

EKONOMICKÉ ZÁUJMY AKTÉROV A BÝVANIE: PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA PRAHA – ZLIČÍN

ECONOMIC INTERESTS OF INVOLVED SUBJECTS AND HOUSING: CASE STUDY OF PRAGUE – ZLIČÍN

Mgr. Lucia DOBRUCKÁ, PhD.
Ing. Barbora KŘÁPKOVÁ

Masarykův ústav vyšších studií, České vysoké učení technické v Praze
Kolejní 2a, 16000 Praha
email: ldobrucka@gmail.com

Kľúčové slová:

ekonomický záujem, bývanie, územný plán, Zličín

Key words:

economic interest, housing, urban plan, Zličín

Abstrakt:

Tento článok sleduje, ako ekonomické záujmy rozličných aktérov ovplyvnili vývoj Mestskej časti Praha – Zličín za posledných 30 rokov, a aké postavenie mala v tomto vývoji problematika bývania. Prostredníctvom kvalitatívnej analýzy obsahu skúma územné plány Zličína za obdobie 1964-2019, strategický plán Zličína na roky 2009-2015, rozpracovanú verziu nového strategického plánu a výpovede 13 respondentov. Prípadová štúdia poukazuje na to, že miera heterogenity záujmov oslovených aktérov sa od 90. rokov minulého storočia postupne zvyšuje, avšak miera spolupráce medzi rôznymi aktérmi sa zlepšuje iba pomaly. Zástupcovia Zličína nevyužívajú plný potenciál strategického plánu na vyjednávanie synergických efektov medzi rôznymi názormi, prístupmi a zámermi v takej miere, ktorá by im umožnila tvoriť dostatočne aktívnu politiku bývania na Zličíne. Taktiež nie je možné tvrdiť, že za presadzovaním ekonomických záujmov v tejto lokalite stoja iba investori či developeri.

Abstract:

This article describes how actors' economic interests influenced the development of the neighbourhood Prague – Zličín in last 30 years, and what the role of housing in this development was. Qualitative content analysis is used to explore the urban plans of Zličín (time period 1964-2019), the strategic plan for the years 2009-2015, the draft of new strategic plan and 13 interviews. The case study shows that the rate of heterogeneity of actors' interests increases since the 90th of the 20th century, whereas the rate of cooperation among actors increases rather slowly. The representatives of Zličín do not use the full potential of strategic plans as documents allowing to negotiate synergic effects arising from diverse opinions, approaches and attitudes. Hence, the politics on housing in Zličín is not as active as it could potentially be. Also, enforcing economic interests in this neighbourhood should not be seen only as the matter of investors and developers.

Úvod

Problematika dostupného bývania sa stáva čoraz urgentnejšou, ako zdôrazňujú *Agenda 2030* (2015), *Ženevská charta udržateľného bývania* (2015), *Urbánna agenda EU* (2016), *Nová urbánna agenda – HABITAT III* (2016) a ďalšie medzinárodné dokumenty. Bývanie je základná ľudská potreba, pričom podoba bývania ovplyvňuje kvalitu života, sociálny status, zdravie, možnosti mobility a ďalšie faktory života obyvateľov. Kvalita výstavby má vplyv na kvalitu verejného priestoru, občiansku vybavenosť a služby, ceny bytov a nehnuteľností v okolí aj imidž danej lokality voči iným lokalitám. Prostredníctvom dostupnosti adekvátnych foriem bývania môžu mestá a obce aktívne ovplyvňovať nielen svoj urbánny dizajn, ale aj budúci rozvoj, sociálno-demografickú štruktúru či ekonomickú udržateľnosť.

