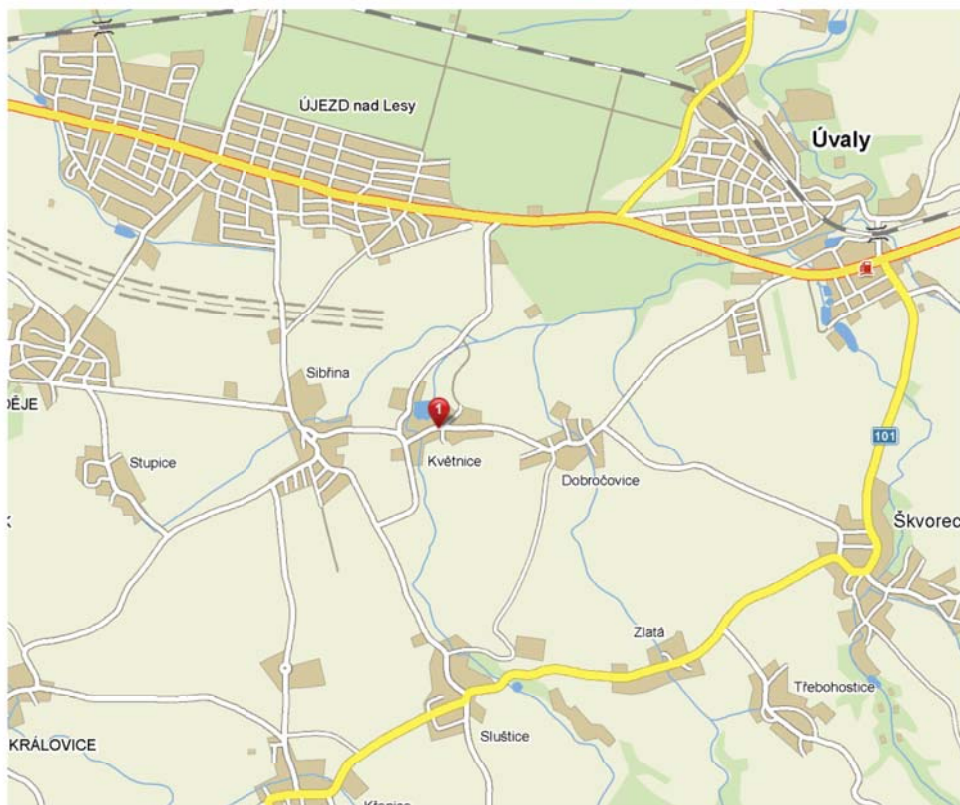


ANALÝZA VÝVOJE SUBURBANIZACE NA ZÁKLADĚ DAT DPZ V OBCI KVĚTNICE

LUCIE KUPKOVÁ

Květnice se svojí rozlohou 286 ha patří mezi nejmenší obce v pražské suburbánní zóně. Obec leží na obou březích potoka Výmola v ploché krajině na východ od Prahy, přibližně 2,5 km východně od Koloděj a 2,5 km jihozápadně od Úval. Uprostřed obce se nad potokem zvedá nízký, ale příkrý skalnatý pahorek, jehož vrchol zaujímal v středověku hrádek. Zastavěné původní jádro obce je soustředěno v okolí rybníka (Mlýnského – menšího ze dvou květnických rybníků) a je tvořeno pouze několika desítkami domů.

