

REGIONÁLNÍ ROZVOJ MEZI TEORIÍ A PRAXÍ

1/2012

ÚVOD

Vážení čtenáři,

otvíráte 1. číslo časopisu, který jsme nazvali „Regionální rozvoj mezi teorií a praxí“. Na myšlenku vytvořit takovýto časopis nás přivedli absolventi Univerzity Pardubice, oboru Regionální rozvoj, kteří se i po opuštění své Alma Mater tu a tam dotazovali, co je nového v jejich oboru, jak se vyvinul pohled na tu či onu problematiku. Nejprve jsme jim nové poznatky a informace zprostředkovávali formou seminářů a přednášek, ze kterých se postupně vyvinul cyklus odborných konferencí, které pořádáme vždy po skončení letního semestru na Fakultě ekonomicko-správní v Pardubicích. Od tohoto cyklu konferencí jsme si vypůjčili i název časopisu, protože se nám zdá nejlépe vystihovat, o čem a pro koho by měl časopis být. Jde nám skutečně o propojení teorie a praxe a o jejich vzájemné obohacování s blahodárnými účinky jak na teoretiky – akademiky, tak na praktiky – plánovače, strategy, úředníky, místní politiky a prostě všechny, kdo se problematice regionálního rozvoje věnují. Časopis by měl být platformou pro výměnu zkušeností, nápadů, postřehů na širokém poli regionálního rozvoje.

Časopis je strukturován na dvě části. Tu první tvoří skupina odborných recenzovaných článků vycházejících z aktuálních výzkumů – naleznete je v sekci „Hlavní články“. Druhá část je věnována aktuálnímu dění v oboru, krátkým zprávám, sdělením, tipům na zajímavé přednášky, konference, ale i exkurze případně knihy apod. Ty najdete v sekcích „Aktuality“, „Akce“ a „Pozvánky“. Časopis bude vycházet 2x ročně, a to nejen v živé „webové“ podobě, ale i ve formátu pdf ke stažení a vytištění pro ty, kdož stále přeci jen raději čtou z papíru. Aktuality, akce a pozvánky budou doplňovány průběžně.

2

Doufáme, že časopis bude živoucí bytostí a těšíme se na vaše ohlasy a příspěvky tak, jak doufáme, budete si i vy těšit na jeho další čísla.

Vladimíra Šilhánková

VYHODNOCENÍ CHARAKTERU HUSTOTY ZÁSTAVBY A JEJÍHO VLIVU NA MÍSTNÍ EKONOMIKU (PROVOZNÍ A INVESTIČNÍ NÁKLADY) NA PŘÍKLADU VYBRANÉ OBCE

METHODOLOGY FOR URBAN DYNAMICS MEASUREMENT AND MONITORING AND ITS EVALUATION DUE TO PILOT STUDY IN KRÁLOVEHRADECKÝ AND PARDUBICKÝ REGION

Bc. Zuzana Kupčíková

Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Studentská 84
532 10 Pardubice, Česká republika, z.kupcikova@seznam.cz

Klíčová slova:

regionální rozvoj, urbánní dynamika, dálkový průzkum země, indikátory, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj

Keyword:

regional development, urban dynamics, earth remote sensing data, indicator, Královéhradecký region, Pardubický region

Abstrakt:

Článek se zabývá charakterem zástavby a jejím vlivem na místní ekonomiku. Na vybraném příkladu města se snaží vytvořit prostorovou a ekonomickou analýzu jednotlivých typů prostorových struktur a zjistit, jaké ekonomické nároky klade na municipální rozpočet.

3

Abstract:

The task of regional policies in general is to ensure the mutual balance between individual areas and territories. So far we have been missing an objective and politically as well as “professionally” uninfluenceable and independent instrument at both regional and local levels, which would allow the monitoring of individual urbanizing and developing processes and thus objectively ascertain the status of changes in the territory. Therefore, an instrument for measuring territorial dynamics over time for the regional development evaluation is missing. The article presents the methodology of measuring and monitoring territorial changes based on night-time remote sensing data, which can be used for measuring changes on a regional and local level, as a territorial dynamics indicator. The paper is focused mainly on pilot study for regions Královéhradecký and Pardubický.

Úvod

Každé město je složeno z různých prostorových struktur. V každé takovéto prostorové struktuře jsou jinak rozsáhle dopravní plochy, je zde různý typ zástavby, a také zeleň se vyskytuje v menším, či větším rozsahu. Proto cílem tohoto článku je porovnání jednotlivých prostorových struktur, a to jak z hlediska jejich celkové rozlohy, tak z hlediska jednotlivých funkčních ploch. Především se jedná o již zmiňované plochy zastavěné, plochy dopravní a

plochy městské (veřejné) zeleně. Všechny tyto plochy, zejména jejich údržba stojí ročně místní samosprávu nemalé finanční prostředky, a mnozí z nás ani možná netuší, jakou částku každoročně ze svých úspor vydávají. Tato práce se proto snaží jednotlivé prostorové struktury města porovnat z hlediska jejich nároků na údržbu zabezpečovanou z místního rozpočtu.

Z hlediska provozních výdajů bude v každém typu prostorové struktury pozornost zaměřena především na plochy zeleně a dopravní plochy, protože u těchto ploch z pohledu jejich vlivu na rozpočet města má smysl dané údaje zjišťovat. V daném tématu byly sledovány pouze provozní výdaje a to zejména z důvodů nemožnosti zjištění a dohledání výdajů investičních.

Teoretické předpoklady vztahu prostorové struktury a jejich ekonomické náročnosti z pohledu běžných výdajů města budou ověřeny na příkladu města Hradce Králové.

Hlavním podnětem pro zpracování daného tématu byla skutečnost, že ještě nebylo nikým tak podrobně zpracováno a že výsledky, které budou provedenou analýzou získány, mohou být zajímavým přínosem pro zkoumání ekonomických dopadů jednotlivých prostorových struktur.

Externalita a další okrajové faktory nebyly brány v úvahu a to především proto, že daná problematika nebyla náplní mé práce a byla by na další zkoumání a vyhodnocování.

Cílem práce je zjistit, zda má charakter prostorové struktury zástavby nějaký vliv na „místní ekonomiku.“ Přesněji dopady do rozpočtu města v souvislosti s náklady spojenými s fungováním a provozem té které prostorové struktury. Teoretické předpoklady vztahu prostorové struktury a nákladů spojených s jejím fungováním se pokusím ověřit na příkladu města Hradce Králové.

Prostorová struktura města

Struktura města obecně je utvářena stavbami, technickým zařízením, náměstím, volnými plochami ulic a zelení. Pro prostorovou strukturu města (struktura zástavby) jsou charakteristické stavební soubory, skupiny staveb i jednotlivé význačné objekty (městský hrad – středověká pevnost, atp.) a vnitřní prostory stavebních souborů, čímž jsou myšleny ulice a náměstí, volné plochy parků a zeleně. Charakteristická je pro strukturu zástavby hustota a způsob zastavění ploch, průměrná výška zástavby, množství a charakter dominantních staveb. V tomto smyslu se při územním plánování zabýváme otázkami prostorové morfologie, která řeší problém působení městského prostředí na obyvatele, a to především v nejdůležitějších místech městského uličního parteru, která jsou intenzivně frekventována.¹

Členění prostorových struktur města pro potřeby této práce

Historické jádro města

Charakteristické pro centrum města z hlediska zástavby je její hustota a stáří jednotlivých budov nacházejících se v této části města. Velmi typické pro centrum města je hustá uliční síť, jež se napojuje na náměstí ve většině případů u založených měst čtvercového eventuelně obdélníkového tvaru, u rostlých měst nepravidelného, obvykle nálevkovitého

¹ VÁGNER, Silvestr. *Sídelní struktury*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické, Fakulta architektury, 1982. s. 218

(trojúhelníkového) tvaru. V případě rostlých měst je uliční síť nepravidelná, kopírující historické terénní dopravní vazby a vztahy. U měst založených platí, že uliční síť je pravoúhlá. V období středověku bývalo časté, že střed města byl obehnan hradbami, jejichž části mohou v některých centrech přetrvávat dodnes.

Obrázek 1: *Prostorová struktura v historickém jádru města*



Zdroj: Šilhánková, V. Územní plánování (přednáška) Pardubice: Univerzita Pardubice, 14.4.2010

Obrázek 2: *Hradec Králové – historické jádro města*

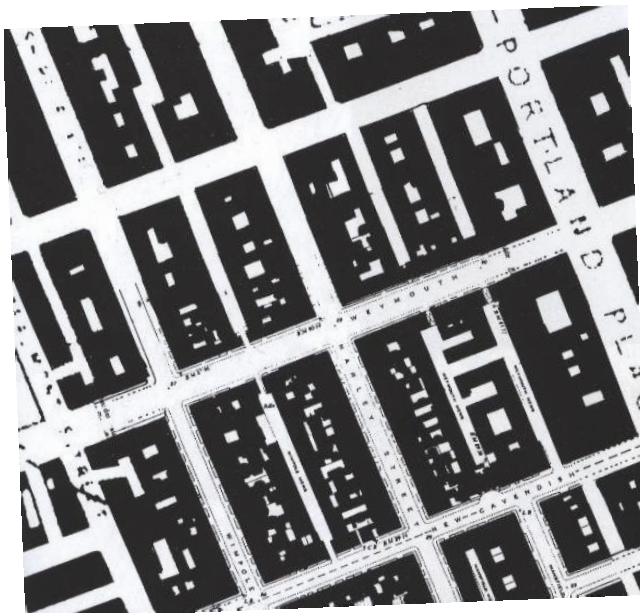


Zdroj: <<http://www.maps.google.cz>>

Centrální městská čtvrť (období 19. a počátek 20.st.)

Pro 19. století byl charakteristický rozvoj průmyslu, který měnil města i vazby v osídlení. Průmyslové plochy často ve městech vznikají neorganizovaně a zasahují do systému obytných ploch. Přesně v tomto období se začíná ve městech rozvíjet technická infrastruktura. Především v obytné části. V místech, kde se původně nacházely městské hradby, došlo ke vzniku sadových okruhů či nové výstavbě propojujících město s předměstími. Později došlo také ke vzniku silničních okruhů.²

Obrázek 3 : *Prostorová struktura v centrální městské čtvrti*



Zdroj: Šilhánková, V. Územní plánování (přednáška) Pardubice: Univerzita Pardubice, 14.4.2010

² ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Vyd. 1. Pardubice : Univerzita Pardubice, 2002. Vývoj stavby měst od 19. stol, s. 26. ISBN 80-7194-415-7.

Obrázek 4 : *Hradec Králové – centrální městská čtvrť*



Zdroj: <<http://www.maps.google.cz>>

Městská vilová čtvrť

7

Jednou z moderních urbanistických koncepcí je městská vilová čtvrť, kterou lze podle anglického sociologa Ebenezera Howarda nazývat „zahradním městem.“

Howard navrhoval výstavbu „nového města“ tak, aby hustota jeho osídlení byla zhruba 80 ob./ha, čemuž odpovídá jen běžná dvoupodlažní řadová zástavba. Pod pojmem „zahradní město“ se dnes rozumí předměstské čtvrti rodinných domů, které jsou závislé na městech, jež je obklopují.³

³ HNILIČKA, Pavel. Sídlní kaše: Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů. 1.vydání. Brno : Era, 2005. Exodus na předměstí, s. 38. ISBN 80-7366-028-8.

Obrázek 5 : *Prostorová struktura v městské vilové čtvrti*



Zdroj: Šilhánková, V. Územní plánování (přednáška) Pardubice: Univerzita Pardubice, 14.4.2010

Obrázek 6 : *Hradec Králové – Městská vilová čtvrť v Malšovicích*



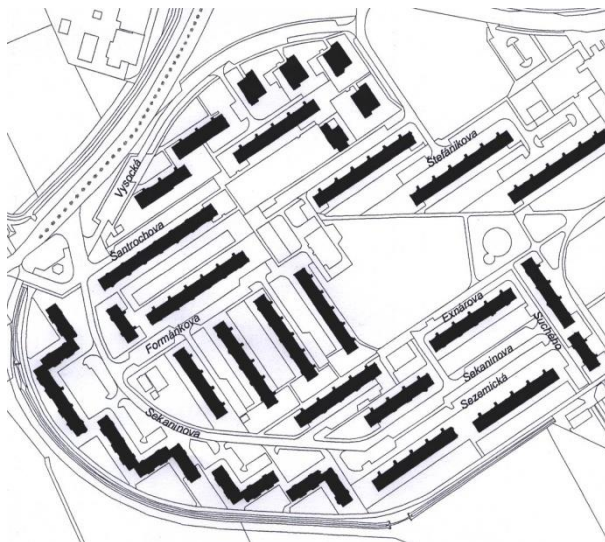
Zdroj: <<http://www.maps.google.cz>>

Sídliště

Výstavba sídlišť v České republice je výsledkem působení socialismu (50. až 60. léta), kdy vládla myšlenka, že stát je hlavním subjektem, který se má postarat o to, aby všichni lidé měli kde bydlet. Docházelo k výstavbě velkého množství bytů.

Dnešní sídliště jsou součástí měst a vytváří často již z dálky nepřehlédnutelnou hranici mezi městem samotným a krajinou. Tvarem připomínají velké krabice kvádrovitého tvaru s rovným poklopem (střechou).

Obrázek 7 : *Prostorová struktura na sídlišti*



Zdroj: Šilhánková, V. Územní plánování (přednáška) Pardubice: Univerzita Pardubice, 14.4.2010

Obrázek 8 : *Hradec Králové – sídliště v Moravském Předměstí*



Zdroj: <<http://www.maps.google.cz>>

Rezidenční suburbánní oblast

Tyto oblasti jsou primárně určeny k bydlení. Výstavba nových rodinných domů probíhá na „zelené louce.“ Jedná se o okrajové části měst (předměstí - suburbs), do kterých se obyvatelstvo z nějakého důvodu vystěhovává. Těžko se zde dá najít nějaká občanská vybavenost (školy, obchody, služby). Okraje měst se postupně zaplňují řídkou zástavbou.

Venkovské krajiny značně ubývá a zároveň dochází k zanesení prvků městské architektury. Srovná-li se suburbánní oblast s původní vesnickou zástavbou, dojde se ke zjištění, že se tyto suburbánní oblasti odlišují nejen svým vzhledem, ale i vybaveností domů. Ideální hustota osídlení v rezidenční suburbánní oblasti by se měla pohybovat okolo 80-100 ob./ha, což bude vypovídat o tom, že toto městské osídlení dobře funguje z hlediska požadavku na kvalitu bydlení, utváření veřejných prostranství a v neposlední řadě se najdou i prostory s dostatkem zeleně.⁴

Obrázek 9 : *Rezidenční suburbánní oblast*



Zdroj: < <http://www.maps.google.com> > vlastní zpracování

⁴ HNILIČKA, Pavel. Sídlní kaš : Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů. 1.vydání. Brno : Era, 2005. Hustota osídlení, s. 72. ISBN 80-7366-028-8.

Obrázek 10 : *Hradec Králové – rezidenční suburbánní oblast v Novém Hradci Králové*



Zdroj: <<http://www.maps.google.cz>>

Vesnická oblast

Vesnická oblast je charakterizovaná především zástavbou rodinných domů, které nejčastěji bývají jednopatrové. Většina rodinných domů je obdélníkového tvaru. Nechybí zde ani základní občanská vybavenost (obchody s potravinami či kulturní zařízení). Vesnická oblast se obecně vyznačuje nízkou hustotou zástavby. Ještě stále zde převažuje zaměstnanost v zemědělství.

Obrázek 11 : *Prostorová struktura vesnické oblasti*



Zdroj: Šilhánková, V. Územní plánování (přednáška) Pardubice: Univerzita Pardubice, 14.4.2010

Obrázek 12 : *Hradec Králové – vesnická oblast ve Slatině*



Zdroj: <<http://www.maps.google.cz>>

Pro provedení analýzy bylo vybráno šest výše charakterizovaných prostorových struktur:

- Historické jádro města
- Centrální městská čtvrť
- Městská vilová čtvrť
- Sídliště
- Rezidenční suburbánní oblast
- Vesnická oblast

Ekonomická analýza jednotlivých prostorových struktur

V rámci práce byla provedena prostorová a ekonomická analýza, kterou se mělo zjistit, zda výše uvedené typy prostorových struktur nějakým způsobem ovlivňují jejich ekonomické fungování zejména z hlediska provozních výdajů.

Níže uvedená tabulka přehledně zobrazuje výhody a nevýhody hustoty osídlení, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a zeleně a to z hlediska jejich nákladnosti na údržbu v každém typu prostorové struktury. Byla použita hodnotící stupnice od -2 (nejhorší situace) do +2 (nejlepší situace). Pro zhodnocení jednotlivých typů prostorových struktur byla zvolena metoda expertního posouzení. Došlo k porovnání prostorových struktur z hlediska jejich výhodnosti pro fungování města jako celku. Tabulka č. 1 je závěrečná.

Tabulka 1 : Celkové agregované hodnoty

TYP STRUKTURY	Hustota osídlení				Dopravní infrastruktura				Technická infrastruktura				Zeleň				Celková agregovaná hodnota
Historické jádro města	1	1	1	1	1	1	-1	1	2	-1	2	2	0	-2	1	-2	1
Centrální městská čtvrť (19. a počátek 20. st.)	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	1	1	1	-1	1	0	1
Městská vilová čtvrť	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	0	2	2
Sídliště	2	2	2	2	-1	-1	1	-1	1	2	2	2	1	1	1	1	2
Rezidenční suburbánní oblast	-2	1	-1	-1	-1	-1	0	-1	-1	-2	1	-1	0	0	0	1	-1
Vesnická oblast	0	0	-1	0	0	1	0	1	-1	0	1	-1	1	2	-1	1	0

Zdroj: vlastní zpracování

Bylo zjištěno, že každá prostorová struktura je jinak ekonomicky náročná, vyžaduje zcela jinou údržbu daných ploch a také bylo vypořádáno několik územních paradoxů. Vzniklá analýza byla porovnána s teoretickými předpoklady expertů.

