

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Přírodovědecká fakulta

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje



SUBURBÁNNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ZÁZEMÍ ČESKÝCH BUDĚJOVIC

Bakalářská práce

Eva Čejková

Čestné prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně s použitím odborné literatury a dalších pramenů uvedených v seznamu literatury.

V Českých Budějovicích dne 3.9.2007

.....

Eva Čejková

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu bakalářské práce RNDr. Martinu Ouředníčkovi, Ph.D. za poskytnuté rady a ochotu při vedení této práce. Dále bych ráda poděkovala panu Petru Dvořákovi za pomoc při realizaci terénního průzkumu.

Bakalářská práce byla zpracována jako součást projektu *SP/4i5/212/07 „Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí“* poskytnutým Ministerstvem životního prostředí ČR.

ABSTRAKT

V bakalářské práci je studována problematika vlivu rezidenční suburbanizace na fyzické prostředí příměstské zóny města České Budějovice. Novodobý proces suburbanizace se v zázemí města začal uplatňovat ve druhé polovině 90. let 20. století jako spontánní proces umožněný komplexní transformací české společnosti po roce 1989. Projevuje se především nízkopodlažní výstavbou rodinných domů, která obklopuje současná sídla v blízkosti jádrového města českobudějovické aglomerace. Ačkoli dochází ke snižování hustoty zalidnění, forma prostorového rozvoje je převážně kompaktní a prozatím nenabývá formy „urban sprawl“. Přestože s sebou suburbanizace přináší i negativní aspekty, je představiteli obcí vnímána velmi pozitivně jako prostředek k zajištění vyšších finančních přínosů. Poptávka po suburbánním bydlení bude v budoucnu pravděpodobně přetrvávat, a proto je možné očekávat rozšíření procesu i do vzdálenějších sídel příměstské zóny. Pro možnost ovlivnění budoucího vývoje celé aglomerace je nezbytné posílení nástrojů územní plánování na regionální úrovni.

Klíčová slova: České Budějovice, fyzické prostředí, příměstská zóna, rezidenční suburbanizace

ABSTRACT

The following work is a study of the impact the residential suburbanization has on the existing built environment around the city of České Budějovice. The modern process of suburbanization has started in the second half of the 1990s as a spontaneous process facilitated by complex transformation of the Czech society after the year 1989. It is characterized mainly by the construction of low-rise single family units that surround the existing structures in the vicinity of the city core. Although this trend decreases the population density, the form it takes remains compact and has not yet assumed the character of the urban sprawl. The negative consequences of such development are often ignored by the municipal governments who see it mainly as creating additional sources of taxes. The demand for the suburban lifestyle is likely to continue and the corresponding spread into even larger residential areas may be expected. To effectively control such future development, requires strengthening the instruments of urban planning on the regional level.

Keywords: České Budějovice, built environment, suburban zone, residential suburbanization

OBSAH

1 ÚVOD.....	7
2 ROZBOR LITERATURY A TERMINOLOGIE.....	9
2.1 Použitá terminologie.....	10
2.2 Procesy měnící fyzické prostředí suburbánních lokalit.....	11
2.3 Proměna fyzického prostředí suburbánních zón.....	12
2.3.1 Důsledky proměny fyzického prostředí na úrovni aglomerací.....	12
2.3.2 Důsledky proměny fyzického prostředí na úrovni jednotlivých lokalit....	14
2.3.3 Alternativy současného způsobu výstavby suburbí.....	16
3 METODIKA.....	17
4 SUBURBANIZACE V ZÁZEMÍ ČESKÝCH BUDĚJOVIC.....	19
4.1 Vymezení nejvýznamnějších suburbí.....	19
4.2 Rozmístění nové bytové výstavby v zázemí metropole.....	24
4.3 Rozmístění nové bytové výstavby na úrovni jednotlivých suburbí.....	27
4.4 Kvalita veřejných prostranství a architektonického ztvárnění zástavby suburbí.....	29
5 SOUČASNÝ A BUDOUCÍ STAVEBNÍ ROZVOJ V PŘÍMĚSTSKÉ ZÓNĚ ČESKÝCH BUDĚJOVIC.....	32
5.1 Forma a způsob výstavby.....	32
5.2 Překážky stavebního rozvoje.....	34
5.3 Předpokládaný objem budoucí výstavby.....	34
5.4 Lokalizace budoucí výstavby.....	35
5.5 Pozitiva a negativa stavebního rozvoje.....	37
5.6 Doporučení pro budoucí rozvoj suburbanizace v zázemí Českých Budějovic...	38
6 ZÁVĚR.....	41
SEZNAM LITERATURY.....	44
POZNÁMKY.....	48
PŘÍLOHY.....	49
VOLNÁ PŘÍLOHA – 1 CD	

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Intenzita a objem imigrace z Českých Budějovic do obcí v jejich zázemí mezi lety 1999 až 2005.....	21
Obr. 2: Nejvýznamnější suburbia města České Budějovice.....	23
Obr. 3: Bytová výstavba v zázemí Českých Budějovic v období mezi lety 1999 až 2005.....	25
Obr. 4: Výstavba rodinných domů v zázemí Českých Budějovic v období mezi lety 1999 až 2005.....	26
Obr. 5: Rozmístění nové bytové výstavby na území obce Staré Hodějovice.....	27
Obr. 6: Rozmístění nové bytové výstavby na území obce Hlincová Hora.....	28
Obr. 7: Soubor domů jednotné architektury v obci Boršov nad Vltavou.....	30
Obr. 8: Budova netradičního architektonického ztvárnění v obci Staré Hodějovice.....	31
Obr. 9: Vývoj počtu přistěhovalých do vybraných devatenácti obcí od roku 1992 do roku 2005 podle jejich původního bydliště	32
Obr. 10: Podíl jednotlivých forem výstavby nových bytů ve vybraných devatenácti obcích od roku 1992 do roku 2005.....	33

1 ÚVOD

V posledních letech je možné pozorovat výrazné změny příměstské krajiny velkých českých měst. Tyto změny jsou vyvolány prostorovým rozpínáním měst, ke kterému významně přispívá proces rezidenční suburbanizace. Podmínky pro vývoj suburbánního zázemí měst byly výrazně změněny prostřednictvím komplexní transformace společnosti po roce 1989. Po letech centrálního plánování, kdy byl suburbanizační proces potlačen, se stalo splnění snu o vlastním bydlení v rodinném domě se zahradou dostupnější širší části populace (Hnilička 2005; Sýkora 2002).

V důsledku suburbanizace dochází k proměně fyzického i sociálního prostředí metropolitních oblastí postkomunistických měst. V této práci se zaměřím na hodnocení fyzického prostředí českobudějovických suburbií, která byla po dobu několika let vystavena účinkům novodobého suburbanizačního procesu. Hodnoceno bude prostorové rozmístění nové zástavby i perspektivy budoucího rozvoje. Ačkoli je vývoj sídel v zázemí velkých měst ovlivňován současným působením více procesů, suburbanizace je považována za proces nejvlivnější. Jedná se o „dominantní proces měnící prostorovou organizaci postkomunistických měst a jejich metropolitních areálů“ (Sýkora, Ouředníček 2007, s. 111).

Ve své práci se hodlám zaměřit pouze na jednu ze dvou složek suburbanizace, a to suburbanizaci rezidenční¹. Proces rezidenční suburbanizace je v této práci chápán jako **stěhování obyvatel z jádrového města metropolitního areálu do přilehlých sídel za hranicí kompaktní zástavby města bez ohledu na to, zda se nacházejí uvnitř nebo vně jeho administrativních hranic. V zázemí metropole se proces projevuje novou výstavbou především rodinných domů, dvojdomů či řadových domů, čímž dochází k prostorovému rozpínání města do okolní venkovské a přírodní krajiny.**

Zájmovým územím této práce se stala suburbánní zóna města České Budějovice v období od počátku devadesátých let 20. století do současnosti. České Budějovice patří mezi největší česká města. Svou populační velikostí se řadí mezi pět krajských měst pohybujících se na hranici sta tisíc obyvatel. Vzhledem k podobné velikosti měst můžeme předpokládat podobný průběh urbanizačních procesů. Současný výzkum suburbanizace v Česku se zaměřuje především na pražskou aglomeraci, neboť zde proces nabývá největšího rozsahu a intenzity. Výsledky mého šetření proto mohou posloužit i jako zdroj informací o suburbánním vývoji menších měst. Příměstskou zónu Českých Budějovic jsem si vybrala proto, že z tohoto města pocházím a území tedy dobře znám. Zároveň mám do něj snadný přístup, což mi umožňuje provést podrobný terénní průzkum suburbánních lokalit. Osobně jsem na začátku studia zvolené problematiky zaujala spíše negativní postoj ke způsobu stavebního rozvoje, kterým se suburbanizace v zázemí českých měst projevuje.

Při práci budu postupovat podle stanovených cílů, jejichž sled odpovídá i struktuře práce.

V této práci je hlavním cílem:

- nalezení nejvýznamnějších suburbií Českých Budějovic
- popis prostorového rozmístění nové bytové výstavby v zázemí Českých Budějovic na úrovni celé aglomerace i na úrovni jednotlivých lokalit
- posouzení kvality veřejných prostranství suburbánních lokalit a vlivu nové výstavby na původní charakter (fyziognomii) příměstských sídel
- zhodnocení dosavadního a budoucího vývoje suburbánní bytové výstavby v zázemí Českých Budějovic, včetně zjištění postojů představitelů obcí vůči stavebnímu a populačnímu rozvoji
- na základě získaných poznatků vytvořit doporučení pro lokalizaci a formu budoucí suburbánní výstavby

Na základě studia odborné literatury a vlastního terénního a dotazníkového šetření se pokusím zodpovědět následující pracovní hypotézy:

- Předpokládám, že proces rezidenční suburbanizace v zázemí města České Budějovice probíhá a je možné jej považovat za významný proces měnící fyzické prostředí příměstské zóny města.
- Největší objem i intenzita bytové výstavby se nachází v bezprostředním zázemí metropole a se vzrůstající vzdáleností hodnoty klesají. Tato hypotéza vychází z předpokladu, že jedním z nejvýznamnějších faktorů lokalizace nové bytové výstavby v českobudějovické aglomeraci je vzdálenost od jádrového města.
- Nová výstavba rodinných domů převážně navazuje na původní kompaktní zástavbu suburbií a samostatné lokality vznikají jen výjimečně. Důvodem pro toto tvrzení je předpoklad snazšího napojení nových staveb na již existující infrastrukturu původních sídel.
- Předpokládám, že postoj představitelů obcí vůči stavebnímu rozvoji je pozitivní a obce stavební rozvoj podporují. Důvodem je systém financování obcí, který vychází především z počtu trvale bydlících obyvatel. Stavební a s ním spojený populační rozvoj je tedy prostředkem zlepšení finanční situace obcí.

2 ROZBOR LITERATURY A TERMINOLOGIE

Proces suburbanizace se v Česku začal spontánně rozvíjet v průběhu devadesátých let dvacátého století. Byl umožněn přechodem od centrálně plánovaného k tržnímu ekonomickému systému. V předchozím období centrálního plánování byly procesy suburbanizace vzhledem k územní koncentraci investic v rámci střediskové sídelní soustavy potlačeny (Sýkora 1996, 2002). Suburbanizace probíhala v zázemí Prahy i menších českých měst již v meziválečném období (Sýkora, Ouředníček 2007). Společenské změny po roce 1989 vedly k rychlému nárůstu poptávky po individuálním bydlení v rodinných domech. „Rezidenční suburbanizace se ale začala pozvolna rozvíjet až v druhé polovině devadesátých let s rostoucími příjmy a kupní silou části obyvatel a podporou poskytovanou státem hypotečním financováním“ (Sýkora 2002, s. 12). Kromě obytné funkce se v okrajových částech měst rozvíjí i funkce komerční. Suburbanizace těchto funkcí, jako je výroba, maloobchod, skladování apod., má ve vztahu k přetváření příměstské krajiny ještě větší vliv než výstavba rodinných domů (Sýkora 2002). Vzhledem k tomu, že došlo k přerušení kontinuity suburbánní výstavby, bylo její rychlé obnovení problematické. „Nebylo možné navazovat na tradiční nebo běžné postupy, a to jak ve formě výstavby, tak i procesu jejího schvalování“ (Perlín 2002, s. 141). Jedním z rysů příměstského rozvoje byla neexistence tradice v architektonickém a urbanistickém suburbánním rozvoji malých sídel (Perlín 2002).

Největšího rozsahu i největší dynamiky dosahuje sledovaný proces v pražské aglomeraci. Řada autorů dokládá rozvoj suburbanizace i u menších českých měst. Andrle (1997) upozornil na rostoucí migrační ztráty čtyř největších českých měst s jejich příměstskými okresy již v první polovině devadesátých let. Suburbanizací Českých Budějovic se zabývají například geografové Jihočeské Univerzity (Čekal 2005; Kubeš, Švec 2006a, 2006b). Porovnání rozsahu a charakteru suburbanizace Českých Budějovic a Bánské Bystrice provedl ve své disertační práci Tomáš Chorvát (2005), který prokázal větší rozsah procesu u Českých Budějovic. Všichni zmiňovaní autoři se shodují, že novodobý proces suburbanizace v zázemí města probíhá od poloviny 90. let 20. století. I u ostatních měst velikosti Českých Budějovic dochází k prostorové expanzi do příměstského prostoru. Nespornou výhodou pro studium procesu v případě Českých Budějovic je jejich úzké administrativní vymezení. Většina postkomunistických měst se vyznačuje jevem, který se v angličtině označuje jako „overbounded city“. Administrativní vymezení města je plošně větší, než odpovídá jeho kompaktní zástavbě (Ptáček 2004). Tento stav je způsoben mohutným přičleňováním okolních obcí k městům v období socialismu. V případě námi sledovaného města k tomuto jevu v minulosti docházelo jen výjimečně a po roce 1989 došlo k osamostatnění většiny původně samostatných sídel. Například Körner (2001) označil České Budějovice za jediné krajské město, ve kterém probíhá rozvoj bydlení v příměstské zóně. Jak ale sám uvádí, důvodem je malý rozsah administrativního území. Lze tedy konstatovat, v případě sledovaného města je proces suburbanizace lépe patrný, neboť není „ukryt“ v rámci administrativních hranic města, jako je tomu u jiných měst. V případě Brna a Olomouce také dochází ke stavebnímu rozvoji v příměstské zóně (Létal, Smolová, Szczyrba 2001; Ptáček, Szczyrba 2004; Mulíček, Olšová 2002). U Olomouce, která

má podobnou velikost jako Budějovice, se většina suburbií nachází ve vzdálenosti 6 až 10 kilometrů od středu města. V následujících kapitolách budeme také sledovat rozmístění suburbií a porovnáme tak rozsah suburbanizace s Olomoucí.

2.1 Použitá terminologie

Stejně tak jako existuje řada pojetí suburbanizace, existuje také řada označení pro prostor v němž se proces uplatňuje. Na tomto místě tedy uvedeme vysvětlení těch termínů, které budou v práci používány.

Nejprve se budeme věnovat pojmenování individuálních sídel, na jejichž území probíhá proces suburbanizace. Pro označení takovýchto lokalit je používán pojem *suburbium*. Britská geografie rozlišuje pojmy *suburbium* a *suburb*. Termín *suburb* se používá pro označení předměstí, které je chápáno jako integrální část zastavěné plochy města (Ouředníček 2002; Sedláková 2006). Ryšavý a Kotačka (1994) stanovili kritéria pro vymezení pojmu *suburbium*. Z těchto kritérií vyplývá, že *suburbium* je sídlo prostorově oddělené od jádra aglomerace, vyvolávající pocit prostorové identity. Může se nacházet v rámci administrativních hranic jádrového města nebo za nimi. Během vývoje může dojít k napojení zástavby *suburbia* na zástavbu jádrového města. V takovém případě sídlo ztrácí označení *suburbium* a je dále vnímáno jako předměstí, tedy *suburb* (Ryšavý, Kotačka 1994).

Pro označení prostoru, ve kterém se uplatňuje prostorová expanze měst budeme v této práci používat termín *příměstská (suburbánní) zóna* z anglického *suburban zone*. Charakteristiku suburbánní zóny přejímáme od Aleny Sedlákové (2006). Autorka ve své práci studuje různá pojetí příměstské zóny. Na základě svých poznatků shrnula její základní rysy (Sedláková 2006, upraveno):

Příměstská zóna...

- obklopuje kompaktně zastavěné vnitřní město,
- z morfologicko-funkčního hlediska je heterogenním územím, které se vyznačuje interferencí městských a venkovských forem využití ploch a zástavby,
- ze sociálního hlediska se jedná o území, ve kterém se prolíná venkovský způsob života původního obyvatelstva s městským způsobem života nově příchozího obyvatelstva (reprezentovaného především příslušníky středních a vyšších středních vrstev, kteří se přistěhovali z vnitřního města),
- z administrativně-správního hlediska je tvořená převážně územím, které není administrativní součástí města (bezprostředně obklopuje kompaktní město a zároveň je součástí městské aglomerace).