Obrázek 1: Situační mapa – Květnice a širší okolí

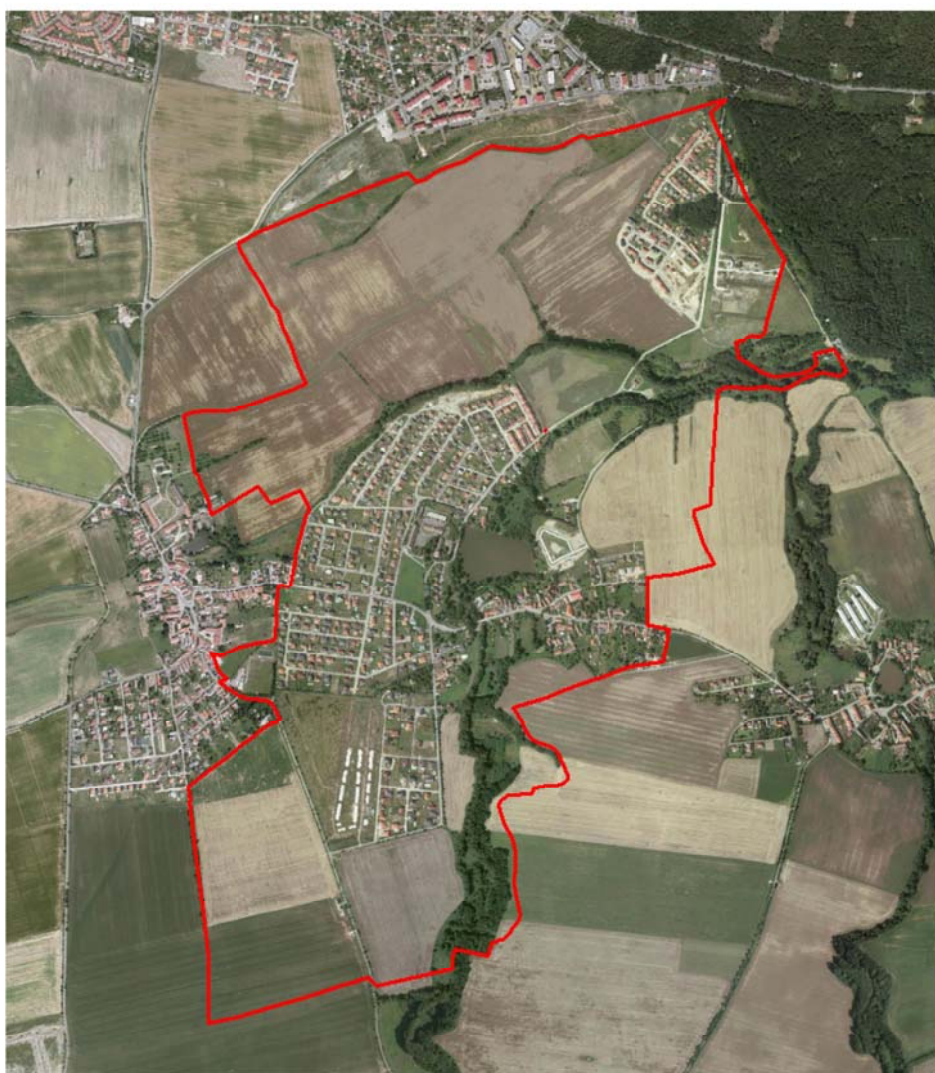


Zdroj: www.mapy.cz

Obcí prochází pouze silnice 3. třídy, silnice 1. třídy I/12 Praha – Kolín centrum obec míjí ve vzdálenosti cca 2 km. Květnice nemá železniční zastávku ani železniční trať. Avšak rozvoj obce v posledních letech spojený se suburbanizačními aktivitami je v Květnici zcela specifický, velikosti obce nepřiměřený a sídelní strukturu zcela mění.

Jak je patrné z aktuálního leteckého snímku obce (obrázek 2), zůstalo původní jádro obce navazující na biokoridor potoka Výmola (přibližně v polovině obce ve směru severojižním, ve východní části obce) suburbanizací v podstatě nezměněno. Rozsáhlá nová výstavba, táhnoucí se v severojižním směru v západní části obce, na jádro nenavazuje, vznikla na rozlehlých plochách zemědělské půdy a svojí rozlohou významně přesahuje rozlohu původního jádra. Již na první pohled je ze struktury zástavby a velikosti domů patrné, že nová zástavba je prakticky 100% rezidenční. Obec Květnice ve sledovaném období 1990–2007 byla zcela nedotčena suburbanizací komerční. Pokud se týká suburbanizace rezidenční, patří v pražské suburbánní zóně mezi nejrychleji se rozvíjející obce, vedle například Hovorčovic.