Tento článok predstavuje prípadovú štúdiu Mestskej časti Praha – Zličín. Analyzuje, ako ekonomické záujmy aktérov ovplyvnili vývoj tejto lokality za posledných 30 rokov, a aké postavenie v tomto rozvoji malo bývanie. Dáta boli získané z územných plánov Zličína za obdobie 1964-2019, zo strategického plánu Zličína na roky 2009-2015 a rozpracovanej verzie strategického plánu na obdobie 2017-2022, a predovšetkým v rámci polo-štruktúrovaných rozhovorov realizovaných v období november 2018 až júl 2019. Otázky položené respondentom sa týkali zámerov jednotlivých aktérov pri výbere danej lokality, úspechov aj problémov pri napĺňaní pôvodných predstáv a ich plánov do budúcnosti. Z 24 oslovených respondentov, ktorým boli otázky zaslané dopredu, poskytlo hĺbkový rozhovor 9 osôb (zástupcovia 5 developerských spoločností, mestského úradu Praha – Zličín a občanov) a 4 ľudia poslali odpovede e-mailom (pracovníci Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy a bývalý primátor hlavného mesta Praha). K analýze dát bola využitá kvalitatívna analýza obsahu skúmaných dokumentov aj poskytnutých výpovedí (qualitative content analysis), ktorá kombinuje analýzu kľúčových slov a analýzu konsenzu (viď napr. Ronda-Pupo and Guerras-Martin, 2012). Ďalšie zistenia nad rámec tohto článku sú uvedené inde (referencie budú doplnené).

Ekonomické záujmy, rozvoj územia a bývanie

Územie je formované mnohými aspektmi, pričom zásadný význam majú záujmy rozličných aktérov. Plánovacie procesy v Európskom priestore sú preto ukotvené v komunikatívnych a participatívnych metódach, cieľom ktorých je zohľadňovanie a vzájomne vyrovňovanie odlišných názorov, požiadaviek a prístupov (napr. Healey, 1997; Forester, 2000; Maier, 2012; IPR, 2016). Pri napĺňaní tohto cieľa sa okrem formálnych nástrojov, metodík a legislatívnych rámcov uplatňuje tiež plánovacia kultúra danej krajiny či regiónu. Ide o špecifický, jedinečný a typický prístup k formálnej i neformálnej práci s rôznymi aspektami územného rozvoja, určitý „spôsob“ ako sa plánovanie robí. Podľa Schoffela (2014) môže byť plánovacia kultúra vnímaná ako dôležitý aspekt územného kapitálu, ktorý vzniká spontánne počas dlhých rokov a ovplyvňuje územnú súdržnosť, a ktorý je tiež spojený s politickými tlakmi vplývajúcimi na vývoj konkrétneho priestoru.

Stredoeurópska plánovacia kultúra má svoje špecifiká (napr. Dobrucká a kol., 2007; Finka a kol., 2009; Schöffel, Jamečný a Ondřejíčková, 2014). Je charakteristická dlhodobým plánovaním, zameraním na budúcnosť, formálnymi metodickými rámcami s dôrazom na analýzy, hierarchickým usporiadaním dokumentov a systematickosťou. Systém plánovania v tejto kultúre je založený na troch pilieroch – územný plán, strategický plán a ekologický, resp. krajinnno-ekologický plán. Sociálne aspekty rozvoja sú často v centre pozornosti.

Nevýhodou stredoeurópskej plánovacej kultúry je vysoká miera byrokratických postupov a úkor flexibility, nízka interdisciplinarita, skepsa a nedostatočná participácia obyvateľov či absencia kritického myslenia. Viazne pluralitné spoluvytváranie výsledkov aj vzájomná koordinácia troch pilierov priestorového plánovania. S tým súvisí nedostatočná miera spolupráce nielen zástupcov samospráv s ďalšími aktérmi, ale aj vo vnútri samospráv (medzi oddeleniami, sekciami či jednotlivými zamestnancami) a medzi ďalšími aktérmi navzájom.

V kontexte bývania sa všetko vyššie uvedené komplikuje o fakt, že bývanie je samo o sebe veľmi citlivá záležitosť plná paradoxov. Bývanie v sebe spája osobnú potrebu bývať s charakterom strategickkej investície. Podlieha tzv. paradoxu prosperity. Ten hovorí, že pri zvyšujúcej sa prosperite spoločnosti rastie dopyt po bývaní, a tým aj ceny bývania. Ceny však rastú rýchlejšie než príjmy spoločnosti, a preto má rastúci blahobyť za následok nižšiu dostupnosť bývania pre väčšinu obyvateľov. Naliehavosť globálnych či národných bytových politík je zvyčajne v rozpore s potrebami a nástrojmi lokálnych aktérov. Inak vnímajú bývanie odborníci, inak lokálni politici a inak samotní bývajúci (viac v zborníku *Dostupné bydlení v 21. století*, 2019). V prípade bývania majú teda ekonomické záujmy nielen developeri (zisk), ale aj bežní obyvatelia (napr. investícia, nízke náklady na údržbu, úspora nákladov na cestu do práce či za nákupom, apod.). Prípadová štúdia uvedená nižšie vytvára náhľad na šírku možných záujmov, ich vzájomný súlad i rozpory.

