



# Vliv samosprávy na proces suburbanizace

Věslav Michalík

Tento příspěvek byl v roce 2008 přednesen na Dnech zahradní a krajinářské tvorby v Luhačovicích.



**Ing. Věslav Michalík, CSc.** (1963), absolvoval Fakultu jadernou a fyzikálně inženýrskou na ČVUT v Praze, v roce 1992 získal titul CSc. v oboru jaderná a subjaderná fyzika. V letech 1986 - 1994 pracoval v Akademii věd, publikoval desítky odborných článků v mezinárodních vědeckých časopisech. V letech 1995 - 2006 působil v různých manažerských funkcích v zahraničních bankách. od roku 2004 je starostou obce Dolní Břežany.

V poslední době se poměrně hodně hovoří o procesu suburbanizace bezprostředního okolí velkých českých a moravských měst. V okolí historických vesnic či v prostoru mezi nimi vznikají amorfní plochy s monotónní zástavbou, které nejsou ani městem, ani vesnicí. Obvykle nemají žádnou občanskou vybavenost, obchody, služby, restaurace. Obyvatelé žijící v těchto urbanisticky nespécifikovaných útvarech uspokojují většinu svých potřeb (kromě bydlení) v přilehlém velkém městě. Samozřejmě jsou plně závislí na automobilové dopravě. O negativních aspektech této formy bydlení na člověka a krajinu již bylo mnoho řečeno. Položme si důležitou otázku. Kdo za to může? Vlastníci pozemků, kteří je prodali? Developeři, kteří je parcelovali? Samospráva, která to umožnila? Urbanisté, kteří to posvěcovali? Stát, který se tím nezabývá? Domnívám se, že největší podíl viny nese místní samospráva, která má v rukou nástroje územního plánování.

## Historický vývoj obcí okolo Prahy

Území v prstenci okolo Prahy je kontinuálně osídleno po několik tisíc let. Vedly tudy od pradávna historické stezky ze západu na východ, z jihu na sever. Ve středověku vznikla typická struktura: panské stavení, rybníky, statky či chalupnická stavení, to vše soustředěno podél historické hlavní cesty či návsí. Podíváme-li se na snímky stabilního katastru, které zachycují barokní českou krajinu, a porovnáme je s dalšími dostupnými kartografickými údaji, můžeme konstatovat, že z hlediska urbanismu se v širším okolí Prahy po staletí nic závratného a překotného nedělo. Panoval pokojný stav respektující morfologii terénu a geografické předpoklady pro osídlení krajiny, rovnováha mezi člověkem a přírodou. Téměř bez jakékoli umělé regulace, bez stavebních zákonů, bez úřadů ochrany přírody, bez urbanistů. Setrvačností věků až do přelomu 19. a 20. století.

V důsledku průmyslové revoluce se začíná krajina měnit. Výstavba železnice byla prvním signálem, vznik průmyslových podniků pak řadu obcí zcela změnil (například Kladno). Po první světové válce pak přichází do mnoha obcí okolo Prahy první „suburbanizační“ vlna. Dochází k parcelaci části velkostatkářské půdy a pod taktovkou místních samospráv vznikají první „územní plány“. Například v Dolních Břežanech

vzniká v šachovnicovém rastru mimo historicky osídlené území na cca 10 hektarech čtvrti chudších domků a dochází i k zahušťování již existující historické zástavby. Podobný jev lze jistě nalézt i v řadě dalších obcí. Tato zástavba však pořád ještě probíhala v rámci uznávaných atributů vyváženého sídla, tedy v pěší vzdálenosti od historického středu s hospodou, radnicí, koloniálem, školou a školkou. Sídla stále ještě měla multifunkční charakter. Nově přichodící obyvatelé byli v množství, které má šanci být organicky vstřebáno, existující komunitou. Nicméně noví obyvatelé se již neuvědomují zemědělskou či řemeslnou činnost v katastru obce, začala se zavádět hromadná doprava do Prahy kvůli dojíždění za prací.

Mezi světovými válkami se rovněž v okolí Prahy velmi silně rozvinula výstavba rekreačních chat a vil. Tato výstavba velmi silně poznamenává charakter řady sídel (Posázaví, Řevnice, Černošice), klasické vesnice ztratily svůj venkovský ráz a ustoupily plošné zástavbě krajiny. V té době je rovněž položen základ mnoha dnešních sídelních útvarů, které vznikají transformací chatových osad na bydlení. Bohužel, jsou to z urbanistického hlediska lokality pro bydlení ne příliš vhodné, které se vyznačují velmi hustou zástavbou a zcela nevyhovující silniční sítí. Po druhé světové válce dochází k dalšímu zastavování okolní krajiny, ale tento proces je relativně pomalý.