Na základě analýzy prostorového členění města došlo k porovnání prostorových struktur z hlediska jejich dopadů do běžných výdajů městského rozpočtu. Vlastní hodnocení bylo

porovnáno s hodnocením tří na sobě nezávislých expertů, jak znázorňuje tabulka 1. Byly zjištěny určité odlišnosti, které vznikly především proto, že každý z nás disponuje jinou kvalitou znalostí a zkušeností. V případě expertů jde především o praxi v dané problematice. Odborníky byla zvolena z hlediska nákladnosti jako neoptimálnější prostorová struktura centrální městská čtvrť. Z pohledu zpracovatele práce se jevila jako neoptimálnější městská vilová čtvrť.

Agregované hodnoty vznikly následujícím způsobem. Nejprve bylo vyhodnocení provedeno mnou a poté byly s problematikou seznámeni tři na sobě nezávislí experti. Hodnoty byly sepsány do tabulky č. 1. Celková agregovaná hodnota byla získána pro každý řádek s největší četností jednotlivých číslic.

Pro vyhodnocení provedené analýzy se bude z výše uvedené tabulky vycházet.

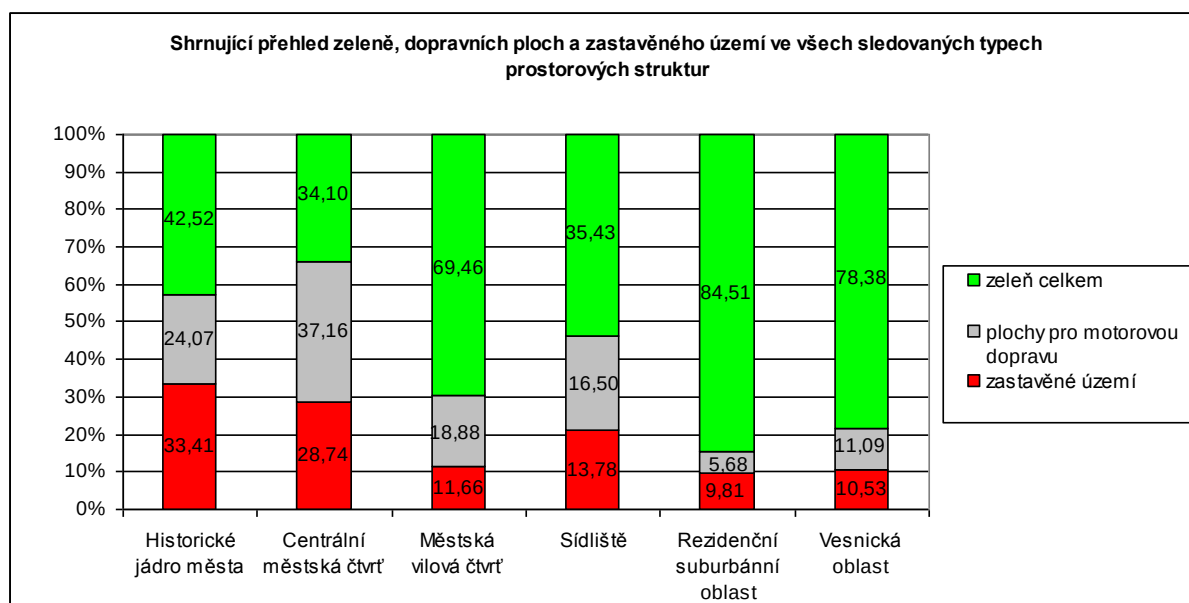
Vyhodnocení prostorové analýzy jednotlivých typů prostorových struktur v Hradci Králové

Aby mohly být jednotlivé prostorové struktury vyhodnoceny, byla provedena jejich podrobná analýza, ve které byla zjištěna především jejich celková rozloha v ha, a rozlohy ploch městské (veřejné) zeleně ploch pro motorovou dopravu. Z dané analýzy byly vytvořeny graf 1 a graf 2.

Z grafu 1 vyplývají informace o zastavěných a nezastavěných plochách (zeleň celkem) v jednotlivých prostorových strukturách. Zcela evidentní je převaha nezastavěných ploch, tedy ploch zeleně, které v některých prostorových strukturách zaujímají plochu až téměř 85%. Zeleň celkem v sobě zahrnuje jak zeleň soukromou, tak také plochy zeleně městské (veřejné). Zaměříme-li se pozorněji na rezidenční suburbánní oblast, dojdeme ke zjištění, že je něčím velice zvláštní. Zastavěná plocha zaujímá asi 15% z celkové plochy území, což je poněkud málo na to, aby se jednalo o městskou strukturu.⁵

⁵ HNILIČKA, Pavel. Sídelní kaše : Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů. 1.vydání. Brno : Era, 2005. Hustota osídlení, s. 69. ISBN 80-7366-028-8.

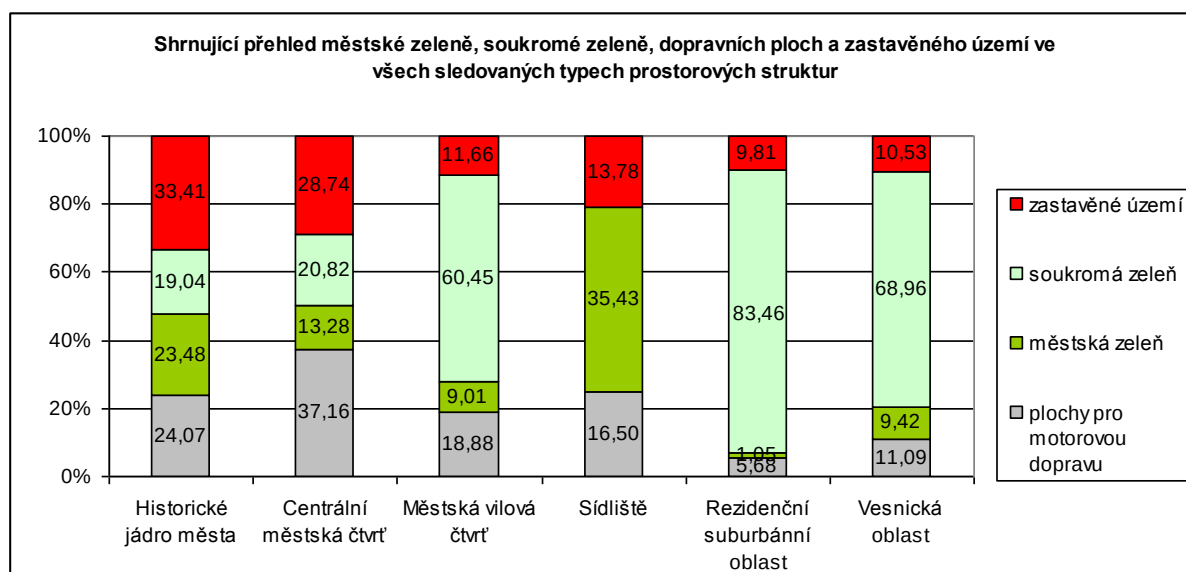
Graf 1 : Shrnující přehled jednotlivých ploch 1



Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat Magistrátem města Hradce Králové

Graf 2 podrobněji rozděluje plochy zeleně, které se dále ještě člení na zeleň soukromou a zeleň městskou (veřejnou). Dané grafické znázornění přibližuje danou problematiku spíše z hlediska ekonomického, oproti předchozímu grafu, ve kterém byly porovnány celkové plochy zastavěné a nezastavěné. Graf 2 byl vytvořen tak, aby z něj bylo jasné, jaké plochy jsou financovány z veřejných prostředků. V tomto případě se jedná o plochy dopravní a plochy městské (veřejné) zeleně. Pokud se díváme na jednotlivé typy prostorových struktur jako na jakési skupiny, uvidíme, že do první skupiny můžeme zařadit historické jádro města a centrální městskou čtvrť, které jsou z ekonomického hlediska relativně vyrovnané. Další skupina je tvořena městskou vilovou čtvrtí a vesnickou oblastí. Sídliště bude patřit někam mezi tyto dvě skupiny, a jako poslední zbývá rezidenční suburbánní oblast, o jejích zvláštnostech už byla zmínka. Touto zvláštností se má na mysli především převaha soukromé zeleně, jež je tvořena z více jak 80 %, a velmi málo ploch zastavěných a ploch městské zeleně. Danou skutečnost můžeme označit „suburbánním územním paradoxem,“ Nejde proto ani o městskou strukturu ani o volnou nezastavěnou oblast.

Graf 2 : Shrnující přehled jednotlivých ploch 2



Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat Magistrátem města Hradce Králové

Regulativy prostorového využití území

Nyní je čas okrajově přiblížit problematiku intenzity využití území. Metodicky existují a používají se doporučené regulativy prostorového využití území, které směřují k maximalizaci využití území. V praxi jsou nejvíce rozšířeny: 6

- Index podlažních ploch (IPP) – udává přípustný počet m² podlažní plochy na celkový počet m² pozemku.
- Index zastavění pozemku (IZP) – udává maximálně přípustný počet m² zastavěné plochy na celkový počet m² pozemku.

6 ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Role veřejné správy při řízení prostorových dopadů suburbanizačních procesů našich velkých měst. Pardubice, 2006. 93 s. Sborník referátů z konference Veřejná správa 2006, Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Ústav veřejné správy a práva. ISBN 80-7194-882-9.

Následující tabulka zobrazuje hodnoty indexů v jednotlivých prostorových strukturách města.

Tabulka 3 : *Směrné hodnoty indexů využití území v plochách bydlení*

STAVEBNÍ PLOCHA	IZP	IPP
bydlení (okrajové plochy)	0,2	0,4
všeobecné bydlení	0,4	1,0 - 1,2
smíšené plochy	0,6	1,0 - 1,2
centrální oblast	0,6	2,0
plochy jádra	1,0	3,0

Zdroj: Šilhánková, V. Role veřejné správy při řízení prostorových dopadů suburbanizačních procesů našich velkých měst. Sborník referátů z konference Veřejná správa 2006. Pardubice: Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, 2006, 93 s. ISBN 80-7194-882-9

Analýza provozních výdajů jednotlivých prostorových struktur

Šetřením bylo zjištěno, která ze sledovaných typů prostorových struktur je z hlediska provozních výdajů, týkajících se ploch městské (veřejné) zeleně a dopravních ploch tou nejvýhodnější. Především z hlediska údržby 1 ha území, a pak také z hlediska údržby vztažené na 1 obyvatele.

Pomocí tabulky 2 dojdeme výpočtem ke zjištění, jaká je cena údržby, městské (veřejné) zeleně a dopravních ploch v historickém jádru města. Obdobným způsobem byl tento výpočet aplikován na ostatní typy prostorových struktur.

Tabulka 2 : Provozní výdaje v historickém jádru města

Vztaženo na 1 ha území	Výměra v ha (S)	Výměra v %	Ø cena za údržbu 1 ha území za 1 rok [v Kč] (PP)	Celkový výdaj [v Kč] (CV)
Městská zeleň (MZ)	4,02	23,48	119 742	481 363
Dopravní plochy (DP)	4,12	24,07	82 835	341 280
Zastavěné plochy (ZP)	5,72	33,41	-	-
Soukromá zeleň (SZ)	3,26	19,04	-	-
CELKEM	17,12	100,00	-	822 643

***Zdroj: vlastní zpracování** na základě poskytnutých dat Magistrátem města Hradce Králové*

Počet obyvatel (Q): 800

Výpočet:

PPMZ : PPMZ / CSMZ(ha) = 119 742,- Kč

CVMZ : SMZ(ha) x PPMZ = 481 363,- Kč

PPDP: PPUDP / CSDP(ha) = 82 835,- Kč

CVDP : SDP(ha) x PPDP = 341 280,- Kč

V: (SMZ(ha) x PPMZ) + (SDP(ha) x PPDP) / Q = 1 028,- Kč

V – výdaj na 1 obyvatele za rok

Q – počet obyvatel

CVMZ – celkový výdaj MZ za rok (v Kč)

CVDP – celkový výdaj DP za rok (v Kč)

SMZ – plocha MZ (v ha)

SDP – plocha DP (v ha)

PPMZ – průměrná cena MZ za rok (v Kč)

PPDP – průměrná cena DP za rok (v Kč)

PPPMZ – průměrná cena za péči o vzhled obcí a městskou zeleň v HK za rok (v Kč)

PPUDP – průměrná cena za údržbu dopravních ploch v HK za rok (v Kč)

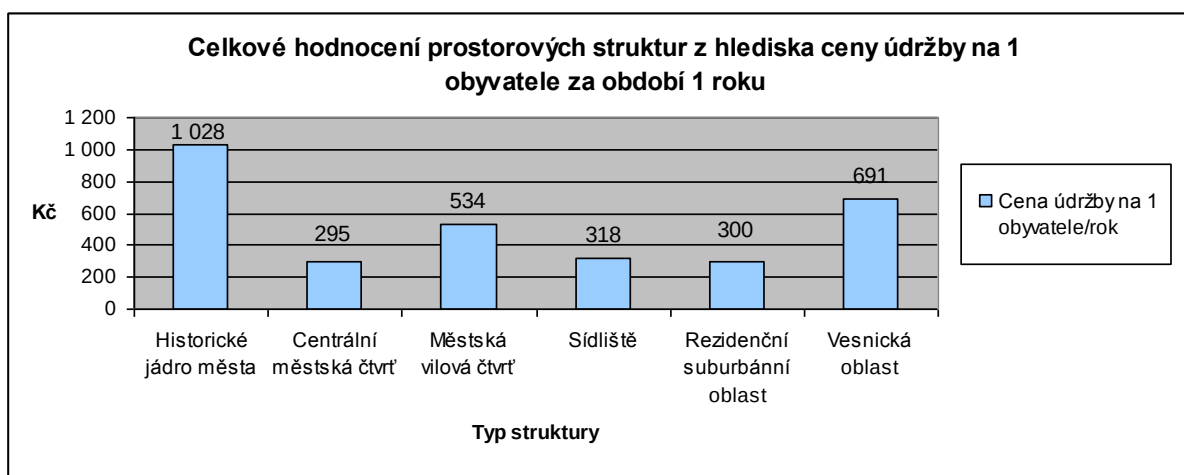
CSMZ - celková plocha MZ v Hradci Králové (v ha)

CSDP – celková plocha DP v Hradci Králové (v ha)

V grafu 3 jsou přehledně shrnuty všechny typy prostorových struktur z hlediska ceny za údržbu vztažené na 1 obyvatele území. Nejnižší výdaj za údržbu komunikací a městskou zeleň byl výsledován v centrální městské čtvrti, kde se jedná o částku 295,- Kč/obyvatele/rok. Dalším finančně méně náročným typem prostorové struktury je rezidenční suburbánní oblast, která co do počtu obyvatel a hustoty osídlení relativně odpovídá hodnocení expertů, kdy se předpokládá velmi nízká hustota osídlení. Paradoxem však je, že po provedení analýzy tato prostorová struktura skončila v pořadí jako třetí, ale hodnocení expertů ji vyhodnotilo jako zcela ekonomicky nejnáročnější. K ekonomicky náročnějším typům prostorových struktur patří zejména městská vilová čtvrť a vesnická oblast, kdy městská vilová čtvrť byla experty hodnocena velmi pozitivně. Ekonomicky nejméně výhodný typ prostorové struktury se dle této analýzy jeví historické jádro města, ve kterém v přepočtu na 1 obyvatele vychází částka 1 028,-Kč/obyvatele/rok. Analýza ukázala, že je v historickém jádru evidováno relativně málo jen 800 obyvatel. Dle expertního předpokladu by se v této oblasti mělo vyskytovat lidí poměrně více, a tím by také došlo ke snížení částky, která by v takovémto případě vycházela na 1 obyvatele historického jádra města. Za předpokladu většího počtu obyvatel by daný typ struktury měl patřit k těm levnějším.

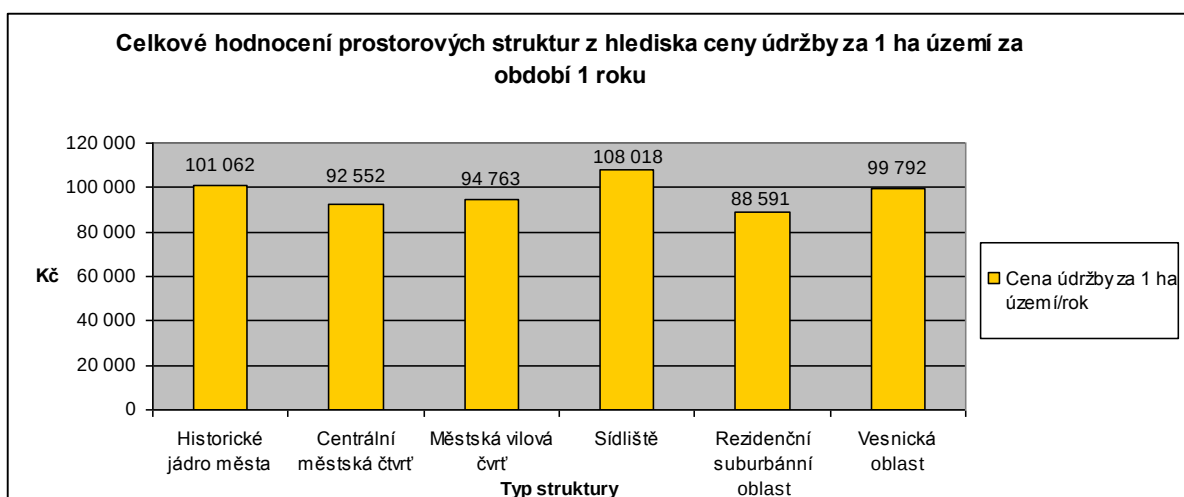
Sídliště sice splnilo jak v expertním hodnocení, tak v provedené analýze vysoký počet obyvatel, ale ani přesto se nestalo neoptimálnější prostorovou strukturou, jak by se dalo předpokládat.