Štandardne využívajú mestá a obce k riešeniu problematiky bývania územný plán. V strategickom pláne je bývanie zväčša podradené pod iné priority, napr. sociálne aspekty, urbanizmus alebo infraštruktúru. Podľa Dobruckej (2018) sú pritom strategické plány najvhodnejším nástrojom pre nastavenie rozvojových priorít, synergických efektov a funkčných partnerstiev do budúcnosti. Umožňujú podchytiť a vybalansovať široké spektrum často protichodných záujmov na danú lokalitu. Absencia bývania ako samostatnej priority preto môže byť vnímaná ako nevyužitý potenciál týchto dokumentov.

Prípadová štúdia MČ Praha – Zličín

MČ Praha – Zličín leží na západnom okraji Prahy a skladá sa z katastrálnych území Zličína, Sobína a severnej časti územia obce Třebonice. Broncová (2005) uvádza, že historicky išlo o poľnohospodársku oblasť pri hlavnom meste. To sa zmenilo po druhej svetovej vojne, kedy začalo na Zličíne budovanie národných podnikov Stavební stroje, Vodní zdroje, ČKD a skladov národných podnikov Technomat a Polygrafia. Boli tu umiestnené aj napriek tomu, že plochy pre výrobu pribudli v územnom pláne (ÚP) až v roku 1971 (respondent z IPR hl.m. Prahy). Rozhodnutie bolo ovplyvnené najmä potrebou zamestnať veľké množstvo ľudí a výber lokality zohľadnil priaznivé umiestnenie obce, vhodné usporiadanie komunikácií a železnice, rovinný povrch a dostatok zdrojov vody. Tým začala premena Zličína z agrárnej oblasti na priemyselnú, ktorá bola potvrdená aj v ÚP z roku 1986.

Po revolúcii v roku 1989 sa priemyselný rozvoj na Zličíne utlmil. Niektoré z existujúcich závodov zostali, iné sa transformovali a časť z nich zanikla. ÚP z roku 1994 upevnil výrobné plochy už iba v niektorých častiach. Časť územia bola vyhradená pre terminál a depo metra a začali pribúdať plochy pre obytné malé sídla, zmiešané malé sídla a obytné plochy. ÚP z roku 1999 nasledoval trend postupnej zmeny funkcií a pridal ďalšie obytné plochy, plochy zmenené na nerušiacu výrobu, plochy pre skladové funkcie a zvláštne funkcie (potvrdené respondentom z IPR hl.m. Prahy). Zmena smerom k bývaniu sa však v reálnej výstavbe na Zličíne prejavila až s odstupom cca desiatich rokov, čo je pochopiteľné s ohľadom na dĺžku

procesov plánovania, spracovania projektov a získania stavebného povolenia. Dekáda na prelome storočí bola pre Zličín charakteristická predovšetkým stavbou obchodných a administratívnych zón.

Po roku 1994 bolo realizovaných niekoľko veľkých projektov tohto typu, napr. Obchodný dom IKEA, Hypermarket Globus, Obchodné centrum Metropole Zličín či administratívne centrum Oregon House, ale tiež veľké investície vďaka spoločnosti Siemens. Rozvoj Zličína smerom k obchodno-administratívnym zónam bol podmienený niekoľkými faktormi. Prvým boli zmeny územných plánov popísané vyššie. Ďalšou významnou udalosťou bolo otvorenie stanice metra Zličín v roku 1994 a nadväzujúce rozšírenie pozemnej dopravy. To umožnilo veľký rozvoj lokality a všetci respondenti vnímali túto skutočnosť pozitívne. Úlohu hral tiež celospoločenský trend, kedy podobné projekty rástli ako huby po daždi a občania vítali zmenu priemyselných zón na zóny so špeciálnou funkciou.