## Úprkem do krajiny

V devadesátých letech minulého století se mnoho z nás ve vztahu k soukromému vlastnictví ocitlo ve stavu jakési euforie. Pod tíhou desetiletí vynucovaného kolektivismu jsme v řadě míst přestali hájit veřejný zájem a zájem soukromý povýšili nad zájem veřejný. Jen tak si lze vysvětlit, že řada místních samospráv vyhověla v podstatě každému návrhu soukromého vlastníka na začlenění jeho orné půdy do zastavitelného území. Tento proces umožnil vznik sídelních kaší, amorfních obytných celků rozkládajících se na desítkách hektarů původně orné půdy, bez jakékoli širší urbanistické koncepce. V řadě obcí došlo ke znásobení ploch určených k zastavění pouze jedním zvednutím ruky na zasedání zastupitelstva obce. V řadě malých venkovských obcí začala nová výstavba často na místech od centra obce nejvzdálenějších,



oddělených od zbytku obce pásem stále ještě obdělávané půdy. Tato nová výstavba často nemá patřičnou infrastrukturu, není samostatná a parazituje na původní obci. Autonomní venkovská sídla se tak proměňují, či se již proměnila, v monofunkční noclehárny.

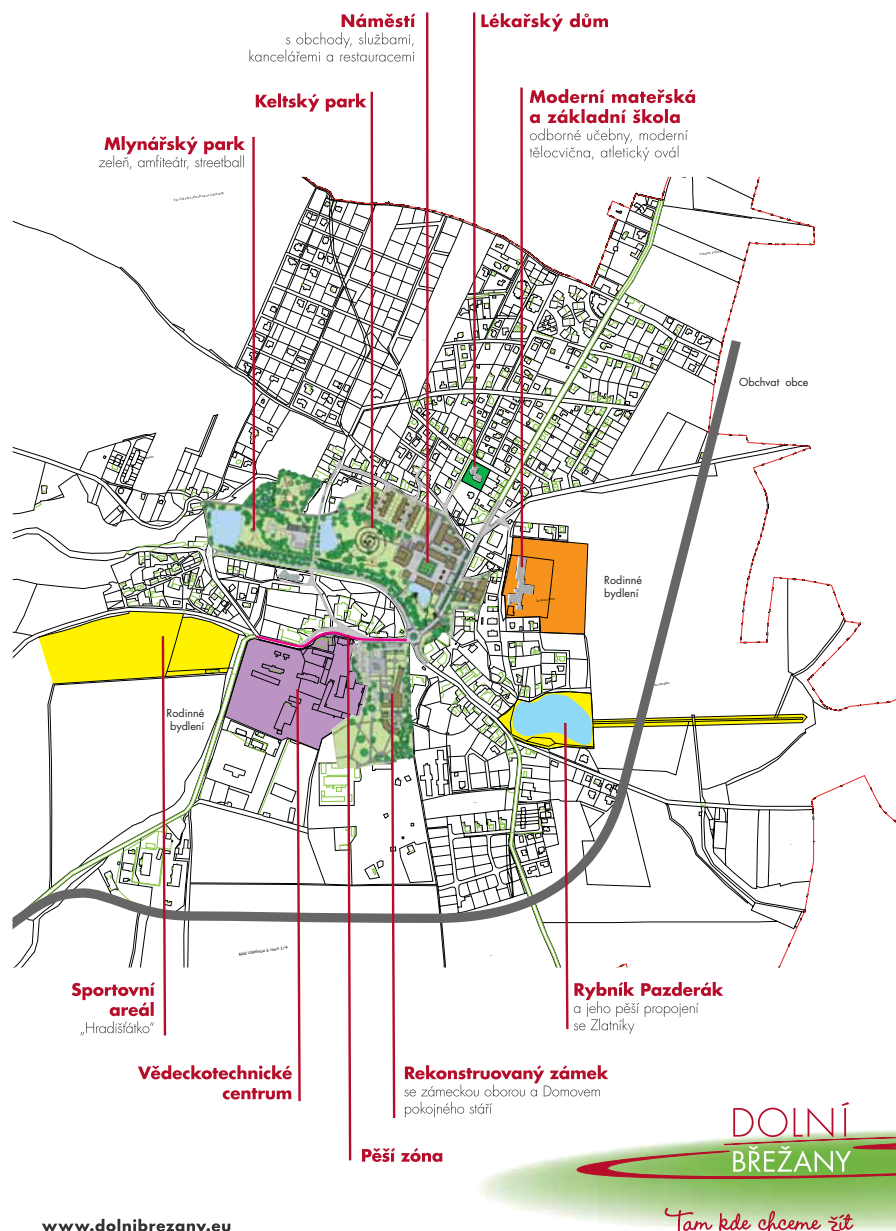
### Počátek 21. století – čas na změnu myšlení?