Graf 3 : Celkové hodnocení prostorových struktur z hlediska údržby na 1 obyvatele



Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat Magistrátem města Hradce Králové

Graf 4 : Celkové hodnocení prostorových struktur z hlediska údržby 1 ha území



Zdroj: vlastní zpracování na základě poskytnutých dat Magistrátem města Hradce Králové

Graf 4 hodnotí prostorové struktury z hlediska údržby 1 ha území. Nejoptimálnější prostorovou strukturou se z tohoto hlediska jeví rezidenční suburbánní oblast, která se ale v žádném případě neslučuje s expertním předpokladem, tedy s tabulkou 1, kde se předpokládalo, že daná oblast vyjde nejméně výhodně. Hraje zde opět roli „suburbánní územní paradox“, který byl již vysvětlen. V pořadí druhá je hodnocena centrální městská čtvrť. Předpokladem zde byl poměrně velký počet obyvatel, což analýza potvrdila. Jako třetí skončila městská vilová čtvrť, jež v expertním předpokladu vyšla z hlediska provozních výdajů jako jedna z ekonomicky nejvýhodnějších variant. Naopak nejméně výhodným typem prostorové struktury, co se týká údržby 1 ha území, je sídliště.

Závěr

Provedením analýzy jednotlivých typů prostorových struktur se mělo dojít k zjištění, zda tyto typy struktur nějakým způsobem ovlivňují jejich ekonomické fungování zejména

z hlediska provozních výdajů. Bylo zjištěno, že každá prostorová struktura je jinak ekonomicky náročná, vyžaduje zcela jinou údržbu daných ploch a také bylo vypořádováno několik územních paradoxů. Vzniklá analýza byla porovnána s teoretickými předpoklady expertů.

Analýza také ukázala, že v každé prostorové struktuře je výskyt ploch celkové zeleně (ploch nezastavěných) zcela převažující nad plochami zastavěnými s výjimkou historického jádra města a centrální městské čtvrti, kde je území relativně vyrovnané. Ještě přesnější jsou však výsledky získané rozdělením celkové zeleně na zeleň městskou (veřejnou) a zeleň soukromou, kdy je zcela evidentní, kolik procent a jakou plochu zeleň městská zaujímá. Velmi specifickým příkladem prostorové struktury jak ze šetření vyplynulo, je rezidenční suburbánní oblast, která se nedá považovat za městský typ struktury, a to zejména proto, že celková zástavba je tvořena pouze 15% území. Téměř celé území dotváří soukromá zeleň, která v území zaujímá více jak 83%. Zeleň městská (veřejná) je představována pouze něco málo přes 1%. Nejedná se tedy ani o typickou suburbii. Z hlediska provozních výdajů z pohledu dopadů do běžných výdajů v rozpočtu města se jeví daná oblast jako zcela nejlevnější. Tato skutečnost by se ale dala označit jako „suburbánní územní paradox“, protože z jiných zkoumání jsou k dispozici zjištění, že u řady suburbánních obcí dochází k jejich zadlužování⁷. Zjištění, proč tomu tak je, už bohužel není rozsahem této analýzy, a bude úkolem pro další zkoumání v této oblasti.

Provedenou analýzou bylo také zjištěno, že každá prostorová struktura má zcela jiné nároky na údržbu dopravních ploch, a ploch městské zeleně, protože v každém daném typu uvedené plochy zaujímají jiné rozlohy. Z tohoto faktu se následně odvíjel výpočet celkových výdajů fungování a údržby pro prostorové struktury. Zprvu byly dané struktury vyhodnoceny z hlediska ceny údržby na 1 ha území a poté z hlediska ceny údržby na 1 obyvatele.

21

Co se týká údržby na 1 ha území, bylo analýzou zjištěno, že nejlépe na tom jsou obyvatelé rezidenční suburbánní oblasti, kde údržba vychází na 88 591,- Kč, což ale nebylo ve shodě s expertním hodnocením. Zde bylo experty zjištěno, že daný typ struktury je ze všech nejméně výhodný, protože výdaje na fungování této oblasti jsou poměrně velké a nepředpokládá se zde vyšší výskyt počtu obyvatel, kterým by se dosáhlo nižších výdajů za dané údržby. Hraje zde také roli již zmiňovaný „suburbánní územní paradox“. Druhou optimální prostorovou strukturou, která byla takto analýzou vyhodnocena, je centrální městská čtvrť, kde údržba 1 ha území vychází na 92 552,- Kč. Splněn byl i předpokládaný poměrně vysoký počet obyvatel. Zajímavou skutečností je, že městská vilová čtvrť, která dle analýzy skončila jako třetí, byla dle expertů vyhodnocena jako jedna z nejlepších typů prostorových struktur, stejně tak se o tomto faktu experti domnívají u sídliště. Analýza ale potvrdila, že z hlediska údržby 1 ha území, patří sídliště k bezprostředně nejdražším zkoumaným oblastem.

Jiných zjištění bylo dosaženo v případě, kdy byla údržba za městskou zeleň a dopravní plochy vztažena na 1 obyvatele. Z provedené analýzy se ukázalo, že nejlevnější po přepočtu na 1 obyvatele je centrální městská čtvrť, kde tento výdaj za rok bude činit 295,- Kč, což je způsobeno vysokým počtem obyvatel, který se mimo jiné předpokládá také v expertním hodnocení. Velmi dobré výsledky vykazuje i rezidenční suburbánní oblast, což je ale

⁷ HOŘÍNKOVÁ, Petra.: Dopady suburbanizačního procesu do rozpočtu měst a obcí (na příkladu města Pardubice a vybraných suburbánních obcí v jeho zázemí). Diplomová práce. Univerzita Pardubice 2011

v rozporu s expertním hodnocením. Dle jejich předpokladu by zde měla být velmi nízká hustota obyvatelstva, z čehož následně vyplývá, že by roční částka 300,- Kč, kterou by každý měl zaplatit, byla podstatně vyšší. O pouhých 18,- Kč více zaplatí obyvatel sídliště, které jak již bylo uvedeno, řadí expertní hodnocení k finančně velmi výhodným prostorovým strukturám. Městská vilová čtvrť a vesnická oblast byly analýzou zhodnoceny spíše jako dražší typy prostorových struktur a to i přes skutečnost, že městská vilová čtvrť byla expertně vyhodnocena velice pozitivně. Finančně nejnáročnější se dle provedené analýzy stalo historické jádro města, ve kterém by měl každý obyvatel ročně za údržbu zaplatit 1 028,- Kč. Experti předpokládají relativně vysoký počet obyvatel, což ale analýza neprokázala. Pokud by došlo ke zvýšení počtu obyvatel, zřejmě by poklesla i částka, kterou by měl každý obyvatel ročně zaplatit. Zde je ovšem potřeba zahrnout skutečnost, že historické jádro, na rozdíl od mnoha jiných prostorových struktur plní řadu dalších funkcí než je funkce bydlení (zejména v oblasti občanské vybavenosti) tj. přepočten na jednoho obyvatele zde není relevantní.

Po důkladném vyhodnocení typů prostorových struktur lze dojít k závěru, že nejvíce se názory expertů a provedená analýza shodují co do počtu obyvatel u sídliště. Dalo by se tedy předpokládat, že tato struktura bude neoptimálnější. Provedená analýza ale tuto skutečnost nepotvrdila. Z tohoto důvodu nemůže být sídliště z hlediska provozních výdajů považováno za optimální prostorovou strukturu. Pokud ale nebude brán ohled na to, jestli se analýza shoduje s teoretickým předpokladem či nikoliv, potom za optimální typ prostorové struktury z hlediska údržby na 1 ha území můžeme považovat rezidenční suburbánní oblast a z hlediska údržby na 1 obyvatele centrální městskou čtvrť, což právě vyvolává výše zmiňovaný paradox.

Cílem diplomové práce bylo zjistit, zda má charakter zástavby nějaký vliv na místní ekonomiku. Analýzou bylo zjištěno, že typ zástavby – prostorových struktur na místní ekonomiku resp. dopady do běžných výdajů městského rozpočtu vliv má, ale nemělo by se zapomínat na skutečnost, že vždy bude záležet na tom, jaké rozlohy budou městská zeleň a dopravní plochy, eventuálně další sledované plochy zaujímat, protože od tohoto faktu se bude dále odvíjet celkový výdaj ať už na hektar „městské“ plochy nebo na 1 obyvatele.

Poděkování

Tento článek vznikl s přispěním finančních prostředků studentské grantové soutěže Univerzity Pardubice na Fakultě ekonomicko-správní pod vedením doc. Ing. arch. Vladimíry Šilhánkové, Ph.D.

Literatura

- [1] *Oficiální internetové stránky statutárního města Hradce Králové [online] [cit. 2011-05-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.hradeckralove.org>>*
- [2] *HNILIČKA, P.: Sídlení kaše, otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-028-8*
- [3] *ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol.: Suburbanizace – hrozba fungování (malých) měst. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2007. ISBN 978-80-903813-3-9*
- [4] *ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol.: Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002. ISBN 80-7194-415-7*
- [5] *MARHOLD, K.: Sídla. Urbanistická typologie II. Praha: České vysoké učení technické, 1991. ISBN 80-01-01467-3*

- [6] VÁGNER, S.: *Sídelní struktury*. Brno: Vysoké učení technické, Fakulta architektury, 1982.
- [7] *Technické služby Hradce Králové* [online] [cit. 2011-06-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.tshk.cz>>
- [8] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Role veřejné správy při řízení prostorových dopadů suburbanizačních procesů našich velkých měst*. Sborník referátů z konference Veřejná správa 2006. Pardubice: Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, 2006. ISBN 80-7194-882-9

OBNOVA DĚČÍNSKÉHO ZÁMKU

RESTORATION OF THE DĚČÍN KASTLE

Bc. Bohumíra Novotná

Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Studentská 84
532 10 Pardubice, Česká republika, elvven@gmail.com

Klíčová slova :

děčínský zámek, kulturní památka, obnova, památková péče

Keywords :

conservation, cultural monument, Děčín castle, renovation

Abstrakt:

Článek pojednává o historii děčínského zámku z pohledu památkové péče a věnuje se postupu obnovy zámku, jejímu popisu, dále tomu jaké bude budoucí využití a uživatelé objektu. Následuje srovnání s postupem obnovy zámku Nové Hrady. Závěr obsahuje zhodnocení přístupů, ke kterým se při obnově zámku Děčín přistoupilo, návrhy na zlepšení postupu obnovy, která má již stanovený průběh.

Abstract:

The paper aims to define and characterize the basic terms in the field of conservation and recount the history of Děčín castle from this point of view; it discusses and describes the methods employed in the course of the castle's renovation as well as its future function and perspective users. Comparison with Nové Hrady castle renovation follows. Conclusion evaluates the techniques used at Děčín castle, suggests improvements to the established course of renovation.

24

Úvod

Letos uplyne dvacet let od okamžiku, kdy byl areál děčínského zámku po dlouhých letech znovu zpřístupněn veřejnosti. Poté, co zámek získalo do vlastnictví město Děčín, začalo dlouhé hledání nového využití nebývale rozsáhlého zámeckého objektu a po malých krůčcích rovněž časově i finančně náročná obnova. Dnes nastal vhodný čas na ohlédnutí za dosud provedenými pracemi a na zhodnocení postupů, které byly při obnově děčínského zámku použity.

Zhodnocení přístupů obnovy

Za dlouhou dobu obnovy děčínského zámku, která trvá takřka osmnáct let, se na jeho záchraně podílelo mnoho lidí, což znamená mnoho názorů na jeho podobu i funkci. Za ta léta se udělala řada často nevratných chyb z pohledu památkové péče, především na počátku obnovy při pracích na východním a severním křídle, kdy bylo např. zbouráno erbovní schodiště. Ale ani dnes se nedá říci, že by oprava děčínského zámku byla nějak památkově přísná a důsledná. Majitel památky musí při obnově kulturní památky dodržovat metodické pokyny dané památkovou péčí. Odborná vyjádření Národního památkového ústavu jsou

podobného základu, liší se pochopitelně specifiky jednotlivých staveb, ale vždy se trvá na používání historických stavebních postupů. Definitivní postup, jak bude obnova probíhat je dán závaznými stanovisky vydávanými obcemi s rozšířenou působností (ORP). Tyto ORP mohou a nemusí z pokynů Národního památkového ústavu vycházet a v případě děčínského zámku často nevycházejí.

První opravy (1993)¹⁾

Z pohledu památkového i funkčního řešení se fatálním ukázalo rozhodnutí o výměně střešní krytiny v 90. letech, kdy byla zvolena vláknocementová krytina na místo pálené tašky, kterou měl dle dochovaných pramenů zámek řadu let. Nejen, že tato krytina dostatečně nechránila zámek už po několika málo letech, poškodila také jeho

celkovou působivost. Vláknocementové šablony červené barvy sice tvarově přibližně imitovaly původní bobrovkovou střešní krytinu, ale postrádaly její strukturovanost, materiálovou podstatu i postupnou přirozenou patinaci, a tak ochuzovaly památkovou hodnotu stavby.

Obrázek 1: Zničené šablony



Zdroj: archiv zámku Děčín

Instalované vikýře do jihovýchodní části střechy pro účely zamýšleného hotelu byly po několika letech odstraněny pro svou nadbytečnost a nevhodnost k obnovované podobě zámku.

Přestropení II. NP východního křídla by dnes bylo také provedeno zcela jinak nebo by se k takovému kroku nejspíše nepřistoupilo vůbec. Pracovníci památkové péče by se snažili o co nejmenší zásah do konstrukcí objektu, jistě ne takto razantní.

Přístup k opravě havárie jihovýchodního křídla (1996)²⁾

Havárii jihovýchodního křídla se dalo jistě předejít, ovšem v té době byla ještě malá vůle k obnově zámku a teprve se hledala jeho budoucí funkce. Nemluvě o nedostatečných financích k tomuto počínu. V roce 1996, kdy k havárii došlo, nebylo ještě možné čerpat ze zdrojů EU a město samotné takto náročnou akci financovat nemohlo. Teprve částečným zřícením jihovýchodního křídla došlo ke změně a již nebylo možné pochybovat o nutnosti oprav celého zámeckého komplexu. Jednou z příčin havárie bylo špatné provedení oprav krovu a zastřešení objektu v těchto místech. K provedení oprav bylo přistoupeno až po důkladném zhodnocení situace a vypracování projektové dokumentace k nápravě. Okamžitě byla provedena pouze bezpečnostní opatření – oplocení pod prostorem havárie a také byly osazeny sádrové terče opatřené datem jejich provedení na hlavní tahové a smykové poruchy v blízkosti vlastní havárie. Prvořadé bylo vytvoření provizorních svislých nosných prvků po celé výšce objektu, tzn. na všech šesti výškových úrovních (II. suterén, mezipatro, I. suterén, přízemí, I. patro, podkroví). Při sanaci byl kladen důraz na vyčištění a zprovoznění historických odvodňovacích systémů, jejichž funkce v minulosti zabezpečovala bezchybný provoz celého zámku.

S odstupem času lze konstatovat, že klasifikace příčin havárie byla správná. Průzkumem a dílčím vyklizením původních podzemních objektů byly objasněny prostorové souvislosti a funkce jednotlivých historických inženýrských děl. Nosné zdivo bylo v plánované kvalitě materiálu i prací provedeno podle výkresů skutečného stavu před havárií.

Tato havárie umožnila instalování výtahu pro tělesně postižené návštěvníky bez narušení a zásahů do historických konstrukcí zámku. Vybudováním výtahu se zámek po dokončení prací na jižním křídle stane přístupnějším i přívětivějším pro budoucí návštěvníky. A právě o to celá obnova usiluje.

Severní a východní křídlo (1997)³⁾

Opravy severního a východního křídla byly z dnešního pohledu provedeny neodborně a jen málo respektovaly požadavky památkové péče. Severního křídla je využíváno Státním okresním archivem Děčín, což se jeví jako správný krok při volbě nového uplatnění rozsáhlých zámeckých prostor. To samé se dá říci o využití východního křídla jako pobočky Oblastního muzea Děčín.

Západní a severozápadní křídlo (2002)⁴⁾

O obnově západního a severozápadního křídla lze říci, že při ní nebyly udělané takové chyby jako v dříve opravovaných částech zámku. Dochované architektonické detaily, jako dveře, portály, zábradlí atd. byly při stavebních úpravách plně respektovány. Za velmi pozitivní lze považovat fakt, že nedocházelo k plošnému odkrývání skladeb stropů ani podlah a průzkum byl prováděn pouze sondážně. Veškeré zásahy do historických konstrukcí byly vždy jen v nezbytně nutném rozsahu.