Výše vyjmenované body jsou společné několika pojetím suburbánní zóny. Zahrnuto bylo například polské pojetí (*příměstská zóna*) nebo pojetí anglosaské, tzv. *venkovsko-městská zóna*

(*rural-urban fringe*) (Carter 1995). Rozsah příměstské zóny závisí na mnoha faktorech, především na velikosti města a jeho pozici v sídelním systému země (Sedláková 2006).

2.2 Procesy měnící fyzické prostředí suburbánních lokalit

Doposud neexistuje všeobecně přijímaná definice suburbanizace. Vzniklo již mnoho prací zabývajících se různým vymezením definice tohoto jevu (např. Ouředníček 2002; Štrtr 1997). V této práci se problematikou definice zabývat nebudeme. Již na počátku práce byla formulována vlastní definice suburbanizačního procesu, ze které práce vychází. Jako největší inspirace pro toto pojetí posloužil článek Martina Ouředníčka (2007). Rozboru textu je věnována tato podkapitola.

Pojetí suburbanizace jako absolutního nebo relativního růstu suburbánního prostoru je spíše pohledem v měřítku celého sídelního systému. Jak uvádí Ouředníček, „pokud se snažíme vysvětlit příčiny a důsledky suburbanizace na úrovni individuálních městských regionů nebo suburbánních lokalit, je nutné důkladněji rozlišovat mezi odlišnými procesy suburbánního vývoje“ (Ouředníček 2007, s. 112). V současnosti se mnoho autorů přiklání k tomu, že sídelní systém se vyvíjí souběžným působením různých procesů z nichž některý může být dominantním (např. Ryšavý, Link, Velísková 1994).

Suburbánní oblasti se vyvíjejí nejen v důsledku suburbanizace. Ouředníček (2007) rozlišuje celkem sedm procesů suburbánního vývoje. Tři z těchto procesů mají velmi podobný vliv na fyzické prostředí suburbií. Kromě suburbanizace, která je procesem dekoncentračním, jsou to dva migrační proudy nevycházející z jádrového města, tangenciální migrace a migrace na dlouhé vzdálenosti. V tomto pohledu je suburbanizace definována jako „přesídlování obyvatelstva z jádrového města do nové zástavby v suburbánní zóně“ (Ouředníček 2007, s. 113). Tangenciální migrace (*tangential migration*) i migrace na dlouhé vzdálenosti (*long-distance migration*) jsou také spojeny s novou bytovou výstavbou. Tangenciální migrace představuje přemístění obyvatel uvnitř suburbánní zóny. Vychází z jiné motivace než suburbanizace, často je spjata s rodinnými důvody. Velmi často se lidé stěhují na krátké vzdálenosti mezi blízkými vesnicemi. Migrace na velké vzdálenosti vyjadřuje přistěhování z oblasti vně suburbánní zóny včetně zahraničí. Podle zdrojové oblasti migrantů rozlišuje autor dvě kategorie vztahující se k pražskému městskému regionu. První je možné de facto označit za urbanizaci. Jedná se o stěhování z malých obcí do pražského zázemí. Druhou kategorií je migrace z největších českých měst do pražského zázemí, kterou lze označit jako *suburbanizaci na dlouhou vzdálenost*. Podle mého názoru je možné toto pojetí převzít pro popis procesů v zázemí Českých Budějovic a dalších měst podobné velikosti. V případě *suburbanizace na dlouhou vzdálenost* je možné jako zdrojová místa uvažovat velká česká města, včetně těch populačně větších než je město samotné. Na základě rozboru migračních dat pro zázemí Prahy, byla Ouředníčkem prokázána dominantní pozice suburbanizace. Zbylé procesy se na přeměně fyzického prostředí podílejí menší měrou (Ouředníček 2007).

2.3 Proměna fyzického prostředí suburbánních zón

Suburbanizace je komplexním procesem, který s sebou přináší řadu sociálních, environmentálních i ekonomických důsledků. V této práci se zaměříme na některé z důsledků změny fyzického prostředí suburbánních zón. První podkapitola je zaměřena na důsledky změn fyzické struktury v makroměřítku, tedy z pohledu celých aglomerací. Druhá podkapitola hodnotí důsledky změn fyzického prostředí v mezo- až mikroměřítku, tedy z pohledu jednotlivých sídel i prvků, které tvoří jejich morfologii.

2.3.1 Důsledky proměny fyzického prostředí na úrovni aglomerací

Urban sprawl je jedna z forem prostorového rozpínání měst charakteristická pro suburbanizaci. Charakterizuje jej „rozvolněná, prostorově roztržštěná zástavba v okolí existujících kompaktních jader městských aglomerací“ (Gremlica, Sýkora 2002, s. 6). Jedná se o nepříznivý aspekt suburbanizace, diskutovaný z hlediska udržitelného rozvoje osídlení.

Urban sprawl se začal uplatňovat po 2. světové válce v metropolitních oblastech Spojených států. Zatímco ve Spojených státech tato forma expanze převažuje, v Evropě se setkáme s kompaktnější formou prostorového rozvoje měst (Sýkora 2002). Mohutné rozměry, kterých prostorové rozrůstání měst dosahuje ve Spojených státech, nejsou v případě Česka reálné. Jsou mimo jiné umožněny velkými rozlohami volné krajiny v okolí metropolí. Jak uvádí Sýkora a Ouředníček (2007, s. 2), je „charakter urbanizace (procesu vývoje měst) silně formován historickým vývojem vzorce osídlení“. Český sídelní systém se vyznačuje velmi hustou sítí malých sídel. K prostorové expanzi měst při suburbanizaci tak dochází do již osídleného zázemí, nikoli do neosídleného prostoru. Zároveň také platí, že se struktura sídelního systému vyznačuje velkou setrvačností. Ať už tedy dochází k prostorové expanzi typu *urban sprawl* nebo jiné, kompaktnější formě rozrůstání, jsou důsledky růstu v podstatě nevratné (Sýkora 2002). Proto mnoho autorů zdůrazňuje nutnost věnovat se suburbanizačnímu procesu již v jeho počátcích, aby se vytvořila možnost podporovat žádoucí rozvoj (např. Sýkora 2002).

Pro severoamerický způsob prostorového rozrůstání měst je charakteristický vznik velkoplošné zástavby. Autoři zabývající se rozmístěním zástavby v mikroměřítku jednotlivých lokalit Prahy uvádějí, že většina stavebních projektů je realizována uvnitř nebo na okraji stávajících suburbánních sídel (Ouředníček, Posová 2006; Sýkora 2002). Obvykle nedochází ke zcela oddělené výstavbě na zelené louce (Sýkora 1996). Podle Ouředníčka „neexistuje v pražském zázemí žádné úplně nové autonomní sídlo“ (Ouředníček 2007, s. 120). Sýkora specifikuje několik forem, ve kterých se rezidenční suburbanizace v mikroměřítku projevuje. „Developeři buď vytvářejí celé rezidenční okrsky s výstavbou rodinných domů „na klíč“ nebo shromáždí půdu, rozparcelují ji na stavební pozemky, ty doplní nezbytnou infrastrukturou a prodají je zájemcům, kteří si výstavbu zajistí individuálně“ (Sýkora 2002, s. 12). K tomuto rozvoji může docházet na kraji stávajících sídel nebo ve volné krajině mimo dotyk s původní

zástavbou. Také může docházet k nové výstavbě na jednotlivých volných parcelách uvnitř existující zástavby sídel (Sýkora 2002).

Rozvolňování zástavby se jednoznačně podílí na zvyšování objemu individuální automobilové dopravy. V metropolitních oblastech také dochází k prostorové separaci jednotlivých funkcí. Příčinou tohoto jevu je způsob růstu měst. Namísto toho, aby města rostla organickým způsobem, tedy opakováním autonomních čtvrtí, vytvářejí se v důsledku zónování monofunkční areály (Krier 2001, s. 75). Obyvatelé suburbií, ve kterých je separována zejména rezidenční funkce, jsou tedy nuceni za službami či prací dojíždět do jiných částí sídelních aglomerací. Nízká hustota zalidnění suburbánního prostoru je dalším faktorem, který umocňuje délky cest. Vztah suburbanizace a dopravy je oboustranný a silně provázaný. Rozvoj suburbanizace byl umožněn technickým pokrokem v dopravě, rozvojem dopravních sítí a větším využíváním osobního automobilu. Zároveň nová struktura osídlení vytvořená působením suburbanizace (a dalších procesů suburbánního vývoje) zpětně zvyšuje nároky na automobilovou dopravu (Urbánková, Ouředníček 2006). Kromě vysoké spotřeby energií, s sebou rozvoj dopravy přináší nárůst ploch komunikací i parkovacích ploch, dopravní zácpy, hluk, znečištění, problémy s parkováním, stejně tak jako řadu sociálních důsledků, jako je ztráta sociální soudržnosti a posilování individualizmu (Pucher 2002; Sýkora 2002). Mezi pozitivní vlivy suburbanizace v oblasti dopravy může patřit oprava komunikací nebo zavádění nových linek hromadné dopravy do sídel v zázemí metropolí (Urbánková, Ouředníček 2006).

Novou zástavbu suburbií tvoří především nízkopodlažní rodinné domy. Rodinný dům je považován za materiálně i energeticky nejnáročnější formu bydlení. Pokud dochází k plošnému růstu měst prostřednictvím kobercové výstavby rodinných domů, rostou také nároky na výstavbu a údržbu technické a dopravní infrastruktury (Hnilička 2005).

„Suburbanizace přináší významné změny způsobu využití území“ (Sýkora 2002, s. 12). Suburbánní zástavba je převážně tvořena individuálně stojícími domy, dvojdomy nebo řadovými domy. Tato nízkopodlažní zástavba vytváří vysoké nároky na plochu. Podle Bičíka a Kupkové (2006) se nejvýznamnější změny ve využití ploch v posledních dvou staletích v Česku z hlediska intenzity odehrávají v oblastech největších aglomerací. Přestože se proces suburbanizace projevuje převážně až na konci sledovaného období, jeho vliv na změnu struktury ploch je patrný. Bičík a Kupková (2006) dokládají nárůst kategorií zastavěných a ostatních ploch v důsledku suburbanizace na hlavních rozvojových osách v zázemí Prahy. Podobný vývoj můžeme předpokládat i u menších metropolí. Rozrůstání zástavby mění ráz krajiny i její ekologickou stabilitu. K negativním důsledkům patří také zabor zemědělské půdy. Pozitiva ve změně využití území lze spatřovat především ve zvyšování úrovně bydlení (Mayer 2000).

2.3.2 Důsledky proměny fyzického prostředí na úrovni jednotlivých lokalit

Hodnocení kvality fyzického prostředí lokalit na mezo- a mikroúrovni bude mimo jiné vycházet z rozboru literatury o urbanismu. Aspekty fyzického prostředí, které budu zohledněny, ovlivňují podle urbanistů i sociologů významně kvalitu života v suburbíích. Ovlivňují například možnost využívání veřejného venkovního prostoru pro volnočasové aktivity, které zahrnují rovněž vytváření sociálních kontaktů. Autoři vycházejí z přesvědčení, že možnost utváření sociálních kontaktů a výsledné sociální klima mají vliv na kvalitu života v lokalitě.

Pro účel posouzení kvality fyzického prostředí suburbíí jsme vycházeli z poznatků tří publikací. Tyto publikace se buďto přímo zaměřují na hodnocení kvalit urbánního a suburbánního prostředí měst a celých metropolitních areálů nebo tuto problematiku alespoň částečně reflektují. Přestože jsou jejich autory architekti, publikace se primárně nevěnují hodnocení architektonického provedení staveb. Kniha *Sídelní kaše* od architekta Pavla Hniličky je přímo zaměřena na námi sledovanou problematiku stavebního rozvoje v okrajových částech metropolitních regionů v kontextu Česka. Druhé dvě knihy, *Architektura, volba nebo osud* od Leona Kriera a *Život mezi budovami* od Jana Gehla nahlíží na problematiku z pohledu severoamerické a západoevropské zkušenosti. Je proto vhodné upozornit, že rozměr a intenzita jimi hodnocených jevů je vyšší než v českých podmínkách. K tomuto faktu jsme při rozboru literatury přihlíželi a dále zmiňujeme jen problémy, které se projevují i v zázemí českých metropolí.

Všichni tři autoři přistupují k suburbánní zóně jako k součásti městského prostoru. Za nejvýraznější problém suburbánních lokalit považují nízkou hustotu zalidnění, která by se podle jejich představy měla alespoň přibližovat k hodnotám samotných měst. Shodně uvádějí, že hustota zalidnění je významným faktorem kvality života. Nejvýraznějším dopadem rozvolňování zástavby a následného snižování hustoty zalidnění, ke kterému v příměstských zónách dochází, je narůstající závislost na individuální automobilové dopravě. Hromadná doprava je v suburbánní zóně dražší, hůře realizovatelná a pro obyvatele méně pohodlná (Hnilička 2005; Gehl 2000).

Podle studie *Newmana a Kenworthyho* (1989, cit. v Hnilička 2005) se hranice hustoty osídlení, pod kterou se již nelze vyhnout závislosti na automobilu, pohybuje mezi 30 až 40 obyvateli na hektar. Minimální hranicí pro zavedení efektivně fungující hromadné dopravy je hustota přibližně 50 obyvatel na hektar. Aby byla umožněna pěší dostupnost základních služeb a občanské vybavenosti, musí se hodnota „vyšplhat“ až ke stu obyvatel na hektar.

Aby tedy sídlo mohlo fungovat jako samostatná čtvrť se základní vybaveností, pěší dostupností i veřejnou dopravou, musí hustota přesáhnout zmíněných 100 obyv./ha. Průměrná hustota zalidnění v současných suburbíích se v Česku pohybuje mezi 10 až 30 obyvateli na hektar (Hnilička 2005). Tato hodnota je příliš nízká a neumožňuje obyvatelům suburbíí ani pěší dostupnost, ani dostatečně fungující veřejnou dopravu. V této souvislosti je důležité podotknout,

že o větší dostupnosti můžeme hovořit až tehdy, pokud jsou služby a občanská vybavenost v sídle přítomné a lidé jsou ochotni je využívat. V zázemí velkých českých měst, můžeme za suburbia považovat i malé venkovské obce. Ryšavý a Kotačka (1994) například uvádí jako jedno z kritérií pro označení „suburbium“ minimální populační velikost sídla 100 obyvatel. U sídel této velikosti je vybavenost službami pochopitelně nízká. Hustota zalidnění z hlediska způsobu dostupnosti služeb není v tomto případě určujícím faktorem kvality života. Vzhledem k nepřítomnosti služeb jsou obyvatelé stejně odkázáni na jádrové město nebo okolní sídla. Z hlediska možnosti zavedení hromadné dopravy je však hustota zalidnění stále důležitá. Pro zlepšení kvality bydlení považuje Hnilička (2005) za nutné předměstské oblasti zhušťovat. Z běžných 10 až 30 obyvatel na hektar na hodnotu 80 až 100 ob./ha. Podle jeho slov „tato hodnota vypovídá o fungujícím městském osídlení, kde lze spojit kvality bydlení ve městě s požadavkem na zdravé prostředí s dostatkem zeleně“ (Hnilička 2005, s. 72).

Dalším negativním aspektem extenzivní suburbánní zástavby rodinných domů je její příliš monotónní vzhled. V jednotlivých lokalitách se setkáváme s podobným způsobem výstavby i vzhledem budov, a to bez ohledu na to, v jaké části suburbánní zóny se lokality nacházejí. Zároveň platí, že tyto lokality nemají konkrétní zapamatovatelný charakter. V této souvislosti se hovoří o tzv. *ztrátě místa* (Hnilička 2005). Pro obyvatele je nesporně obtížnější vybudovat si vztah k místu, které je snadno zaměnitelné s jiným. Přitom ale platí, že „vztah k místu je opět jednou ze zásadních otázek kvality bydlení“ (Hnilička 2005, s. 79).

Často diskutovaným prvkem suburbánních lokalit je kvalita a rozsah jejich veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi, náměstími a parky. Podle Gehla (2000) je kvalita venkovních prostor velmi důležitá pro kvalitu života v lokalitě. Pokud jsou venkovní prostory nekvalitní, vyskytují se v nich jen nezbytně nutné aktivity. „Naopak kvalitní fyzické prostředí umožňuje zcela jiné, široké spektrum lidských aktivit. Tam, kde je vytvořen lepší materiální rámec, venkovní aktivity rostou co do počtu, trvání i rozsahu“ (Gehl 2000, s. 13, 39).