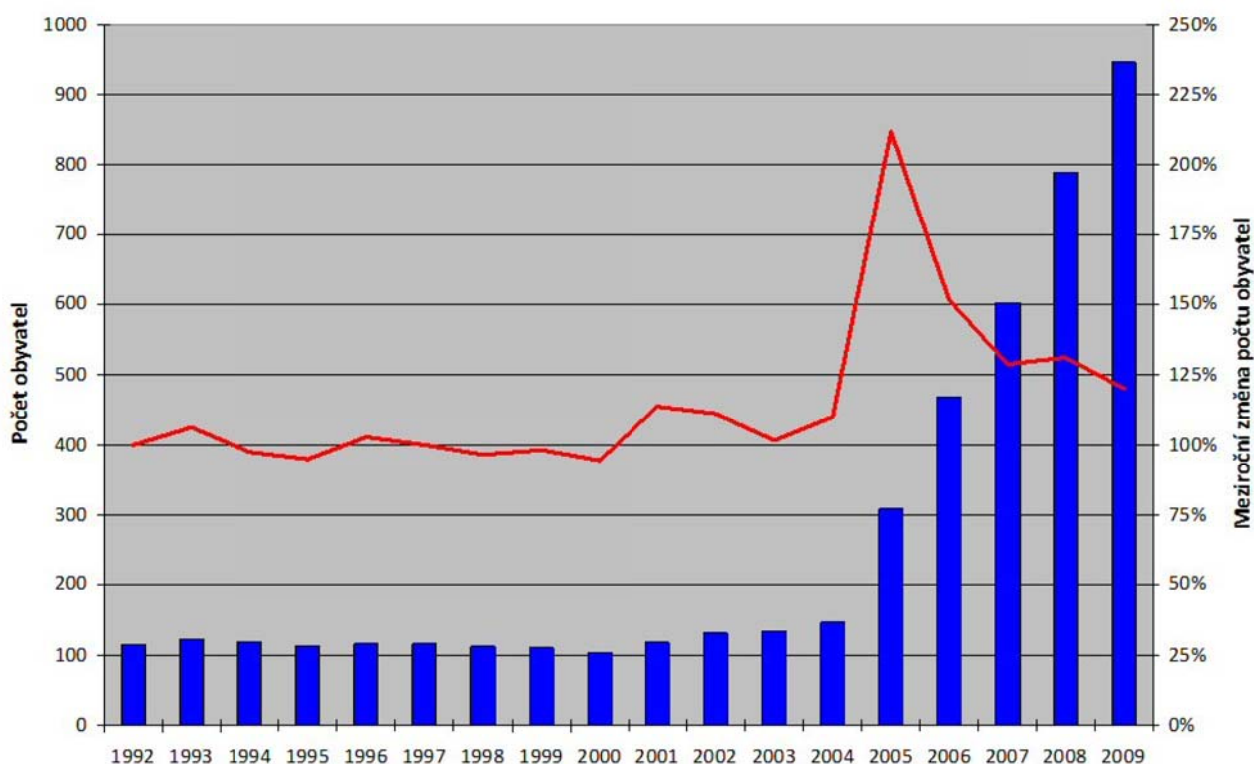
Obrázek 2: Letecký snímek – obec Květnice



Zdroj: CENIA

S rozvojem rezidenční suburbanizace a jeho tempem koresponduje i vývoj počtu obyvatel v obci, který dokumentuje graf na obrázku 3. V roce 1991 měla Květnice pouze 115 obyvatel. Zlomovým rokem v růstu počtu obyvatel byl rok 2005, kdy počet obyvatel stoupl vůči roku 2004 o 212 % (ze 146 na 309). Do roku 2007 pak došlo k dalšímu významnému nárůstu na 602 a v roce 2010 dokonce na 1026 obyvatel.

Obrázek 3: Vývoj počtu obyvatel v obci Květnice v období 1991–2009



Zdroj: ČSÚ

Nejen nárůst počtu obyvatel, ale zejména množství developerských aktivit je v Květnici velmi významné. Většina nových lokalit rezidenční výstavby se nachází v extravilánu mezi Květnicí a Sibřinou (např. lokality Nad Vesným rybníkem, Za Mlýnem). V návrhu páté změny územního plánu se objevují další lokality nové výstavby ve východní části obce Květnice – Nad Rybníkem a U Průhonu. O rozvoji developerských aktivit svědčí jasně růst počtu domů. V roce 1991 bylo v Květnici 60 domů, v roce 2001 pak 64 domů a jak vyplývá z naší analýzy, v roce 1997 počet domů vzrostl na cca 100. Velmi výrazný nárůst byl potom zaznamenán do roku 2007, kdy bylo v Květnici téměř 450 domů. Po roce 2007 výstavba i nadále pokračuje. Například v lokalitě Nad Rybníkem je k výstavbě vyčleněno cca 23 tis. m². Z 23 parcel určených pro výstavbu rodinných domů (viz obrázek 4 a 5 – zastavovací studie) je již 13 prodáno (www.pozemky-kvetnice.cz/index.php?/parcelace-stavebni-parcely.html).

