/text/text_cm2013.pdf)>

*Cenové mapy* [online]. © Softwareové služby Oneman, 2002 - 2014 [cit. 2014-02-23].

Dostupné z: <http://www.cenovemapy.cz/>

Databáze demografických údajů za obce ČR: Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1971-2012). *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Olomouci* [online]. © ČSÚ, 2013 [cit. 2014-02-10].

Dostupné z: [http://www.czso.cz/cz/obce\\_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

*GoHome* [online]. © GoHome, 2011 [cit. 2014-02-23].

Dostupné z: <http://www.gohome.cz/>

*IDOS: Kompletní veřejný internetový jízdní řád.* [online]. CHAPS spol. s r.o., 2013 [cit. 2014-03-17].

Dostupné z: <http://jizdnirady.idnes.cz/vlaky/spojeni/>

LEHMANN, M. Zahradní města. In: *Portál pro architekturu, urbanismus a design* [online]. 2012 [cit. 2013-11-10].

Dostupné z:

<<http://www.archinet.cz/index.php?mode=article&art=10641&sec=10019&lang=cz>>

*Mapy.cz* [online]. © Seznam.cz, 2011 [cit. 2014-02-10].

Dostupné z: <http://www.mapy.cz/#q=&t=s>

Nový model sdílených daní pro obce - rok 2013. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. © 2005-2013 [cit. 2014-03-20]. Dostupné z:

<<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/prognozy/prijmy-kraju-a-obci/2013/novy-model-sdilenych-dani-pro-obce-10890>>

Počet obyvatel v obcích Olomouckého kraje k 31. 12. (1990 - 2012). *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Olomouci* [online]. © ČSÚ, 2013, aktualizováno 30. 4. 2013 [cit. 2013-11-10].

Dostupné z:

<[http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/i/pocet\\_obyvatel\\_v\\_obcich\\_olomouckeho\\_kraje\\_k\\_31\\_12\\_%281990\\_2012%29](http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/i/pocet_obyvatel_v_obcich_olomouckeho_kraje_k_31_12_%281990_2012%29)>

*Pod Bořím: Bydlení blízko přírodě i městu* [online]. © Copyright - Pod Bořím, 2012 [cit. 2014-02-10].

Dostupné z: <http://domy-radikov.dachi.cz/>

Rozpočtové určení daně. *Obce lidem* [online]. TOP 09 a STaN, 2012 [cit. 2014-03-20].

Dostupné z: <http://www.obcelidem.cz/>

Stěhování. *Příručka demografické statistiky pro potřebu oblastních statistických orgánů* [online]. © Český statistický úřad, 2001 [cit. 2014-02-10].

Dostupné z: <http://www.czso.cz/cz/cisla/0/02/020100/stehovan.htm>

*Vily Týneček* [online]. Copyright © SPZ reality s.r.o., IZON s.r.o., 2010 [cit. 2014-02-10].

Dostupné z: <http://www.tynecek.cz/>

*Vodovod Bělkovice-Lašťany, Splašková kanalizace - V. Etapa.* [online]. 2012 [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.vakbl.cz/>

Výstavba kanalizace. *Křelov-Břuchotín: Oficiální stránky obce* [online]. Copyright © 2013 - 2014 Proclient s.r.o. [cit. 2014-04-08].

Dostupné z: <http://www.krelov.cz/vystavba-kanalizace/>

Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. *Portál veřejné správy* [online]. © Ministerstvo vnitra, 2014 [cit. 2014-02-23].

Dostupné z:

<<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=39238&nr=229~2F1991&rpp=15#local-content>>

## 14 SEZNAM PŘÍLOH

### Přílohy volné

**Příloha 1** Fotodokumentace suburbánních lokalit Olomouce (DVD).

### Přílohy vázané

**Příloha 1** Dotazník pro starousedlíky – Dopady suburbánní výstavby na život obce.

**Příloha 2** Dotazník pro novousedlíky – Dopady suburbánní výstavby na život obce.

**Příloha 3** Dotazník pro obyvatele městských částí Olomouce – Dopady suburbánní výstavby na život městských částí Olomouce.

**Příloha 4** Dotazník pro starosty obcí – Dopady suburbánní výstavby na život obce.

**Příloha 5** Seznam osob z vedení obcí a městských částí Olomouce, s nimiž byly uskutečněny řízené rozhovory.

**Příloha 6** Teoretický propoččet sdílených daňových příjmů obcí a srovnání současného systému RUD s RUD platným od 1. 1. 2013.

**Příloha 7** Seznam pořízených fotografií (fotografie jsou součástí volných příloh).

# Příloha 1 Dotazník pro starousedlíky – Dopady suburbánní výstavby na život obce.

## DOPADY SUBURBÁNNÍ VÝSTAVBY NA ŽIVOT OBCE: DOTAZNÍK (starousedlíci)

Vážení paní, vážení pane,  
dovolené Vám předložit pár otázek týkajících se dopadů nové výstavby v okolí Olomouce.  
Výzkum provádí Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci. Celý výzkum je přísně anonymní!  
Vaše osobní údaje nejsou v rámci tohoto dotazníku zjišťovány, a tedy nemůžou být ani nikde zveřejněny. Průměrný čas na vyplnění dotazníku je 10-12 minut. U otázek, kde je to logické, je možné i více odpovědí.  
pozn.: Dotazník je určen pro respondenty starší 15 let žijící na území Olomouce a jeho okolí. Pokud nespĺňujete tato kritéria, prosím dotazník nevyplňujte. Děkujeme!  
Kontaktní osoba: doc. Marián Halás, e-mail: [marian.halas@upol.cz](mailto:marian.halas@upol.cz), tel.: 775 772 337

### 1. část: Informace o respondentovi

1) Místo bydliště respondenta:

2) Jste místní? a) ano b) ne

3) Pokud ano, jak dlouho žijete v lokalitě?