Obrázek 2: *Průčelí západního křídla před obnovou*



Zdroj: archiv zámku Děčín

Obrázek 3: *Průčelí západního křídla po obnově*



Zdroj: www.castles.cz

Důsledně se dbalo např. na složení malt, technologii štuků a výtvarnou celistvost u zdobných prvků (thunovský znak, vázy, nápisová deska). Při odstraňování a čištění omítek se postupovalo velmi šetrně např. oškrabávání navlhčeného materiálu špachtlemi a mytím vodou za mírného tlaku měkkými kartáči. Technologie i úprava povrchu omítek respektovaly historické postupy. Co možná největší množství původních omítek a kamene umožňuje zachování autenticity a hodnoty památky.

Při opravách parket, bylo snahou využít maxima dochovaných polí, která byla citlivě přebroušena. Nově vyráběné dveře a okna byly zhotoveny dle dochovaných pramenů. Úpravy

sklepů pod západním křídlem dodržely historickou věrohodnost a autenticitu, což je považováno za velmi důležité z pohledu vyznění těchto prostor a působení na návštěvníky.

Střešní krytina (2008)⁵⁾

Postupné navracení maloformátové pálené režné tašky bobrovky je pozitivním počinem, který po dlouhé době dává hlavní zámecké budově původně zamýšlenou podobu střech a společně s obnovenými střechami staveb zámekového areálu rehabilituje historickou střešní krajinu zámekového okrsku. Kladně lze též hodnotit odstranění vikýřů z jihovýchodního křídla, návrat drobných čtvercových kominických výlezových otvorů, opětovné vyzdění komínů a vyvarování se podstřešních folií v místech, kde tomu není zapotřebí.

Oprava krovu byla prováděna odborně tesařsky specializovanou firmou. Při opravě bylo nezbytné ctít konstrukční řešení, nerovnosti a autentické prvky. Ty byly pouze částečně (lokálně) opraveny protézováním (tj. odstraněním poškozené části prvku a jejím nahrazením dřevěnou protézou), odtesáním poškozené (napadené) masy nebo opraveny vložení dřevěné plomby, jen v případě havarijního stavu je bylo možné plně nahradit novými. Měněné prvky byly do konstrukce napojeny tesařskými spoji, identickými s původními. Veškeré nové prvky byly opracovány tesáním nebo ručním ohoblováním.

Zásadou moderní péče o kulturní památky je používání těch materiálů a postupů, které byly při výstavbě či stavebně-historicky významné přestavbě daného objektu použity, jen tak lze totiž zachovat jeho historický charakter. Z tohoto důvodu se během oprav jednotlivých objektů v areálu děčínského zámku již postupně navrací k tradiční pálené tašce bobrovce. Se snahou o zachování autentického vzhledu bylo přistupováno k obnovám střech následujících staveb zámekového areálu: Čajový pavilon, sala terrena, koruna zdíva Dlouhé jízdy a tzv. Tyršův dům s bývalým zámekovým hostincem.

Spojovací chodba (2009)⁶⁾

Spojovací chodba mezi Růžovou zahradou a kostelem Povýšení sv. Kříže činí zámekový areál zase o něco přitažlivějším. Provedené úpravy se dotkly i prostoru mezi chodbou a kostelem a přispěli k větší atraktivitě tohoto veřejného prostranství.

Po dokončení rekonstrukce spojovací chodby se objevily následující poruchy:

Obrázek 4: *Pohled do spojovací chodby těsně před dokončením*



Trhliny v omítkách obvodového zdíva kryté chodby, zejména na vnitřním líci. Nejedná se o poruchy nové, které by znamenaly nějaké změny v chování stávající konstrukce. Jedná se o staré poruchy zdíva, které se po opravě obnovily, což je, bohužel, problém, o kterém je možno konstatovat, že je součástí konstrukce.

Vzhledem k těmto skutečnostem a dále s ohledem na to, že se jedná o historický objekt, na kterém jsou preferovány historické postupy, není zde možno aplikovat metody, používané v dnešním stavitelství. Všechny tyto metody (spínání zdíva nerezovými kotvami, vkládání výztuže do

omítek) znamenají nutnost zásahů do historické konstrukce, což je u objektu zámku nežádoucí až nepřípustné.

Jižní křídlo (2010)⁷⁾

I v případě jižního křídla se pracovníci památkové péče snaží o co nejvěrnější obnovu dle dochovaných pramenů. Velmi pozitivní z pohledu památkové péče je zachování prostorového členění všech opravovaných místností a respektování cenných architektonických detailů.

Při opravách jižního křídla byly odkryty cenné doklady dlouhého a složitého vývoje objektu. Archeologický průzkum odhalil zbytky gotického hradu, který byl dle archeologa Petra Lisska ve své době srovnatelný například s Bezdězem. Tyto nálezy byly po zdokumentování opět zakopány, do budoucna se plánuje zhotovení replik a vystavení ve sklepních prostorách zámku.

V roce 2009 byla dokončena oprava poslední části vnější fasády. Po takřka šestnácti letech oprav se zámek alespoň při pohledu zvenčí zbavil posledních připomínek na někdejší kasárenské využití. Současná podoba děčínského zámku je výsledkem poslední velké přestavby z let 1786–1803. Postupovalo se podle plánů místního architekta Josefa Václava Kosche.

Při koncipování nové podoby zámku zvolil Kosch záměrně velmi jednoduchou formu. Dlouhé plochy fasády jsou členěny prakticky jen dvěma pásy oken. Na několika místech tento monotónní rytmus narušují zvýrazněné a dominantní prvky. Jedním z nich je hodinová věž nad řekou a dalším ozdobná část fasády jižního křídla.

28

Obrázek 5: *Obnova jižního křídla*

Důvod, proč Kosch zvýraznil právě jižní část, vyplývá z využití vnitřních prostor. Velká okna v nejvyšším patře například osvětlují rozměrnou místnost, původně zřejmě zamýšlenou jako slavnostní sál. V pozdějších dobách byl tento prostor přeměněn na zámeckou knihovnu. Vojákům sloužil jako tělocvična. V budoucnu bude tento sál využíván ke konání vzdělávacích a kulturně-společenských akcí, čímž se naplní jeden z cílů obnovy zámku.



Zdroj: www.ceskem.cz

Bez moderních technologií jako je elektronická zabezpečovací a požární signalizace se dnes neobejdou ani historické památky. Proto je tento krok vnímán i na děčínském zámku kladně, především jako ochrana samotného objektu i jeho inventáře.

Využití (funkce) zámku

K nalezení nové funkce děčínského zámku vedla dlouhá a nelehká cesta. Existovaly plány na využití části zámku jako luxusního hotelu, které však nerespektovaly památkovou hodnotu objektu, a proto nakonec nebyly realizovány. Z dnešního pohledu je vítané, že město v tomto případě přistoupilo k zamítnutí návrhu. Rekonstrukcí dojde k zásadní změně využití objektu

zámku Děčín. Z objektu určenému pro ubytování vojska by se měl proměnit v kulturně-společenské centrum, s výstavními prostory a sálem pro společenské účely. Využitím kulturního potenciálu zámku se vytvoří nové reprezentativní prostory, které přispějí ke zvýšení atraktivity celého města. Další část je rekonstruovaná za účelem rozšíření zámecké expozice a prodloužení prohlídkových tras zámku. Obnovou zámek prochází již od roku 1993, skončit by měla v roce 2017.

Vztah mezi dodržováním teoretických zásad památkové péče a využitelností objektu

Mezi teoretickými ideálními představami Národního památkového ústavu o obnově památky a potřebami orgánů Magistrátu města Děčín je takřka neustálý rozpor. Při stanovení prosperující a ekonomicky přijatelné funkce zámku nelze, nebo jen velmi těžko, dodržet veškeré metodické postupy památkové péče v ochraně kulturních památek. Některé postupy, jež by zajistily bezproblémový chod objektu, nelze uplatnit z důvodu stáří památky a jejích historických konstrukcí. Byla udělána řada nezbytných kompromisů, které budou snad i v budoucnu vyhovovat oběma úhlům pohledu – využitelnosti památky i její památkové hodnotě.

Zdroje:

- [1] *Zámek Děčín – oficiální stránky* [online]. 2008 [cit. 2011-04-08]. *Zámek Děčín*. Dostupné z WWW: <http://www.zamekdecin.cz/web_cz/>.
- [2] *Projektová dokumentace: Statické zabezpečení havárie JV křídla, Kukrál, 1996; Havárie JV křídla děčínského zámku, Stránský, 1996*
- [3] *Úřední dokumenty, stanoviska a vyjádření: Okresní úřad Děčín, Holík, 1996, zn. RK/521/P/96-H; Památkový ústav v Ústí nad Labem, Stanko, 1998, zn. PP/PPNP-4561/98-St; Památkový ústav v Ústí nad Labem, Stanko, 1998, zn. PP/PPNP k 6583/98-St*
- [4] *Úřední dokumenty, stanoviska a vyjádření: Státní památkový ústav v Ústí nad Labem, Volrábová, Belis, 2001, zn. PP/PPNP/ k 6502/ 2001V; Státní památkový ústav v Ústí nad Labem, Volrábová, 2002, zn. PP/PPNP/7135/2002V; Národní památkový ústav, Nový, 2004, zn. k 5389/2004/fa-PP/PPNP-N*
- [5] *Děčín – oficiální stránky, o. c. v pozn. 1; Úřední dokumenty, stanoviska a vyjádření: Národní památkový ústav, Kotišová, 2008, č.j.: NPÚ-351/k 6830/2008/PP/PPNP-Se; Národní památkový ústav, Flesar, 2007, č.j.: NPÚ-351/k 527/2007;PP/PPNP-Se*
- [6] *Ústřední seznam kulturních památek ČR, Evidenční list nemovité památky – zámek Děčín č. p. 1253*
- [7] *Zámek Děčín – oficiální stránky, o. c. v pozn. 1; Úřední dokumenty, stanoviska a vyjádření: Národní památkový ústav, Kotišová, 2009, č. j.: NPÚ-351/k 3572/2008/PP/PPNP-Se; Projektová dokumentace: Zámek Děčín – rekonstrukce jižního křídla, Stránský, Pileček, 2009; Technická zpráva: Kamerový systém + elektronická zabezpečovací signalizace, Vácha, 2009; Technická zpráva: Elektrická požární signalizace, Vácha, 2009*

Archiv zámku Děčín

Zámek Děčín : Castles.cz [online]. 2010 [cit. 2011-05-28]. *Hrady, zámky a tvrze Čech, Moravy a Slezska*. Dostupné z WWW: <<http://www.castles.cz/zamek-decin/galerie-obrazky.html>>.

Děčínský zámek : fotogalerie [online]. 2010 [cit. 2011-05-28]. *Toulky Českem.cz*. Dostupné z WWW: <<http://www.ceskem.cz/decinsko/decin-zamek/fotogalerie.html>>.

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Zničené šablony

Obrázek 2: Průčelí západního křídla po obnově

Obrázek 3: Průčelí západního křídla před obnovou

Obrázek 4: Pohled do spojovací chodby těsně před dokončením

Obrázek 5: Obnova jižního křídla

ROLE OBČANA V PLÁNOVÁNÍ ROZVOJE NAŠICH SÍDEL

THE ROLE OF A CITIZEN IN THE RESIDENCE PLANNING

Bc. Karel Růžička

Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Studentská 84
532 10 Pardubice, Česká republika, ruzicka.karel2@gmail.com

Klíčová slova:

metody zapojení veřejnosti, Olomouc, participace veřejnosti, připomínky, územní plánování

Keywords:

comments, methods of engaging the public, Olomouc, public participation, town and country planning

Abstrakt:

Tento text se zabývá možnostmi participace veřejnosti v procesu územního plánování na příkladech konkrétních českých měst a obce. Cílem textu je porovnání způsobu a míry zapojení občanů v procesu územního plánování u různě velkých sídel a dále potom analýza využití participativních metod u jednotlivých sledovaných sídel v Olomouckém kraji.

Abstract :

This thesis is focused to the dependence of general public on the seat development in the Czech republic. There are comparisons of public engagement in residence/regional seat development of different scale. As a practical example it was used the real municipality together with graphical layout

31

Úvod

Participace znamená aktivní zapojení člověka do veřejného života společnosti. Myšlenka zapojení občanů do procesu územního plánování představuje proměnu prostředí, ve kterém člověk žije. Občané na sebe berou určitý podíl odpovědnosti za budoucí stav a fungování jejich města. Územní plánování je oblast, kde se střetávají postoje a názory politiků, úředníků a občanů. Záleží na občanech, aby jejich názor při procesu rozhodování o budoucnosti jejich města nezanikl.

Práce se zaměřila na porovnání vybraných sídel, která byla výrazně diferenciována z pohledu počtu jejich obyvatel. Zároveň ale bylo dbáno na jejich umístění v rámci stejné územně-správní jednotky, a to z důvodu předpokládaných obdobných vzorců chování v daném území. Všechna zkoumaná města a obce se tedy nacházela na území Olomouckého kraje. Největším zkoumaným městem je páté největší město České republiky a mezoregionální centrum 1. řádu Olomouc se 101 000 obyvateli. Druhým zkoumaným městem je centrum mikroregionu 2. řádu Přerov, který má přibližně poloviční počet obyvatel (46 000 obyvatel). Výčet doplňují malé město Tovačov (2 600 obyvatel) – centrum mikroregionu 1. řádu a vesnice Citov (500 obyvatel).

Pro vypracování práce byly použity následující dvě metody. Metoda analýzy dat a metoda jejich komparace. Získaná data byla nejdříve analyzována z pohledu relevance participace občanů v procesu územního plánování. Poté následovalo srovnání zapojení veřejnosti v jednotlivých fázích vzniku územního plánu na příkladech různých velikých měst a obcí a jejich vztahů k určité srovnávací základně.

Participace veřejnosti v plánovacím procesu⁸

Participace či účast občanů, zapojení veřejnosti, participativní proces jsou synonyma, která popisují kroky v procesu plánování, ke kterým je přizvána veřejnost, což jsou místní obyvatelé, zástupci zájmových nebo sociálních skupin či lidé zabývající se o téma jednání a mající vliv na obsah a průběh jednání a konečné rozhodnutí. Formami komunikace se rozumí sociologické průzkumy, formální připomínkování záměrů, veřejná projednání a slyšení nebo místní referenda. Účelem zapojení občanů je získání jejich názorů, kterých bude posléze využito k přípravě rozhodnutí. Zapojení veřejnosti se obvykle využívá ve společensky důležitých záležitostech, např. výstavba mateřské školky, vývoj silniční sítě, využití veřejných prostor aj.

Aktéři procesu participace

Občané

Pro občany participace znamená zapojení se do veřejných věcí, do sociálního systému nebo uspokojení potřeby stát se součástí komunity. Občané mohou argumentovat aktuální problémy a získat větší vliv na konečné rozhodnutí. V demokratických procesech nestačí, aby se občané jednou za čtyři roky zúčastnili voleb. Měli by mít možnost veřejně vyjádřit své názory, navštěvovat setkání a diskuse s představiteli města, kteří by měli projevit uznání se společensky aktivními občany, i když jejich názory se rozcházejí s názory politiků.

Úředníci

Úředníci získají od občanů zpětnou vazbu na svou práci, kteří se tak mohou lépe seznámit s jejich prací a poskytnout případně další pohledy na určitou problematiku. Úředníci připravují poklady pro jednání a následná rozhodnutí zastupitelstev a rad a následně realizují daná rozhodnutí. „Když dojde na zapojování občanů, jejich role se mění, už nestačí, aby připravovali plány a návrhy rozhodnutí na základě svých odborných znalostí, získali oficiální souhlas a pak je zrealizovali. Nestačí ani čekat na úkoly od zastupitelstev či rady. Občané, kteří se zapojí, to takto nepřijmou a politici, kteří již o participaci občanů rozhodli, očekávají, že úředníci budou komunikovat s občany a připravovat své plány právě ve spolupráci s nimi.“[2] Úředníci na druhé straně mohou ovšem získat pocit určité nejistoty, zda svou práci konají dobře, když budou pod větší veřejnou kontrolou.

⁸ Tato kapitola byla zpracována podle Berman, E.: Sedm kroků k zapojení veřejnosti, Praha: Agora Central Europe, 2002

Politici

Politici mohou v procesu participace veřejnosti získat bližší kontakt s občany, hovořit s nimi o aktuálních problémech. Lidé mohou hodnotit připravenost politiků, jejich schopnosti argumentovat, což mohou svým hlasem ocenit při dalších volbách.

„Členové zastupitelstva samozřejmě přebírají zodpovědnost za svá rozhodnutí v zastupitelstvu. Zapojením do participačního procesu na sebe berou povinnost aktivně informovat o plánech, o kterých budou rozhodovat. Dostanou možnost komunikovat s lidmi, naslouchat jejich názorům, propagovat je a diskutovat o vlastních pohledech na věc, snažit se chápat postoj protistrany, ale zároveň by měli projevit ochotu zvážit své názory v kontrastu a argumenty a zájmy ostatních. A poté se vrátit k těmto lidem a zodpovídat se za volbu, kterou provedli.“[2]

Politici se nemohou dopředu zavázat preferovat zájem určité skupiny lidí. Existují zde zájmy politické strany, kterou daní zastupitelé zastupují, jejich politická orientace, dále např. zájem důležitého investora, zájem občanů atd. Politici by tedy měli za účasti veřejnosti vysvětlovat svůj názor, aby bylo jejich rozhodnutí transparentní.

Zapojení občanů do procesu územního plánování v konkrétních městech a obcích

Pro tuto práci byla vybrána čtyři sídla – Olomouc, Přerov, Tovačov a Citov, u kterých je porovnáván způsob zapojení veřejnosti v procesu územního plánování a využití konkrétních metod u různě velkých sídel.