Výsledky analýzy leteckých snímků a družicových dat QuickBird

Časová analýza dat DPZ poskytuje velmi přesné údaje o změnách rozlohy jednotlivých kategorií využití krajiny a jejich prostorovém rozložení. Velký nárůst ploch spojených s rezidenční suburbanizací (rezidenční zástavba, sady a zahrady, silniční a železniční síť, obnažené povrchy) je zachycený jednak v tabulce 1 a také v mapách umístěných v příloze.

Tabulka 1: Krajinový pokryv v Květnici v letech 1990 a 2007

Kategorie	1990	podíl plochy [%]	2007	podíl plochy [%]	1990–2007	relativní změna rozlohy [%]
	rozloha [ha]		rozloha [ha]		změna rozlohy [ha]	
rezidenční zástavba	2,02	0,71	9,46	3,31	7,44	368,32
komerční zástavba	0,05	0,02	0,02	0,01	-0,03	-60,00
umělé účelové plochy	0,56	0,20	0,56	0,20	0,00	0,00
obnažené povrchy	1,85	0,65	8,98	3,14	7,13	385,41
silniční a železniční síť	5,65	1,97	10,37	3,62	4,72	83,54
orná půda	227,77	79,61	167,51	58,54	-60,26	-26,46
louky a pastviny	3,67	1,28	6,82	2,38	3,15	85,83
sady a zahrady	16,06	5,61	54,12	18,91	38,06	236,99
sportovní plochy, parky, hřbitovy	1,05	0,37	1,05	0,37	0,00	0,00
zahrádkářské kolonie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
lesní plochy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
křoviny a sukcesní stadia	5,90	2,06	5,74	2,01	-0,16	-2,71
vodní plochy	2,96	1,03	2,96	1,03	0,00	0,00
aleje kolem komunikací	1,89	0,66	0,00	0,00	-1,89	-100,00
ostatní liniová vegetace	16,67	5,83	18,54	6,48	1,87	11,22
CELKEM	286,10	100,00	286,13	100,00		

O extrémním rozvoji obce svědčí to, že ve sledovaném období 17 let došlo celkově v Květnici ke změně ve využití půdy na čtvrtině území (24,54 %). Květnice se tak během 17 let z venkovské obce o počtu obyvatel, který jen o málo přesahoval stovku (bydlících v 80 domech), proměnila v typické suburbium, kde počet obyvatel přesáhl číslo 600 a počet domů vzrostl na téměř 450 (více než 5×). Nekontrolovaná výstavba v tomto období přinesla 368% relativní nárůst rezidenčních ploch a absolutní více než 7 ha.

Rozsáhlá výstavba rodinných domů zde přitom započala až po roce 1997. V našich datech z roku 1997 (viz mapy v příloze) je patrné, že v tomto roce zde již byly vybudovány některé komunikace, ale samotné budovy ještě postaveny nebyly. Počátky výstavby „na zelené louce“ dokumentuje také obrázek 4.

Obrázek 4: Květnice – počáteční fáze rezidenční výstavby na zelené louce



Zdroj: http://www.kvetnice.info/storage/200806250736_květnice_1.jpg

Jednostranné zaměření na výstavbu rezidenční podtrhuje fakt, že rozloha ploch zástavby komerční se nezvýšila, naopak došlo k jejich nepatrnému snížení. A to již v roce 1990 byl jejich podíl zcela nepatrný.

Záměry pokračujícího rozvoje výstavby v území dokládá velká rozloha obnažených povrchů, které v roce 2007 zabíraly více než 3 % katastru. Obnažené povrchy jsou v území především indikátorem různých fází stavebních aktivit. Může se jednat o počáteční fáze výstavby, staveniště nebo o plochy v okolí již postavených nových domů, které ještě nebyly zatravněny.