- a) 12 až 16 let
- b) 17 až 20 let
- c) více než 20 let
- d) jsem rodák

4) Pohlaví: a) muž b) žena

5) Věk

- a) do 20 let b) 21 – 30
- c) 31 – 40 d) 41 – 50
- e) 51 – 60 f) 61 a více

6) Vzdělání

- a) ZV b) SŠ bez M
- c) SŠ s M d) VŠ

7) Jaký je Váš pracovní status?

- a) zaměstnanec b) podnikatel
- c) OSVČ d) mateřská dovolená
- e) v domácnosti f) důchodce
- g) Jiný statut, uveďte prosím:

8) V jakém typu objektu v obci bydlíte?

- a) vlastní dům
- b) pronajatý dům obecní
- c) pronajatý dům soukromý
- d) vlastní byt
- e) pronajatý byt obecní
- f) pronajatý byt soukromý

### 2. část: Vybavenost obce

V obci v posledních letech došlo k rozvoji výstavby a stěhování nových lidí. Následující otázky se zaměří na hodnocení tohoto jevu ve vztahu k vybavenosti obce.

1) Jste spokojen(a) s technickou vybaveností obcí? (vodovod, kanalizace, ČOV, infrastruktura, plyn ...)

- a) ano b) ne
- c) částečně

Pokud něco podle vás chybí, uveďte prosím co:

2) Došlo podle Vás k rozvoji této technické infrastruktury (vybudování vodovodu, ČOV, kanalizace, plynofikace atd.) díky výstavbě nových rodinných domů?

- a) ano b) ne c) nejsem schopen posoudit

3) Jste spokojen(a) se sociální vybaveností obce? (obchod, MŠ, ZŠ, hospoda, sportovní zařízení a kulturní zařízení, služby)

- a) ano
- b) ne
- c) částečně

Pokud něco podle vás chybí, uveďte prosím co:

4) Využíváte tato zařízení?

- a) ano
- b) ne

Pokud ne, uveďte prosím, jaké jsou důvody:

5) Zvýšila se podle Vás kapacita MŠ a ZŠ v obci v souvislosti s novou výstavbou?

- a) ano
- b) ne
- c) nejsem schopen posoudit

6) Navštěvují (navštěvovaly) vaše děti školské zařízení v obci?

- a) ano
- b) ne

Pokud ne, uveďte prosím proč a místo kam děti chodily či chodí do MŠ, ZŠ:

### 3. část: Dopravní obslužnost

1) Pracujete či studujete zde v obci?

- a) ano b) ne

Pokud ne, uveďte prosím místo Vašeho pracoviště či studia (kam denně dojíždíte):

2) Jaký prostředek využíváte nejčastěji při svých cestách do zaměstnání, školy, za službami či zápravou?

- a) auto b) vlak
- c) autobus d) kolo
- e) pěšky f) jiný způsob

3) Je podle Vás dostatečný počet spojů (autobus, vlak) a jejich četnost?

- a) ano b) ne

Pokud ne, uveďte prosím, co Vám vadí:

4) Jak dlouho Vám trvá cesta z domu do zaměstnání (školy)

- a) do 15 min. b) 16-29 min.
- c) 30-44 min. d) 45 a více min.



- 5) *Zvýšil se v posledních letech (v souvislosti s novou výstavbou) počet spojů?*  
a) ano  
b) ne  
c) nevím, nevyužívám veřejnou dopravu

**4. část: Sociální klima v obci**

- 1) *Novou výstavbu v obci považujete za:*  
a) pozitivní jev (+)  
b) negativní jev (-)  
c) nejsem schopen posoudit
- 2) *Doprovodným jevem zvýšené stavební intenzity bývá vyšší hlučnost, prašnost a zvýšená intenzita dopravy. Zaznamenali jste tyto jevy také ve vaší obci?*  
a) ano  
b) ne  
c) částečně  
Pokud Vám v souvislosti se zvýšenou mírou výstavby vadí (vadilo) něco jiného, nebo naopak něco vítáte, uveďte prosím co:

- 3) *Příchod nových obyvatel do obce:*  
a) vítám  
b) vnímám spíše pozitivně  
c) mám neutrální postoj  
d) vnímám spíše negativně  
e) jsem rozhodně proti příchodu nových obyvatel

- 4) *Navštěvujete místní společenské akce (plesy, dny dětí, fotbalová utkání, zábavy atd.)?*  
a) ano  
b) ne  
Pokud ne, uveďte prosím, jaké jsou důvody:

- 5) *Máte přátele mezi novousedlíky (lidmi, obývajícími nové domy, kteří se přistěhovali po roce 2000)?*  
a) ano  
b) ne  
Pokud ne, uveďte prosím, jaké jsou důvody, co vám vadí či brání v navázání přátelských vztahů:

- 6) *Kamarádi (kamarádky) Vaše děti s dětmi novousedlíků?*  
a) ano                      b) ne

- 7) *Existuje podle Vás napětí mezi starousedlíky a novousedlíky?*  
a) ano, vnímám je  
b) nejsem si jistý  
c) ne, neexistuje, jde spíše o vzájemnou nevšímavost  
Vzájemné vztahy bych vyjádřil(a) jiným způsobem:

**5. část: Fungování obce**

- 1) *Jaký je Váš názor na současné fungování a směřování obce (vývoj pod současným vedením, priority, investice, podpora výstavby atd.)?*  
a) souhlasím se současným směřováním obce a podporuji ho  
b) vnímám ho spíše pozitivně  
c) mám neutrální postoj  
d) vnímám ho spíše negativně  
e) jsem rozhodně proti současnému směřování obce
- 2) *Jste nějak zapojen do chodu obce (veřejná činnost, funkce, organizace obecních či spolkových aktivit)?*  
a) ano  
b) ne  
Pokud ano, uveďte prosím konkrétní podobu Vašeho zapojení do chodu obce:

Pokud ne, uveďte prosím důvod:

- 3) *Plámujete se v budoucnu do chodu obce zapojit?*  
a) ano                      b) ne

- 4) *Účastníte se pravidelně komunálních voleb v obci?*  
a) ano                      b) ne

- 5) *Které významné osoby (kromě starosty a členů zastupitelstva obce) mají podle vás vliv na rozvoj obce (přímo i nepřímo)?*  
a) místní podnikatel(é)  
b) cizí podnikatel(é)  
c) developer(ři)  
d) někdo jiný, uveďte prosím kdo (obecně)

- 6) *Jaký je Váš osobní postoj k další výstavbě?*  
a) souhlasím s ním a podporuji ho  
b) neutrální postoj  
c) nesouhlasím s další výstavbou  
Pokud nesouhlasíte, uveďte prosím důvod(y):

**6. část: Vaše současné bydlení**

- 1) *Jste spokojen se současnou kvalitou bydlení (životu)?*  
a) ano                      b) ne                      c) částečně  
jiný názor:

Děkuji za Váš čas a ochotu!



## Příloha 2 Dotazník pro novousedlíky – Dopady suburbánní výstavby na život obce.

### DOPADY SUBURBÁNNÍ VÝSTAVBY NA ŽIVOT OBCE: DOTAZNÍK (novousedlíci)

Vážená paní, vážený pane,

dovoluji, abychom Vám předložili pár otázek týkajících se dopadů nové výstavby v okolí Olomouce.

Výzkum provádí Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci. Celý výzkum je přísně anonymní!

Vaše osobní údaje nejsou v rámci tohoto dotazníku zjišťovány, a tedy nemůžou být ani nikde zveřejněny. Průměrný čas na vyplnění dotazníku je 10-12 minut. U otázek, kde je to logické, je možné i více odpovědí.

pozn.: Dotazník je určen pro respondenty starší 15 let žijící na území Olomouce a jeho okolí. Pokud nespĺňujete tato kritéria, prosím dotazník nevyplňujte. Děkujeme!

Kontaktní osoba: doc. Marián Halás, e-mail: [marian.halas@upol.cz](mailto:marian.halas@upol.cz), tel.: 775 772 337

#### 1. část: Informace o respondentovi

1) Místo bydliště respondenta:

2) Jste místní: a) ano b) ne

3) Jak dlouho žijete v lokalitě?

- a) méně než 1 rok d) 6 až 9 let  
b) 1 až 3 roky e) více jak 9 let  
c) 3 až 6 let

4) Pohlaví: a) muž b) žena

5) Věk

- a) do 20 let b) 21 – 30  
c) 31 – 40 d) 41 – 50  
e) 51 – 60 f) 61 a více

6) Vzdělání

- a) ZV b) SŠ bez M  
c) SŠ s M d) VŠ

7) Jaký je Váš pracovní status?

- a) zaměstnanec b) podnikatel  
c) OSVČ d) mateřská dovolená  
e) v domácnosti f) důchodce  
g) Jiný statut, uveďte prosím:

8) V jakém typu objektu v obci bydlíte?

- a) vlastní dům  
b) pronajatý dům obecní  
c) pronajatý dům soukromý  
d) vlastní byt  
e) pronajatý byt obecní  
f) pronajatý byt soukromý

9) Důvod přestěhování?

- a) za pracovní příležitostí  
b) bydlení v RD (výhodné podmínky pro výstavbu domu (ceny pozemků, realit ...)  
c) lepší kvalita života  
d) Jiný důvod, uveďte prosím:

10) Místo vystěhování?

#### 2. část: Vybavenost obce

V obci v posledních letech došlo k rozvoji výstavby a stěhování nových lidí. Následující otázky se zaměří na hodnocení tohoto jevu ve vztahu k vybavenosti obce.

1) Jste spokojen(a) s technickou vybaveností obcí?

(vodovod, kanalizace, ČOV, infrastruktura, plyn ...)

- a) ano b) ne  
c) částečně

Pokud něco podle vás chybí, uveďte prosím co:

2) Došlo podle Vás k rozvoji této technické infrastruktury (vybudování vodovodu, ČOV, kanalizace, plynofikace atd.) díky výstavbě nových rodinných domů?

- a) ano  
b) ne  
c) nejsem schopen posoudit

3) Jste spokojen(a) se sociální vybaveností obce? (obchod, MŠ, ZŠ, hospoda, sportovní zařízení a kulturní zařízení, služby)

- a) ano b) ne  
c) částečně

Pokud něco podle vás chybí, uveďte prosím:

4) Využíváte tato zařízení?

- a) ano b) ne

Pokud ne, uveďte prosím, jaké jsou důvody:

5) Zvýšila se podle Vás kapacita MŠ a ZŠ v obci v souvislosti s novou výstavbou?

- a) ano b) ne  
c) nejsem schopen posoudit

6) Navštěvují (navštěvovají) vaše děti školské zařízení v obci?

- a) ano b) ne

Pokud ne, uveďte prosím proč a místo kam děti chodily či chodí do MŠ, ZŠ:

#### 3. část: Dopravní obslužnost

1) Pracujete či studujete zde v obci?