Veřejné venkovní prostory by lidem neměly umožňovat pouze volně přicházet a odcházet, ale měly by vytvořit podmínky vhodné pro pohyb a možnost zdržet se. V ulicích by měl být vyhrazen dostatečně široký prostor pro chodce, měla by být přítomná místa pro odpočinek například v podobě laviček. Důležitý je také materiální rámec. Například z jakých materiálů jsou vybudovány komunikace nebo zda se v místě nachází dostatek upravené zeleně. V takovém prostředí se může rozvinout široké spektrum sociálních a rekreačních aktivit. U urbanistů převažuje názor, že kvalita veřejných prostranství suburbií je obecně velmi nízká (Hnilička 2005; Gehl 2000; Krier 2001). Některá příměstská sídla nemají ani vlastní náměstí či náves, která by plnila úlohu tzv. *lokálního centra*. Náměstí mají značný význam pro každou čtvrť, tedy i pro suburbia. Soustředí se zde společenské a obchodní aktivity. Jak prokázala Puldová (2006) na příkladu vybraných pražských suburbií, přítomnost míst setkávání měla vliv na sociální klima lokalit.

Kromě kvality veřejných venkovních prostor je pro spokojenost rezidentů důležitá i kvalita soukromých venkovních ploch. Základním předpokladem je jejich dostatečná velikost a intimita (Hnilička 2005). Pro celkový vzhled sídla je důležité i samotné architektonické ztvárnění jednotlivých staveb.

Souhrnně lze říci, že z pohledu architektů a urbanistů je největším nedostatkem suburbií způsob jejich výstavby, který je primárně zaměřen na jednotlivé stavby a nikoli na sídelní jednotku jako celek. Kvalita bydlení je v očích veřejnosti chybně posuzována bez vztahu k širší zástavbě sídla (Hnilička 2005 a další).

2.3.3 Alternativy současného způsobu výstavby suburbií

Obyvatelé měst hledají v suburbiích především vyšší kvalitu bydlení. Je obtížné nalézt odlišný způsob výstavby, který by nabízel stejné kvality jako rodinný dům v zeleni. V předchozí kapitole byly hodnoceny různé nedostatky současného způsobu výstavby. Jediná alternativa, která z textu vyplývá, je zvyšování hustoty zástavby a větší investice do veřejných prostranství. Zahušťování zástavby s sebou ale přináší úbytek ploch soukromých zahrad. Hnilička (2005) ve své knize uvádí jako možnou alternativu tzv. *zhuštěná sídliště*. Sám se také pokusil navrhnout alternativu v podobě využití *zastavovacích plánů*.

Zhuštěná sídliště představují různé návrhy sídlišť bytových domů, ve kterých mají obytné jednotky vlastní vstupy a vlastní venkovní prostory (např. sídliště Halen či Thalmatt na okraji Bernu od Atelieru 5, sídliště Gartenstadt Puchenau na okraji Lince od architekta Rolanda Rainera). Hnilička (2005) spatřuje nejlepší typ domu pro výstavbu v suburbiích řadový dům. Je výhodný pro zvýšení hustoty zalidnění, zároveň si ponechává některé přednosti samostatně stojícího domu. Především je to individuální přístup k výstavbě a dalším úpravám. Nutným předpokladem je ovšem vhodný zastavovací plán, který určí základní pravidla pro výstavbu. Zastavovací plán je vhodným řešením, pokud určuje základní objemy domů, vymezení jejich umístění, výšky a případně i několik podstatných dispozičních a typologických principů. Neměl by ale zasahovat do detailního architektonického řešení (Hnilička 2005).

Na tomto místě ještě zmíníme významnou koncepci, která ovlivnila vznik suburbií již v první polovině 20. století. Jedná se o ideu *zahradních měst*. Autorem myšlenky je anglický sociolog Ebenezer Howard, který své představy publikoval v knize *Gartenstädte von morgen*. Tato koncepce představovala reakci na přelidnění měst na počátku 20. století. Jejím cílem bylo „odlákat obyvatele z nezdravého města do zdrané krajiny“. Původně se měla zahradní města stát samostatnými jednotkami. V jejich duchu byla ale stavěna „pouze“ předměstí, která přejala ideu bydlení v zeleni. Byla realizována především extenzivní zástavbou řadových domů. Přesto je tento princip řadového stavění považována za jakýsi ideál předměstí, také díky kvalitám veřejných prostranství. Důraz kladený na kvalitu veřejných prostranství a čtvrti jako celku je mnohem vyšší než u dnešních suburbií. V Praze vznikly pod vlivem této ideje čtvrti Zahradní Město, Spořilov, Řečkovka nebo Krč (Hnilička 2005; Koutný 2004).

3 METODIKA

Ve své práci jsem použila několik navzájem se doplňujících metod. Použita byla kvantitativní analýza migračních dat a dat o výstavbě bytů, terénní mapování, metoda pozorování a dotazníkové šetření. Pro zobrazení datových výstupů jsem využila tabulky, grafy, fotografie, kartogramy a mapy. Při tvorbě map a kartogramů jsem pracovala s programem ArcGIS.

Analýza migračních dat v kombinaci s daty o počtu dokončených bytů byla využita pro vymezení suburbanního zázemí Českých Budějovic. Informace o výstavbě bytů pak byly použity také pro hodnocení prostorového rozmístění bytové výstavby v zázemí města. Samotným metodám se věnuji přímo v hodnotících textech kapitol 4 a 5. Na tomto místě bych chtěla pouze zmínit některé komplikace, které se váží na použita data. V práci byla využita anonymizovaná individuální data o migraci dostupná od roku 1992, která mi byla poskytnuta školitelem. Česká migrační statistika sleduje počet případů stěhování a nikoli počet stěhujících se lidí. Je tedy možné, že jedna osoba může být zahrnuta vícekrát. Tento fakt zanedbávám a v práci dále hovořím o počtu migrantů, nikoli případů stěhování. Dále může docházet k přestěhování beze změny místa trvalého bydliště, případně následuje nahlášení v novém bydlišti se zpožděním za fyzickým přestěhováním. Také mohou být zaregistrovány pohyby, ke kterým ve skutečnosti nedošlo.

Data o počtu dokončených bytů byla poskytnuta Českým statistickým úřadem v Českých Budějovicích, a to pro období mezi lety 1999 až 2005. Jde o data z běžné evidence statistiky bydlení ČSÚ. Přestože jsou tyto informace shromažďovány již od roku 1997, obdržela jsem je pro kratší časové období, a to bez bližšího vysvětlení důvodů. Vzhledem k tomu, že se jedná o časový úsek sedmi let, kdy zároveň probíhal proces suburbanizace českých měst nejdynamičtěji, považuji rozsah informací za dostačující. Počty dokončených bytů jsou uváděny pro jednotlivé obce a roky. Celkový počet dokončených bytů je rozdělen do čtyř kategorií na počty dokončených bytů v rodinných domech, bytových domech a dále v nástavbách, přístavbách nebo vestavbách rodinných domů a bytových domů.

Mapování novostaveb v obcích probíhalo během léta 2007, a to v co nejkratším časovém úseku tak, aby byl zachycen aktuální stav. Zakreslovány byly novostavby, tedy výstavba vytvořená přibližně od počátku devadesátých let do současnosti. Jako podkladové mapy posloužily topografické mapy přístupné na portálu Veřejné správy České republiky (<http://geoportal.cenia.cz/mapmaker>), vytvořené roku 2005. Způsob zakreslení vychází ze způsobu použitého již dříve školitelem v rámci projektu „Urbanizační procesy v Pražském městském regionu“. Zmapovány byly nově postavené a rozestavěné rodinné domy. Zároveň byly pomocí různých značek rozlišeny bytové jednotky v samostatně stojících rodinných domech, dvojdomcích, řadových domech a také v domech bytových. Vytvořená legenda je znázorněna ve volné příloze. Zkoumána byla všechna sídla na území jednotlivých obcí. Mapy byly zhotoveny pouze v případě, že výstavba nabyla výraznějšího objemu (alespoň deset

novostaveb). Během mapování byly zároveň shromažďovány poznatky o kvalitě veřejných prostranství.

Jako poslední metoda posloužilo dotazníkové šetření, jehož respondenty byli starostové/starostky vybraných obcí. Dotazník (viz příloha 2) byl zaměřen na doplnění údajů o bytové výstavbě a názory představitelů obcí k této tématice. Kontakty obcí jsem získala přes jejich internetové stránky. V telefonickém rozhovoru bylo starostům/starostkám nabídnuto vyplnění dotazníku přímo nebo zaslání dotazníku e-mailem. První možnosti využilo 6 respondentů. Ostatní přislíbili zaslání dotazníku e-mailem. Ve třech případech však starostové odpovědi nezaslali a již se mi s nimi nepodařilo zkontaktovat. Šlo o obce *Rudolfovo*, *Dubné* a *Boršov nad Vltavou*. V případě obdržení vyplněného dotazníku byl respondentům zaslán děkovný dopis prostřednictvím e-mailu. Úspěšnost dotazníku byla 84 %. Původně jsem však, vzhledem k osobnímu přístupu k jednání s respondenty, očekávala odpovědi všech starostů.

Dotazník zahrnoval čtrnáct jednoduchých otázek. Některé otázky vycházejí z dotazníkového šetření, které provedl školitel práce v rámci projektu „Urbanizační procesy v Pražském městském regionu“. Otázky jsou buďto přímo přejaté (otázky č. 2, 9) nebo upravené (otázky č. 1, 3, 4, 5, 6, 7). Také jsem se částečně inspirovala dotazníkem Puldové (2006) (otázka č. 14). Na závěr dotazníku bylo začleněno místo pro připomínky k problematice výstavby rodinných domů. Vyplnění dotazníku mělo respondentům trvat přibližně 5 až 10 minut. E-mail byl uveden pouze několika větami o účelu šetření, neboť s ním byli respondenti seznámeni již na počátku telefonického rozhovoru. Otázky jsou v dotazníku řazeny v logickém sledu. Na počátku jsou uvedeny otázky týkající se objemu a způsobu výstavby, za nimiž následuje subjektivní hodnocení pozitiv a negativ výstavby. Většinu otázek tvoří otázky uzavřené, avšak vzhledem k poměrně malému rozsahu šetření bylo možné zařadit do dotazníku i otázky otevřené (otázka č. 9 a 11). V případě rozsáhlého šetření je zpracování tohoto typu otázek časově a technicky náročné, v našem případě však převažuje pozitivum, možnost získat dokonalejší představu o problematice. Tyto otázky se týkají překážek, pozitiv a negativ nové výstavby.

Otázky o počtu postavených domů měly být použity v analýze rozmístění bytové výstavby. Starostové však uváděli příliš hrubé údaje, které často neodpovídaly skutečnosti. Ověřený údaj pak neuvedl žádný ze starostů. Z tohoto důvodu se údaje staly nepoužitelnými. Ani počty v budoucnu dokončených bytů a populační růst obce nebyli schopni příliš spolehlivě kvantifikovat. Závažným problémem byla nesrovnatelnost získaných údajů. Předpokládané počty nově postavených domů byly uváděny pro velmi odlišné časové horizonty. Bylo proto nutné přihlédnout ještě k dalším zdrojům, především záměrům developerů.

4 SUBURBANIZACE V ZÁZEMÍ ČESKÝCH BUDĚJOVIC

Na začátku práce bylo nejprve nutné vymezit zájmové území, ve kterém budeme sledovat projevy suburbanizace. Mělo by se jednat o souvislé území obklopující rovnoměrně centrální město. Takovéto zájmové území by mělo být zároveň dostatečně široké na to, aby pokrylo všechna potenciální suburbia Českých Budějovic. Ze zmíněných důvodů jsme se rozhodli do zájmového území zahrnout všechny obce zasahující svým katastrem do vzdálenosti patnácti kilometrů od středu sledovaného města. V příloze 1 je patnáctikilometrový okruh znázorněn červenou kružnicí, zároveň jsou zde uvedeny názvy všech vybraných obcí. Jako střed Českých Budějovic bylo použito náměstí Přemysla Otakara II., které je skutečně obchodním, administrativním i kulturním středem metropole. Rovněž jediná dvě českobudějovická obchodní centra a jedno, jehož výstavba je plánována, se nacházejí ve vnitřním městě v blízkosti tohoto historického jádra. Zmíněná patnáctikilometrová hranice byla stanovena uměle, ale s přihlédnutím k rozložení intenzity migrace obyvatel Českých Budějovic do obcí v celém Jihočeském kraji (ukazatel viz následující kapitola, obr. 1). Vymezené pracovní území čítá sedmdesát devět obcí. Rozsahem odpovídá téměř velikosti aglomerace a nikoli pouhé příměstské zóně. Z tohoto důvodu jej lze pro daný účel považovat za dostatečně rozsáhlé.

4.1 Vymezení nejvýznamnějších suburbií

Pro vymezení suburbánní zóny a nalezení nejvýznamnějších suburbií města České Budějovice jsme se rozhodli použít kombinaci dat o migraci a dat o počtech dokončených bytů. Přestože se práce zaměřuje především na analýzu fyzického prostředí, nemůže být migrace na tomto místě opomenuta. Podle zvoleného pojetí suburbanizace, je přesun obyvatel z jádra metropolitního areálu do sídel v jeho zázemí podstatou tohoto procesu. Dostupná migrační data mohou poskytnout informaci o celkovém počtu obyvatel, kteří se přestěhovali z jádrového města do jeho zázemí. V rámci migračních dat bohužel není možné odlišit pouze ty migranty, kteří přispívají k procesu suburbanizace. V celkovém migračním proudu směřujícím do příměstské zóny se může skrývat více různých pohybů zároveň. Takovéto procesy se liší charakteristikou svých nositelů a mají i různé dopady na suburbánní zónu. Vedle suburbanizace se jedná například o migraci starších lidí do domovů důchodců, stěhování do stávající zástavby nebo objektů druhého bydlení (Ouředníček 2007). Uvedené procesy nemají srovnatelný vliv na změnu fyzického prostředí jako suburbanizace, která se projevuje vznikem nové, především nízkopodlažní bytové výstavby v cílových lokalitách migrantů. Abychom si byli jisti, že dochází ke změnám v morfologii sídel, zohledníme při hodnocení obcí ještě počty nově postavených bytů. Je pochopitelné, že na nové výstavbě se mohou podílet nejen obyvatelé přicházející z centrálního města, ale i stávající obyvatelé obcí nebo ostatní nově příchozí. Souhrnně lze konstatovat, že ani na základě migračních dat, ani údajů o výstavbě není možné jednoznačně odhalit samotný suburbanizační proces podílející se na přetváření fyzické struktury. Přesto je analýza zmíněných jevů pro daný účel vhodná.

Zatímco migrační data byla dostupná pro téměř celé transformační období, údaje o bytové výstavbě byly poskytnuty pro kratší období mezi lety 1999 až 2005. Z tohoto důvodu vycházíme především z migračních ukazatelů a celkový objem výstavby zohledníme až sekundárně.

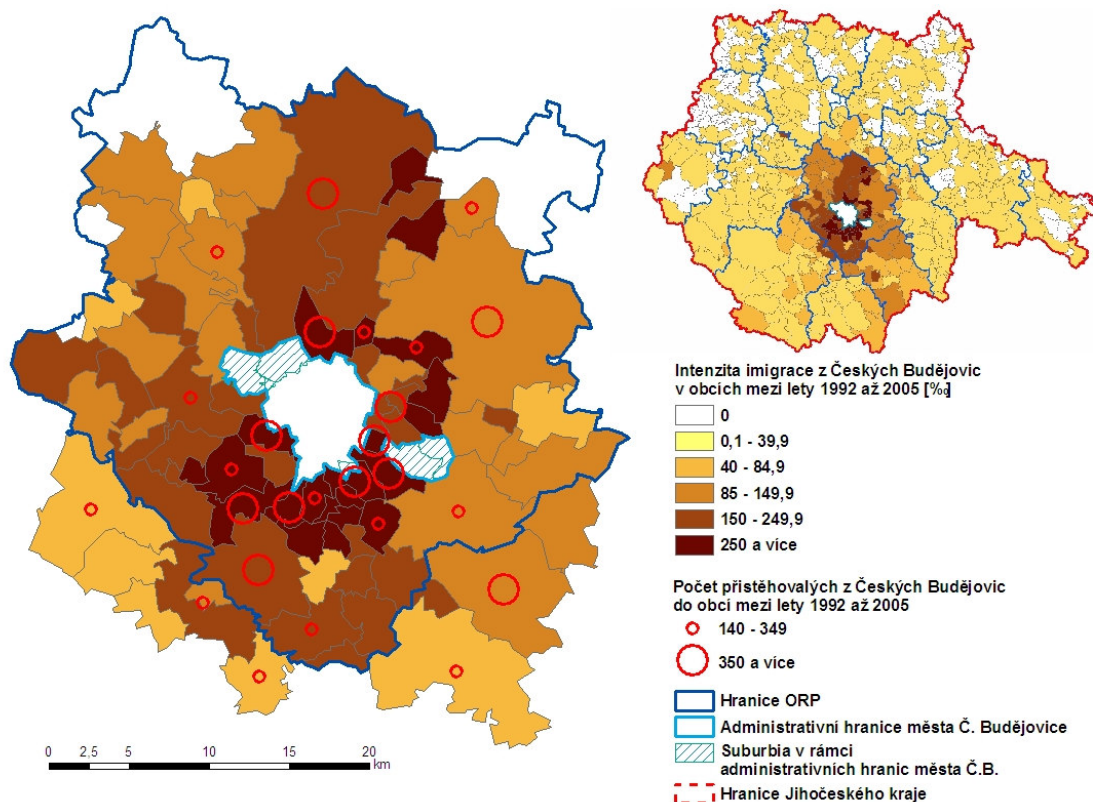
Pro práci jsme sestavili ukazatel *intenzity imigrace z Českých Budějovic*² do obcí v zázemí města. Intenzita imigrace je vypočtena jako počet imigrantů z Českých Budějovic přistěhovalých do obce v období od roku 1992 do roku 2005 vztažený na 1 000 obyvatel obce na konci sledovaného období³. Při výpočtu ukazatele jsme nejprve součtem individuálních případů migrace získali počty přistěhovalých z Českých Budějovic do obcí zájmového území v jednotlivých letech. Následně byly roční počty přistěhovalých sečteny pro obce za celé období mezi lety 1992 až 2005. Použito bylo administrativní členění obcí platné ke konci roku 2005. Během sledovaného období došlo k několika případům odloučení obcí. Z tohoto důvodu bylo zapotřebí vytvořit odhady počtu imigrantů pro nově vzniklé obce⁴ v letech před jejich osamostatněním.