Jsem v každodenním kontaktu s řadou starostů malých obcí a mohu konstatovat, že v mnoha místech dochází k významné změně postojů vůči rozsáhlému

Příklad suburbanizace v okolí Prahy. Srůstání obcí Vestec, Jesenice, Zdiměřice, Kocanda a Osnice je obsahem platných územních plánů. Stav na snímku ukazuje současnou situaci, kdy realizace plánů je někde v půli cesty.



V Dolních Břežanech bylo za deset let (1995-2005) zastavěno více než předtím za sto let. Patrný je rozvoj v okrajových částech obce.



www.dolnibrezany.eu

Cílem je zachovat koncentrický tvar sídla a soustředit obchod, služby a odpočinek do pěšky dostupného středu obce.

zastavování okolní krajiny. „Růst“ přestává být pro starosty heslem dne, protože se začínají naplno projevovat jeho negativní stránky – nedostatečná kapacita školek, škol, nedostatečná hromadná doprava, rostoucí náklady na údržbu, absence zázemí pro komunitní život, sportovní vyžití a podobně. Hlavním cílem politické reprezentace osvětlených obcí se stává zvýšení kvality života v obci, zlepšení životních podmínek. Samozřejmě ještě existuje mnoho obecních zastupitelstev žijících v expanzní fázi, především pod tlakem developerů a majitelů pozemků.

Jako příklad mohu uvést zkušenost z obce, kde žiji. Počátkem 21. století se lidé v Dolních Břežanech probudili a dali najevo, že nechtějí akceptovat, kam jejich obec směřuje. Dali najevo, že nechtějí žít v noclehně, v uniformním prostředí s absencí dalších životních funkcí, v prostředí, kde se projevuje nedostatek sousedské komunikace, absence pocitu sounáležitosti ke konkrétnímu místu a jeho historii. Obec formulo-

vala zcela jasně svoji vizi do budoucna. Obnovit ducha místa, kde lidé žili po staletí v rovnováze s okolní krajinou. Vytvořit multifunkční sídlo s jasně vymezenými hranicemi rozvoje, veřejným prostorem a funkčním centrem dostupným pěšky ze všech částí obce. Za tímto účelem byly definovány základní parametry přístupu obce k územnímu plánování. Mezi ně patří zachování koncentrického charakteru zastavitelného území (což je v souladu s tisíciletou tradicí koncentrace bydlení do kompaktních území s jasně vymezeným centrálním veřejným prostorem), posílení ploch zeleně a sportu na úkor výroby a skladovací činnosti, stanovení vyšších nároků na veřejná prostranství a urbanismus rozvojových ploch, zastavení další expanze zástavby do krajiny a časová regulace využití území v přemrštěném územním plánu. Na konci roku 2008 proběhlo v obci referendum, ve kterém se občané jednoznačně vyjádřili pro ukončení dalšího rozšiřování zastavitelných území a rozhodli o třicetileté etapizaci další výstavby v obci v rámci existujícího územního plánu. Sami občané si tak pojistili i budoucí zastupitelstva v rozhodování o těchto otázkách.

### Kdo ovlivňuje suburbanizaci?

Na tuto otázku lze zodpovědět zcela jednoznačně. Tím, kdo nese hlavní zodpovědnost za suburbanizaci, jsou místní samosprávy. Bez jejich konečného souhlasu by nemohly být zastavovány rozsáhlé plochy volné krajiny. Bohužel, vzdělanost místních samospráv v této oblasti je stále špatná. Rozhodnutí o budoucím prostorovém uspořádání obcí v okolí velkých měst, která předurčují jejich budoucí charakter a která zásadním způsobem ovlivňují životy lidí v těchto obcích, jsou často činěna bez jakékoli analýzy širších vztahů v území, budoucích potřeb nových občanů, nároků na technickou a dopravní infrastrukturu a občanskou vybavenost. Za to, že jsou tato rozhodnutí činěna, však také nese zodpovědnost řada urbanistů, kteří se pod mnoho zcela nesmyslných a megalomanských územních plánů podepsali, nezasáhli, nebili na poplach. Často posloužili jako kreslíči lidem, kteří o urbanismu nevědí zhora nic. Z dnešního pohledu je možné rovněž konstatovat, že stát mohl stanovit pro proces územního plánování přísnější pravidla. Přísnější pravidla pro rychlost a intenzitu expanze sídel do volné krajiny. Jako laik vnímám suburbanizaci jako přirozený proces. Proces, kterému nelze bránit, ale který je potřeba dobře řídit. Pouze kombinace edukované samosprávy a kvalitního urbanismu může vytvářet suburbie, které budou mít charakter multifunkčních sídel a které jejich obyvatelům přinesou plnohodnotný život v místech, která mají vlastní životaschopnou komunitu. Protože o člověka tu jde především.