33

Olomouc

Město Olomouc, které leží na řece Moravě, je tradiční dopravní a obchodní křižovatkou. Vzhledem ke svému historickému významu se město stalo centrem Olomouckého kraje. Olomouc má 101 746 obyvatel.

Pokud jde o zapojení občanů Olomouce do procesu vzniku nového územního plánu města, tak město Olomouc dalo již od počátku celého procesu najevo, že jej zajímá názor jeho občanů na budoucí vývoj města. Proces územního plánování byl rozčleněn na jednotlivé fáze, ve kterých jsou občané prostřednictvím médií, úředních desek, městského zpravodaje nebo letáků informováni o aktuálním dění, a jsou také seznámeni s možnostmi konkrétního zapojení do procesu.

Záměr pořídit nový územní plán schválilo zastupitelstvo města Olomouce v září 2008. Primátor města všechny přítomné upozornil, že jde o dokument, který ovlivní podobu města na mnoho let dopředu. Představitelé města se rozhodli oslovit širokou veřejnost rozsáhlou informační kampaní.

V říjnu 2008 byl spuštěn provoz webu www.olomouc.eu/uzemni-planovani, které se věnují speciálně procesu vzniku nového územního plánu. Jedná o jednu složku informační kampaně města s cílem zapojit do procesu co nejširší veřejnost. Na stránkách je k dispozici on-line diskuse se zástupci města.

Dalšími technikami, které město Olomouc použilo pro zapojení široké veřejnosti, byly veřejná projednávání, ankety, setkání veřejnosti s odborníky, diskuse podnikatelů s primátorem, informační autobus jezdící po městě, speciální telefonní linka s vyškoleným pracovníkem a přednášky představitelů města na středních školách.

Následující tabulky přehledně znázorňují počty připomínek a námitek k zadání a konceptu územního plánu města Olomouc. Všem podaným námitkám a připomínkám nešlo vyhovět, jelikož desítky z nich byly protichůdných. Město se svým občanům snažilo vyjít vstříc, a tak většina podání byla v určité míře zohledněna.

Tabulka 1: *Fáze vzniku územního plánu*

Fáze vzniku územního plánu	Kdokoliv	Občan obce	Zástupce veřejnosti	Vlastník nemovitosti	Sousední obec
1. fáze: zadání ÚP celkem 165 připomínek	Připomínky 134		Připomínky 2	Připomínky 29	Podněty 0
2. fáze: koncept ÚP 664 připomínek a 320 námitek	Připomínky 658		Námítky 46	Námítky 274	Připomínky 6

Zdroj: vlastní zpracování z údajů na www.olomouc.eu

34

Tabulka 2: *Počet námitek ke konceptu územního plánu Olomouc*

Zohlednění námítky	Počet námitek (celkový počet 320)	Z toho počet námitek od zástupců veřejnosti ⁹	Procentní vyjádření
Zcela zohledněné	99	20 (2702 občanů)	31 %
Částečně zohledněné	92	15 (2778 občanů)	29 %
nezohledněné	129	11 (1667 občanů)	40 %

Zdroj: www.olomouc.eu, vlastní zpracování

⁹ Údaj v závorce udává celkový počet občanů zastupovaných zástupci veřejnosti.

Tabulka 3: Počet připomínek ke konceptu územního plánu Olomouc

Zohlednění připomínky	Počet připomínek (celkový počet 664)	Procentní vyjádření
Zcela zohledněné	133	20 %
Částečně zohledněné	396	60 %
nezohledněné	122	18 %
Žádná souvislost s ÚP	13	2 %

Zdroj: www.olomouc.eu, vlastní zpracování

Přerov

Město Přerov leží na řece Bečvě, 21 kilometrů jihovýchodně od Olomouce, jedná se o křižovatku obchodní cest. V Přerově žije 46 240 obyvatel.

Stěžejním důvodem pro pořízení nového územního plánu byla skutečnost, že Územní plán sídelního útvaru Přerov byl schválen v roce 1995 s platností do roku 2010, a proto už přestával vyhovovat. Územní plán města Přerova byl vypracován na základě zadání, které schválilo zastupitelstvo města v srpnu 2006, jako nový progresivní dokument.

35

Během projednávání územního plánu se nejčastěji vyskytovaly připomínky převážně: k protipovodňové ochraně města, které byly dále analyzovány a zpracovány,

- požadavky na rozvoj města včetně požadavků na uspokojování základních občanských potřeb a dále byly zahrnuty do pokynů pro zpracování návrhu územního plánu.
- připomínky orgánů ochrany přírody při stavbě nových silnic.

Tabulka 4: Počet připomínek a námitek k zadání, konceptu a návrhu ÚP Přerov

Fáze vzniku územního plánu	Kdokoliv	Občan obce	Zástupce veřejnosti	Vlastník nemovitosti	Sousední obec
1. fáze: zadání ÚP	Připomínky 77	Připomínky 0	Připomínky 0	Připomínky 0	Podněty 1
2. fáze: koncept ÚP	Připomínky 102	Připomínky 72	Námítky 0	Námítky 24	Připomínky 7
3. fáze: návrh ÚP	Připomínky 43	Připomínky 7	Námítky 0	Námítky 1	Připomínky 1

Zdroj: podklady poskytnuté městem Přerov, www.mu-prerov.cz, vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že největší počet připomínek od občanů obdrželi odpovědní představitelé města ke konceptu nového územního plánu, poté k zadání nového ÚP a nejméně k samotnému návrhu ÚP.

Během zpracování návrhu bylo uplatněno celkem 51 připomínek, z nichž polovinu podali občané města, kteří své připomínky směřovali ke konkrétním parcelám. Ostatní připomínky podali většinou podnikatelé a i jejich připomínky směřovali k využitím konkrétních parcel, tentokrát ovšem pro účely jejich podnikání. Pouze dvě přijaté připomínky nebyly zohledněny. Územní plán byl poté vydán 21. září 2009.

Participace na úrovni radnice-občan probíhala v Přerově nejčastěji formou účasti občanů na veřejných projednáváních, kde byly zodpovídaný jednotlivé dotazy. Město se snažilo v rámci možností vyjít svým občanům vstříc, takže podaný počet připomínek a námitek byl oproti Olomouci menší. Občané byli o termínech veřejných jednání nejvíce informováni prostřednictvím místního tisku a kabelové televize.

Tovačov

Město Tovačov (2577 obyvatel) se stejnojmenným zámekem se nachází při středním toku řeky Moravy v samotném srdci rovinaté úrodné Hané.

Město Tovačov se rozhodlo v souladu se stavebním zákonem, že bude územní plán zpracovávat bez konceptu, v tomto případě budou fáze vzniku nového územního plánu představovat zadání a návrh územního plánu. Na žádost města Tovačov pořizovalo Územní plán Tovačov město Přerov.

Veřejné projednání návrhu Územního plánu Tovačov proběhlo 18. června 2010 v zasedací místnosti Magistrátu města Přerova za účasti projektanta, který poskytnul odborný výklad. Tohoto veřejného projednání se zúčastnilo 40 lidí. Svou nespokojenost dali najevo vlastníci pozemků, kteří podali 26 námitek (připomínky byly jen 2).

Tabulka 5: Počet připomínek a námitek k zadání a návrhu ÚP Tovačov

Fáze vzniku územního plánu	Kdokoliv	Občan obce	Zástupce veřejnosti	Vlastník nemovitosti	Sousední obec
zadání územního plánu	Připomínky 0	Připomínky 0	Připomínky 0	Připomínky 0	Podněty 0
návrh územního plánu	Připomínky 2	Připomínky 1	Námítky 0	Námítky 26	Připomínky 0

Zdroj: Magistrát města Přerova, vlastní zpracování

Citov

Obec Citov, která má 520 obyvatel, se rozkládá na rovinatém území Hané, a to ve vzdálenosti 10 km od města Přerov. Zastupitelstvo obce vydalo územní plán obce 1. října 2010, územní plán Citova nabyt účinnosti 20. října 2010.

Občané byli již na počátku celého procesu vzniku nového územního plánu obce seznámeni se skutečností, že fáze zadání a konceptu se neuskuteční. Jedinou fází tedy byla etapa návrhu územního plánu, jejíž projednání bylo zahájeno 12. února 2010.

Participace veřejnosti v případě obce Citova proběhla formou účasti zájemců o tuto problematiku na veřejném projednání návrhu územního plánu, kde byl nejdříve přednesen odborný výklad, poté následovala diskuse, kde byly zodpovídaný dotazy a nejasnosti ohledně dopadu na obec i na konkrétní parcely. Z toho vyplývá, že v celém průběhu řízení o návrhu Územního plánu Citov neuplatnili vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, ani zástupce veřejnosti žádné námítky.

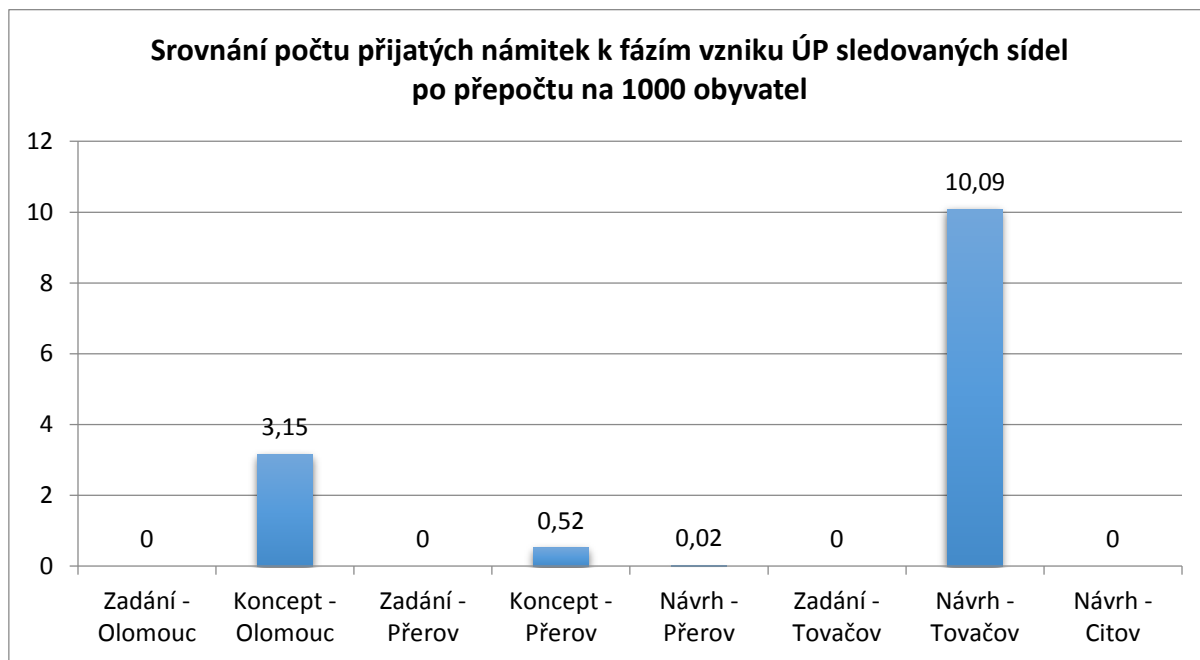
Tabulka 6: Počet námitek a připomínek k návrhu ÚP Citov

Fáze vzniku územního plánu	Kdokoliv	Občan obce	Zástupce veřejnosti	Vlastník nemovitosti	Sousední obec
návrh územního plánu	Připomínky 0	Připomínky 0	Námítky 0	Námítky 0	Připomínky 0

Zdroj: informace Magistrátu města Přerova, vlastní zpracování

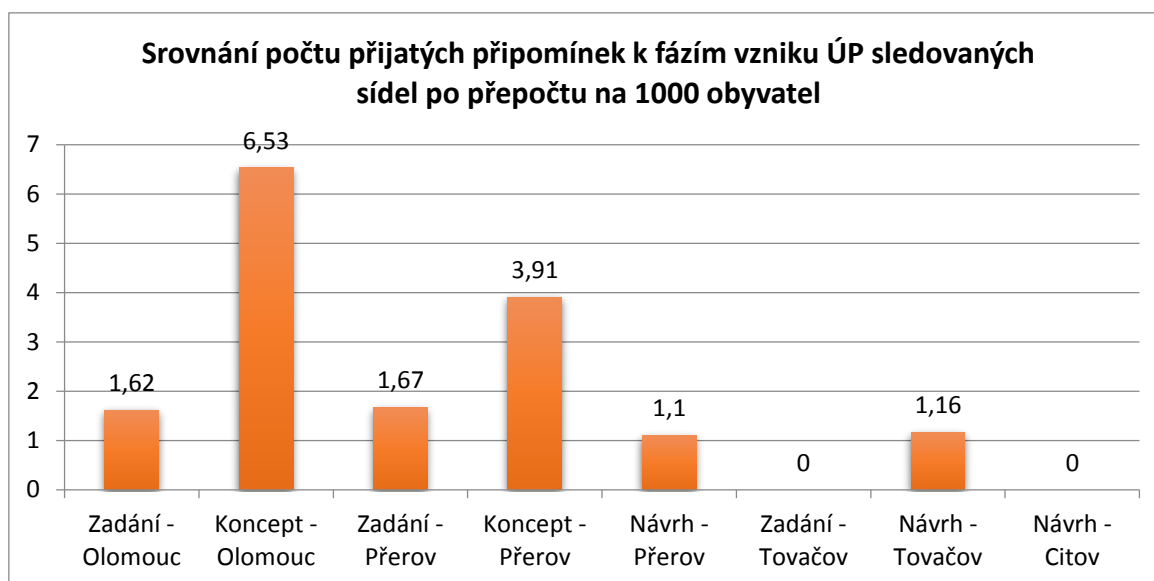
Závěr

Míra zapojení občanů do procesu územního plánování byla hodnocena pomocí počtu námitek a připomínek, které byly obdrženy oficiální cestou, k jednotlivým fázím územního plánu ve sledovaných městech a obcích. Zjištěné výsledky participace občanů jsou následně shrnuty a graficky vyjádřeny v následujících grafech. Aby byla porovnána míra participace v městech a obcích různé velikosti, je zvolen přepočít na 1000 obyvatel.



Zdroj: internetové stránky měst, vlastní výpočty, vlastní zpracování

Námítky mohou podávat zástupci veřejnosti a vlastníci nemovitostí ke konceptu či návrhu územního plánu. Největší množství námitek k přepočtu na 1000 obyvatel bylo podáno k návrhu územního plánu Tovačova, který má 2577 obyvatel, čemuž odpovídá několik desítek námitek občanů Tovačova ke konkrétnímu využití ploch na území města pro jimi vymezené účely a dále námítka ke stavbě protipovodňových opatření, které se dotkne celého města.



Zdroj: internetové stránky měst, vlastní výpočty, vlastní zpracování

Občané se mohou do procesu vzniku územního plánu zapojit především podáním oficiální připomínky. Nejvíce připomínek bylo podáno ke konceptu nového územního plánu Olomouce, který navrhuje výraznou vizuální proměnu města. Navrhuje přeměnu nevzhledných městských tříd v moderní bulváry, stavbu několika výškových budov a zahušťování zástavby uvnitř města. Jelikož je názory občanů Olomouce na budoucí vývoj města různí, bylo podáno velké množství připomínek k jednotlivým uvažovaným změnám, z nichž jsou desítky připomínek protichůdných.

39

Největší míra zapojení občanů do plánovacího procesu byla tedy v Olomouci, k čemuž přispěla i nabídka radnice na vzájemnou spolupráci během celého procesu, v Přerově chyběla větší nabídka spolupráce, což se odrazilo v menším zájmu občanů o územní plán. V případě malých měst nebo obcí je hodnocení individuální, míra participace je silně ovlivněna, zda konkrétní územní plán navrhuje podstatné změny pro město nebo obec.

Zdroje

- [1] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002. 117s. ISBN 80-7194-415-7.
- [2] Berman, E.: Sedm kroků k zapojení veřejnosti, Praha: Agora Central Europe, 2002.
- [3] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) .
- [4] Do přípravy nového územního plánu chce radnice zapojit i veřejnost. Dostupné z WWW: <[http://www.olomouc.eu/uzemni-planovani/aktuality_\(cesky\)?article_id=2630](http://www.olomouc.eu/uzemni-planovani/aktuality_(cesky)?article_id=2630)>.
- [5] Územní plánování. Dostupné z WWW: <<http://www.mu-prerov.cz/redakce/index.php?xuser=&lanG=cs&subakce=scearch&scearchText=%FAzemn%ED+pl%E1n+>>>.
- [6] Úřední deska města Tovačov. Dostupné z WWW: <http://www.tovacov.cz/articles/cs/uredni_deska>.
- [7] Úřední deska obce Citov. Dostupné z WWW: <<http://www.obeccitov.cz/index.php?nid=1166&lid=CZ&oid=233782>>.