Kromě intenzity imigrace byl sledován také celkový počet přistěhovalých z Českých Budějovic. Tak byla zohledněna jak celková velikost, tak i intenzita suburbanizace. Hodnoty použitých ukazatelů jsou uvedeny v příloze 3.

Pro velký počet zkoumaných obcí bylo vhodné stanovit si mezní hodnoty sledovaných ukazatelů jako kritéria pro výběr významných suburbánních lokalit. Na území těchto lokalit proběhne terénní šetření nové výstavby i dotazníkové šetření starostů. Vybrány byly všechny obce, které získaly migrací z Českých Budějovic ve sledovaném období 14ti let více než 350 obyvatel. Jedná se o 25 a více obyvatel v průměru ročně. Toto kritérium splňovalo celkem 12 obcí zájmového území. Absolutně největší počty přistěhovalých vykazují největší obce aglomerace, ve kterých může proces nabývat větších rozměrů. Pro zohlednění menších obcí je nutné přihlídnout také k intenzitě procesu. Dále byly vybrány obce s intenzitou imigrace z Českých Budějovic rovnou nebo vyšší než 250 ‰ a splňující absolutní počet alespoň 140 budějovických imigrantů. Tato hodnota představuje 10 migrantů v průměru ročně. Stanovená mez intenzity je, podle mého názoru, již velmi vysoká. Vyjadřuje, že minimálně 25 % obyvatel obce se přistěhovalo z Českých Budějovic, a to pouze během sledovaného období. Nastavené kritérium splňovalo dalších pět obcí. Následně bylo přihlídnuto k počtu dokončených bytů v obcích v období let 1999 až 2005. Toto období reflektuje největší rozmach suburbanizace v zázemí velkých českých měst. Jak uvádí více autorů na příkladech různých měst, rezidenční suburbanizace se začíná pozvolna projevovat od poloviny devadesátých let a největšího dosavadního rozmachu nabývá až v několika posledních letech (např. Ouředníček 2006; Kubeš, Švec 2006a; Mulíček, Olšová 2002; Létal, Smolová, Szczyrba 2001). Dodatečně byly mezi nejvýznamnější suburbia přiřazeny obce *Hlincová Hora*, *Dolní Třebnín* a *Dubné*. Obce měly vysoké hodnoty výstavby a v případě *Hlincové Hory* a *Dubného* také vysoké hodnoty intenzity imigrace (IImCB). Naopak vyčleněna byla obec *Libníč*, u které byly vysoké hodnoty imigrace

způsobeny pravděpodobně stěhováním českobudějovických seniorů do místního domova důchodců a bytová výstavba zde byla slabá.

Obr. 1: Intenzita a objem imigrace z Českých Budějovic do obcí v jejich zázemí mezi lety 1999 až 2005



Zdroj dat: ČSÚ, vlastní výpočty

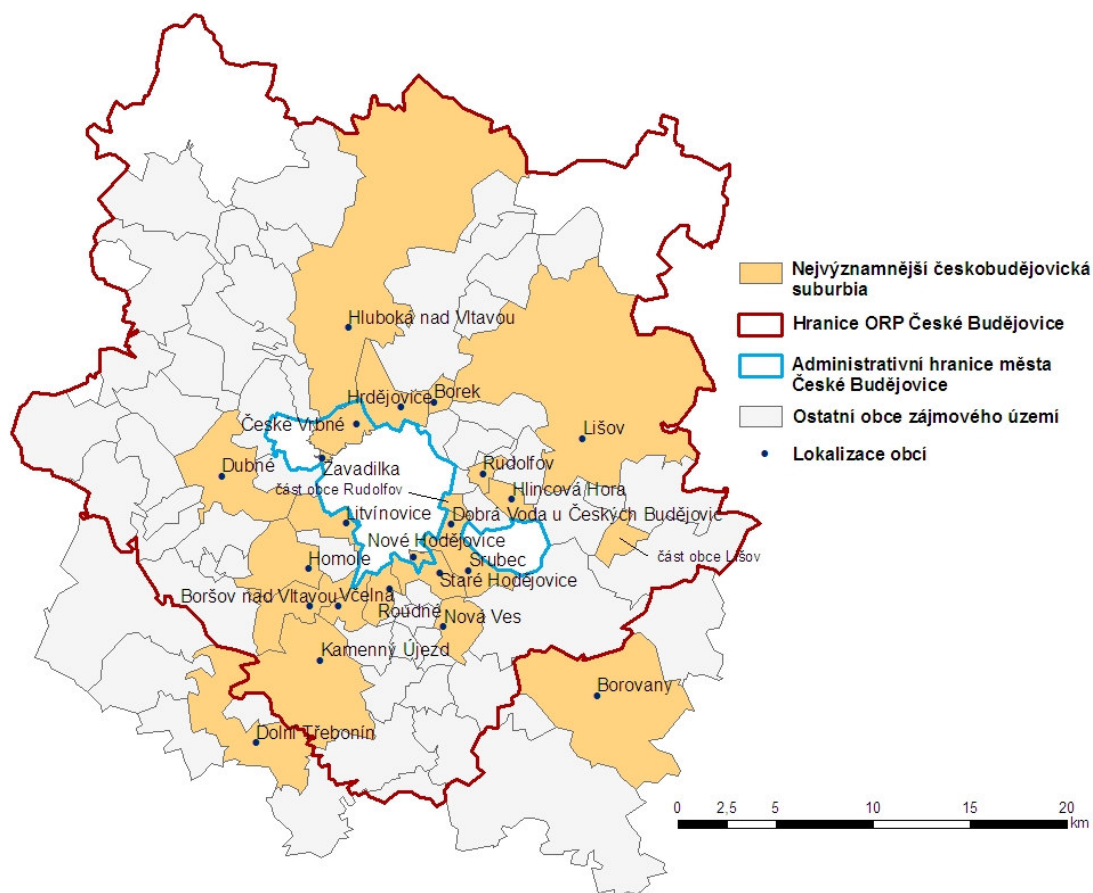
Hodnoty sledovaných ukazatelů jsou znázorněny metodou kartogramu a kartodiagramu na obrázku 1. Počet nových bytů vyjadřuje kartodiagram na obrázku 3 v další části práce. Na obrázku 1 je dobře patrné, že největší intenzita suburbanizace je soustředěna do obcí v blízkém zázemí města a s rostoucí vzdáleností intenzita klesá. Obce s největšími migračními zisky a zároveň nejvyšší intenzitou imigrace vytvářejí shluk přiléhající k jihozápadní, jižní až jihovýchodní části administrativní hranice Budějovic. Největší počty migrantů z jádrového města směřují jednak do blízkého zázemí, ale také do vzdálenějších, populačně velkých obcí nebo městeček aglomerace. Zajímavé je porovnání rozvoje bytové výstavby s imigrací z Českých Budějovic. Z porovnání obrázků 1 a 3 je patrné, že obce s největším přílivem českobudějovických imigrantů se nacházejí převážně v těžké části zázemí, ve které probíhá největší stavební rozvoj. Tento výsledek jsme předpokládali a může posloužit jako doklad probíhající suburbanizace.

Do souboru sledovaných obcí byla dále zařazena některá sídla nacházející se na administrativním území jádrového města. Tato sídla byla v minulosti k městu administrativně připojena. Až doposud však nedošlo k fyzickému napojení jejich zástavby na kompaktní zástavbu města. Pro nalezení těchto sídel bylo použito leteckých snímků a map

(<http://geoportal.cenia.cz/mapmaker>). Jelikož není možné pro tyto lokality získat odpovídající data jako pro samostatné obce, budeme vycházet z výsledků terénního průzkumu.

Z okrajových sídel (urbanistických obvodů) Českých Budějovic bylo vyčleněno celkem šest prostorově samostatných jednotek. Zvláštností Českých Budějovic je nesouvislé administrativní území. Tato situace nastala po odloučení obce *Dobrá Voda* na počátku roku 1991. Oddělena od města tak zůstala dvě venkovská sídla, *Třebotovice* a *Kaliště*. V lokalitě *Třebotovice* bylo při terénním průzkumu napočítáno celkem 14 novostaveb, v lokalitě *Kaliště* jen šest. Rozsah nové výstavby je v současnosti malý. Další samostatnou příměstskou lokalitou jsou *Nové Hodějovice* na jihovýchodním okraji města. Sídlo původně spadalo pod obec *Staré Hodějovice*, ale v roce 1963 bylo připojeno k Českým Budějovicím. Počet nově postavených domů je zde poměrně vysoký. Během mapování bylo zakresleno celkem 31 nových staveb a několik staveb doposud nedokončených. Na severozápadním okraji města se nacházejí poslední tři lokality, které doposud „neprorostly“ k zástavbě města. První z nich je malé venkovské sídlo *Haklovy Dvory*. Novostaveb zde bylo napočítáno celkem sedmnáct. Vzhledem k malé velikosti sídla je to poměrně dynamický rozvoj. Blíže k zástavbě města se nachází lokalita *Zavadilka*, která původně patřila pod obec *Haklovy Dvory* a společně byly v roce 1976 přičleněny k Českým Budějovicím. Na vnějším okraji *Zavadilky* dochází k velmi silnému stavebnímu rozvoji. Vznikl zde komplex řadových domů čítající 56 bytových jednotek a dalších 46 bytových jednotek je vytvořeno v rámci dvojdomků. Výstavbu provádí developerská firma *JELEN Development s.r.o.*, která již zahájila třetí etapu výstavby, ve které má vzniknout dalších 66 bytových jednotek ve dvojdomcích. Na zbylých parcelách vystaví ještě několik samostatných rodinných domů. Poslední lokalitou je *České Vrbné*. Přestože část zástavby dosahuje do blízkosti panelového sídliště *Vltava*, považujeme ji stále za oddělenou. Původní vesnické jádro se totiž nachází ve větší vzdálenosti od města a právě na něj navazuje nová zástavba. Jedná se o lokalitu s „dobrou adresou“. Novou zástavbu tvoří čtyřicet luxusních domů a dalších sedm bytových jednotek v řadových domech. V blízkosti panelové zástavby vzniklo dvanáct bytových jednotek v řadových domech (též projekt firmy *JELEN Development s.r.o.*) a je možné předpokládat, že již v blízké době se výstavba rozšíří až k panelové zástavbě. Ve všech nalezených sídlech probíhá určitý stavební rozvoj, za významná suburbia můžeme považovat pouze lokality: *Nové Hodějovice*, *České Vrbné* a *Zavadilka*. Tato sídla budou hodnocena spolu s dříve vybranými obcemi.

Obr. 2: Nejvýznamnější suburbia města České Budějovice



Výsledný soubor významných suburií tvoří 19 samostatných obcí a tři urbanistické obvody jádrového města aglomerace. Lokality vytvářejí nesouvislé území okolo centrálního města. Do obrázku 2 byla zakreslena nejen celá katastrální území vybraných obcí, ale rovněž poloha jejich největších sídel, ve kterých lze s největší pravděpodobností předpokládat dominantní stavební rozvoj na území obcí. Z pohledu na rozmístění lokalit je patrné, že se většina z nich nachází do vzdálenosti deseti kilometrů od středu Budějovic, podobně jako je tomu u Olomouce (Létal, Smolová, Szczyrba 2001). Například obce *Hluboká nad Vltavou* nebo *Lišov*, které mají velká katastrální území zasahující až k okraji zájmového území, mají největší sídla lokalizována blíže k Českým Budějovicím. Všechny odlehlejší lokality, včetně nejvzdálenějšího *Dolního Třebonína* a *Borovan*, jsou umístěny při významných silničních komunikacích. Vzhledem k rozmístění nejvýznamnějších suburiálních lokalit, můžeme za příměstskou zónu považovat území nacházející se do vzdálenosti deseti kilometrů od jádra aglomerace.

Na závěr kapitoly je nutné zdůraznit, že suburbanizace nemusí probíhat pouze na území vybraných obcí. Proces se může s menší intenzitou vyskytovat i v rámci jiných obcí. Nutnost

výběru nejvýznamnějších lokalit byla vedena náročností terénního průzkumu, kdy bylo možné soustředit se pouze na omezený počet obcí.

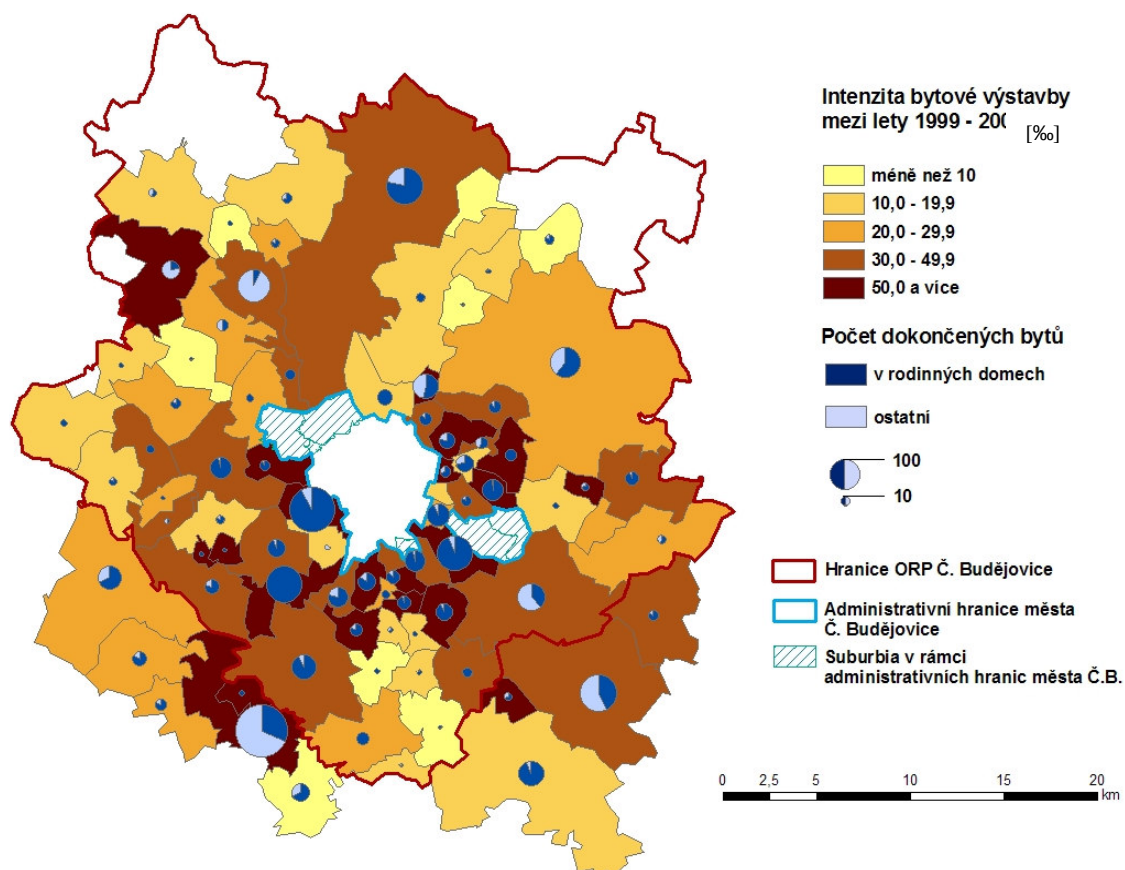
4.2 Rozmístění nové bytové výstavby v zázemí metropole

V této kapitole provedeme zhodnocení rozmístění nové bytové výstavby pro období mezi lety 1999 až 2005. Opět budou použity údaje o dokončených bytech ČSÚ. Období sedmi let považujeme za dostatečně dlouhé a zároveň reprezentativní. Jak již bylo uvedeno, tento časový úsek přibližně odpovídá období největší expanze bytové výstavby v příměstské zóně českých měst. Pro zhodnocení prostorového vzorce nejnovější zástavby bylo použito metody katrogramů a kartodiagramů.