Dalo by sa povedať, že došlo k uspokojeniu lokálnych ekonomických záujmov príjemnejším spôsobom než bola pôvodne plánovaná výroba. Napr. zástupkyňa MČ Zličín povedala: *„když jsme dříve měly staré územní plány, kde v tomto místě byla plánovaná mlékárna ... a tady se nacházelo ČKD Dopravní systémy, takový černý průmysl, tak docela věřím tomu, že po 90. letech, když přišli Němci s myšlenkou, že tady udělají moderní obchodní nákupní centrum, všichni jásali.“* Potvrdila to respondentka z radov občanov keď uviedla, že v danom čase potrebovali vymeniť nábytok v obývačke a IKEA ich príjemne prekvapila svojou premyslenosťou. Rovnako bola nadšená hypermarketom Globus, pretože tam mali všetko a bolo to blízko. Aj keď s súčasnosti uprednostňuje OC Metropole Zličín, pretože tá je ešte bližšie (slovami zástupkyne MČ Zličín: *„nemusíte se nikam hnout a nakoupíte vše“*). Spoločnosť Siemens, ktorá kúpila upadajúce ČKD Dopravné systémy a investovala veľké sumy na modernizáciu závodu, bola vnímaná ako seriózny partner s ústretovým prístupom. Zástupkyne MČ Zličín uviedla: *„zeptali se, co za to chceme. My jsme si řekli o peníze a oni to zaplatili, což bylo pro nás výhodné. Asi to pro ně byla samozřejmost, že to tak má být.“* Pozitívne bolo hodnotené aj dobre dostupné a kvalitné zamestnanie v blízkosti bývania, čo znížilo lokálnu nezamestnanosť a podporilo nárast služieb. Naladenie lokálnych reprezentantov aj obyvateľov bolo teda v danom čase výrazne pozitívne. Začalo sa meniť až neskôr s narastajúcim počtom nových rezidentov a pribúdajúcimi dopravnými problémami.

Z hľadiska bývania na Zličíne dlho prevládali rodinné domy a menšie sídlisko. Po pridaní obytných plôch do ÚP v roku 1994 začali pribúdať developeri zameraní na bývanie a ich vplyv na dané územie sa prejavil približne o dekádu neskôr. Prvým významnejším projektom bol Bytový komplex Metropole Zličín (jeden z najrozsiahlejších v Prahe, realizácia začala v roku 2006) a druhým Obytný komplex Koivu Zličín (dokončený v roku 2018). V súčasnosti sú v hre ďalšie dva projekty, a to bytové komplexy spoločnosti Ekospol a.s. a spoločnosti Central Group a.s. O využití voľného pozemku na rezidenčné bývanie uvažuje aj spoločnosť Portland Trust a usiluje o zmenu funkcie plochy, ktorú vlastní, a ktoré je aktuálne vedená ako zeleň. ÚP z roku 2009 teda pokračuje v trende postupnej premeny výrobných plôch na iné funkcie, a to najmä na plochy obytné. Zároveň však časť priemyslu zostáva, pretože z pohľadu hl.m. Prahy ako celku niekde byť musí.

Aktuálne lokálne záujmy viažuce sa k bývaniu sú menej konzistentné než boli záujmy v 90. rokoch minulého storočia. Z hľadiska MČ Zličín je nárast obyvateľov žiaduci, pretože to súvisí s komplexným rozvojom danej lokality. Rozvoj je však príliš prudký, takže Zličín nestíha naplňať potreby svojich občanov, a to hlavne v zmysle nedostatočných kapacít ciest, materských a základných škôl, nedostatku lekárov a absencie malých obchodov (obyvatelia sú