SUBURBANIZACE – PŘÍLEŽITOST NEBO HROZBA PRO MALÉ OBCE (NA PŘÍKLADU MĚSTA PARDUBICE A VYBRANÝCH SUBURBÁNNÍCH OBCÍ V JEHO ZÁZEMÍ)

SUBURBANIZATION - OPPORTUNITY OR THREAT TO SMALL COMMUNITY (AN EXAMPLE OF CITY OF PARDUBICE AND SELECTED SETTLEMENTS IN ITS SUBURBAN ZONE)

Hana Vávrová

Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Studentská 84
532 10 Pardubice, Česká republika, vavrovha@seznam.cz

Klíčová slova:

suburbanizace, rozvojové příležitosti, hrozby rozvoje, Pardubice, ekonomická analýza

Keywords:

suburbanization, development opportunities, development threats, Pardubice, economic analysis

Abstrakt

Článek se zabývá problematikou suburbanizace obcí v působnosti obce s rozšířenou působností Pardubice a to z pohledu jejích možných příležitostí nebo hrozeb. Práce se pokouší nalézt hranici, kde suburbanizace přechází z rozvojové příležitosti obce v hrozbu jejího dalšího fungování. Pro nalezení tohoto přechodu je využita ekonomická analýza spočívající v korelaci počtu obyvatel a s nimi souvisejících daňových příjmů a výdajů obce s ekonomickými aspekty fungování obce.

Abstract

The diploma thesis deals with the suburbanization of municipalities with extended powers of Pardubice and in terms of possible opportunities or threats. The work attempts to find the boundary where suburbanization moves from community development opportunities in the threat of its further operation. In naleznutí this transition is used in economic analysis involving the correlation of population and related tax revenues and expenditure of the village with the economic aspects of the functioning of the village.

Úvod

Suburbanizace neboli hromadné stěhování obyvatel z centra měst do okrajových částí za administrativní hranice měst je v dnešní době často skloňovaným pojmem, který se netýká už jen velkých metropolí, ale všech větších měst, které kolem svého území mají dostatek volných ploch k výstavbě nových domů, supermarketů či různých specializovaných prodejen a skladů.

Pojem suburbanizace v našich zemích není již pojmem novým, ale je pojmem stále více diskutovaným. Tento výraz se do povědomí širší veřejnosti se začal vkrádat kolem poloviny 90 let 20. století, kdy se začaly budovat velké obchodní domy a nákupní centra na periferiích měst. Jednalo se ale spíše o suburbanizaci komerční.

Rezidenční suburbanizace se ale prosadila teprve tehdy, když se bydlení za městem stalo dostupným i pro střední vrstvy. To se podařilo až s propracovaným systémem půjček a hypoték, které se pro střední vrstvy staly dostupnými přibližně v polovině 90. let 20. století.

Přesun obyvatel do suburbánních zón s sebou přináší řadu dopadů pozitivních (např. bydlení v přírodě, přísun finančních prostředků do obecních rozpočtů malých obcí), ale i hodně negativních dopadů (např. zábor zemědělské půdy, zvyšování hlukosti a znečišťování ovzduší zvýšeným provozem osobních automobilů nebo s tím související dopravní kongesce). Na různé důsledky suburbanizace lze pohlížet buď jako na rozvojové příležitosti, nebo jako na hrozby pro rozvoj a fungování systému osídlení i samotných obcí a měst. Záleží na každé obci, jak se s těmito dopady umí vyrovnat, sledovat je a případně regulovat. Proto to, co pro jednu obec může být příležitostí, může se pro jinou obec stát hrozbou.

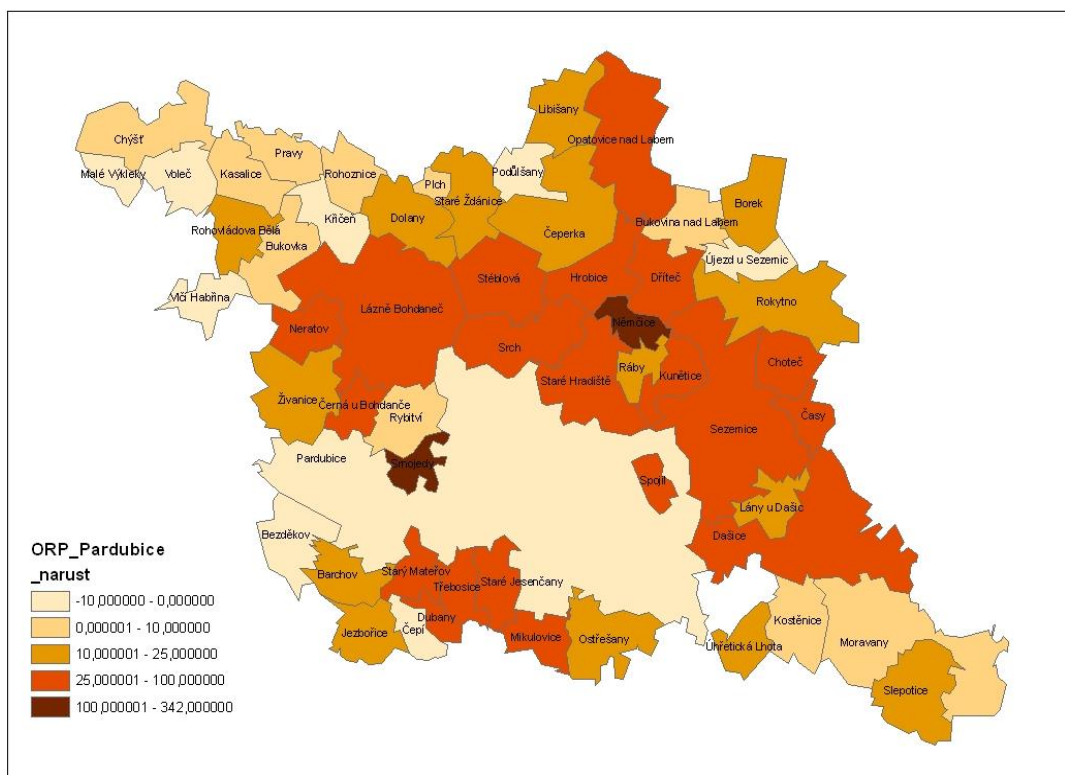
Tento článek se zaměřuje na suburbanizaci obcí v rámci obce s rozšířenou působností (ORP) Pardubice a především se věnuje možným příležitostem nebo hrozbám pro malé obce v zázemí zmiňovaného města. Cílem článku je zjistit zda a kde existuje hranice, kde suburbanizace přechází z rozvojové příležitosti obce v hrozbu jejího dalšího fungování. Pro hledání této hranice budou využity ukazatele spočívající v korelaci počtu obyvatel a s nimi souvisejících daňových příjmů obce s ekonomickými aspekty fungování obce např. výdaji na údržbu veřejného osvětlení, výdaji na odpadové hospodářství (sběr a svoz komunálního odpadu), případně ukazatel výdajů na péči o vzhled obcí a veřejnou zeleň.

Vymezení suburbánního zázemí Pardubic

Suburbanizace v širším měřítku probíhá u všech větších měst. Proto je zřejmé, že se nevyhnula ani městu Pardubice a jeho okolí - ORP, kam spadá 56 obcí včetně Pardubic.

Tyto obce byly v rámci této práce rozděleny dle různé míry nárůstu počtu obyvatel. Vývoj obyvatel udává počet obyvatel k 31.12. od roku 1991 až do roku 2009. Do počtu obyvatel jsou zahrnuti všichni obyvatelé, s trvalým i dlouhodobým pobytem v dané obci a to bez ohledu na státní občanství. Do počtu obyvatel jsou tak podle zákona o pobytu cizinců (č. 326/1999 Sb.) zahrnuti i cizinci s trvalým pobytem, cizinci s přechodným pobytem na základě víza nad 90 dnů a cizinci, kterým byl přiznán azyl.

Kartogram 1: Migrační saldo území ORP Pardubice dle procentního nárůstu obyvatel mezi lety 1991 až 2009



Zdroj: MOS - Městská a obecní statistika. In [online]. [cit. 2011-04-03]. Dostupné z WWW: <<http://vdb.czso.cz/>>.

Z kartogramu 1 lze vyčíst, že nejvyšší nárůst obyvatel, a tudíž nejvyšší rezidenční suburbanizaci v zázemí Pardubic, v posledních dvaceti letech zaznamenaly obce Némčice (o 342%) a Srnojedy (o 180%), které více než zdvojnásobily počet svých obyvatel. Ve druhé skupině obcí, jejichž počet obyvatel se zvýšil o více než polovinu, se umístilo celkem 20 obcí, o kterých se dá také z tohoto úhlu pohledu mluvit jako o obcích s rozvinutou suburbanizací. Tyto obce se převážně vyskytují směrem na sever, kde město Pardubice vytváří aglomerační prostor s dalším velkým městem Hradcem Králové.

Z rozboru aktuálního stavu suburbanizace ve zkoumaném území ORP Pardubice byly pro podrobnější analýzu vybrány 4 obce s různou mírou nárůstu obyvatel tj. i různou mírou dopadů suburbanizace. Pro zjednodušení situace byly vybrány malé obce (s relativně jednoduchými rozpočty, kde je nejlépe vidět přímý vliv nárůstu počtu obyvatel a výdajů s nimi souvisejících). Pro další analýzy byly z každé kategorie víceméně náhodně vybrány následující obce:

Kategorie	Nárůst (%)	Název vybrané obce	Nárůst u vybrané obce (%)	Počet obyvatel před (1991)	Počet obyvatel po (2009)
I.	1-10	Kostěnice	1	499	506
II.	10-25	Libišany	17	378	441
III.	25-100	Starý Mateřov	53	330	505
IV.	nad 100	Němčice	342	113	500

Zdroj: Zpracováno na základě dat z MOS - Městská a obecní statistika. In [online]. [cit. 2011-04-03]. Dostupné z WWW:<<http://vdb.czso.cz/>>.

Ekonomická analýza

Cílem ekonomické analýzy případové studie je zkoumání vývoje vytipovaných ukazatelů stavu ekonomického zdraví obcí. Zkoumaným indikátorem byla zvolena daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků, která je přerozdělována obcím přímo ze státního rozpočtu pomocí koeficientu počtu obyvatel. Hlavním kritériem u této daně je počet obyvatel trvale bydlících v dané obci.

Součástí ekonomické analýzy je určení několika druhů výdajů z rozpočtu obcí, souvisejících s provozem obce a monitorování jejich vývoje. Pro umožnění porovnání těchto provozních výdajů byly vybrány takové výdaje, které se vyskytují ve všech typech obcí a měst a které musí samospráva zajišťovat. Jsou to výdaje souvisejících s veřejnou infrastrukturou v obci, u kterých se dá předpokládat, že porostou s růstem počtu obyvatel obce.

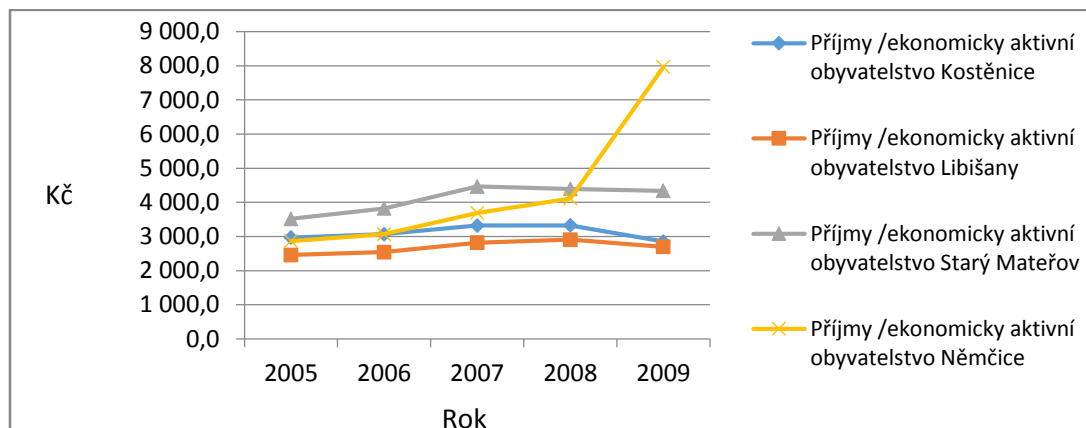
Vybrané výdaje jsou:

- výdaje na údržbu veřejného osvětlení,
- výdaje na odpadové hospodářství (sběr a svoz komunálního odpadu),
- a výdaje na péči o vzhled obcí a veřejnou zeleň.

Posouzení stavu jednotlivých příjmů a výdajů ve vybraných obcích V PŘEPOČTKU na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele OBCE v letech 2005 až 2009

Celkové posouzení jednotlivých příjmů a výdajů obcí přepočtu k ekonomicky aktivnímu obyvatelstvu obce.

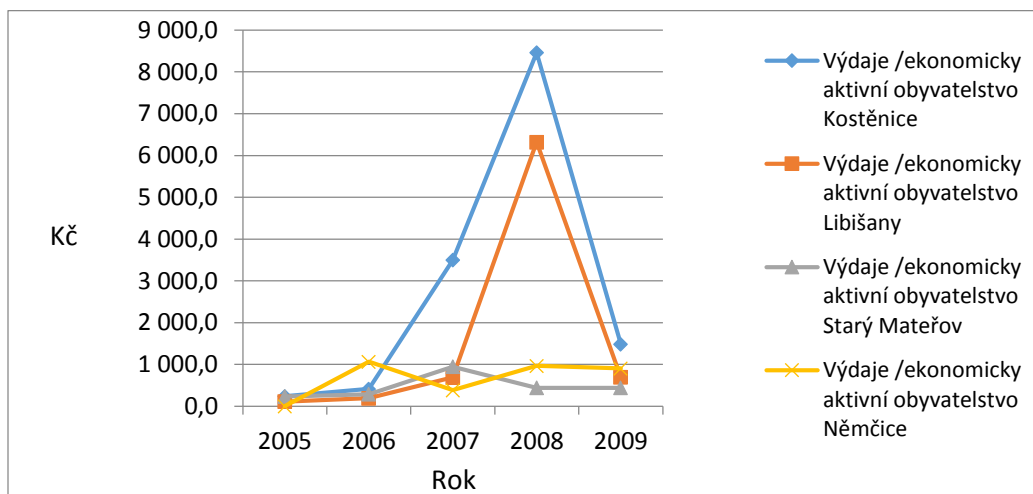
Graf 1: Vývoj příjmů daně z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků ve vybraných obcích v přepočtu na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele v letech 2005 až 2009



Zdroj: Zpracováno na základě údajů Českého statistického úřadu. In [online]. 2007 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Hromadné posouzení dle příjmů daně z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti vypovídá o tom, že křivka obcí Kostěnice a Libiřany stagnuje. V těchto obcích zřejmě k žádnému suburbanizačnímu růstu nedochází. U obce Starý Mateřov je tento nárůst znatelný a dá se teda říci, že se zde jedná o suburbanizaci. V obci Němčice s projevy velice silného suburbanizačního nárůstu křivka prudce stoupá.

Graf 2: Vývoj výdajů na údržbu veřejného osvětlení ve vybraných obcích v přepočtu na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele obce v letech 2005 až 2009

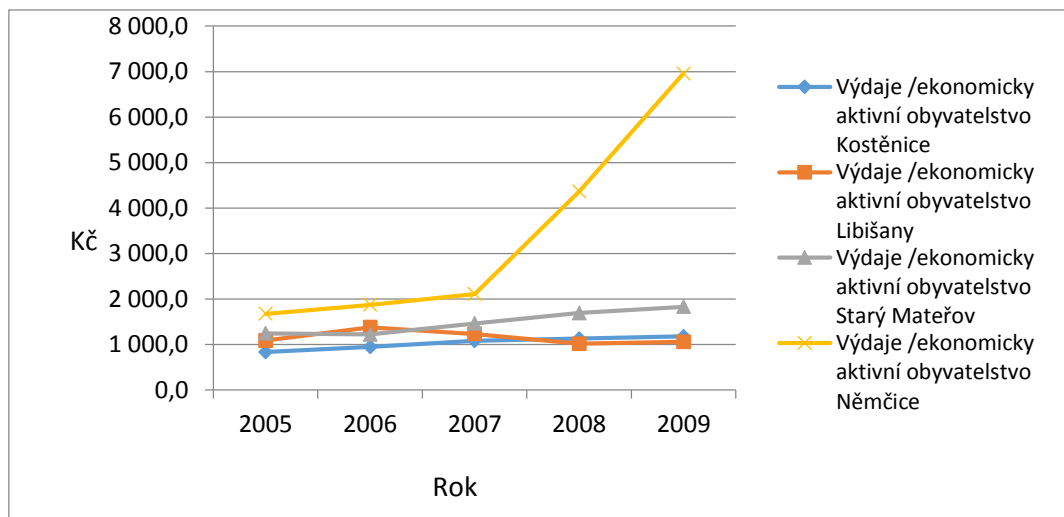


Zdroj: Zpracováno na základě údajů Český statistický úřad. In [online]. 2007 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Graf 2 týkající se hodnocení výdajů za veřejné osvětlení v obci je v tomto případě nepoužitelný pro určení míry suburbanizace v obcích Kostěnice a Libiřany. V těchto obcích došlo v roce 2008 k rekonstrukci veřejného osvětlení, což křivky posunulo prudce nahoru, ale

v následujícím roce opět klesly. U Starého Mateřova a Němčic se z grafu dá vyčíst, že v obci k suburbanizaci dochází, a to v silné podobě (Němčice) a mírné podobě (Starý Mateřov).