Zhodnocení rozsahu stavebního rozvoje bude vycházet z celkového objemu výstavby. Vzhledem k tomu, že obce nejsou populačně srovnatelné jednotky, bude zhodnocena také intenzita výstavby vztažená vůči jejich populační velikosti. Ukazatel *intenzity bytové výstavby*⁵ vyjadřuje počet bytů dokončených v letech 1999 až 2005 připadajících na tisíc obyvatel obce na konci sledovaného období. *Intenzita výstavby rodinných domů*⁶ je vypočtena obdobným způsobem a vyjadřuje počet bytů v nových rodinných domech dokončených mezi lety 1999 až 2005 připadajících na tisíc obyvatel obce na konci sledovaného období. Další ukazatele jsou uvedeny přímo na obrázcích 3 a 4.

Z kartodiagramu na obrázku 3 vyplývá, že rozvoj nové bytové výstavby je v širším zázemí Českých Budějovic rozprostřen nerovnoměrně. Oblast, ve které probíhá největší stavební rozvoj se nachází v blízkém okolí Českých Budějovic, v jeho příměstské zóně. Přesto obce s nejdynamičtějším rozvojem nevytváří souvislé pásmo, které by město obklopovalo ze všech stran. Největší objem nových bytů se soustředí do severovýchodního, východního, jihovýchodního, jižního a jihozápadního sektoru blízkého zázemí města. V této oblasti, tvořené hustou sítí malých sídel, je možné pozorovat vysoký objem výstavby v několika sledech obcí. Vzhledem k menší velikosti sídel je zde vysoká i intenzita bytové výstavby. Nejvýraznější jsou tři lokality: *Litvínovice*, *Boršov nad Vltavou* a *Srubec*. V těchto lokalitách je rozvoj skutečně masivní. S výjimkou *Srubce*, který je tradičním českobudějovickým suburbiem, zde probíhá rozvoj až po roce 1989. Jak již bylo zmíněno, severozápadní zázemí města je stavebním rozvojem zasaženo v menší míře. Pokud ale do úvah zahrneme i samostatné lokality včleněné do administrativních hranic města, můžeme konstatovat, že dochází ke stavebnímu rozvoji i této oblasti. Výrazný rozvoj probíhá v lokalitě *Zavadilka* a částečně také v *Českém Vrbném* (viz předchozí kapitola).

Obr. 3: Bytová výstavba v zázemí Českých Budějovic v období mezi lety 1999 až 2005

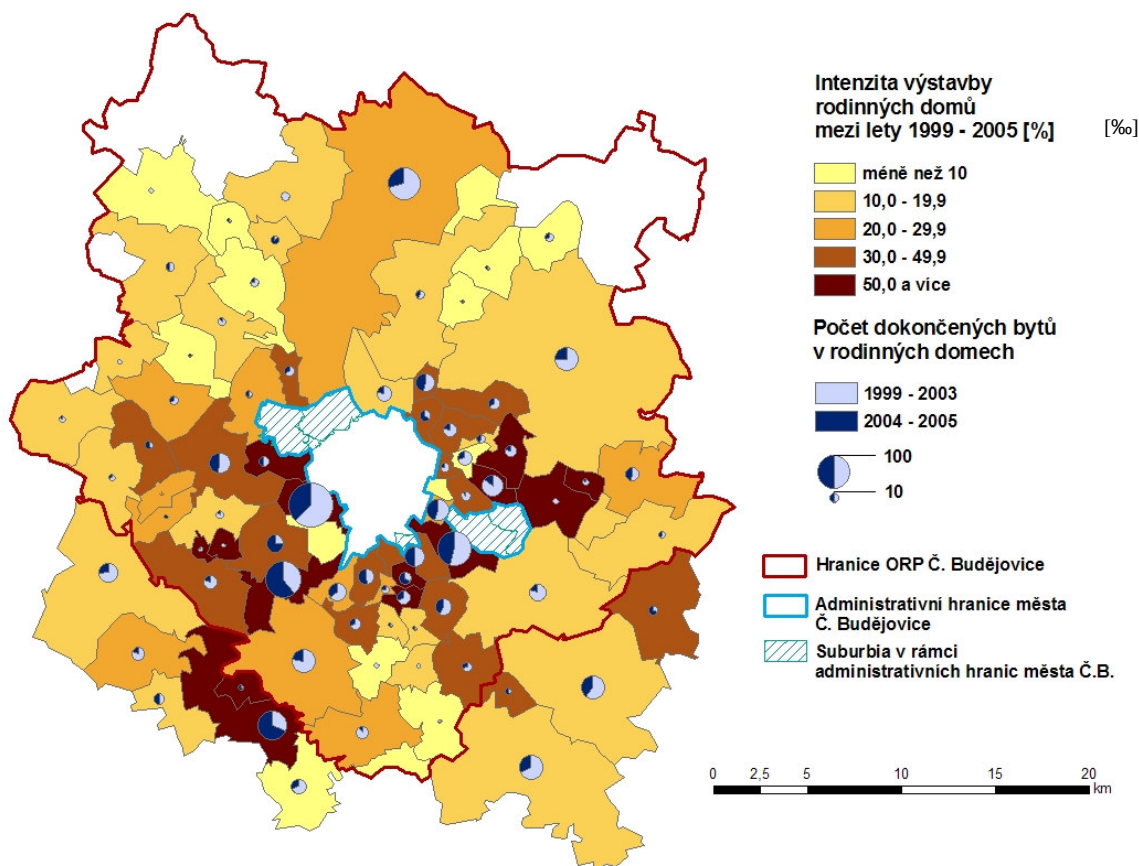


Zdroj dat: ČSÚ, vlastní výpočty

POZNÁMKA: kategorie „ostatní“ zahrnuje: počet dokončených bytů v nových bytových domech, v nástavbách, přístavbách nebo vestavbách rodinných a bytových domů.

Ve vzdálenějších částech příměstské zóny je větší objem výstavby bytů soustředěn téměř výhradně do populačně velkých obcí. Intenzita výstavby je vzhledem k jejich velikosti nízká. Jedná se o města *Zliv*, *Hluboká nad Vltavou*, *Lišov*, *Borovany* a *Trhové Sviny*. Výjimku tvoří obec *Dolní Třebonín*. Iniciativou obce vyrostla na jejím okraji kolonie nových bytových domů. Na výstavbu domů obec čerpala část prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení. V prvních dvou etapách výstavby tak obec postavila 132 bytových jednotek. Kromě této výstavby v obci probíhá i silná individuální výstavba rodinných domů. *Dolní Třebonín* je obcí, která se ve sledovaném období sedmi let rozrostla o největší počet nových bytů v celém zájmovém území.

Obr. 4: Výstavba rodinných domů v zázemí Českých Budějovic v období mezi lety 1999 až 2005



Zdroj dat: ČSÚ

Kromě celkové bytové výstavby je zajímavé zaměřit se na výstavbu bytů v nových rodinných domech. Tato forma výstavby je, podle mého názoru, pro proces suburbanizace typičtější. Ve sledovaném území tvoří nové byty v rodinných domech 77 % celkové výstavby. Z obrázku 4 nevyplývá žádný zásadní rozdíl v rozmístění této výstavby ve srovnání s celkovými hodnotami výstavby bytů. Největší objem výstavby je také soustředěn do blízkého zázemí města, kde výstavba dosahuje největší intenzity. Opět zde dominují tři v současnosti nejvýznamnější lokality. Výstavba rodinných domů je ve srovnání s celkovou výstavbou více soustředěna do blízkého zázemí Budějovic, což vyplývá jak z objemu, tak z intenzity výstavby. Je to způsobeno tím, že ve velkých obcích, které jsou více vzdáleny od města tvoří výstavba rodinných domů menší podíl. Platí to zejména o *Zlivi*, *Lišovu* a *Borovanech*. Pro tyto lokality je typičtější výstavba bytových domů nebo zde probíhá rozšiřování bytového fondu v návaznosti na starší stavby v podobě nejrůznějších přístaveb, vestaveb nebo nástaveb. Forma jejich růstu je poměrně kompaktní. Naprosto opačná situace nastává ve zmiňované nejvýznamnější suburbánní oblasti v zázemí města. Kartogram na obrázku 4 velmi jasně ukazuje výraznou dominanci výstavby rodinných domů. S výjimkou *Rudolfova* a *Borku* to platí o všech obcích. S přihlédnutím k výsledkům terénního průzkumu můžeme konstatovat, že v příměstské zóně dochází k nejvýznamnější proměně morfologie fyzického prostředí z celého sledovaného území.

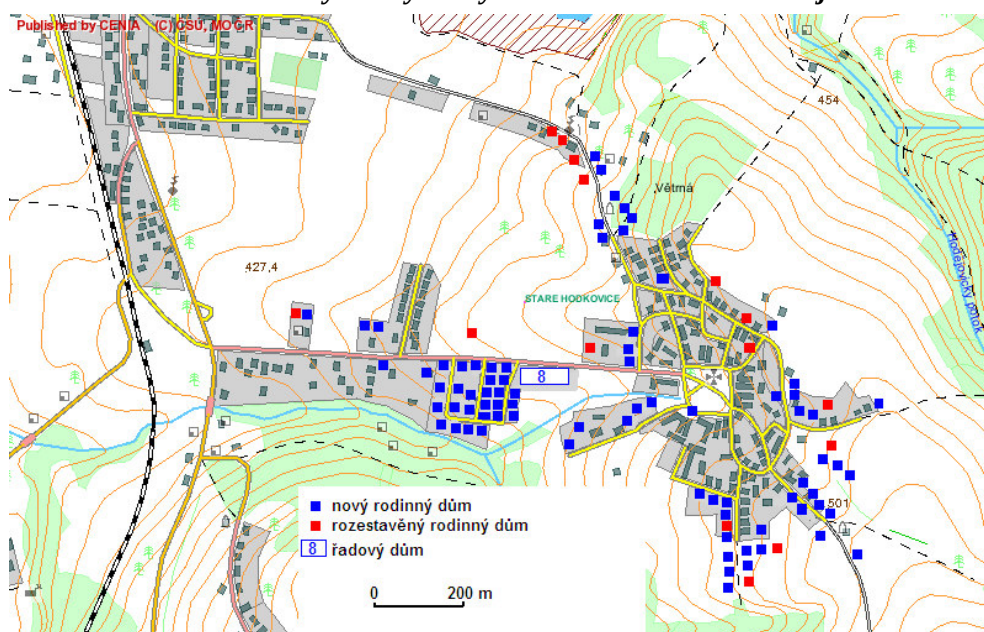
Zjednodušeným způsobem jsme se pokusili zjistit, jak se mění dynamika výstavby rodinných domů. Prostřednictvím karodiagramu na obrázku 4 porovnáváme vztah mezi objemem výstavby rodinných domů ve dvou nespojitě dlouhých obdobích. Delší období pěti let porovnáváme s kratším obdobím zahrnujícím pouze poslední dva roky, pro které máme údaje. Pokud bude podíl kratšího období výraznější než dvoupětinový, znamená to, že dynamika rozvoje se stupňuje.

Jak se ukazuje, obce prodělávají velmi rozdílný vývoj. Ve větších obcích odpovídá podíl dvou období zhruba rovnoměrnému rozvoji. Naproti tomu výsledky u menších obcí jsou velmi různorodé. Výraznější rozvoj v posledních letech zaznamenaly obce *Srubec*, *Dolní Třebonín* a *Boršov nad Vltavou*. Tato skutečnost souvisí s faktem, že se v obcích v té době dokončovaly stavební projekty developerských firem. Podle zjištěných hodnot se nemůžeme vyjádřit k dynamice stavebního rozvoje sledovaného území jako celku. Zdá se, že se lokality vyvíjejí individuálním tempem.

4.3 Rozmístění nové bytové výstavby na úrovni jednotlivých suburbií

Rozmístění bytové zástavby bylo dále sledováno v měřítku jednotlivých lokalit. Při tomto hodnocení vycházíme z terénního průzkumu, při kterém byly zmapovány jednotlivé novostavby. Na území vybraných obcí byla prozkoumána všechna sídla (ZSJ). Stavební rozvoj se ve většině případů soustředil pouze na území největšího ze sídel. Vytvořené mapy jsou součástí volné přílohy.

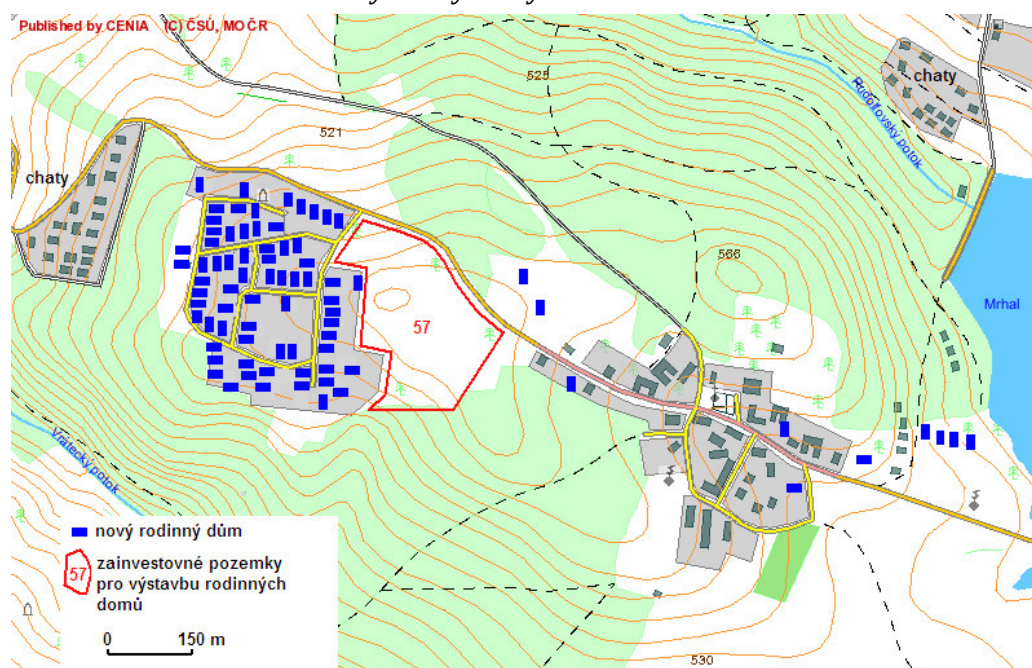
Obr. 5: Rozmístění nové bytové výstavby na území obce Staré Hodějovice



Zdroj: terénní průzkum

Většina nové výstavby v suburbánních sídlech je umístěna na okraji původní zástavby. Jako příklad tohoto rozvoje uvádíme obec *Staré Hodějovice*, kde nová zástavba obklopuje původní vesnické jádro (obr. 5). Domy jen zřídka stojí osamocně, většinou se zformovaly celé soubory čítající maximálně několik desítek domů. Ve většině obcí najdeme vždy několik nových domů postavených na volných pozemcích uprostřed původní zástavby obce. Tato forma rozvoje je ale jen okrajová.

Obr. 6: Rozmístění nové bytové výstavby na území obce Hlincová Hora



Zdroj: terénní průzkum

Během terénního průzkumu byla nalezena pouze jedna zcela nová lokalita prostorově oddělená od původní zástavby vesnice. Jedná se o lokalitu *Kodetka* vystavěnou na území obce *Hlincová Hora* (viz obr. 6). Lokalita není plnohodnotným sídlem, neboť se zde uplatňuje pouze rezidenční funkce. Přesto je její poloha velmi výhodná, neboť se nachází v blízkosti dobře vybavené obce *Rudolfov*. Developerská společnost (*KODETKA, a.s.*, součást skupiny *SHL a Partner a.s.*) zde prodává parcely pro individuální výstavbu. V současnosti je již postaveno téměř sedmdesát převážně velmi drahých rodinných domů. Vzniká tak nová lokalita s „dobrou adresou“. Další samostatná lokalita má vzniknout v blízkosti obce *Srubeč*. Poté, co developer (*ESTATE INVEST s.r.o.*) zajistí potřebnou infrastrukturu, bude k výstavbě nabídnuto 24 parcel.