nútení cestovat' do nákupných centier, čo ďalej zaťažuje dopravu). Napr. v kontexte zabezpečenia škôlky dochádza k opakovaným rokovaniam medzi MČ Zličín, okolitými mestskými časťami a hl.m. Praha, kde každá strana háji vlastné záujmy a problémy na Zličíne pretrvávajú. Pohľad hl.m. Praha na MČ Zličín reprezentuje odpoveď bývalého primátora na otázku, ako hodnotí ekonomické záujmy a rozvoj Zličína: „*Nikdy mne nenapadlo tímto způsobem o žádné městské části uvažovat. Městských částí je 57, nemají žádný vlastní majetek a dohromady tvoří celé město. Zličín je navíc jedna z malých městských částí.*“ Pro hlavné mesto je Zličín okrajovou časťou a tak k nemu aj pristupuje. Dochádza tiež k stretom medzi pôvodnými a prisťahovanými obyvateľmi. Príkladom je vyjadrenie zástupcu Central Group, ktorý uviedol súčasných obyvateľov za najproblematickejší bod pri rokovaniach o rezidenčných stavbách: „*obecně je vždy problém se stávajícími lidmi, kteří tam už bydlí, to znamená sousedi, když to řeknu zjednodušeně, kteří většinou v té lokalitě nic nechtějí.*“

Ekonomické záujmy investorov by sa dali zhrnúť jednoducho – zisk. Existujú však rozdiely v prístupe. Napr. Portland Trust je síce zameraný na krátkodobý zisk, avšak neopúšťa kvalitu. Podľa zástupcu spoločnosti boli objekty OC Metropole Zličín a administratívneho centra Oregon House predané hneď po realizácii výstavby. Napriek tomu, že predaj bol plánovaný od začiatku, stavby boli realizované tak, že nákupné centrum získalo cenu stavebného denníka za rok 2002. Podobne bytový komplex Metropole Zličín (realizovaný spoločnosťou Central Group zameranou výhradne na rezidenčné komplexy) bol od začiatku riešený ako kvalitné bývanie pre rodiny s deťmi, zástavba je preto rozvoľnená a vnútrobloky poskytujú kvalitný verejný priestor. Aj nový zámer spoločnosti na postupnú prestavbu továrne ČKD obsahuje okrem samotného bývania aj bohatú občiansku vybavenosť. Investor rieši danú lokalitu komplexne aj napriek tomu, že náklady budú navýšené z dôvodu revitalizácie brownfieldu. Paradoxne spoločnosť Siemens, mestskou časťou najpozitívnejšie vnímaný investor, svoj vlastný ekonomický zámer nenaplnila. Napriek veľkým investíciám ich podnikateľský plán na výrobu vozidiel pre český trh nevyšiel. Zástupca Siemensu povedal: „*lidi produkty nechtěli kupovat, protože to bylo od Siemensu a ne od národní firmy. Tenkrát se v podstatě preferovalo, aby vše vyráběly české firmy jako státní zakázky.*“ Ekonomické záujmy investora teda neboli v súlade s ekonomickými záujmami štátnymi.

Celkom odlišne je vnímaný prístup spoločnosti Ekospol, ktorá už dlho plánuje rezidenčnú výstavbu v areáli PHL Zličín. Zástupkyňa MČ Zličín vysvetľuje: „*původně to měl vlastník ... [který] měl takový velmi přívětivý uživatelský nápad, jak to zastavět ... Jenomže z nějakých důvodů to prodal a koupil to od něj ten Ekospol, který bez vědomí Městské části zcela změnil studii. Umístil tam domy nebo bytové objekty, které měly 17-20 pater, doprostřed zástavby rodinných domů ... žádná zeleň, žádná školka, škola, bez jakékoliv občanské vybavenosti ... jediný výjezd na malý kruhový objezd v ulici Na Radosti. ... Městská část se proti tomu postavila, že s tím nesouhlasí, a na Magistrátu se to pořád projednávalo. Víceméně to vypadalo, že budou souhlasit s Ekospolem ... takže Městská část nakonec přistoupila k tomu, že vzala svůj návrh na změnu územního plánu zpět, protože ono ještě v konečné fázi tu změnu územního plánu Zastupitelstvo neprojednalo. Od té doby se s tím nic nestalo, to už je možná 2 roky.*“ Podľa zástupcu spoločnosti Ekospol sa bude tento bytový komplex s veľkou pravdepodobnosťou realizovať aj napriek nesúhlasu MČ Zličín. Odvolával sa na štúdiu realizovateľnosti, ktorá vychádzala ekonomicky výhodne pre spoločnosť a zároveň kapacitne únosne pre dané územie. Rozhovor s týmto respondentom sa niesol v duchu očakávaného schválenia projektu Zastupiteľstvom hl.m. Praha bez ohľadu na názor MČ Zličín. Snaha o rešpektovanie potrieb Zličína a dohodu s lokálnymi predstaviteľmi počas rozhovoru nezaznela.