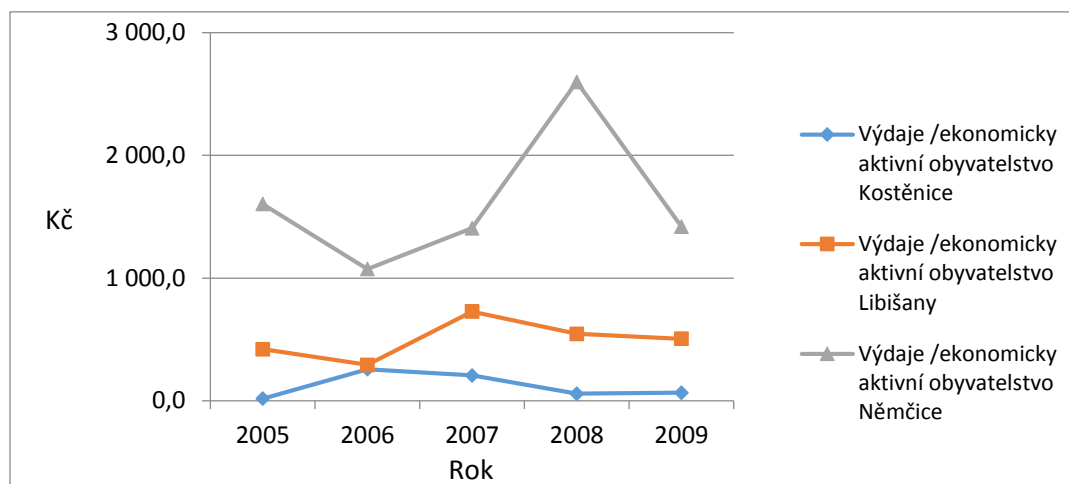
Graf 3: Vývoj výdajů na odpadové hospodářství ve vybraných obcích v přepočtu na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele obce v letech 2005 až 2009



Zdroj: Zpracováno na základě údajů Českého statistického úřadu. In [online]. 2007 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Vývoj výdajů na odpadové hospodářství k poměru k počtu ekonomicky aktivních obyvatel ukazuje, že v Němčicích prudce vzrostly výdaje na odpady v přepočtu na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele. I z tohoto údaje lze odvodit, že v obci dochází k velice silné suburbanizaci. Výdaje na odpadové hospodářství stoupají, přičemž počet ekonomicky aktivních obyvatel stagnuje - do obcí se stěhují lidé, kteří si zde nenahlásí trvalé bydliště, ale služby týkající se svozu komunálního odpadu využívají. U obcí Kostěnice a Libiřany se dá opět uvažovat o malé či žádné suburbanizaci. Starý Mateřov se v tomto ohledu může řadit k obci, ve kterých dochází k suburbanizačnímu růstu se silným nárůstem.

Graf 4: Vývoj výdajů na péči o vzhled obce a veřejnou zeleň ve vybraných obcích v přepočtu na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele obce v letech 2005 až 2009



Zdroj: Zpracováno na základě údajů Českého statistického úřadu. In [online]. 2007 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

Graf č. 4, který se týká zhodnocení výdajů na péči o vzhled obce je ochuzen o křivku týkající se Starého Mateřova, jelikož obec tyto údaje neeviduje ve zvláštní položce. U Němčic se dá opět hovořit o silné suburbanizaci nejenom proto, že křivka velice rychle stoupá, ale i proto, tato křivka je nad zbylými spojnicemi. Jev, ukazující že křivka výrazně převyšuje nad ostatními spojnicemi říká, že výdaje na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele jsou v této obci výrazně vyšší. V obci je skoro stejný počet obyvatel jako ve zbylých vybraných lokalitách, kteří „využívají“ místní zeleň, ale jedná se spíše o přistěhovalé bez trvalého bydliště. Kostěnice a Libišany mají křivku přímo úměrnou k výdajům a počtu obyvatel, proto zde o suburbanizaci neuvažujeme.

46

Vyhodnocení stavu SUBURBANIZACE dle jednotlivých KATEGORIÍ obcí

Mezi hodnotící kritéria byly zvoleny údaje, které byly použity v ekonomické analýze. V následující tabulce bude posouzena míra suburbanizace dle vypočítaných údajů a vygenerovaných grafů. Posouzení stavu bude provedeno ve čtyřech pásmech míry suburbanizace:

Nárůst sledovaných hodnot (%)	Míra suburbanizace
1-10	žádná
10-25	mírná
25-100	silná
nad 100	velmi silná

Zdroj: vlastní zpracování

Ukazatel míry změny počtu všech obyvatel obce využívá údajů viditelných z kartogramu 1, kde byl zkoumán procentní nárůst obyvatel od roku 1991 až do 2009. U dalších posuzovaných ukazatelů týkajících se příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a výdajů na odpadové

hospodářství je posouzen procentní nárůst na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele mezi roky 2005 až 2009. Změnu lze brát z pohledu suburbanizace za věrohodný údaj, jelikož suburbanizace se především projevuje migrací obyvatel za hranice města, ale ne nárůstem ekonomicky aktivních obyvatel. Tento ukazatel je spojen s postupným zvyšováním příjmů a výdajů spravovaných obcemi. Výdaje na veřejné osvětlení a veřejnou zeleň mohou v tomto porovnávání míry nárůstu zkreslovat výjimečné výdaje či příjmy obcí (př. rekonstrukce veřejného osvětlení, rozsáhlá úprava veřejné zeleně – nový park v obci, nové dětské hřiště), proto jsou tyto údaje uvedeny, ale nepřihlíží se k jejich výsledkům v závěrečném zhodnocení.

Tabulka 2: Míra suburbanizace dle sledovaných hodnot u vybraných obcí v %

Název obce	Míra změny počtu obyvatel		Míra změny příjmů fyzických osob ze závislé činnosti na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele		Míra změny výdajů na veřejné osvětlení na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele		Míra změny výdajů na odpadové hospodářství na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele		Míra změny výdajů na péči o veřejnou zeleň na jednoho ekonomicky aktivního obyvatele		CELKOVÁ MÍRA SUBURBANIZACE
Kostěnice	1	žádná	-4	žádná	526	žádná	25	mírná	73	žádná	žádná
Libišany	17	mírná	10	žádná	532	žádná	-3	žádná	17	žádná	žádná
Starý Mateřov	53	silná	23	mírná	88	silná	32	silná	x	x	silná
Němčice	342	velmi silná	178	velmi silná	201	velmi silná	76	silná	-13	silná	velmi silná

47

Zdroj: vlastní zpracování

Závěrečná tabulka (tabulka č. 2) vyhodnocuje stav suburbanizace u jednotlivých obcí. V Kostěnicích a Libišanech žádné suburbanizační nárůsty nebyly patrné. Starý Mateřov už na začátku analýzy při porovnání nárůstu počtu obyvatel v letech 1991 až 2009 vykazoval silné známky suburbanizace. V dalších analýzách byl tento jev potvrzen. Němčice jsou klasickým případem velice silně suburbanizované obce, což prozkoumávané údaje potvrdily.

Využitá ekonomická analýza zjistila, že všeobecně do dvaceti procentního nárůstu obyvatel se nejedná o téměř žádnou suburbanizaci, která by obcím přinášela výrazné hrozby. S tímto nárůstem počtu obyvatel se obec dokáže postupně vyrovnat. Do obce si trvalé bydliště hlásí téměř všichni obyvatelé a tím přináší do obce příjmy přerozdělované ze státního rozpočtu podle počtu obyvatel. Pro tyto obce může být příležitostí příliv podnikatelských subjektů, kteří do obce přinášejí pracovní příležitosti, nebo že se zvýšeným počtem obyvatel může obec zažádat o více veřejných dopravních spojů (autobusů), kteří uvítají i starousedlíci.

Potencionální příležitosti obce plynoucí ze suburbanizace přechází téměř všechny v hrozbu jejího dalšího fungování ve třetí zkoumané obci Starém Mateřově. Nárůst obyvatel zde překračuje hranici 25 % více než dvojnásobně, a s téměř 53% nárůstu počtu obyvatel ji můžeme považovat již za silně suburbanizovanou. Negativními dopady jsou nárůst automobilové dopravy, rozsáhlá zástavba na bývalých zemědělských půdách, v ekonomické oblasti podoba rozpočtu, do kterého přichází stále stejný objem peněz, ale čerpá se více a v sociální oblasti se projevují neshodami mezi nově přistěhovalými a dlouhodobě žijícími.

V případě 100% a většího nárůstu obyvatel jsou obce považovány za velmi silně suburbanizované. Příležitosti zde jsou téměř vytěsněny hrozbami. Negativní dopady jsou stejné jako u předešlého typu suburbanizace s tím rozdílem, že se projevují mnohem výrazněji.

Poděkování

Tento článek vznikl s přispěním finančních prostředků studentské grantové soutěže Univerzity Pardubice na Fakultě ekonomicko-správní pod vedením doc. Ing. arch. Vladimíry Šilhánkové.

Internetové zdroje

- [1] *Český statistický úřad: Veřejná databáze*. In [online]. 2000 [cit. 2011-04-17]. Dostupné z WWW: <czso.cz>.
- [2] *Ministerstvo financí: ARISweb*. In [online]. 2002 [cit. 2011-04-17]. Dostupné z WWW: <info.mfcr.cz>.
- [3] *MOS - Městská a obecní statistika*. In [online]. [cit. 2011-04-03]. Dostupné z WWW: <http://vdb.czso.cz/>.
- [4] *Obec Kostěnice*. In [online]. 2004 [cit. 2011-06-02]. Dostupné z WWW: <http://www.kostenice.xf.cz/>.
- [5] *Obec Libišany*. In [online]. 2007 [cit. 2011-05-02]. Dostupné z WWW: <http://www.libisany.cz/>.
- [6] *Obec Starý Mateřov*. In [online]. 2007 [cit. 2011-06-04]. Dostupné z WWW: <http://www.starymaterov.cz/>.
- [7] *Obec Němčice*. In [online]. 2006 [cit. 2011-06-02]. Dostupné z WWW: <http://www.obecnemcice.cz/>.
- [8] *Suburbanizace*. In [online]. 2008 [cit. 2011-04-17]. Dostupné z WWW: <suburbanizace.cz>.

Literatura

- [1] HNILIČKA, P.: *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Brno: Era, 2005. 131 s. ISBN 80-7366-028-8.
- [2] OUŘEDNÍČEK, M. *Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu*. in Sýkora, L. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002. 191 s. ISBN 80-901914-9-5.
- [3] PUČER, J. *Suburbanizace příměstských oblastí a doprava: mezinárodní srovnání*. in Sýkora, L. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002. 191 s. ISBN 80-901914-9-5.
- [4] SELTZER, E. *Suburbanizace a její ekologické, ekonomické a sociální důsledky: poučení z vývoje v Portlandu*. in Sýkora, L. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002. 191 s. ISBN 80-901914-9-5.
- [5] SÝKORA, L. *Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost*. in Sýkora, L. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002. 191 s. ISBN 80-901914-9-5.

- [6] SÝKORA, L. *Suburbanizace a její společenské důsledky*. In [online]. 2003 [cit. 2011-04-06]. Dostupný z WWW: <http://sreview.soc.cas.cz/uploads/e88e472dbbe36d1bb0e40baed8e7459faee0df1c_189_26syko16.pdf>.
- [7] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Suburbanizace – hrozba fungování malých měst*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2007. 234 s. ISBN 978-80-903813-3-9.
- [8] TEMELOVÁ, J.; OUŘEDNÍČEK, Martin. *Současná česká suburbanizace a její důsledky*. In [online]. 2008 [cit. 2011-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.mvcr.cz/clanek/soucasna-ceska-suburbanizace-a-jeji-dusledky.aspx>>.

VLIV KVALITY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ NA CENY NEMOVITOSTÍ

THE IMPACT OF ENVIRONMENTAL QUALITY ON PROPERTY PRICES

Lenka Milbachrová

Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Studentská 84
532 10 Pardubice, Česká republika, lenka.milbachrova@seznam.cz

Klíčová slova:

ceny bytů, ceny stavebních pozemků, kvalita životního prostředí, indikátory kvality životního prostředí

Key words:

flats prices, plots prices, environmental quality, environmental quality indicators

Abstrakt

Při utváření cen nemovitostí sehrává podstatnou roli celá řada faktorů, a to i v prostředí České republiky. Kvalita životního prostředí je často zmiňována jako jeden z významných faktorů. Práce zkoumá vliv kvality životního prostředí zastoupenou hodnotami znečištění ovzduší, která je korelována s průměrnými kupními cenami bytů a stavebních pozemků na úrovni bývalých okresních měst v České republice za účelem zjištění míry závislosti.

50

Abstract

In a process of forming property prices a wide range of determinants plays a significant role, also in the Czech Republic. The environmental quality is often mentioned as one of the significant determinant. The work examines the impact of environmental quality presented by values of air pollution which is correlated with average market flats and plots prices at the level of district towns in the Czech Republic. This has been done in order to find out measure of independence.

Úvod

Bydlení představuje velice komplexní jev lidské společnosti a přináší s sebou problémy ekonomického, sociálního, politického i právního charakteru. Samotné ceny nemovitostí v českém prostředí zaznamenaly za posledních několik let skutečně dynamický vývoj. Zejména hospodářská a finanční krize se podepsala na změnách cen nemovitostí a její následky jsou patrné i dodnes. Trh nemovitostí dlouhodobě vykazuje množství specifík a z ekonomického hlediska ceny nemovitostí kopírují růst reálných příjmů domácností. [1] Existují ale i další faktory, které hrají významnou roli v procesu vytváření cen nemovitostí. Zajímavou hypotézu nabízí stav životního prostředí a jeho vliv na ceny nemovitostí. Obecně se soudí, že tam, kde je kvalitní životní prostředí, jsou i ceny nemovitostí vyšší. Otázkou je,

zda je tomu skutečně tak. Pracovní hypotéza proto byla stanovena následovně: na území s vyšší kvalitou životního prostředí je předpoklad výskytu dražších nemovitostí.

Při bližším zkoumání kvality životního prostředí je třeba zaměřit pozornost na dostupná data indikátorů kvality životního prostředí. Jen pomocí zjištěných indikátorů lze poté vyhodnotit atraktivnost lokality území a zkoumat daný vliv kvality životního prostředí na ceny nemovitostí. Indikátorů je samozřejmě celá řada a všechny nebylo možné zahrnout do výsledné databáze, proto byly pro účely práce vybrány jen ty indikátory, které jsou pro bydlení klíčové – tzn. *kvalita ovzduší a kvalita pitné vody*. Pro lepší představu o stavu životního prostředí je v práci uveden ještě i údaj o ekologické stabilitě¹⁰. Určující jsou tedy pro práci: kvalita ovzduší a kvalita pitné vody. Bezpochyby tyto dva ukazatele popisují „nejzákladnější“ složky životního prostředí, nutné pro život obyvatel kdekoli na světě.

Cílem tohoto článku je představení výsledků korelační analýzy mezi cenami nemovitostí a vybranými hodnotami indikátorů kvality životního prostředí, které by mohly být klíčové při hledání „ideální“ lokality pro bydlení.

Sběr dat pro korelační analýzu cen nemovitostí a indikátorů kvality životního prostředí

Zdrojová data nutná pro korelační analýzu byla sledována pro roky 2003 a 2008. Vybrané roky ve výsledné analýze podchycují situaci na trhu nemovitostí v roce 2003 a dále potom po pěti letech v roce 2008, jedná se o rozmezí s dostatečným časovým odstupem, aby se projevil případné změny a aby data ještě nebyla výrazně ovlivněna hospodářskou krizí.

Zdrojem pro ceny nemovitostí byly údaje zjištěné z databáze finančních úřadů, které na základě daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí evidují reálné, skutečné placené (přiznané) ceny. Jedná se o průměrné kupní ceny nemovitostí uváděné v databázi Českého statistického úřadu. [2]

Pro danou korelační analýzu připadá vhodný soubor bývalých okresních měst, u kterých lze vyhledat ceny nemovitostí a dále také vybrané hodnoty indikátorů kvality životního prostředí. Z toho důvodu výsledný zkoumaný vzorek zahrnuje 70 bývalých okresních měst s výjimkou hlavního města Prahy a Mladé Boleslavi. Důvodem nezahrnutí Prahy zůstává její specifický charakter a jedinečné postavení hlavního města, související s faktem, že se jedná o ekonomicky vyspělý a bohatý region s diametrálně odlišnými cenami nemovitostí. Mladá Boleslav sice právem patří do skupiny bývalých okresních měst, nicméně bohužel nikde není k dispozici údaj o průměrné kupní ceně bytů v Mladé Boleslavi za rok 2003, proto tedy Mladá Boleslav musela být z analýzy také vypuštěna. Vzorek 70 měst je ale postačující k potvrzení, případně vyvrácení hypotézy.

Ceny nemovitostí

Ceny nemovitostí jsou v databázi Českého statistického úřadu [2] zastoupeny průměrnými kupními cenami bytů a stavebních pozemků ve sledovaných 70 městech. Jsou uváděny v jednotkách Kč za 1 m².

10 schopnost ekosystému vyrovnávat se s vlivy v daném území

Tabulka 7 - Průměrné kupní ceny nemovitostí ve vybraných městech v letech 2003 a 2008

Rok	2003	2008	2003	2008
Obce	Průměrná kupní cena bytu Kč/m ²	Průměrná kupní cena bytu Kč/m ²	Průměrná kupní cena stavebního pozemku Kč/m ²	Průměrná kupní cena stavebního pozemku Kč/m ²
Benešov	6 628	14 511	518	1 362
Beroun	10 106	25 934	1 196	1 884
Blansko	7 558	20 712	564	1 305
Brno-město	16 048	34 093	1 450	1 680
Bruntál	5 670	11 875	462	776
Břeclav	5 517	15 950	876	1 233
Česká Lípa	5 081	11 653	480	1 193
České Budějovice	8 765	21 279	1 909	2 564
Český Krumlov	5 117	11 155	1 174	1 359

Indikátory kvality životního prostředí

V případě kvality životního prostředí jsou některé prvky klíčové a jiné na druhou stranu nehrají tolik důležitou roli. V první řadě je pro kvalitu bydlení podstatná schopnost ekosystému vyrovnávat se s vlivy v daném území. Tato schopnost je vyjádřena v podobě koeficientu ekologické stability.¹¹ Avšak koeficient ekologické stability je pouze teoretickým ukazatelem a ve výsledné korelaci nakonec není zastoupen. Slouží jen pro orientaci a jako doplňující informace o stavu životního prostředí v daném území.