Jak již bylo řečeno, většina nových staveb vyrůstá v návaznosti na původní zástavbu sídla. Zajímavé je, že rozsah nově vzniklé zástavby příliš nezávisí na rozsahu té původní. V několika vesnicích, jejichž původní jádro tvořilo jen několik ulic, došlo v devadesátých letech k výstavbě celého souboru ulic nové zástavby. Původní rozsah zastavěného území se tedy velmi výrazně zvětšil. Na druhou stranu, rozvoj ve velkých suburbích, jako je *Rudolfov*, *Lišov*, *Dobrá Voda* či *Borovany* probíhá v současnosti spíše prodloužováním stávajících ulic. Zmíněný dynamický rozvoj v podobě celých souborů rodinných domů můžeme pozorovat v okolí všech

vesnic spadajících pod obec *Lítvínovice* (*Mokré*, *Šindlovy Dvory* i samotné *Litvínovice*), dále v obcích *Homole* (především v části obce *Nové Homole*), *Dolní Třebonín*, *Srubec*, *Boršov nad Vltavou* a v urbanistickém obvodu Českých Budějovic - na *Zavadilce*. Rodinné domy vznikají v těchto sídlech koncentrovaně především proto, že jsou parcely předem připravovány prostřednictvím developerů v ucelených souborech (největší z developerů je *THB invest, a.s.*). Hustota nové zástavby je poměrně nízká a můžeme konstatovat, že dochází k rozvolňování struktury zástavby. Zástavba se rozšiřuje do okolní krajiny stávajících sídel jednotným způsobem, aniž by respektovala způsob původního zastavění. Tento růst demonstrují fotografie v příloze 4.

4.4 Kvalita veřejných prostranství a architektonického ztvárnění zástavby suburbii

V souvislosti se suburbanizací se často hovoří o nízké kvalitě veřejných prostranství a architektonického ztvárnění nově vznikající zástavby. Přestože hodnocení urbanistické a architektonické kvality sídel nepřísluší geografickým disciplínám, pokusíme se o zjednodušenou identifikaci základních problémů veřejných prostranství a vizuální podoby zástavby. Jedná se o důležité aspekty fyzického prostředí. Jako zdroj informací nám poslouží terénní šetření vybraných lokalit. Tento přístup v sobě pochopitelně skrývá značnou míru subjektivity.

Charakter veřejných prostranství by měl obyvatelům umožňovat pohodlný pobyt ve volném venkovním prostoru a rozvíjení různých aktivit. Z tohoto důvodu by měla být při tvorbě veřejných prostranství věnována pozornost například dostatečnému rozsahu a kvalitní úpravě chodníků. Kromě komunikací jsou důležité i další veřejné prostory, zejména náměstí nebo návsi, kde se mohou soustředit nejrůznější činnosti obyvatel. Pozitivně mohou na život komunity působit i jiné prvky, jako jsou dětská hřiště nebo sportovní areály, které vytvářejí možnosti setkávání a trávení času ve společném venkovním prostoru.

Terénní průzkum prokázal, že podoba veřejných prostranství uvnitř nové suburbánní zástavby je ve všech zkoumaných sídlech téměř stejná. Chodníkům je věnován jen malý prostor. Ve většině lokalit jsou vybudovány jen v některých ulicích a nebo nejsou obsaženy vůbec. Často se stává, že jsou v celé šířce využívány k parkování vozidel. Ve všech lokalitách je zavedeno veřejné osvětlení, ale jiné prvky jako veřejná zeleň nebo lavičky se ve veřejných prostranstvích tak hojně nevyskytují. Tento stav je pravděpodobně jen dočasný. Vzhledem k tomu, že se jedná o nové lokality, je možné v budoucnu předpokládat postupný nárůst kvality venkovních veřejných ploch.

Žádný z nových projektů výstavy nezahrnoval jinou formu veřejného prostranství než ulici. Ani projekty navazující na původně malá sídla (např. *Zavadilka* a *Srubec*), která nemají svá vlastní centra v podobě návsi, nevytvořily žádné nové lokální centrum. Tato skutečnost je způsobena především snahou developerů o dosažení co největší zisků a pravděpodobně doposud

malým zájmem o veřejná prostranství na straně jejich zákazníků. V zázemí Českých Budějovic byl odhalen jeden projekt lišící se svým přístupem k veřejným prostorům. Jedná se o již zmíněný projekt *Kodetku* na území obce *Hlincová Hora*. Zatímco většina ostatních projektů zdůrazňuje ve svých reklamních kampaních především dobrou dopravní dostupnost Českých Budějovic, případně kvalitní přírodní prostředí v okolí lokality, tento projekt se vyznačuje širším zaměřením. Investor deklaruje vybudování chodníků, osvětlení, ale i veřejné zeleně a sportovního areálu. Projekt se vyznačuje promyšleným výběrem lokality. V blízkosti se nachází přírodní koupaliště, sjezdovka a v budoucnu zde bude vytvořeno i golfové hřiště.

Při terénním průzkumu bylo také sledováno architektonické ztvárnění nové zástavby. Ve většině nových lokalit vznikají domy podobné architektury utvářející sourodý celek. Příkladem může být nová výstavba v obci *Boršov nad Vltavou* (obr. 7).

Obr. 7: Soubor domů jednotné architektury v obci Boršov nad Vltavou



Foto autorka

Suburbánní výstavba bývá často kritizována pro svůj příliš monotónní vzhled. Na území sledovaných suburbií jsme však našli pouze několik lokalit monotónního charakteru. Jedná se o „lacinější“ lokality, kde byla uplatněna metoda výstavby „na klíč“. Především se jedná o rozsáhlejší celky řadových domů. Příkladem je obec *Včelná* a urbanistický obvod *Zavadilka*. Výrazně jednotvárná zástavba se dále nachází v obci *Dolní Třebonín*, kde kromě řadových domů vznikl rozsáhlý soubor nízkopodlažních bytových domů. Fotografie jednotvárné zástavby jsou uvedeny v příloze 5. Opakem monotónní suburbánní zástavby je příliš různorodá směs stavebních přístupů. Ta je naopak typická pro „dražší lokality“. Domy se navzájem liší objemově, tvarově i půdorysem. Pro extrémně honosný styl se žilo označení „podnikatelské

baroko“. Někdy se takovéto stavby vyskytují uprostřed jinak „umírněné“ zástavby, čímž narušují její vzhled, jindy utvářejí samostatné soubory o několika domech. Příkladem může být lokalita přiléhající k obci *Včelná* a soubor domů na okraji obce *Staré Hodějovice*. Na obázku 8 uvádíme jako příklad jednu z honosných budov nacházející se v obci *Staré Hodějovice*. Další stavby s netradiční architekturou jsou vyobrazeny v příloze 6.

Obr. 8: Budova netradičního architektonického ztvárnění v obci Staré Hodějovice



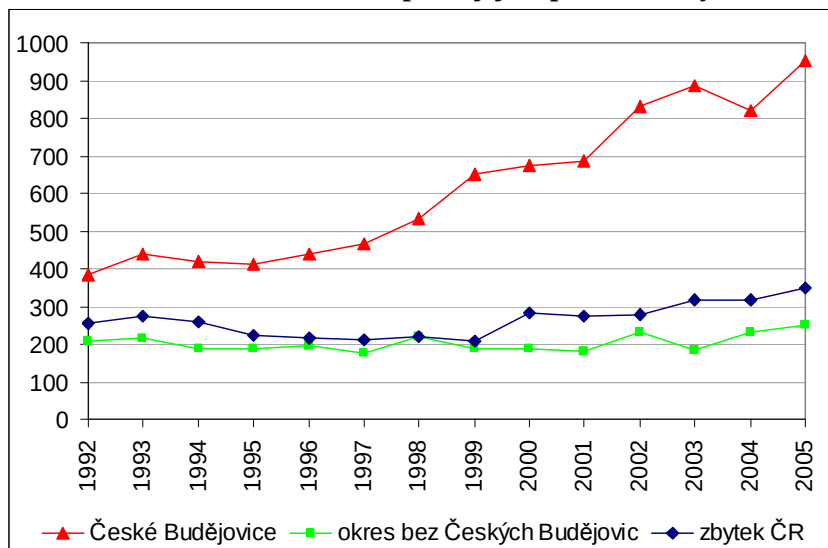
Foto autorka

Nová zástavba svým vzhledem většinou plynule navazuje na původní zástavbu sídel. Platí to zejména o suburbiích městského charakteru. Ani u většiny venkovských sídel se však neutváří výrazný kontrast zástavby různého stáří. Je to způsobeno tím, že mnohá dnešní suburbia vznikla v okolí venkovských sídel tvořených pouze několika vesnickými staveními (*Srubec*, *Nové Hodějovice* a další). Tyto lokality dnes vyvolávají spíše dojem budějovických předměstí. Přesto jsme našli několik sídel s vizuálně ostrým přechodem mezi novou a původní zástavbou. Jde o lokality, kde nová zástavba přímo navazuje na původní vesnická jádra a zároveň dosahuje značného rozsahu. Příkladem jsou obce *Homole*, *Litvínovice* a především obec *Dolní Třebonín*, které prodělávají intenzivní stavební rozvoj. Tyto nově vznikající struktury působí v jihočeské venkovské krajině cizorodým dojmem.

5 SOUČASNÝ A BUDOUCÍ STAVEBNÍ ROZVOJ V PŘÍMĚSTSKÉ ZÓNĚ ČESKÝCH BUDĚJOVIC

Suburbanizace je v současnosti dominantním procesem podílejícím se na proměně fyzického prostředí příměstské zóny Českých Budějovic. Jak ukazuje obrázek 9, v nejvýznamnějších suburbii se od roku 1998 začal výrazně zvyšovat každoroční počet přistěhovalých z jádrového města aglomerace. Migraci na krátké vzdálenosti zjednodušeně představuje příliv obyvatel z ostatních obcí na území českbudějovického okresu. Tento migrační proud, stejně tak jako migrace ze vzdálenějších oblastí byly během sledovaného období stabilní. Jejich podíl se díky narůstajícímu počtu českbudějovických imigrantů snížil z 54,4 % v roce 1992 na pouhých 38,7 % roce 2005. Přistěhovalí z Českých Budějovic tedy tvořili na konci sledovaného období 61,3 % všech přistěhovalých do nejvýznamnějších suburbii. Zajímavý je také vzrůstající podíl obyvatel Českých Budějovic stěhujících se do těchto lokalit na celkovém počtu vystěhovalých z města. Tento podíl se začal zvyšovat od roku 1998, což může být považováno za počáteční projev suburbanizace. V roce 2005 směřovalo do vybraných devatenácti obcí v zázemí města již celých 43,5 % všech jeho vystěhovalých. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem je možné při hodnocení budoucího vývoje příměstské zóny vycházet z poznatků nashromážděných při mapování a dotazníkovém šetření ve vybrané skupině obcí.

**Obr. 9: Vývoj počtu přistěhovalých do vybraných devatenácti obcí
od roku 1992 do roku 2005 podle jejich původního bydliště**



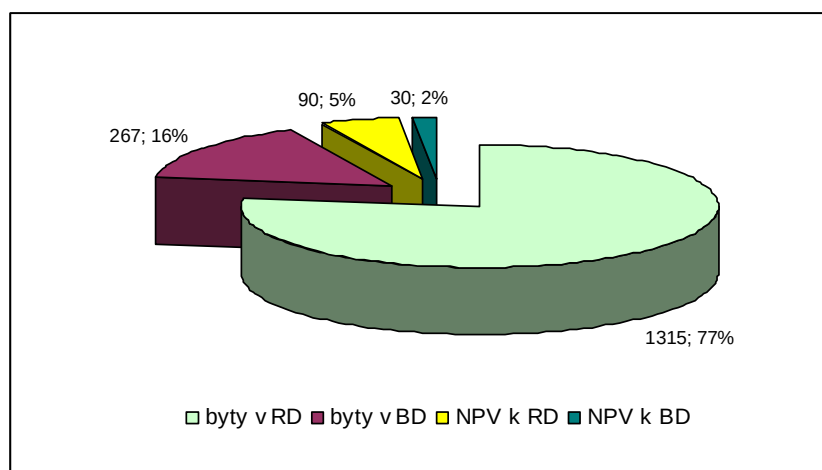
Zdroj dat: ČSÚ, vlastní výpočty

5.1 Forma a způsob výstavby

V příměstských suburbii výrazně dominuje výstavba rodinných domů nad ostatními formami výstavby. Jak ukazuje obrázek 10, celých 77 % nových bytů postavených v období mezi lety 1999 až 2005 bylo vytvořeno v rámci nových rodinných domů. Jak již bylo uvedeno dříve, v blízké příměstské zóně byly jiné formy výstavby spíše ojedinělé. Počet bytů vzniklých

úpravami ve stávajících rodinných domech je rozprostřen rovnoměrně do všech obcí. Z podstaty výstavby bytových domů vyplývá, že její hodnoty nemohou být natolik rozprostřené a bývají koncentrovány do několika lokalit. Celkový počet 267 nových bytů v bytových domech je tvořen výstavbou v pouhých třech obcích: *Borovanech*, *Dolním Třeboníně* a částečně také v *Hluboké nad Vltavou*. V žádné další obci nebyl ve sledovaném období postaven jediný bytový dům. Tato forma výstavby je tedy v suburbánní zóně jen okrajová. Stejně tak počet bytů vzniklých úpravami v bytových domech je mezi obce rozložen nerovnoměrně. Z třiceti bytů jich bylo 27 postaveno v obci *Kamenný Újezd*. Výstavba rodinných domů bude v příměstské zóně převládat i v budoucnosti. Jediné dva nově započaté projekty bytových domů ve sledovaných sídlech se nacházejí v těsné blízkosti Českých Budějovic. Na *Dobré Vodě* vzniká bytový dům o 37 bytových jednotkách. V blízkosti největšího českobudějovického parku *Stromovka* na území obce *Litvínovice* mají vzniknout viladomy o 24 bytech.

Obr. 10: Podíl jednotlivých forem výstavby nových bytů ve vybraných devatenácti obcích od roku 1992 do roku 2005



Zdroj dat: ČSÚ, vlastní výpočty

POZNÁMKA: RD=rodinné domy, BD=bytové domy, NPV=byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách

Způsob, jakým současná výstavba v suburbii probíhá, byl zjišťován v dotazníkovém šetření. Podle odhadů starostů využívá nejvíce nových individuálních stavitelů dodávky od různých specializovaných firem. Přibližně se jedná o 70 % všech novostaveb. Druhou nejčastější metodou je výstavba svépomocí. Výstavba takzvaně „na klíč“ není překvapivě příliš využívána. Odhady starostů hovoří o maximálně deseti procentech z celkového objemu výstavby. Ve většině obcí působí nebo v blízké budoucnosti budou působit developerské firmy. Developéři provádějí nejprve přípravu technické a dopravní infrastruktury pro nově vytyčené parcely. Následně poskytnou pozemky pro individuální výstavbu. Na části pozemků zpravidla sami staví formou výstavby „na klíč“. Samotné obce se na výstavbě podílí minimálně. Doposud bylo obcemi vytvořeno pouze několik jednotek v bytových domech. Poměr mezi jednotlivými způsoby výstavby bude v následujících letech zachován, pouze se předpokládá mírný příklon ke způsobu výstavby „na klíč“.

5.2 Překážky stavebního rozvoje

Starostové většiny vybraných obcí nespatřují žádné zásadní překážky, které by stály v cestě budoucímu stavebnímu rozvoji. Pouze obec *Dobrá Voda* brzy dosáhne naplnění stávajících stavebních parcel, a proto zde další rozvoj nebude možný. Jiným problémem může být neexistence územního plánu. Ze sledovaných obcí jej nemají pouze *Hrdějovice*, které tuto skutečnost vnímají jako velmi výraznou bariéru. Ostatní překážky jsou u obcí vnímány pouze jako okrajové.

Jako nejčastější překážka stavebního rozvoje byla uváděna neexistence některé složky technické infrastruktury v celé obci nebo v některé její části, případně její nákladné dobudování pro novou výstavbu (uvedlo sedm obcí). Další překážky byly jmenovány jen v menším počtu. Jedná se o problém výkupu pozemků od soukromých vlastníků v souvislých plochách, aby se mohla realizovat rozsáhlejší výstavba především prostřednictvím developerů. V případě západního zázemí města se ukazuje, že někteří vlastníci prodej odkládají v naději vyššího zhodnocení pozemků v souvislosti s výstavbou dálničního obchvatu.

5.3 Předpokládaný objem budoucí výstavby

Zásadním faktorem ovlivňujícím objem i lokalizaci budoucí výstavby je rozsah ploch vyčleněných pro tento účel v jednotlivých obcích. Rozsah ploch se v jednotlivých obcích liší. Většina ze sledovaných obcí se bude i nadále stavebně rozvíjet s podobnou intenzitou, jako tomu bylo doposud. V případě tří obcí (*Hlincová Hora*, *Kamenný Újezd* a *Borovany*) předpokládají starostové ještě intenzivnější rozvoj, což souvisí s blízkým příchodem investora nebo v případě *Hlincové Hory* s rozvojem již dříve započatého projektu. U čtyř obcí (*Staré Hrdějovice*, *Homole*, *Včelná* a *Dolní Třebonín*) se předpokládá zpomalení stavebního rozvoje. Je to způsobeno realizací větších projektů v nedávné době, přičemž podobně intenzivní rozvoj není v blízké době očekáván. O výrazném útlumu stavitelství v dalších letech hovoří obce *Dobrá Voda* a *Hrdějovice*, a to z již výše zmíněných důvodů. Zbývajících sedm dotazovaných obcí očekává zachování stávajícího tempa výstavby nových bytů.