Medzi dôvodmi na výber lokality zo strany investorov opakovane zaznievali tieto: lokalita je v hlavnom meste Praha, je to priamo dostupné metrom, blízko je diaľnica a letisko. K dôvodom na výber lokality pre rezidenčné bývanie zaradovali developeri najmä existenciu voľných plôch na zastavanie (v centre Prahy sú možné iba prestavby), a ďalej existenciu metra a občianskej vybavenosti v zmysle nákupných zón a služieb. Špecifická bola odpoveď zástupcu spoločnosti YIT Stavo, ktorá si vyberá projekty nie podľa lokality, ale podľa parametrov daného projektu. V prípade Koivu Zličín to bol komorný charakter plánovanej výstavby. Na opačnej strane stojí spoločnosť Ekospol, ktorá si vyberá lokality pre veľkokapacitnú výstavbu 500-1000 bytov, v prípade Zličína ich plánujú 2000. Nový bytový komplex spoločnosti Central Group má obsahovať dokonca 6000-7000 bytov.

Na otázky o priebehu rokovaní medzi zúčastnenými aktérmi a o procesoch na získanie povolení označili respondenti rokovania s MČ Zličín za vecné. Podľa nich sa riešia podstatné veci a dochádza k dohodám. Investori a developeri prispievajú na rozvoj územia v rámci možností jednotlivých realizovaných projektov. Uvedené boli príklady zvýšenia kapacity škôlky, zasieťovanie pozemku pre základnú školu, kúpa pozemkov od súkromných vlastníkov pre dostavbu ciest, priamy finančný príspevok, apod. Zástupca Portland Trust odpovedal: „*ve vzťahoch s Městskou částí jsme v rámci vyjednávání byli požádáni o vybudování infrastruktury tak, abychom vlastně celou lokalitu určitým způsobem zlepšili. Ale byly to naprosto standardní problémy, nic zvláštního.*“ Zástupkyňa MČ Zličín potvrdila všeobecnú snahu o dohody, zároveň však tiež uviedla: „*Ted' už se to trochu bere na ty plánovací smlouvy. My dáme souhlas třeba k tomu, že se zde udělá změna územního plánu, dokud vy s námi nepodepíšete plánovací smlouvu, a že nám přispějete například na výstavbu mateřské školy. Taký se ale stalo, že někteří developéři se začali hájit tím, že jsou vydírání.*“ Špecifický je vzťah medzi MČ Zličín a spoločnosťou Ekospol. Developer je rozhodnutý svoj zámer realizovať bez ohľadu na postoj lokálnych predstaviteľov a zástupkyne MČ Zličín sú odhodlané výstavbe brániť všetkými dostupnými prostriedkami. Vzájomné rokovania viaznu.

Z hľadiska vzájomnej spolupráce rozličných aktérov je tiež zaujímavá situácia ohľadom ekologických prvkov obytného komplexu Koivu Zličín. Tento komplex ponúka tzv. fínske bývanie založené na jednoduchých praktických riešeniach, nízkoenergetických budovách, ekologických prístupoch, využívaní dreva apod., je teda vnímané ako kvalitné a v súlade s najnovšími trendami. Okrem iného tu developer realizoval retenčné plochy na zachytávanie dažďovej vody. Pražská vodohospodárska spoločnosť a Pražské vodovody a kanalizácie však starostlivosť o vybudované retenčné plochy neprebrali (uvedeným dôvodom bolo, že nevedia ako, nemôžu a nechcú). Tým padla záťaž spojená s budúci nákladmi na údržbu priamo na rezidentov. Zaujímavá je otázka, ako by sa budúci rezidenti (v danom čase kupujúci bytov) zachovali v prípade, ak by boli bývali dopredu vedeli o navýšení nákladov a záťaže na údržbu ekologických prvkov (tento bod žiaľ v prieskume chýbal).