Významně stoupl také podíl zahrad – z 5,6 % na téměř 19 % celkové rozlohy katastru. Tato kategorie zahrnuje téměř výhradně zahrady kolem rodinných domů. Zvyšování její rozlohy je typické pro rezidenční suburbanizaci. V případě Květnice stejně jako v případech množství dalších obcí v pražské suburbánní zóně v intravilánech katastrů jinou zeleň než zahrady v okolí rodinných domů prakticky nenajdeme. I proto má zde velký význam liniová zeleň kolem potoka Výmola, která je prakticky jedinou zelení v obci – v Květnici totiž nenajdeme žádné lesní plochy.

Doprovodným jevem výstavby nových domů a významným indikátorem zvýšené aktivity v území je vždy výstavba nových komunikací. Komunikace mohou značně přibývat i v případě suburbanizace rezidenční, čehož je Květnice dokladem. Došlo zde k velmi významnému nárůstu této kategorie z necelých 2 % na 3,6 %.

V Květnici se vůbec nezměnil podíl umělých účelových ploch, které jsou většinou spojeny se suburbanizací komerční (to je dalším potvrzení toho, že zde zcela chybí suburbanizace komerční).

Orná půda je kategorií, která v pražské suburbánní zóně intenzivně ubývá. Přitom na mnoha místech v okolí Prahy ubývá i přes právní ochranu půda nejvyšší kvality – 1. třídy ochrany. V Květnici ubylo 60 ha (26,5 %) orné půdy. Téměř všechny výše zmíněné nárůsty typicky suburbanizačních kategorií jsou totiž kompenzovány úbytky orné půdy.

Naopak o více než 3 ha narostla rozloha zatravněných ploch (louky a pastviny). Přestože kategorie louky a pastviny byla také částečně zabírána pro novou zástavbu, případně komunikace nebo zpevněné povrchy, na některých místech louky nahradily ornou půdu a jejich rozloha celkově vzrostla. Nárůst trvale zatravněných ploch je jev pozorovaný v tomto období v rámci celé České republiky. V suburbánní zóně Prahy tato kategorie zahrnuje v podstatě pouze louky, pastviny se zde prakticky nevyskytují.

Nejčastější typy změn jsou dobře patrné z mapy změn v příloze (příloha 1). Pokud změny vyjádříme číselně, byla plošně nejrozsáhlejší změnou náhrada orné půdy kategorií sady a zahrady. Tato změna proběhla v Květnici na více než 35 ha. O 7 ha ubylo orná půda ve prospěch rezidenční zástavby a také obnažených povrchů, na 5 ha byla potom nahrazena silniční sítí.

Změny nastaly také ve struktuře krajiny – ve velikosti a počtu plošek. Tyto změny jsou názorně zachyceny na mapách v příloze 2. Počet plošek se celkově z 1407 v roce 1990 zvýšil na 1639 v roce 2007. Namísto velmi rozsáhlých bloků zemědělské půdy se v krajině objevilo množství drobných plošek rodinných domů a zahrad, které je obklopují. Porovnání mapy z roku 1990 a 2007 dává také představu o prostorových změnách. Je zřejmé, že v Květnici byla zastavována pole a louky nesouvisející s původní obytnou zónou. Tento způsob

výstavby je nejen značným zásahem do krajinného rázu, ale je také velmi náročný na budování infrastruktury, jako jsou komunikace nebo sítě.

Závěr

Extrémní rozvoj rezidenčních aktivit v Květnici přinesl zákonitě i řadu problémů spojených s nevyhovující infrastrukturou a nedostatečnými službami pro množství nových obyvatel. Zásadní problémy přetrvávají dodnes. Dokladem jsou i některé informace oficiálně uváděné na stránkách obce Květnice (viz např. Obec Květnice, oficiální stránky, 2011).