Starostové byli také tázáni, ve kterém období docházelo v jejich obci k nejintenzivnějšímu rozvoji. Odpovědi se vztahují převážně k období od roku 2000 do současnosti. Největší překryv odpovědí se ukázal pro období mezi lety 2003 až 2004. Nejintenzivnější výstavba ve většině případů souvisí s činností developerů. Celkem v sedmi sledovaných suburbiích, kde působily developerské firmy, se vytvořily velké soubory několika desítek rodinných domů. Z odhadů starostů a s přihlédnutím k plánům investorů dojde do roku 2015 k výstavbě minimálně dalších 1 450 bytů v rodinných domech. Výstavbu bytových domů do tohoto počtu nezapojujeme, neboť nemáme příslušné informace. Výsledný odhad je spíše spodní hranicí možného budoucího vývoje. Odhady udávané starosty obcí se ukázaly jako velmi hrubé. Často se ani o vyčíslení hodnot nepokusili a příslušné otázky nevyplňovali. Proto jsme

raději započítali nižší odhady. Výsledná hodnota tedy může ve skutečnosti ještě narůst. Předpokládáme, že maximálně může činit 1600 nových bytů v rodinných domech. Takovýto vývoj by přibližně odpovídal současnému tempu výstavby. V sedmiletém období mezi lety 1999 a 2005 bylo dokončeno 1315 nových bytů v rodinných domech.

Při mapování nové zástavby v létě roku 2007 byly kromě novostaveb zakreslovány také rozestavěné domy. Celkový počet rozestavěných bytů v rodinných domech čítal v tomto časovém průřezu 569 bytů. Údaj v sobě zahrnuje rovněž počty bytů, které mají vzniknout v rámci již brzy plánovaných projektů. Je možné očekávat, že většina staveb bude dokončena v průběhu roku 2008. Tato hodnota je skutečně vysoká a pravděpodobně představuje vrchol rozvoje vybrané skupiny suburbií. Po roce 2015 můžeme očekávat pokles intenzity výstavby, neboť rozsáhlé projekty budou v té době již převážně realizovány. Jak předpokládají starostové většiny obcí, stavební rozmach bude v horizontu deseti až dvaceti let slábnout.

Vývoj počtu obyvatel do roku 2015 můžeme pouze hrubě odhadnout. Tato otázka se pro představitele obcí stala také velmi náročnou. Jestliže bude výstavba probíhat podobným tempem jako v uplynulých letech, je možné předpokládat i podobný populační vývoj. Předpokládáme přitom zachování současné přirozené i mechanické měny obyvatelstva. Populační vývoj od roku 1992 do roku 2005 a příslušný odhad pro rok 2015 jsou uvedeny v tabulce 1. Do osmi let předpokládáme minimální nárůst počtu obyvatel sledovaných obcí na 37 800 obyvatel.

Tab. 1: Vývoj počtu obyvatel vybraných devatenácti obcí v období mezi lety 1992 až 2015

rok	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
počet obyvatel (střední stav)	27689	27828	28033	28235	28411	28596	28837	29208
roční nárůst počtu obyvatel	-	0,5	0,7	0,7	0,6	0,7	0,8	1,3
index změny počtu obyvatel	100	100,5	101,2	102,0	102,6	103,3	104,1	105,5

Tab 1: pokračování

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2015
29744	30477	31120	31872	32537	33330	37800
1,8	2,5	2,1	2,4	2,1	2,4	-
107,4	110,1	112,4	115,1	117,5	120,4	136,5

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

POZNÁMKA: modře označené hodnoty představují odhady autorky

5.4 Lokalizace budoucí výstavby

Jak již bylo řečeno, možnosti stavebního rozvoje současných suburbií se budou během několika let snižovat. Těžiště dynamického rozvoje se posune na území jiných obcí v příměstské zóně Českých Budějovic. Předpokládáme, že poptávka po suburbánním bydlení nebude v nejbližších letech klesat. Toto tvrzení odporuje velký zájem o projekty výstavby realizované v současnosti. Dosavadní objem rodinných domů vytvořených v suburbiích od počátku devadesátých let do

současnosti nebyl natolik masivní, aby uspokojil existující poptávku. Lokalizace nové výstavby v příměstské zóně bude záviset na rozsahu ploch vyčleněných pro novou výstavbu v jednotlivých obcích. Důležitou roli sehrají preference obyvatel směřujících z jádrového města do jeho zázemí. Můžeme předpokládat, že preference budoucích migrantů budou podobné jako u obyvatel již přistěhovaných. Starostové obcí měli v dotazníku odhadnout, podle jakých aspektů si noví rezidenti vybrali právě jejich obec. Z uvedené nabídky možností byla nejčastěji volena dobrá dopravní dostupnost Budějovic a kvalitní životní prostředí v obci. Nejčastěji se vyskytovaly dvě kombinace odpovědí. Ke dvěma zmíněným možnostem uváděli jako třetí buď přítomnost služeb a občanské vybavenosti nebo aktuální nabídku vhodných pozemků či domů. Přítomnost služeb považovali za důležitou starostové největších suburbii. Aktuální nabídka se naopak častěji vyskytovala u odpovědí malých obcí. U těchto malých obcí ležících v blízkém zázemí Českých Budějovic není pro nově příchozí rezidenty rozhodující konkrétní lokalita, ale spíše uvažují o jiných aspektech, jako je cena pozemku či domu. Hlavním požadavkem zůstává dobrá dostupnost města a zároveň lepší životní prostředí, než jaké nabízí samotné město. Dostupnost krajského města je patrně velmi významným faktorem. Pouze šest z jednadvaceti v současnosti nejvýznamnějších lokalit není napojeno na městskou hromadnou dopravu. Jde především o vzdálenější sídla, která se však převážně nacházejí při významných silničních tazích. Jako další přednost byla u některých obcí uváděna existence inženýrských sítí a také případná poloha v mimopovodňové zóně. Již vytvořené vztahy s místními obyvateli nebo možnost zapojení se do života obce neuvedl jako hlavní důvod žádný z respondentů. Zdá se, že primárním důvodem stěhování do příměstské zóny je zlepšení kvality bydlení a nikoli možnost navázání nových vztahů. To ovšem neznamená, že k tomu v budoucnu nebude docházet.

Z uvedených preferencí lze odvodit, že se budoucí stavební rozvoj bude lokalizovat do obcí v blízkém okolí jádrového města. Kvalitní životní prostředí se nachází v celém širokém zázemí Českých Budějovic. Tento faktor nám tedy neukáže na konkrétní zónu v zázemí města, která by měla výraznější potenciál pro rozvoj. Je možné, že v souvislosti s výstavbou dálnice D3 dojde ke snížení kvality přírodní složky suburbii ve východní části příměstské zóny, kterou má dálnice procházet. V kontextu tohoto vývoje dojde ke změně takzvaných pull-faktorů u jednotlivých obcí. Západní zázemí bude přitahovat kvalitním přírodním prostředím, východní naopak blízkou dostupností dálnice a komerčních aktivit, které se v oblasti nejspíše vytvoří. Předpokládáme, že hledisko bydlení v kvalitním přírodním prostředí nakonec převáží. Větší pozornost investorů i individuálních stavebníků se zřejmě obrátí k západnímu zázemí Českých Budějovic. Pro tento vývoj hovoří i fakt, že většina stavebního rozvoje v suburbánní zóně byla od počátku 90. let soustředěna právě do východního sektoru městského zázemí. Z tohoto důvodu bude rozvoj nového bydlení v daném prostoru přirozeně slábnout.

Prostorové rozmístění budoucí výstavby v rámci jednotlivých obcí bude odpovídat současnému způsobu popsanému v kapitole 4.3. Stavební rozvoj se bude soustředit především do bezprostředního okolí největších sídel jednotlivých obcí. Výrazný vznik nových samostatných lokalit není starosty obcí očekáván. Plánována je pouze jedna malá lokalita na území obce *Srubec* vzdálená od kompaktní zástavby vesnice přibližně jeden kilometr.

Pro další vývoj příměstské zóny je důležité, o jakou formu výstavby bude v budoucnosti největší zájem. Je oprávněné předpokládat, že individuální rodinné domy se budou i nadále těšit největšímu zájmu, neboť jsou obecně považovány za nejdokonalejší způsob bydlení (Hnilička 2007). V současnosti se vytváří také širší nabídka bydlení přímo na území Českých Budějovic. Uvnitř kompaktní zástavby vznikají nové komplexy bytových domů a probíhají i rozsáhlé rekonstrukce původních bytových domů z první poloviny 20. století. I samotné město může stále nabídnout volné lokality s kvalitním přírodním prostředím. Je tedy možné, že část Budějovičanů hledajících kvalitnější bydlení bude uspokojeno těmito nabídkami.

5.5 Pozitiva a negativa stavebního rozvoje

Všechny obce spatřují jako nejvýraznější pozitivum přílivu obyvatel do nové zástavby nárůst příjmů obce. Systém financování obcí vychází z počtu trvale bydlících obyvatel. Část daní je také přerozdělována podle trvalého bydliště podnikatelů. Je tedy přirozené, že většina obcí stavební rozvoj vítá a podporuje jej. Z názorů starostů vyplývá jasně pozitivní postoj vůči tomuto rozvoji. Pouze ve dvou případech jsme se setkali s odlišným postojem. V případě obce *Litvínovice* byl zaujat neutrální postoj, u obce *Srubec* pak postoj spíše negativní. Jde o dvě ze tří nejdynamičtěji se rozvíjejících obcí v blízkém okolí Českých Budějovic. Pro třetí z obcí (*Boršov nad Vltavou*) se nám bohužel nepodařilo získat odpovědi. Zdá se, že takto mohutný stavební rozvoj v okolí původně drobných venkovských sídel již může působit jisté komplikace. Starostka *Srubece* považuje za hlavní negativa vymizení původního rázu vesnice a také netečné vztahy mezi novými rezidenty.

Od vyšších příjmů obce se odvíjí lepší možnosti udržování jejího chodu i dalšího rozvoje. Narůstající počet obyvatel s sebou přináší růst kupní síly a také možnost rozvoje služeb do budoucna. K rozvoji služeb v souvislosti s příchodem nových obyvatel došlo pouze ve čtyřech obcích. Jinde rozvoj pozorován nebyl nebo se odehrává bez souvislosti s příchodem nových obyvatel. Je možné, že se služby budou rozvíjet až v následujících letech. V obcích, které mají dostatečně široké spektrum služeb, je růst obce vítán, neboť noví obyvatelé mohou zabránit případnému úpadku pro nedostatek zákazníků. Týká se to zejména naplnění kapacit škol a školek. Zvyšující se počet obyvatel snižuje také náklady na provoz některých dalších služeb poskytovaných obcí. V několika lokalitách došlo například ke stabilizaci cen vodného a stočného. Vyšší příjmy umožňují obcím budovat novou technickou a dopravní infrastrukturu. Téměř polovina sledovaných obcí uvedla, že populační rozvoj umožnil vybudovat tuto infrastrukturu i ve starších částech obce. Jako další pozitivum byl několikrát zmíněn rozvoj podnikání. Starostové dvou největších obcí vidí jako výhodu rozvoj života v obci. U menších sídel se tento názor neobjevil. Naopak několik starostů uvedlo nedobré vztahy mezi novými a původními obyvateli.

Většina respondentů nevidí žádné zásadní problémy spojené s populačním a stavebním rozvojem. Nejčastěji byly zmiňovány zvyšující se finanční i časové nároky na správu obce. Některé obce stále nemají dostatek finančních prostředků na budování infrastruktury pro nové domy. Rostou také náklady na poskytování služeb, jako je veřejné osvětlení, úprava zeleně nebo údržba komunikací a podobně. Samotná stavební činnost s sebou přináší zvýšení hluku, poškozování komunikací a další problémy. Ve dvou případech byla vyjádřena nespokojenost s architekturou nových rodinných domů. Přesto jsou zmíněné problémy spíše okrajové a zvýšení příjmů obcí po nastěhování nových obyvatel by mělo většinu z nich kompenzovat. Postoj starostů vůči stavebnímu rozvoji je jednoznačně pozitivní.

5.6 Doporučení pro budoucí rozvoj suburbanizace v zázemí Českých Budějovic

V této závěrečné části práce bychom chtěli formulovat vlastní představu o tom, jaká forma suburbánního stavebního rozvoje by byla vhodná pro českobudějovickou aglomeraci. Projevy suburbanizace můžeme v současné době pozorovat téměř výhradně v blízkém okolí jádrového města. Vzhledem k tomu, že je proces stále ještě na počátku svého rozvoje, bylo by vhodné pokusit se předejít jeho případným negativním projevům.

Stávající rozvoj bydlení v lokalitách blízkých k městu je výhodný z hlediska kratších vzdáleností, které jsou zdejší obyvatelé nuceni při dojíždění do jádrového města absolvovat. Většina rozvoje je zde soustředěna do malých venkovských obcí, které často nedisponují ani základní občanskou vybaveností. Jedná se o monofunkční rezidenční lokality, jejichž obyvatelé jsou nuceni za službami dojíždět. Tím narůstá počet vykonaných cest i čas strávený při cestování. Z těchto důvodů by bylo vhodnější podporovat stavební rozvoj ve velkých obcích městského charakteru v rámci aglomerace. Takovéto obce mohou svým obyvatelům poskytnout dostatečně široké spektrum služeb i určitou nabídku pracovních příležitostí. Výstavba na okraji těchto sídel by zároveň zajistila přístup do atraktivního přírodního prostředí, které je jedním z hlavních důvodů pro preferenci příměstské zóny namísto bydlení ve velkém městě. Vhodnými lokalitami dalšího rozvoje jsou suburbia: *Zliv, Hluboká nad Vltavou, Lišov, Borovany*, ale také vzdálenější *Trhové Sviny*.

Předtím, než bude podporována výstavba v žádoucích lokalitách v zázemí Českých Budějovic, by měla být primárně věnována pozornost samotnému městu. Jak bylo prokázáno, České Budějovice jsou zdrojovou oblastí většiny nově přistěhovaných obyvatel příměstských suburbií. Město samotné má řadu předpokladů stát se „příjemným městem“, ze kterého by se jeho obyvatelé nesnažili ve velké míře „unikat“ za lepšími podmínkami bydlení do suburbií. Měl by tedy být maximálně podporován kompaktní rozvoj jádrového města. Disponibilních stavebních pozemků je ale na jeho území velký nedostatek (Kubeš, Švec 2006a). V současnosti dochází k mohutnému rozvoji jen v některých okrajových městských čtvrtích. Dynamicky se rozvíjí například čtvrti *Rožnov, Mladé a Suché Vrbné*. Výstavba na jmenovaných předměstích se pozvolna rozšiřuje až k administrativním hranicím města. V blízké budoucnosti lze očekávat

propojení zástavby okrajových městských čtvrtí se zástavbou suburbii, která se rozšiřují také směrem k městu. Například *Dobrá Voda* a *Srubec* prorůstají směrem k *Suchému Vrbnému*, obec *Roudné* se svou zástavbou blíží k čtvrti *Rožnov*. Obec *Litvínovice* již dosáhla až ke komerční zástavbě na jižním okraji města. Zda dojde k administrativnímu připojení těchto obcí je otázkou. Spíše je možné očekávat snahu obcí o zachování samostatnosti. V takovém případě bude rozvoj již vzájemně prorostlých sídel řízen odděleně a mohou tak vznikat určité problémy při směřování dalšího rozvoje.

Uvnitř kompaktní zástavby města se stále nacházejí určité volné plochy pro možnosti výstavby především bytových domů. Bydlení v bytech uvnitř města s přístupem do městských parků se může stát kvalitní alternativou suburbanizace. V současnosti je dokončován významný projekt soukromého investora pod názvem *Luční jez* (investor *Vltavapark s.r.o.*). V klidném prostředí v blízkosti řeky Malše a zároveň historického centra tak vzniká komplex 72 bytů. Jiný projekt vzniká v místě proluky mezi budovami ve vnitřním městě. Bytový dům s názvem *Lighthouse* nabídne celkem 36 nových bytů (investor *Ďoupal Reality s.r.o.*). Ve městě vznikají i další podobné projekty. V tomto ohledu je nezbytné, aby město věnovalo dostatek prostředků na údržbu parků, ale i ostatních veřejných prostranství města. Tak by se podpořily vhodné podmínky pro kvalitní bydlení. Zvýšená pozornost by měla být věnována českobudějovickým sídlištím panelových domů. Město je v této oblasti dlouhodobě neaktivní a problematika sídlišť se stává stále akutnější. Právě městská sídliště bývají často zdrojem suburbánních migrantů. Prostřednictvím selektivní migrace obyvatelstva s vyšším socioekonomickým statusem dochází k sociální segregaci. Na sídlištích se zvyšuje podíl sociálně slabých a nepřizpůsobivých obyvatel. Rozsah problémů zatím není extrémní. Výhodou největších českobudějovických sídlišť je jejich poloha na vnějším okraji města v blízkosti atraktivního přírodního prostředí. Investice věnované městem na zkvalitnění veřejných prostranství nebo pomoc při obnově bytového fondu by se mohly brzy zhodnotit.