- a) ano b) ne

Pokud ne, uveďte prosím místo Vašeho pracoviště či studia (kam denně dojíždíte):

2) Jaký prostředek využíváte nejčastěji při svých cestách do zaměstnání, školy, za službami či zábavou?

- a) auto b) vlak  
c) autobus d) kolo  
e) pěšky f) jiný způsob

3) Je podle Vás dostatečný počet spojů (autobus, vlak) a jejich četnost?

- a) ano b) ne

4) Jak dlouho Vám trvá cesta z domu do zaměstnání (školy)

- a) do 15 min. b) 16-29 min.  
c) 30-44 min. d) 45 a více min.

- 5) *Zvýšil se v posledních letech (v souvislosti s novou výstavbou) počet spojů?*  
a) ano      b) ne  
c) nevím, nevyužívám veřejnou dopravu

**4. část: Sociální klima v obci**

- 1) *Novou výstavbu v obci považujete za:*  
a) pozitivní jev (+)  
b) negativní jev (-)  
c) nejsem schopen posoudit
- 2) *Doprovodným jevem zvýšené stavební intenzity bývá vyšší hlučnost, prašnost a zvýšená intenzita dopravy. Zaznamenali jste tyto jevy také ve vaší obci?*  
a) ano      b) ne  
c) částečně

Pokud Vám v souvislosti se zvýšenou mírou výstavby vadí (vadilo) něco jiného, nebo naopak něco vítáte, uveďte prosím co:

- 3) *Příchod nových obyvatel do obce:*  
a) vítám  
b) vnímám spíše pozitivně  
c) mám neutrální postoj  
d) vnímám spíše negativně  
e) jsem rozhodně proti příchodu nových obyvatel
- 4) *Navštěvujete místní společenské akce (plesy, dny dětí, fotbalová utkání, zábavy atd.)?*  
a) ano      b) ne  
Pokud ne, uveďte prosím, jaké jsou důvody:

- 5) *Máte přátele mezi novousedlíky (lidmi, obývajícími nové domy, kteří se přistěhovali po roce 2000)?*  
a) ano      b) ne  
Pokud ne, uveďte prosím, jaké jsou důvody, co vám vadí či brání v navázání přátelských vazeb:

- 6) *Kamarádi (kamarádily) se Vaše děti s dětmi novousedlíků?*  
a) ano      b) ne

- 7) *Existuje podle Vás napětí mezi starousedlíky a novousedlíky?*  
a) ano, vnímám je      b) nejsem si jistý  
c) ne, neexistuje, jde spíše o vzájemnou nevšimavost  
Vzájemné vztahy bych vyjádřil(a) jiným způsobem:

**5. část: Fungování obce**

- 1) *Jaký je Váš názor na současnou funkci a směřování obce (vývoj pod současným vedením, priority, investice, podpora výstavby atd.)?*  
a) souhlasím se současným směřováním obce a podporuji ho  
b) vnímám ho spíše pozitivně  
c) mám neutrální postoj  
d) vnímám ho spíše negativně  
e) jsem rozhodně proti současnému směřování obce
- 2) *Jste nějak zapojen do chodu obce (veřejná činnost, funkce, organizace obecních či spolkových aktivit)?*  
a) ano      b) ne  
Pokud ano, uveďte prosím konkrétní podobu Vašeho zapojení do chodu obce:

Pokud ne, uveďte prosím důvod:

- 3) *Plánujete se v budoucnu do chodu obce zapojit?*  
a) ano      b) ne
- 4) *Účastníte se pravidelně komunálních voleb v obci?*  
a) ano      b) ne
- 5) *Které významné osoby (kromě starosty a členů zastupitelstva obce) mají podle vás vliv na rozvoj obce (přímo i nepřímo)?*  
a) místní podnikatel(é)  
b) cizí podnikatel(é)  
c) developer(ři)  
d) někdo jiný, uveďte prosím kdo (obecně)

- 6) *Jaký je Váš osobní postoj k další výstavbě?*  
a) souhlasím s ním a podporuji ho  
b) neutrální postoj  
c) nesouhlasím s další výstavbou  
Pokud nesouhlasíte, uveďte prosím důvod(y):

**6. část: Vaše současné bydlení**

- 1) *Proč jste si vybrali ke koupi (stavbě) dům v této obci?*  
a) atraktivita lokality  
b) finanční dostupnost nemovitosti  
c) vybavenost obce službami  
d) jiný důvod (uveďte)

- 2) *Kdo Váš dům stavěl?*  
a) developer      b) stavba „na klíč“  
c) svépomocí      d) jinak \_\_\_\_\_

- 3) *Vyskytly se v průběhu výstavby nějaké problémy?*  
a) ano      b) ne,      pokud ano, jakého typu?

- 4) *Byl dodržen časový plán?* a) ano b) ne

- 5) *Jste spokojen se současnou kvalitou bydlení (život), naplnily se Vaše představy?*  
a) ano      b) ne      c) částečně  
jiný názor:

- 6) *Uvažujete do budoucna o odstěhování z této lokality?*  
a) ano      b) ne      c) nevím  
Pokud ano, uveďte, kam byste se rád(a) odstěhoval(a)?

Děkuji za Váš čas a ochotu!

# Příloha 3 Dotazník pro obyvatele městských částí Olomouce – Dopady suburbánní výstavby na život městských částí Olomouce.

## DOPADY SUBURBÁNNÍ VÝSTAVBY NA ŽIVOT MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ OLOMOUCE: DOTAZNÍK

Vážená paní, vážený pane,

dovoľte, abychom Vám předložili pár otázek týkajících se dopadů nové výstavby v městských částech Olomouce.

Výzkum provádí Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci. Celý výzkum je přísně anonymní!