Na příkladu Květnice je možné demonstrovat, jaké negativní jevy s sebou nekontrolovaná rezidenční suburbanizace přináší. Vedle rozsáhlých záborů zemědělské půdy, poškození krajinného rázu a nevratného zpevnění rozsáhlých ploch jsou to také často zásadní problémy socioekonomické a z nich vyplývající nespokojenost obyvatel. Jak uvádí Kuncová (2008), nová výstavba pro Květnici znamená nejen nárůst daňových příjmů související se zvýšením počtu obyvatel, ale také více starostí. Do lokality se sice stěhuje obyvatelstvo s vyšším sociálním statusem vyvíjející aktivitu v oblasti rozvoje obce, ale nárůst počtu obyvatel rovněž znamená nutnost zajištění více služeb souvisejících s občanskou vybaveností. Došlo ke sporům s developerem, který přislíbil výstavbu obchodního centra, obecního úřadu, zdravotního střediska, restaurace, víceúčelové sportovní haly aj. Mimo obecního úřadu, který se přestěhoval do nových prostor, nic z tohoto výčtu nebylo zrealizováno. V obci není prakticky žádná občanská vybavenost (lékař, školka, škola, obchod). Obec nemá dostatečné kapacity vodovodu pro nové lokality domů. Kapacita ČOV je rovněž nedostačující. Při další výstavbě hrozí přetížení přístupové silnice, která má nedostačující šířku. Jedním z dalších problémů je špatné napojení na městskou hromadnou dopravu v Praze. Obec přispívá na dvě autobusové linky Pražské integrované dopravy, i přesto je frekvence autobusů nedostačující a mnoho obyvatel raději použije osobní automobil. Problémem může být rovněž to, že se noví obyvatelé nenahlásí k trvalému pobytu do obce, a tak na ně obec nezíská finance, které by potom mohla investovat do zlepšení podmínek pro život v obci.

Lze říci, že signálem nespokojenosti obyvatel s intenzitou suburbanizace a jejími dopady je vznik občanských sdružení, která se snaží vzniklé situaci čelit. Kuncová (2008) popisuje tuto situaci právě v případě Květnice. Uvádí, že v roce 2005, kdy v lokalitě Nad Vesným rybníkem došlo k průtahům při dokončování inženýrských sítí, vzniklo občanské sdružení *Květnice II*. Sdružení zastupuje zájmy občanů v lokalitě ve věci dokončení infrastruktury a dále chce podporovat koncepční rozvoj obce. Účastní se řízení, v nichž se rozhoduje o využití krajiny (investiční záměry a územní plány), a zároveň se účastní jednání týkajících se záležitostí služeb (odvoz odpadků, výkon správy a údržby komunikací a inženýrských sítí, pečovatelská služba, doprava MHD, další občanská vybavenost). Z dalších bodů stanov tohoto sdružení zmiňme spolupráci s regionálními rozvojovými agenturami, spolupodílení se na získávání dotačních prostředků z fondů EU (např. pro vybudování mateřského centra, mateřské školky, klubu důchodců atd.).

O pokračující velké nespokojenosti obyvatel s dalším rozvojem suburbanizace podporované vedením obce svědčí potom založení dalšího občanského sdružení *Květnice vzkvétající* koncem roku 2008. Sdružení ještě v roce 2008 vystoupilo proti novému projektu „Zahrady Květnice“, který představuje výstavbu dalších 242 rodinných domů na území 11 hektarů.

Tento projekt předpokládá demolici barokního statku včetně vily z 20. let minulého století. Na takto vzniklém prostoru v těsné blízkosti rybníka a biokoridoru plánuje investor s výstavbou zcela nevhodných výškových budov sídlištního charakteru (Květnice vzkvétající, 2008).

Sdružení vzniklo zejména proto, že, jak se uvádí na jeho stránkách, „veškerou aktivní opozici, jakožto i tlak na vedení obce doposud vytváří jen několik občanů a občanské sdružení *Květnice II*, se kterým nás spojují společné zájmy s tím, že naše sdružení se soustřeďuje především na ochranu životního prostředí, přírody, původní architektury a pamětihodností a také i ochrany vesnického charakteru zdejší lokality a okolí“ (Květnice vzkvétající, 2008).

Extrémní situaci v Květnici dokládá také Temelová (2009), která uvádí, že hodnotíme-li intenzitu nové bytové výstavby, tedy počet dokončených bytů vztahený k populační velikosti území, je v pražské suburbánní zóně na první pozici v období 2000–2007 právě Květnice (intenzita bytové výstavby je 344,8).

Poděkování

Tento příspěvek vznikl díky finanční podpoře projektu MŽP ČR SP/4i5/212/07 Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: Omezení negativních důsledků pro životní prostředí a projektu GAČR 205/09/0995: Regionální diferenciaci a potenciální rizika využití ploch jako odraz funkčních změn krajiny Česka 1990–2010.