MČ Zličín môžeme zaradiť medzi tie územné jednotky, ktoré pre plánovanie svojho rozvoja využívajú najmä územné plány. Prvý strategický plán bol spracovaný až na obdobie 2009-2015 (s aktualizáciou v roku 2012) a následne bol pripravovaný nový dokument na obdobie 2017-2022. Na otázku ohľadom medziobdobia 2016-2017 odpovedala zástupkyňa MČ Zličín takto: „*Strategický plán je koncepční dokument, kde se nejedná o plnění určitého plánu, který se zhodnocuje kvantifikací. ... Jedná se o nadčasový dokument, který by určoval, jak se má městská část vyvíjet. Ale v té době procházela Městská část obrovským vývojem v souvislosti s developerskou výstavbou. Opravdu to období bylo takové, že život Městské části se výrazně měnil a ono ještě v současné době se mění. Vzhledem k tomu, jak obrovské plochy ti developéři získávali a získávají, tak Městská část má jistou představu, jak by*

Městská část měla fungovat, ale je potřeba i reagovat na ty skutečnosti. To znamená, že ty dva roky by bylo i předčasné strategický plán tvořit. Městská část věděla, co chce pro občany a čekalo se, až bude jasno, jak moc se situace ve Zličíně bude měnit.“ Táto výpoveď vyzerá logicky. Avšak zároveň vyvstáva podozrenie, že MČ Zličín na situáciu viac reaguje než ju proaktívne tvorí. Toto podozrenie tiež posilňuje fakt, že nový dokument (cielený na obdobie 2017-2022) ešte nebol schválený v čase písania článku (október 2019). Ďalej je strategický plán vnímaný ako dokument vyjadrujúci lokálne predstavy, nie ako nástroj na vyjednávanie synergií medzi rozličnými záujmami. To vyplýva z citácie vyššie aj z ďalšieho vyjadrenia zástupkyne MČ Zličín, že strategický plán tvoria zamestnanci úradu, verejnosť v podobe členov komisií a poradné orgány rady mestskej časti. Využívané sú dotazníky pre verejnosť. Miera a forma zapojenia externých subjektov do tvorby dokumentu nie je jasná. Z hľadiska obsahu pripravovaného strategického plánu zástupkyňa MČ Zličín uviedla: „*velikým problémem je ve Zličíně právě enormní rozvoj bytové zástavby bez vazby na vybudování infrastruktury.*“ V drafte dokumentu je hneď prvá priorita nazvaná „*Urbanismus, bydlení, infrastruktura (bez dopravy), územní rozvoj*“, čo zodpovedá vyjadreniu zástupkyne aj reálnej situácii na Zličíne. Taktiež si podľa zástupkyne MČ neprajú na Zličíne brownfieldy, preferujú ich premenu na obytné zóny.

Záver

Prípadová štúdia MČ Zličín odhalila, že ekonomické záujmy oslovených aktérov v 90. rokoch minulého storočia boli pomerne konzistentné. Oproti tomu sú aktuálne lokálne záujmy viac heterogénne, a to najmä záujmy viažuce sa k bývaniu. Aktuálne žije v MČ Praha – Zličín cez 6000 obyvateľov v prevažne rodinných domoch, prípadne na menšom sídlisku a v nových obytných zónach menšieho rozsahu. V poslednom období však rastie dopyt po bývaní a po postupnom posilnení obytných plôch v územných plánoch sa developeri častejšie zameriavajú na čoraz rozľahlejšie bytové komplexy. Dá sa teda očakávať skokové zvýšenie počtu obyvateľov Zličína, čo prinesie problémy najmä v oblasti dopravy a občianskej vybavenosti.