Vaše osobní údaje nejsou v rámci tohoto dotazníku zjišťovány, a tedy nemůžou být ani nikde zveřejněny. Průměrný čas na

vyplnění dotazníku je 10-12 minut. U otázek, kde je to logické, je možné i více odpovědí.

pozn.: Dotazník je určen pro respondenty starší 15 let žijící na území Olomouce a jeho okolí. Pokud nespĺňujete tato kritéria, prosím dotazník nevyplňujte. Děkujeme!

Kontaktní osoba: doc. Marián Halás, e-mail: [marian.halas@upol.cz](mailto:marian.halas@upol.cz), tel.: 775 772 337

Místo bydliště respondenta (dotazovaný musí bydlet na území konkrétní městské části): .....

Tazatel: ..... Datum: .....

### 1. část: Informace o respondentovi

- 1) Jste místní: a) ano b) ne
- 2) Jak dlouho žijete v městské části?
  - a) méně než 1 rok
  - b) 1 až 3 roky
  - c) 3 až 6 let
  - d) 6 až 9 let
  - e) 9 až 12 let
  - f) 12 až 16 let
  - g) 17 až 20 let
  - h) déle než 20 let
  - i) jsem rodák
- 3) Pohlaví: a) muž b) žena
- 4) Věk
  - a) do 20 let
  - b) 21 – 30
  - c) 31 – 40
  - d) 41 – 50
  - e) 51 – 60
  - f) 61 a více
- 5) Vzdělání
  - a) ZV
  - b) SŠ bez M
  - c) SŠ s M
  - d) VŠ
- 6) Jaký je Váš pracovní status?
  - a) zaměstnanec
  - b) podnikatel
  - c) OSVČ
  - d) mateřská dovolená
  - e) v domácnosti
  - f) důchodce
  - g) Jiný statut, uveďte prosím:

### 7) V jakém typu objektu v obci bydlíte?

- a) vlastní dům
- b) pronajatý dům obecní
- c) pronajatý dům soukromý
- d) vlastní byt
- e) pronajatý byt obecní
- f) pronajatý byt soukromý

### 8) Důvod přestěhování? (pokud nejste rodák)

- a) za pracovní příležitostí
- b) bydlení v RD (výhodné podmínky pro výstavbu domu (ceny pozemků, realit ...)
- c) lepší kvalita života
- d) Jiný důvod, uveďte prosím:

### 9) Uveďte prosím přesné místo vystěhování, nejste-li zdejší rodák:

### 2. část: Vybavenost městské části (místa bydliště ve vztahu k okolním obcím i k městu Olomouc)

V městské části v posledních letech došlo k rozvoji výstavby a stěhování nových lidí. Následující otázky se zaměří na hodnocení tohoto jevu ve vztahu k vybavenosti.

- 1) Jste spokojen(a) se zdejší technickou vybaveností? (vodovod, kanalizace, ČOV, infrastruktura, plyn ...)
  - a) ano
  - b) ne
  - c) částečněPokud něco podle vás chybí, uveďte prosím co:

- 2) Došlo podle Vás k rozvoji této technické infrastruktury (vybudování vodovodu, ČOV, kanalizace, plynofikace atd.) díky výstavbě nových rodinných domů?
  - a) ano
  - b) ne
  - c) nejsem schopen posoudit

- 3) Jste spokojen(a) se sociální vybaveností? (obchod, MŠ, ZŠ, hospoda, sportovní zařízení a kulturní zařízení, knihovna, veřejný internet, služby)
  - a) ano
  - b) ne
  - c) částečněPokud něco podle vás chybí, uveďte prosím:

### 3. část: Dopravní obslužnost

- 1) Pracujete či studujete v Olomouci?
  - a) ano
  - b) nePokud ne, uveďte prosím místo Vašeho pracoviště či studia (kam denně dojíždíte):

- 2) Jaký prostředek využíváte nejčastěji při svých cestách do zaměstnání, školy, za službami či zábavou?
  - a) auto
  - b) vlak
  - c) autobus-MHD
  - d) kolo
  - e) pěšky
  - f) jiný způsob

- 3) Je podle Vás dostatečný počet spojů MHD a jejich četnost?
  - a) ano
  - b) nePokud ne, uveďte prosím, co Vám vadí:

- 4) Jak dlouho Vám trvá cesta z domu do zaměstnání (školy)
  - a) do 15 min.
  - b) 16-29 min.
  - c) 30-44 min.
  - d) 45 a více min.



- 5) Zvýšil se v posledních letech (v souvislosti s novou výstavbou) počet spojů?  
a) ano b) ne  
b) nevím, nevyužívám veřejnou dopravu

**4. část: Sociální klima**

- 1) Novou výstavbu považujete za:  
a) pozitivní jev (+)  
b) negativní jev (-)  
c) nejsem schopen posoudit
- 2) Dopravným jevem zvýšené stavební intenzity bývá vyšší hlučnost, prašnost a zvýšená intenzita dopravy. Zaznamenali jste tyto jevy také zde?  
a) ano b) ne c) částečně  
Pokud Vám v souvislosti se zvýšenou mírou výstavby vadí (vadilo) něco jiného, nebo naopak něco vítáte, uveďte prosím co:
- 3) Navštěvujete místní společenské akce (plesy, dny dětí, fotbalová utkání, zábavy atd.)?  
a) ano b) ne  
Pokud ne, uveďte prosím, jaké jsou důvody:

**5. část: Fungování městské části**

- 1) Jaký je Váš názor na současné fungování a směřování městské části ve vztahu k jiným městským částem, městu jako celku i okolním obcím (vývoj pod současným vedením města, priority, investice, podpora výstavby atd.)?  
a) souhlasím se současným směřováním a podporuji ho  
b) vnímám ho spíše pozitivně  
c) mám neutrální postoj  
d) vnímám ho spíše negativně  
e) jsem rozhodně proti současnému směřování
- 2) Jste nějak zapojen do chodu městské části (veřejná činnost, funkce, organizace volnočasových či spolkových aktivit)?  
a) ano b) ne  
Pokud ano, uveďte prosím konkrétní podobu Vašeho zapojení:  
  
Pokud ne, uveďte prosím důvod:
- 3) Účastníte se pravidelně zasedání komise městské části?  
a) ano b) ne  
  
Pokud ne, uveďte prosím důvod:
- 4) Znáte kompetence a pravomoci komise městské části?  
a) ano b) ne  
c) nejsem schopen posoudit
- 5) Ohodnoťte prosím stupnicí 1-5 (jako ve škole) zájem, který o Vaši městskou část projevuje Magistrát města Olomouce:  
  
6) Může podle Vás komise městské části pozitivně přispět k rozvoji městské části (má k tomu dostatečné kompetence či finance)?  
a) ano b) ne  
c) nejsem schopen posoudit

- 7) Které významné osoby mají podle vás vliv na rozvoj vaší čtvrti (přímo i nepřímo)?-možno vybrat více  
a) místní podnikatel(é)  
b) cizí podnikatel(é)  
c) politická reprezentace (na úrovni města či kraje)  
d) developer(ři)  
e) někdo jiný, uveďte prosím kdo (obecně):
- 8) Uvítali byste osamostatnění městské části (odtržení od Olomouce a vlastní samosprávu)?  
a) ano b) ne  
Pokud ano, co by to podle Vás přineslo?:
- 9) Jaký je Váš osobní postoj k další výstavbě ve Vaší městské části?  
a) souhlasím s ním a podporuji ho  
b) neutrální postoj  
c) nesouhlasím s další výstavbou  
Pokud nesouhlasíte, uveďte prosím důvod(y):

**6. část: Vaše současné bydlení**

**Pozn.: otázky 3) až 8) v této části zodpovídají pouze respondenti, kteří se do obce přistěhovali po roce 2000.**

- 1) Jste spokojen se současnou kvalitou bydlení (život)?  
a) ano b) ne c) částečně  
d) jiný názor:
- 2) Uvažujete do budoucna o odstěhování z této lokality?  
a) ano b) ne c) nevím  
Pokud ano, uveďte, kam byste se rád(a) odstěhoval(a)?
- 3) Zvažovali jste koupi či stavbu i v jiné lokalitě?  
a) ano b) ne  
Pokud ano, uveďte prosím kde:
- 4) Proč jste si nakonec vybrali ke koupi (stavbě) dům v této lokalitě?  
a) atraktivita lokality  
b) finanční dostupnost nemovitosti  
c) vybavenost obce službami  
d) jiný důvod (uveďte)
- 5) Jakým způsobem jste své bydlení financovali?  
a) úvěr, hypotéka b) prodej jiné nemovitosti  
c) úspory d) jinak (dědictví aj.)
- 6) Kdo Váš dům stavěl (pokud jste nekupovali starší dům)?  
a) developer  
b) stavba „na klíč“  
c) svépomocí  
d) jinak (uveďte prosím jak?)
- 7) Vyskytly se v průběhu výstavby nějaké problémy?  
a) ano b) ne, pokud ano, jakého typu?
- 8) Byl dodržen časový plán výstavby?  
a) ano b) ne, pokud ne, z jakého důvodu?

Děkuji za Váš čas a ochotu!

## Příloha 4 Dotazník pro starosty obcí – Dopady suburbánní výstavby na život obce.



### **DOPADY SUBURBÁNNÍ VÝSTAVBY NA ŽIVOT OBCE: DOTAZNÍK (STAROSTA)**

*Vážená paní starostko, Vážený pane starosto,  
dovolte, abychom Vám položili několik sérií otázek týkající se fenoménu suburbánní výstavby ve Vaší obci. Průzkum provádí Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci. Kontaktní osoba: doc. Marián Halás, email: [marian.halas@upol.cz](mailto:marian.halas@upol.cz), tel.: 775 772 337*

---

Obec:

Starosta(ka):

Datum:

#### **A Výchozí podmínky suburbánního rozvoje**

##### Pozemky vhodné (použité) pro výstavbu – vlastnická struktura

- 1) Jak proběhly v obci restituce? Kdy?
- 2) Kdo se stal hlavním vlastníkem pozemků?
  - a) obec
  - b) několik hlavních vlastníků (soukromých, vypsát)
  - c) mnoho soukromých vlastníků (rozdrobená vlastnická struktura)
  - d) jiní (vypsát)

##### Přeměna zemědělských ploch na stavební parcely

- 1) Kdo (spolu)rozhodoval o přeměně zemědělské půdy na stavební pozemky?
  - a) obec
  - b) developer
  - c) soukromí vlastníci
  - d) jiní (vypsát)
- 2) Měli původní vlastníci zájem prodat pozemky?
  - a) ano
  - b) ne

Pokud ne, co je k tomu přimělo?
- 3) Jaký podíl pozemků poskytla obec k nové zástavbě?