Zdroje informací

Kuncová, I. (2008): Případová studie II – Květnice. [on line] [cit. 4.11.2011]

Dostupné z: http://www.suburbanizace.cz/02_kvetnice.htm

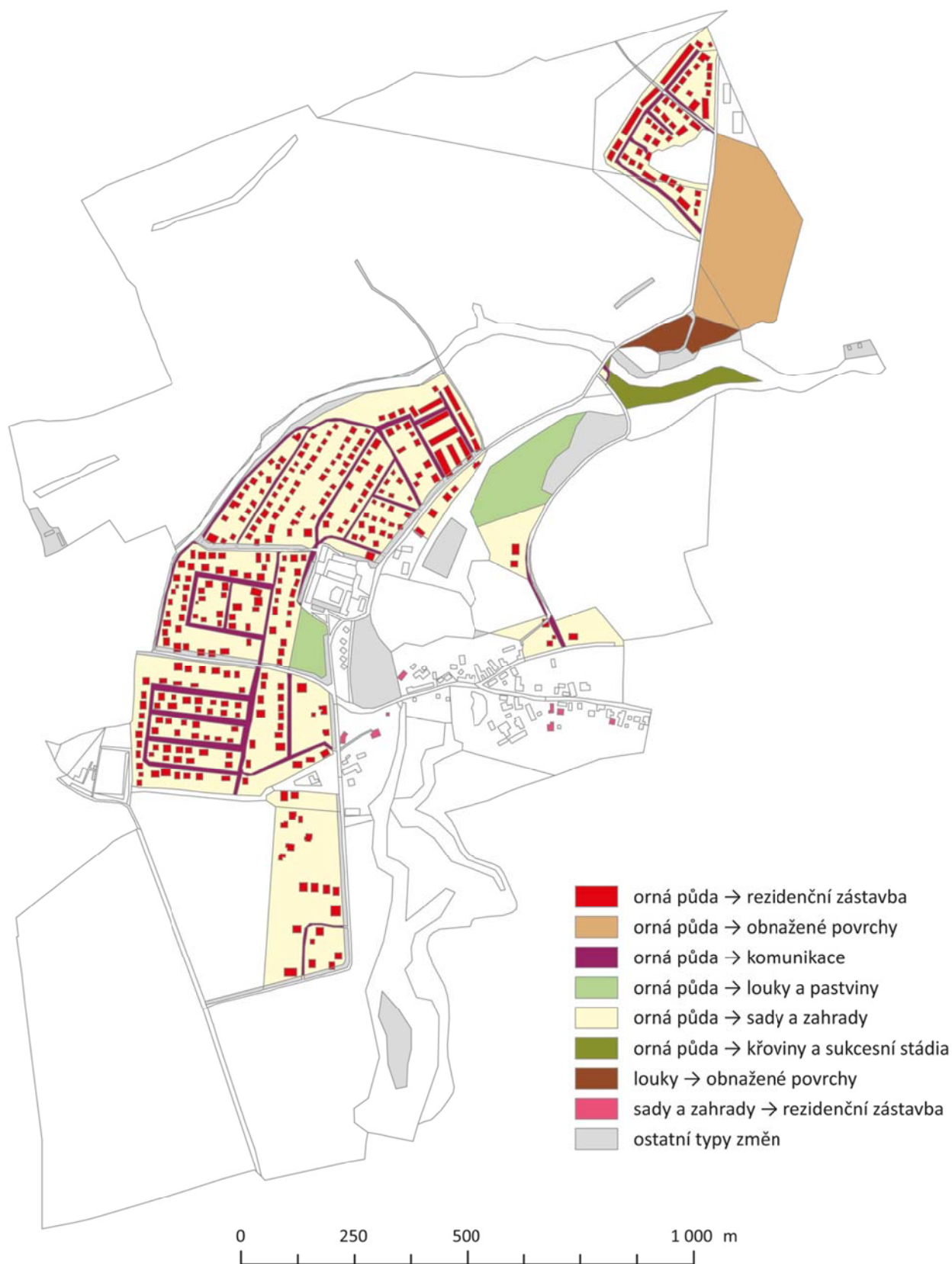
Květnice vzkvétající (2008): Založení občanského sdružení Květnice vzkvétající. [on line] [cit. 4.11.2011] Dostupné z: <http://www.kvetnice.info/view.php?cisloclanku=2009030002>

Temelová, J. (2009): Nová bytová výstavba v Praze a ve Středočeském kraji po roce 2000. [on line] [cit. 4.11.2011]