Dále lze jednoduše pomocí hodnot znečištění vyjádřit kvalitu ovzduší v místě. S bydlením také bezpochyby souvisí zdroje pitné vody a kvalita pitné vody. Poslední dobou je např. také třeba zohlednit i lokalitu z hlediska záplavového území, zdali je ve městě tzv. aktivní zóna záplavového území. Kvalita půd představuje další ukazatel, který lze považovat spolu se záplavovým územím za doplňkový.

Zdroje hodnot výše uvedených indikátorů nabízí ve srozumitelné tabulkové podobě Český statistický úřad. [3,4] Jak bylo již uvedeno výše, jako rozhodující pro zkoumání korelace s cenami nemovitostí byly především zvoleny indikátory kvalita ovzduší a kvalita pitné vody.

Kvalita ovzduší je vyjádřena prostřednictvím emisí základních znečišťujících látek ovzduší (REZZO 1-3, Registr emisí základních znečišťujících látek) [2]. Pro úroveň okresních měst jsou dostupné hodnoty emisí v jednotkách tuny za rok (2003, 2008) a vypovídají o koncentracích pevných látek v ovzduší – tj. polutanty PM10, oxidech dusíku a oxidu uhelnatém.

¹¹ Koeficient ekologické stability (KES) je poměr mezi stabilními a nestabilními ekosystémy. Jedná se o teoretický a orientační ukazatel ekologické stability. Počítá se jako podíl výměr druhů pozemků v daném území.

Sledování kvality pitné vody na úrovni okresních měst se ukazuje jako nejhůře proveditelné, chybí totiž relevantní a kontinuální zdroj dat tohoto typu. Měření kvality vody na úrovni obcí nejsou realizována každým rokem a v případě, že existují, bývají špatně dosažitelná. Z toho vyplývá doporučení české veřejné správě, aby posílila, zpřísnila a zpřístupnila monitorovací systém kvality pitné vody na úrovni českých měst. Pro vlastní korelační analýzu pak proto byly využity jen indikátory kvality ovzduší.

Tabulka 8 – Indikátory kvality životního prostředí ve městech ČR v roce 2008

	KES	Pořadí KES	Znečištění polutanty PM10 v°tunách	Pořadí polutanty PM10	Znečištění NOx v°tunách	Pořadí NOx	Znečištění CO v°tunách	Pořadí CO
Benešov	0,8031	44	549,4	12	378,6	36	2172	11
Beroun	1,178	53	445,6	24	260,5	51	2095,2	12
Blansko	2,0727	63	191,5	64	228,8	54	557,2	63
Brno-město	0,6952	36	120	69	671,5	25	639	62
Bruntál	1,5612	59	522,9	15	392	35	1081,9	51
Břeclav	1,0501	48	76,7	70	352,3	41	342,3	69
Česká Lípa	1,0918	49	275,3	50	319,2	46	1257,5	41
České Budějovice	0,4575	24	546,1	13	1024,6	22	1699	22
Český Krumlov	1,1304	51	325,9	41	200,5	61	906,5	59

Korelační analýza cen nemovitostí a indikátorů kvality ovzduší ve městech ČR

Hypotéza vlivu kvality životního prostředí na ceny nemovitostí nebyla na základě provedené korelační analýzy plně potvrzena. Výsledné korelační koeficienty mezi cenami nemovitostí a hodnotami emisí základních znečišťujících látek prokazují nevyšší hodnotu kolem - 0,28, která představuje jen nízkou závislost proměnných.

53

Tabulka 9 - Korelační koeficienty mezi cenami nemovitostí a indikátory ŽP v roce 2003

	PM10	NOx	CO
Cena byt	-0,146482659	-0,282942364	-0,046650409
Cena pozemek	-0,168173349	-0,054144856	-0,112604955
Ceny nemovitostí ¹²	-0,157438923	-0,26642492	-0,058358868

Tabulka 10 - Korelační koeficienty mezi cenami nemovitostí a indikátory ŽP v roce 2008

	PM10	NOx	CO
Cena byt	-0,050733813	-0,213574517	0,057516086
Cena pozemek	-0,163223717	-0,213574517	-0,099588505
Ceny nemovitostí	-0,064614179	-0,215480437	0,043312853

Vyšší závislosti mezi proměnnými bylo dosaženo pomocí rozdělení zkoumaného souboru měst do pěti kategorií dle počtu obyvatel ke dni 1.1.2010. [5]

12 Součty průměrné kupní ceny bytu a průměrné kupní ceny stavebního pozemku v daném městě

Tabulka 11 – Kategorie měst dle počtu obyvatel

Počet obyvatel	Kategorie
0 - 20 000	1
20 001 - 40 000	2
40 001 - 90 000	3
90 001 - 250 000	4
250 001 - 400 000	5

Další korelací hodnot (tentokrát provedenou v menších souborech měst) bylo zjištěno, že některé hodnoty korelačních koeficientů v jednotlivých kategoriích dokládají význačnou těsnost závislosti (př. -0,586557277 pro ceny pozemků a polutanty PM10 ve městech první kategorie – do 20 000 obyvatel). Avšak většina korelačních koeficientů prokazuje pouze závislost nízkou (absolutní hodnoty intervalu $<0 - 0,3>$). Nelze tedy opět z takto vypočtených hodnot korelačních koeficientů hypotézu potvrdit.

Obecně lze tedy říct, že závislost mezi cenami nemovitostí a kvalitou životního prostředí v ČR neexistuje a nelze ji potvrdit korelační analýzou původně zkoumaného souboru 70 českých měst.

Případové studie Brno-město a Ostrava-město, Hradec Králové a Pardubice

Při porovnávání na konkrétních dvojicích českých měst nicméně vliv kvality životního prostředí vyzorovat lze. Případovou studií sledující velká města bylo zjištěno, že ceny nemovitostí jsou vyšší ve městě s lepší kvalitou ovzduší. Tento fakt dokládají následující dvě tabulky, které jsou zaměřeny na dvojici měst Brno-město a Ostrava-město a aglomeraci Hradec Králové a Pardubice.

V tabulkách je červeně zvýrazněno pořadí měst, které pro příslušný indikátor prezentuje oblasti se zhoršeným stavem životního prostředí. Pořadí cen nemovitostí je uvedeno vzestupně – od nejlevnějších po nejdražší města a u indikátorů je pořadí obdobně znázorněno vzestupně – od „nejhorší“ po „nejlepší“ hodnoty kvality životního prostředí.

Tabulka 12 - Brno-město a Ostrava - město

Rok	Město	Cena bytu v Kč/m ²	Pořadí cen bytů	Cena st. pozemku v Kč/m ²	Pořadí cen st. pozemků	KES	Pořadí KES	Polutanty PM10 v tunách	Pořadí polutantů PM10	NOx v tunách	Pořadí NOx	CO v tunách	Pořadí CO
2003	Brno- město	16 048	70	1 450	65	0,6978	36	158,8	70	1 058,8	21	361,2	70
	Ostrava- město	6 668	28	561	25	0,4359	20	3 988,3	1	13 953,1	3	75 966,2	1
2008	Brno- město	34 093	70	1 680	56	0,6952	36	120	69	671,5	25	639	62
	Ostrava- město	20 239	52	767	9	0,4448	22	2294,6	1	11 744,5	3	64 209,7	1

Tabulka 13 - Aglomerace Hradec Králové a Pardubice

Rok	Město	Cena bytu v Kč/m ²	Pořadí cen bytů	Cena st. pozemku v Kč/m ²	Pořadí cen st. pozemků	KES	Pořadí KES	Polutanty PM10 v tunách	Pořadí polutantů PM10	NOx v tunách	Pořadí NOx	CO v tunách	Pořadí CO
2003	Hradec Králové	15 306	69	2 134	69	0,5767	30	540,9	47	353,5	50	1 603,7	45
	Pardubice	7 712	42	1 184	61	0,3578	15	933,3	6	12844,8	4	2 326,1	17
2008	Hradec Králové	27 643	69	2 920	69	0,5787	30	204,7	61	209,7	59	1019,5	52
	Pardubice	24 970	65	2 445	66	0,3342	15	603,9	8	9 040,1	5	1 502,4	28

Brno-město a Ostrava-město jsou dvě největší krajská centra, bezpochyby v obou městech existuje dostatečný ekonomický i sociální potenciál a dopravní dostupnost a občanská vybavenost musí odpovídat potřebám obyvatel města. Z porovnání cen nemovitostí vychází nižší ceny v Ostravě a také kvalita životního prostředí je zde výrazně horší. Zatímco Brno-město zaujímá i po pěti letech nejvyšší pozici z hlediska cen bytů, Ostrava-město zaznamenala v roce 2008 dokonce viditelné zlevnění cen stavebních pozemků. Byty se sice v Ostravě výrazně zdražily, ale stále nedosahují výše cen brněnských bytů. Jednoznačně je Ostrava levnější lokalitou z hlediska trhu nemovitostí pro bydlení. Ostrava dokonce zaujímá prvenství v hodnotách znečištění ovzduší polutanty PM10 a CO v roce 2003. Situace po pěti letech zůstává stejná. V tomto ohledu jsou hodnoty znečištění ovzduší v Brně příznivější a případová studie potvrzuje hypotézu závislosti cen nemovitostí a stavu životního prostředí.

Z tabulky porovnávající města Hradec Králové a Pardubice už je na první pohled zřejmé, že Hradec Králové v průběhu obou sledovaných let obsadil vyšší pořadí jak v cenách nemovitostí, tak v případě hodnot znečištění ovzduší (čím vyšší pořadí, tím lepší kvalita ovzduší). Pardubice sice také patří do skupiny měst s dražšími nemovitostmi, ale na druhou stranu tabulka podává informace i o vyšších koncentracích látek znečišťujících ovzduší v Pardubicích, konkrétně červeně zvýrazněné 4. a 5. pořadí emisí NOx. Obecně tedy lze ze zjištěných dat vyvodit závěr, že kvalita ovzduší i ekologická stabilita je lepší v Hradci Králové. Tomuto zjištění ještě odpovídá skutečnost, že ceny nemovitostí jsou vyšší v Hradci Králové, tzn. případová studie Hradec Králové a Pardubice potvrzuje předpoklad závislosti cen nemovitostí na kvalitě životního prostředí.

Závěr a shrnutí

Téma cen nemovitostí je z pohledu dnešní reality velice aktuální, především s ohledem na hektický vývoj posledních tří let od samotného počátku hospodářské a finanční krize v roce 2008. Zajímavé je sledovat trendy a ekonomické procesy, kterými jsou na trhu realit ceny vytvářeny. Z ekonomického hlediska jde při utváření cen nemovitostí o čistě tržní mechanismus, kdy se na trhu střetává poptávka a nabídka po nemovitostech a směřují k rovnovážnému stavu. Avšak práce připouští dále ještě vliv jiných faktorů, které mohou také hrát významnou roli v procesu vytváření cen nemovitostí.

Korelační analýza dostupných indikátorů nepotvrdila původní hypotézu (představenou v úvodu článku), že na území s vyšší kvalitou životního prostředí je výskyt dražších nemovitostí. Analýza vycházela ze zkoumaného souboru 70 českých měst. Vedle toho při porovnání některých konkrétních případů velkých měst (Brno/Ostrava a Hradec Králové/Pardubice) jsou výsledky odlišné a připouští zkoumanou závislost cen nemovitostí a indikátorů kvality životního prostředí. Město s tradicí spíše průmyslovou vykazuje vyšší emise základních znečišťujících látek v ovzduší a v důsledku toho je ovlivněna atraktivita lokality k bydlení. Ceny nemovitostí jsou zde nižší než ve městě s lepší kvalitou ovzduší. Brno a Hradec Králové jednoznačně vykazují vyšší hodnoty průměrných kupních cen nemovitostí než města Ostrava a Pardubice.

Z výsledků zkoumání souvislosti cen nemovitostí a kvality životního prostředí je zřejmé, že při hodnocení kvality životního prostředí lze narazit na určitá úskalí spojená se zdroji dat, ale i přesto byla korelace hodnot provedena a na základě dostupných údajů byl vytvořen závěr, že ceny nemovitostí v českém prostředí nejsou nikterak významně závislé na kvalitě životního prostředí.

Poděkování

Tento článek vznikl s přispěním finančních prostředků studentské grantové soutěže Univerzity Pardubice na Fakultě ekonomicko-správní.

Informační zdroje

- [1] LUX, Martin; SUNEKA, Petr. *Socioekonomie bydlení : Vybrané výstupy* [online]. 2004 [cit. 2011-04-02]. Trh s bydlením v metropoli prizmatem ekonomické sociologie: "tranzitivní" faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze. Dostupné z WWW: <http://seb.soc.cas.cz/projekty/nabidka_cz.htm>.]
- [2] Český statistický úřad [online]. 2010, 2011-02-25 [cit. 2011-04-08]. Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2007 - 2009 . Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/7009-10>>.
- [3] Český statistický úřad [online]. 2010 [cit. 2011-05-03]. Okresy v České republice. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/1303-10>>.
- [4] Český statistický úřad [online]. 2006 [cit. 2011-05-03]. ČSÚ a Územně analytické podklady za obce České republiky. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/csu_a_uzemne_analyticke_podklady_za_obce_ceske_republiky>.
- [5] Regionální Informační Servis [online]. 2010 [cit. 2011-04-22]. Obce - ČR. Dostupné z WWW: <<http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>>.

58

Literatura

- BAKYTOVÁ, Hedviga, et al. *Statistická indukce pro ekonomy*. Praha : SNTL, 1986. 343 s. ISBN L31-C3-IV-41/38362.
- ČMEJREK, Jaroslav. *Obce a regiony zhodnocení*. Praha : Alfa, 2008. 165 s. ISBN 978-80-87197-00-4.
- DOČKAL (ED.), Vít. *Šest let regionální politiky v ČR : Šance a limity*. Brno : Masarykova univerzita, 2006. 115 s. ISBN 80-210-3983-3.
- MATES, Pavel; WOKOUN, René. *Management regionální politiky a reforma veřejné správy*. Praha : Linde - Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2006. 349 s. ISBN 80-7201-608-3.
- Ministerstvo pro místní rozvoj. *Strategie regionálního rozvoje České republiky*. Vyd.1. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2006. 163 s. ISBN 80-239-7497-1.
- SEJÁK, Josef. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Vyd.1. Praha : [s.n.], 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

Obsah

ÚVOD	2
VYHODNOCENÍ CHARAKTERU HUSTOTY ZÁSTAVBY A JEJÍHO VLIVU NA MÍSTNÍ EKONOMIKU (PROVOZNÍ A INVESTIČNÍ NÁKLADY) NA PŘÍKLADU VYBRANÉ OBCE	3
OBNOVA DĚČÍNSKÉHO ZÁMKU	24
ROLE OBČANA V PLÁNOVÁNÍ ROZVOJE NAŠICH SÍDEL	31
SUBURBANIZACE – PŘÍLEŽITOST NEBO HROZBA PRO MALÉ OBCE (NA PŘÍKLADU MĚSTA PARDUBICE A VYBRANÝCH SUBURBÁNNÍCH OBCÍ V JEHO ZÁZEMÍ)	40
VLIV KVALITY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ NA CENY NEMOVITOSTÍ	50

REGIONÁLNÍ ROZVOJ MEZI TEORIÍ A PRAXÍ

1/2012

Všechny příspěvky uvedené v časopise byly anonymně recenzovány dvěma hodnotiteli. Příspěvky neprochází jazykovou redakcí.

Pokyny pro autory jsou dostupné na www.regionálnírozvoj.eu

Redakční rada:

Prof. PhDr. Marek Franěk, CSc., Ph.D.

Fakulta informatiky a managementu, Univerzita Hradec Králové

Prof. Ing. arch. Jan Koutný, CSc.

Fakulta architektury VUT V Brně

RNDr. Zita Kučerová, Ph.D.

Centrum evropského projektování Hradec Králové

Ing. Martin Maštálka, Ph.D.

Fakulta ekonomicko-správní, Univerzita Pardubice (výkonný redaktor)

RNDr. Miloslav Novák

Odbor ekonomických a dobrovolných nástrojů Ministerstvo životního prostředí ČR

Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D.

Civitas per Populi, Vysoká škola regionálního rozvoje Praha

RNDr. Josef Postránecký

ředitel Kanceláře náměstka ministra vnitra pro strategie a evropské fondy

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.

Civitas per Populi, Vysoká škola regionálního rozvoje Praha (šéfredaktorka)

Mgr. Zdeněk Semorád

vedoucí Kanceláře primátorky města Pardubic

Ing. Jiří Svátek

vedoucí Odboru strategického rozvoje města Hradce Králové

Ing. Oldřich Vlasák

místopředseda Evropského parlamentu a člen Výboru pro regionální rozvoj Evropského parlamentu, místopředseda SMO

Vydavatel:

Civitas per Populi, o.p.s.

Střelecká 574/13

500 02 Hradec Králové

www.civitas-group.cz

Vysoký škola regionálního rozvoje

Žalanského 68/54

163 00 Praha 17 – Řepy

www.vsrr.cz

Adresa redakce:

Civitas per Populi, o.p.s., Střelecká 574/13, 500 02 Hradec Králové

redakce: Eva Hessová

ISSN 1805-3246