##### Současná situace – pohled do budoucnosti

- 1) Má obec další pozemky určené k zástavbě?
  - a) ano (slovní komentář)
  - b) ne (slovní komentář)

##### Pozemkové úpravy a ÚSES

- 1) Proběhla/probíhá/proběhne v rámci sub/urbánního rozvoje realizace „Komplexních pozemkových úprav“ v katastru obce?
  - a) ano (slovní komentář)
  - b) ne (slovní komentář)

## **B Regulace výstavby – tvorba a dodržování územního a/nebo regulačního plánu**

- 1) Jaké formy regulace výstavby obec používá?
  - a) územní plán
  - b) regulační plán
  - c) územní rozhodnutí
  - d) územní souhlas
  - e) plánovací smlouva
  - f) jiné (vypište)
  
- 2) Měla změna stavebního zákona (183/2006) nějaký vliv na územní rozvoj obce?
  - a) ano (slovní komentář)
  - b) ne (slovní komentář)

### Existence územního plánu

- 1) Jak často jsou v územním plánu prováděny změny?
  - a) žádné
  - b) pouze k nezbytným úpravám na základě potřeb obce
  - c) často na základě potřeb soukromých vlastníků a developerů
  - d) jinak
  
- 2) Na základě čeho ke změnám dochází?
  - a) změna funkce pozemků ve vlastnictví obce
  - b) změna využití pozemků ve vlastnictví soukromých vlastníků (výstavba, prodej ...)
  - c) na žádost developera k výstavbě
  - d) jiné

## **C Proces výstavby lokalit nových domů**

### Příprava výstavby

- 1) Kdo byl hlavním iniciátorem výstavby nových rodinných (popř. bytových) domů v obci po roce 1989?
  - a) obec
  - b) soukromí stavebníci
  - c) developer
  - d) jiní
  
- 2) Účastnily se developerské firmy přípravy pozemků a výstavby domů?
  - a) přípravy pozemků   ano   ne
  - b) výstavby domů     ano   ne

Pokud ano, uveďte prosím jména firmy či firem:

V případě, že je v obci více rozvojových lokalit, uveďte prosím pro každou z nich:

- 3) Jaké faktory vedly developera k lokalizaci svých aktivit do lokality? Názor starosty
  - a) finančně výhodný nákup stavebních pozemků
  - b) vstřícný přístup zastupitelstva
  - c) výhodná poloha obce vzhledem k Olomouci
  - d) atraktivní přírodní prostředí
  - e) dostatečná kapacita technické infrastruktury

- f) dostatečná kapacita sociální infrastruktury
- g) celková atraktivita lokality (dobrá adresa)
- h) jiné

#### **D Důsledky nové výstavby**

##### Pozitivní a negativní důsledky

- 1) Jaký je váš postoj k další výstavbě domů v obci z pozice starosty (zastupitelstva)?
- a) vítám je
  - b) vnímám je spíše pozitivně
  - c) mám neutrální postoj
  - d) vnímám je spíše negativně
  - e) jsem rozhodně proti výstavbě

##### Názory zastupitelstva a obyvatel

- 1) Jaký je postoj místních obyvatel k další výstavbě? Pohled starosty
- a) vítají je
  - b) vnímají je spíše pozitivně
  - c) mají neutrální postoj
  - d) vnímají je spíše negativně
  - e) jsou rozhodně proti výstavbě

##### Rozpočet

- 1) Jak se změnila výše a struktura příjmů a výdajů obecního rozpočtu v souvislosti s novou výstavbou?
- 2) Jsou problémy s nehlášením nových obyvatel k trvalému bydlišti?
- a) ano  
Jestliže ano co proto dělá obec?
  - b) ne

#### **E Sociální klima**

- 1) Jak hodnotíte příchod nových obyvatel (do nové zástavby)? Názor starosty (zastupitelstva)
- a) jejich příchod vítám
  - b) vnímám příchod spíše pozitivně
  - c) mám neutrální postoj
  - d) vnímám příchod spíše negativně
  - e) jsem rozhodně proti příchodu nových obyvatel do obce
- 2) Jaké jsou sociální vztahy mezi starousedlíky a novousedlíky v obci? Názor starosty (zastupitelstva)
- a) vynikající (popř. konkrétní příklady spolupráce)
  - b) dobré
  - c) snáší se
  - d) špatné (popř. konkrétní případy neshod)
  - e) žijí nezávisle na sobě

3) Vyberte, prosím, u následujících otázek odpověď, která vystihuje chování nových obyvatel obce (**ANO ZRÍDKA NE**)

- a) nakupují v místním obchodě s potravinami
- b) jejich děti navštěvují místní mateřskou školu
- c) využívají další místní služby
- d) účastnili se letošního „pálení čarodějnic“
- e) navštěvují místní restauraci (hospodu)
- f) účastní se společenských akcí (zábav, disco..)
- g) využívají místní spolky (cvičení, Sokol, hasiči atp.)
- h) využívají místní stavební firmy a řemeslníky
- i) pomáhají při udržování komunálních prostor
- j) jsou izolovaní (nevyužívají výše uvedené možnosti)

**F Obec a nová výstavba: Pravomoce, kompetence**

- 1) Jaké reálné pravomoci a kompetence k regulaci výstavby a její podoby obec má a jak je skutečně využívá?
- 2) Jaké jsou bariéry pro využívání legislativních kompetencí a pravomocí? Názor starosty
- 3) Jaké další legislativní nástroje nebo kompetence by obec přivítala?