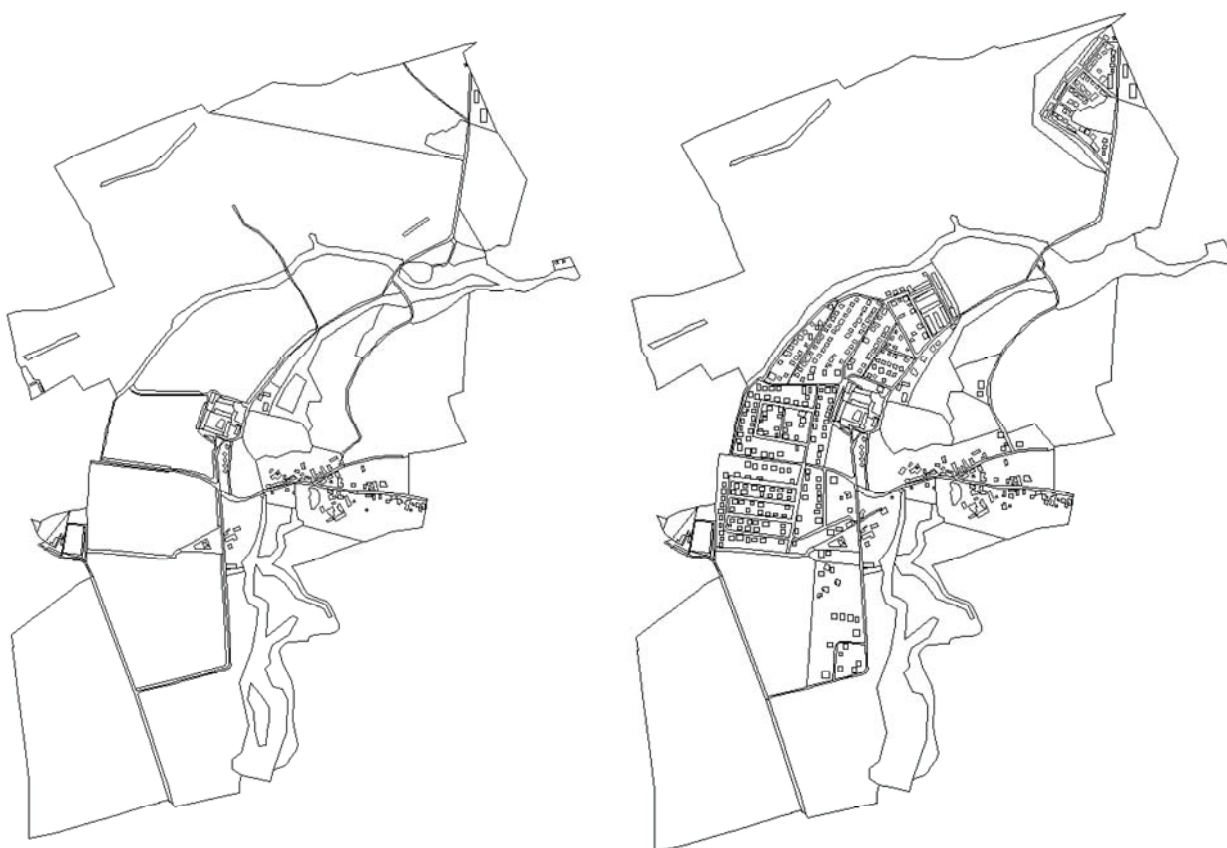
Dostupné z: http://www.suburbanizace.cz/analyzy_03_nova_bytova_vystavba.htm

Obec Květnice, oficiální stránky (2011): Historie virtuální výstavby školky v Květnici a současný stav. [on line] [cit. 4.11.2011]

Dostupné z: <http://www.kvetnice.eu/view.php?cisloclanku=2011030024>



Příloha 2 – Změny ve struktuře krajiny v Květnici v období 1990 (mapa vlevo) – 2007 (mapa vpravo)



Profil autora:



Lucie Kupková působí na katedře aplikované geoinformatiky a kartografie Přírodovědecké fakulty University Karlovy v Praze.

Příspěvek je publikován v rámci elektronického informačního portálu Suburbanizace.cz [ISSN 1803-8239], který je spravován členy pracovní skupiny URRLab při katedře sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Informační portál vznikl za finanční podpory Ministerstva životního prostředí ČR v rámci projektu "Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí".