Potvrdili sa pozitíva i negatíva stredoeurópskej plánovacej kultúry. Je tu snaha o dlhodobú systematickú tvorbu územných plánov a všetci respondenti sa opierali o legálne postupy presadzovania svojich záujmov. Na druhej strane je spolupráca aktérov nízka. Jednoduchý je príklad developera Ekospol, ktorý nejaví prakticky žiadnu ochotu k spolupráci. Spolupráca je diskutabilná aj v prípade retenčných plôch v rámci obytného komplexu Koivu Zličín. Tieto sú síce vítané ako moderné ekologické riešenie, avšak príslušné organizácie neprebrali starostlivosť o tieto plochy, čím neúmerne zaťažili priamo obyvateľov. Na základe rozhovorov je možné predpokladať, že dobrú prax rokovaní odštartovala spoločnosť Siemens. V prvom kroku sa zástupcovia Zličína uspokojili s peniazmi namiesto účinnej spolupráce, postupne sa miera uvedomenia zlepšuje a formy spolupráce sú pestrejšie. Strategický plán je však vnímaný ako vlastný produkt MČ Zličín a podľa toho využívaný primárne na vyjadrenie lokálnych predstáv, nie ako priestor na zladenie rozličných pohľadov. Vzhľadom na zvyšujúcu sa úroveň rokovaní medzi MČ Zličín a investormi či developerami by využitie strategického plánu pre tvorbu synergických efektov bolo možné aj prospešné.

Použité zdroje

BRONCOVÁ, D. (ed.) 2005. *Knihy o Zličíně a Sobíně*. Praha: MILPO MEDIA. ISBN 80-903481-5-7.

DOBRUCKÁ, L., a kol. (ed.) 2007. *Strategický rozvojový plán obce*. Bratislava: Peter Mačura – PEEM. ISBN 978-80-89197-77-4.

DOBRUCKÁ, L. 2018. Strategický plán ako nástroj komunikácie s developermi: Príklad dostupného bývania. *Regionální rozvoj mezi teorií a praxí*, roč. 4, s. 4-12.

Dostupné bydlení v 21. století. Zborník z konferencie „Dostupné bydlení v 21. století / Affordable Housing in 21st Century”, ČVUT, Praha, 21-22.6.2019.

FINKA, M., a kol. 2009. *Priestorové plánovanie*. Bratislava: Univerzita Komenského v Bratislave. ISBN 978-80-223-2741-1.

FORESTER, J. 2000. *The deliberative practitioner: encouraging participatory planning processes*. Cambridge: MIT Press.

HEALEY, P. 1997. *Collaborative planning: shaping places in fragmented societies*. Basingstoke: Macmillan.

IPR. 2016. *Manuál participace v plánování města*. [online]. Dostupné na: <http://www.iprpraha.cz/manualparticipace>

MAIER, K. 2012. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4198-7.

RONDA-PUPO, G.A. a GUERRAS-MARTIN, L.A. 2012. Dynamics of the Evolution of the Strategy Concept 1962-2008: A co-word analysis. *Strategic Management Journal*, roč. 33, s. 162-188.

SCHOFFEL, J. 2014. *Participatívne plánovanie na úrovni samospráv*. Bratislava: ROAD/SPECTRA centrum excelencie. ISBN 978-80-88999-48-5

SCHÖFFEL, J., JAMEČNÝ, L. a ONDREJČKOVÁ, S. (eds.) 2014. *Participatívne plánovanie na úrovni samospráv: príručka pre samosprávy*. Bratislava: ROAD/SPECTRA Centrum Excelencie. ISBN 978-80-88999-48-5.

Programové prohlášení Rady Městské části Praha – Zličín na období 2018 – 2022. Dokument schválený RMČ Praha – Zličín dne 21.1.2019.

Strategický plán rozvoje Městské části Praha Zličín pro období 2009 – 2015. Dokument schválený RMČ Praha – Zličín v roce 2009 a aktualizován v roce 2012.

Územní plány MČ Praha – Zličín v letech 1986, 1994, 1999, 2009 a 2019. [online]. Dostupné na: <http://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

PodĎakovanie

Tento článok bol vytvorený s podporou Technologickej agentúry ČR v rámci Programu ÉTA, projekt č. TL01000413 „Udržitelné a dostupné bydlení ve strategických plánech sídel“.