**Příloha 5** Seznam osob z vedení obcí a městských částí Olomouce, s nimiž byly uskutečněny řízené rozhovory.

<b>Obec</b>	<b>Jméno</b>	<b>Funkce</b>	<b>Datum rozhovoru</b>
Bohuňovice	Ing. Jiří PETŘEK	starosta	8. července 2013
Bukovany	Ing. Ivana VANČUROVÁ	starostka	14. května 2013
Bystročice	PhDr. Marta TUREČKOVÁ	starostka	2. května 2013
Dolany	Ing. Rudolf PEČINKA Ing. Jan DOLEŽEL	starosta místostarosta	21. května 2013
Grygov	Ing. Tomáš KUBÁČEK	starosta	7. června 2013
Hněvotín	Ing. Jaroslav DVOŘÁK	starosta	28. srpna 2013
Horka n. Moravou	Mgr. Sylva STAVARČÍKOVÁ	starostka	12. června 2013
Chomoutov	Jaroslav KRPEC	předseda KMČ	17. června 2013
Křelov-Břuchotín	Jiří SPURNÝ	starosta	28. července 2013
Majetín	Miroslava ZAVADILOVÁ	starostka	22. července 2013
Příkazy	Ing. Jaroslav SÍVEK	starosta	24. dubna 2013
Svésedlice	František ZATLOUKAL	starosta	10. června 2013
Těšetice	Hana ROZSYPALOVÁ	starostka	3. července 2013
Ústín	Jana CHALUPOVÁ	starostka	15. května 2013
Velká Bystřice	Ing. Marek PAZDERA	starosta	24. dubna 2013
Velký Týnec	PhDr. Petr HANUŠKA, Ph.D.	starosta	17. června 2013
Velký Újezd	Ing. Jiří ROUBÍK, Ph.D.	člen zastup.	28. července 2013

**Vysvětlivky:**

KMČ – Komise městské části

člen zastup. – člen zastupitelstva

**Příloha 6** Teoretický propočet sdílených daňových příjmů obcí a srovnání současného systému RUD s RUD platným od 1. 1. 2013.

Obec	Současný systém RUD		RUD od 1. ledna 2013		O kolik získá obec více (tis. Kč) <sup>1</sup>
	Sdílené daňové příjmy (tis. Kč)	Výnos na jednoho obyvatele (tis. Kč)	Sdílené daňové příjmy (tis. Kč)	Výnos na jednoho obyvatele (tis. Kč)	
<b>Obce suburbánní zóny B</b>					
Bukovany	3 796	6,3	4 739	7,9	943
Bystrovany	6 441	6,3	8 463	8,3	2 022
Dolany	17 036	6,6	23 123	9,0	6 087
Hlušovice	5 042	6,4	6 184	7,8	1 142
Křelov-Břuchotín	10 411	6,4	12 963	8,0	2 552
Samotišky	8 184	6,3	10 454	8,0	2 270
Tověř	3 628	6,2	4 538	7,8	910
<b>Obce suburbánní zóny C</b>					
Bělkovice-Lašťany	14 022	6,5	18 078	8,4	4 056
Blatec	4 084	6,6	5 220	8,4	1 136
Bohuňovice	16 507	6,4	22 231	8,7	5 724
Bystročice	4 925	6,6	6 254	8,4	1 329
Grygov	9 661	6,6	12 118	8,3	2 457
Hněvotín	10 478	6,5	13 901	8,7	3 423
Horka nad Moravou	14 979	6,5	20 830	9,0	5 851
Charváty	5 628	6,6	7 113	8,3	1 485
Kožušany-Tážaly	5 513	6,5	6 946	8,2	1 433
Přáslavice	8 764	6,4	11 026	8,1	2 262
Příkazy	8 217	6,7	10 420	8,5	2 203
Skrbeň	7 805	6,5	9 928	8,2	2 123
Těšetice	8 785	6,6	11 621	8,7	2 836
Ústín	2 601	6,5	3 357	8,4	756
Velká Bystřice	19 510	6,4	27 232	8,9	7 722
Velký Týnec	17 350	6,6	23 594	8,9	6 244

**Vysvětlivky:**

RUD – Rozpočtové určení daní

<sup>1</sup> Oproti předchozímu období.

**Zdroj:** obeclidem.cz, mfer.cz; vlastní zpracování.

**Příloha 7** Seznam pořízených fotografií (fotografie jsou součástí volných příloh).

<b>Foto č. 1 – 13</b>	Nová výstavba v obci Bělkovice-Lašťany.
<b>Foto č. 14 – 27</b>	Nová výstavba v obci Dolany.
<b>Foto č. 28 – 31</b>	Nová výstavba v obci Samotišky.
<b>Foto č. 32 – 40</b>	Nová výstavba v obci Továř.
<b>Foto č. 41 – 49</b>	Nová výstavba v obci Bohuňovice.
<b>Foto č. 50 – 55</b>	Nová výstavba v obci Grygov.
<b>Foto č. 56 – 80</b>	Nová výstavba v obci Hlušovice.
<b>Foto č. 81 – 83</b>	Nová výstavba v obci Bystrovany.
<b>Foto č. 84 – 95</b>	Nová výstavba v obci Bukovany.
<b>Foto č. 96 – 105</b>	Nová výstavba v obci Velká Bystřice.
<b>Foto č. 106 – 120</b>	Nová výstavba v obci Velký Týnec.
<b>Foto č. 121 – 134</b>	Nová výstavba v obci Bystročice.
<b>Foto č. 135 – 148</b>	Nová výstavba v obci Hněvotín.
<b>Foto č. 149 – 153</b>	Nová výstavba v obci Ústín.
<b>Foto č. 154 – 165</b>	Nová výstavba v obci Křelov-Břuchotín.
<b>Foto č. 166 – 170</b>	Nová výstavba v obci Skrbeň.
<b>Foto č. 171 – 181</b>	Nová výstavba v městské části Olomouce – Týneček.
<b>Foto č. 182 – 192</b>	Nová výstavba v městské části Olomouce – Chomoutov.
<b>Foto č. 193 – 200</b>	Nová výstavba v obci Horka nad Moravou.
<b>Foto č. 201 – 205</b>	Nová výstavba v městské části Olomouce – Droždín.
<b>Foto č. 206 – 210</b>	Nová výstavba v městské části Olomouce – Svatý Kopeček.