Jak bylo řečeno v předchozích kapitolách, je možné očekávat rozšiřování procesu suburbanizace do širšího zázemí krajského města. Půjde také o rozvoj v okolí malých sídel, jejichž architektonický ráz by mohl být prostřednictvím dynamického rozvoje nové zástavby narušen. Obce budou stavební rozvoj pravděpodobně podporovat i přes tento negativní důsledek.

Bylo by vhodné, kdyby byla větší pozornost věnována kvalitě veřejných prostranství i architektonickému ztvárnění lokalit jako celků. Takovéto snahy mohou plynout pouze z existující poptávky na trhu. V současnosti není tomuto aspektu výstavby ze strany zákazníků developerských firem přikládána příliš velká důležitost. To se ovšem může v budoucnu měnit. Významnou roli by mohlo sehrát zvýšení zájmu o proces suburbanizace ze strany médií.

Rozvoj suburbanizace není možné zastavit, ale je možné jej usměrňovat. Touha po bydlení v rodinném domě za městem je jistě legitimní. Přebujelému stavebnímu rozvoji by však mělo být zamezeno, neboť s sebou přináší silné negativní dopady na fungování celé aglomerace.

Jako účinný nástroj pro ovlivňování vývoje suburbánní zóny může posloužit územní plánování na regionální úrovni. Systém financování obcí v podstatě podporuje jejich vzájemnou konkurenci ve snaze přilákat nové obyvatele. Možnost spolupráce obcí při regulování jejich růstu je takřka nemožná (Ptáček 2004). Mnohem lepších výsledků než na lokální úrovni může územní plánování dosáhnout na úrovni regionální. Jak uvádí Ptáček (2004), od roku 1997 se postupně oživuje regionální úroveň plánování prostorového rozvoje. Problematické neregulovaného růstu ale není věnována přílišná pozornost. Nástroje pro regulaci růstu suburbánních zón by měly být jak restriktivní, tak také stimulační. Měl by se uplatnit celý komplex opatření v oblasti daňové, regionální, dopravní a bytové politiky a územního plánování (Ptáček 2004). Českbudějovická aglomerace by se tedy měla rozvíjet za využití územního plánu velkého územního celku, který by adekvátně zohlednil i proces suburbanizace.

6 ZÁVĚR

Novodobý proces rezidenční suburbanizace se v zázemí velkých českých měst začíná projevovat od druhé poloviny 90. let 20. století. Expanze města do příměstské krajiny s sebou přináší mimo jiné také změny fyzického prostředí. Cílem této práce bylo zhodnocení rozsahu a charakteru změn fyzického prostředí v zázemí Českých Budějovic. Během práce bylo použito několik navzájem se doplňujících metod. Prostřednictvím kvantitativní analýzy migračních dat a dat o výstavbě bytů byla v široce vymezeném zázemí města nalezena nejvýznamnější suburbia. Kromě devatenácti samostatných obcí byly do souboru zařazeny také tři urbanistické obvody jádrového města aglomerace, jejichž zástavba doposud „neprorostla“ ke kompaktní zástavbě Českých Budějovic. Další výzkumné metody, terénní mapování, metoda pozorování a dotazníkové šetření starostů obcí, byly aplikovány na tento soubor sídel.

Největší intenzita i objem migrace z Českých Budějovic do širšího okolí města jsou soustředěny do obcí v jeho blízkém zázemí. Tento prostor je zároveň charakteristický dynamickým stavebním rozvojem. Jedná se o téměř souvislý prstenec obcí vzdálených do deseti kilometrů od středu jádrového města. V této oblasti je lokalizována také většina nejvýznamnějších suburbií. Jak se ukázalo během terénního průzkumu, rezidenční suburbanizace významně mění podobu fyzického prostředí těchto lokalit. Projevuje se zde nízkopodlažní výstavbou souborů samostatně stojících rodinných domů, v menší míře pak také řadových domů a dvojdomů. Nové bytové domy se v příměstské zóně staví jen okrajově. Provázanost mezi přílivem obyvatel z města a novou výstavbou je zde patrná a hovoří ve prospěch procesu suburbanizace. První hypotéza o existenci rezidenční suburbanizace a jejím významném vlivu na proměnu fyzického prostředí byla tedy potvrzena.

Dalším cílem této práce byl popis rozmístění nové bytové výstavby. K tomuto cíli se vztahují dvě hypotézy. Podrobné údaje o dokončených bytech umožnily podchytit rozmístění výstavby v celém zázemí metropole. Většina obcí s nejintenzivnější výstavbou se, v souladu s vyslovenými předpoklady, soustředí do blízkého zázemí města. Z hlediska objemu výstavby však vynikají i vzdálenější, především populačně velké obce. Hypotéza, která očekávala pokles obou ukazatelů se vzrůstající vzdáleností, se tedy potvrdila jen částečně. Pokud bychom hypotézu směřovali pouze k výstavbě rodinných domů, byla by potvrzena. Výstavba rodinných domů je totiž výrazně koncentrována do blízké příměstské zóny. Terénní průzkum odhalil způsob lokalizace nové výstavby ve vztahu k původní zástavbě suburbanálních sídel. Souhrnně můžeme konstatovat, že nová zástavba téměř výhradně navazuje na okraj starší zástavby a částečně také proniká na volné parcely uvnitř kompaktních sídel. Objevena byla pouze jedna úplně nová prostorově samostatná lokalita. Popsaný způsob lokalizace výstavby byl formulován ve třetí hypotéze, jejíž platnost se tedy potvrdila. Ze získaných poznatků můžeme konstatovat, že sice dochází k rozvolňování zástavby sídel, forma prostorového rozvoje je však převážně kompaktní a nenabývá formy „urban sprawl“.

Často diskutovanými tématy v souvislosti se suburbánní výstavbou jsou kvalita veřejných prostranství a architektonického ztvárnění budov. Terénním průzkumem byla ve všech sledovaných lokalitách doložena poměrně nízká kvalita veřejných prostranství. Vzhledem k tomu, že se jedná o nové lokality, je možné očekávat zlepšení situace v budoucích letech. Ze sledovaných developerských projektů byl nalezen pouze jeden, který deklaroval vytvoření kvalitních veřejných prostranství. Zda dochází prostřednictvím výstavby nových budov k narušení původní podoby sídel, můžeme zhodnotit pouze subjektivně. Podle mého názoru k tomu jevu ve sledovaných suburbii dochází jen okrajově. Většina souborů nových domů působí uceleným dojmem a plynule navazuje na starší zástavbu. Pouze v případě rozsáhlých lokalit vybudovaných v okolí drobných venkovských sídel můžeme hovořit o nevhodném narušení původního charakteru sídla. Takového rozvoje by bylo vhodné se v budoucnu vyvarovat. Platí to zejména v případě venkovských sídel se zachovalou vesnickou architekturou.

Poslední ověřovaná hypotéza se týkala postojů představitelů vybraných obcí vůči stavebnímu rozvoji. V souladu s hypotézou projevila velká většina starostů pozitivní přístup ke stavebnímu a populačnímu rozvoji obce. Jako hlavní pozitivum starostové uváděli zvyšování příjmů obce. Tento pozitivní postoj je tedy vytvářen současným systémem financování obcí, který vychází především z jejich populační velikosti.

Na základě získaných poznatků jsem se pokusila předpovědět, jak se bude stavební rozvoj v příměstské zóně Českých Budějovic vyvíjet v následujících letech. V několika příštích letech lze předpokládat zachování vysoké dynamiky výstavby na území nejvýznamnějších suburbii. To souvisí s dokončováním již započatých projektů nebo s plánovaným příchodem nových developerů. Většina obcí však realizaci rozsáhlejších projektů již neočekává. V blízké době je možné předpokládat propojení zástavby některých okrajových sídel s kompaktní zástavbou českobudějovických předměstí. Postupně bude také docházet k vyčerpání rozvojových možností těchto sídel a největší dynamika výstavby se přesune do vzdálenějších lokalit s ne tak dobrou dopravní dostupností. V současnosti se nově rozvíjí výstavba moderních bytových domů uvnitř jádrového města. Je tedy možné, že alespoň část poptávky po kvalitním bydlení bude uspokojena v rámci města. Jedinou možností, jak ovlivnit budoucí vývoj suburbanizace v českobudějovické aglomeraci, je posílení nástrojů územního plánování na regionální úrovni.

Během práce se projevily nedostatky některých použitých metod. Nedostatkem dotazníkového šetření byla především nesrovnatelnost některých odpovědí a uvádění příliš hrubých odhadů. Pro další práci bych doporučovala využití řízených rozhovorů s možností nahlédnout do územních plánů obcí. Během práce byl vytvořen soubor map se zakreslením nové zástavby. Mapy dobře vypovídají o způsobu, jakým se nová zástavba v suburbánní zóně rozšiřuje. Představují však pouze průřez kontinuálním vývojem. Vzhledem k velké časové náročnosti terénního průzkumu, při kterém mapy vznikaly, doufám v jejich využití v dalších pracích. Zajímavé by bylo porovnání způsobu prostorového růstu Českých Budějovic s dalšími krajskými městy. Vhodné by také bylo vrátit se ke studované problematice s časovým odstupem

několika let a zhodnotit změny vývojových tendencí příměstské zóny. Předpokládám, že významným mezníkem ve vývoji suburbánní zóny Českých Budějovic bude výstavba dálnice D3, která bude protínat východní část příměstské zóny. Tato práce může v budoucnu posloužit jako zdroj informací pro porovnání vývoje suburbanizace před a po jejím dokončení.

SEZNAM LITERATURY

ANDRLE, A. (1997): Migrační zázemí našich největších měst 1991-1995. Územní plánování a urbanismus, 24, č. 3, s. 88-92.

BIČÍK, I., KUPKOVÁ, L. (2006): Vývoj využití ploch v Pražském městském regionu. In: Ouředníček, M. ed.: Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a centrum pro výzkum měst a regionů. Praha, s. 96-113.

CARTER, H. (1995): The study of urban geography. Arnold, London, 420 s.

ČEKAL, J. (2005): Migrace obyvatelstva zázemí Českých Budějovic v 90. letech dvacátého století. In: Svatoňová, H. (ed.): „Sborník příspěvků z 13. mezinárodní konference „Geografické aspekty středoevropského prostoru“, Masarykova univerzita Brno, Pedagogická fakulta, katedra geografie, s. 412-420.

GEHL, J. (2000): Život mezi budovami. Užívání veřejných prostranství. Nadace Partnerství. Brno, 202 s.

GREMLICA, T., SÝKORA, L. (2002): Předmluva. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 6-7.

HNILÍČKA, P. (2005): Sídlní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. Vydavatelství ERA, Brno, 131 s.

CHORVÁT, T. (2005): Porovnanie postsocialistickej transformácie priestorových štruktúr Českých Budějovic a Banskej Bystrice. Disertační práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 148 s.

KOUTNÝ, J. (2004): Moderní urbanistické koncepce (vývoj urbanistických konceptů). Moderní urbanistické koncepce – zvláštní číslo časopisu Urbanismus a územní rozvoj, 7, č. 6, s. 1-13.

KÖRNER, M. (2001): Několik poznámek k článku „Demografická stagnace našich největších měst“. Urbanismus a územní rozvoj, 4, č. 6, s. 22-24.

KRIER, L. (2001): Architektura – volba nebo osud. Academia, Praha, 189 s.

KUBEŠ, J., ŠVEC, P. (2006a): České Budějovice – geografie a urbanismus města. Příspěvek ve sborníku z 21. sjezdu ČGS v Českých Budějovicích, ČGS a Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta, katedra geografie, 15 s.

KUBEŠ, J., ŠVEC, P. (2006b): České Budějovice - populační vývoj města a aglomerace mezi lety 1850 – 2005. Příspěvek ve sborníku z 21. sjezdu České geografické společnosti v Českých Budějovicích, ČGS a Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta, katedra geografie, 13 s.

LÉTAL, A., SMOLOVÁ, I., SZCZYRBA, Z. (2001): Transformace příměstské krajiny. Urbanismus a územní rozvoj, 4, č.4, s. 15-21.

MAYER, V. (2000): Teoretické a metodologické úvahy k problematice suburbanizace bydlení ve vídeňské aglomeraci. Urbanismus a územní rozvoj, 3, č. 6, s. 7-14.

MULÍČEK, O., OLŠOVÁ, I. (2002): Město Brno a důsledky různých forem suburbanizace. Urbanismus a územní rozvoj, 5, č. 6, s. 17-21.

OUŘEDNÍČEK, M. (2000): Teorie stádií měst a diferenční urbanizace. Geografie – Sborník ČGS, 105, č. 4, s. 361-369.

OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 39-54.

OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Differential Suburban Development in the Prague Urban Region. Geografická Annaler 89B, č. 2, s. 111-126.

OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. ed.: Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a centrum pro výzkum měst a regionů. Praha, s. 96-113.

PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 141-155.

PTÁČEK, P. (1996): Suburbanizační proces v zázemí Prahy. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 140 s.

PTÁČEK, P. (2004): Vývoj měst a jejich zázemí v transformačním období. Disertační práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 156 s.

PTÁČEK, P., SZCZYRBA, Z. (2004): Olomouc – profil města s identifikací problémů spojených se suburbanizací. In: Gremlica, T., Zelenková, V. (eds.): Krize měst z neregulovaného růstu. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 23 s.

PUCHER, J. (2002): Suburbanizace příměstských oblastí a doprava: mezinárodní srovnání. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 101-121.

PULDOVÁ, P. (2006): Vliv suburbanizace na změnu sociálního prostředí v zázemí Prahy. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 111 s.

RYŠAVÝ Z., KOTAČKA L. (1994): Poznámka k pojmovému vymezení suburbia. Územní plánování a urbanismus, 21 (3 – 4), s. 188.

SEDLÁKOVÁ, A. (2006): Urbánny a suburbánny priestor – k otázke konceptualizácie prímestkej zóny. *Zborník VII. konferencie doktorandov a mladých vedeckých pracovníkov*, Přírodovědecká fakulta, Univerzita Konštantína Filozofa, Nitra, s. 55 – 61, [<http://www.fhvp.unipo.sk/~sedlakova-12>. 3. 2007].

SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 361-373.

SÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 9-19.

SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic. In: Razin E., Dijst, M., Vázquez, G. eds.: *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas. Market Forces Versus Planning Regulations*. Springer, Dordrecht, s. 201-233.

ŠRITR, D. (1997): Migrační analýza zázemí Prahy s ohledem na suburbanizační procesy. Magisterská práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 99 s.

URBÁNKOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): Vliv suburbanizace na dopravu v Pražském městském regionu. In: Ouředníček, M. ed.: Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 79-95.

Český statistický úřad, www.czso.cz, 12. 2. 2007

Horníkovy úsporné stavby, s.r.o., <http://www.uspornestavby.cz>, <http://www.hornik.cz/>, 13.8.2007

Jelen Development s.r.o., <http://www.radovky.cz/>, 14.7.2007

KODETKA a.s., <http://www.kodetka.cz/>, 17.7.2007

PMD s.r.o., <http://www.lucnijez.cz/>, 17.7.2007

Portál veřejné správy České republiky, <http://geoportal.cenia.cz/mapmaker>, 5.6.2007

STING CZ s.r.o., <http://www.stingcz.cz/>, 12.7.2007

THB INVEST a.s., <http://www.thb-as.cz/>, 14.7.2007

ŤOUPAL REALITY s.r.o., <http://www.toupalreality.cz/>, 14.7.2007

Veřejná správa, www.obce.cz, 19. 2. 2007

Vyhledávač Google, www.google.cz, 23.6.2007

POZNÁMKY

1 Pokud dále hovoříme o suburbanizaci bez přívlastku, máme na mysli rezidenční suburbanizaci

2 $IImCB = PP\ CB / PO2005 * 1000\ (‰)$

$IImCB$... intenzita imigrace z Českých Budějovic

$PP\ CB$... počet přistěhovalých z Českých Budějovic za období od roku 1999 do roku 2005

$PO2005$... počet obyvatel obce k 31.12.2005

3 Tento ukazatel vychází z takzvané *hrubé míry imigrace*, není však vztažen ke střednímu stavu obyvatelstva, ale ke stavu na konci sledovaného období.

4 Odhady byly vytvořeny pro obce: *Branišov* (v letech 1992 a 1993 byla součástí obce *Dubné*), *Kvítkovice* (v roce 1992 součástí obce *Lipí*).

5 $IBV = DB\ (1999-2005) / PO2005 * 1000\ (‰)$

IBV ...intenzita bytové výstavby

$DB\ (1999-2005)$...počet dokončených bytů mezi lety 1999 až 2005

$PO2005$...počet obyvatel obce k 31.12.2005

6 $IVRD = RD\ (1999-2005) / PO2005 * 1000\ (‰)$

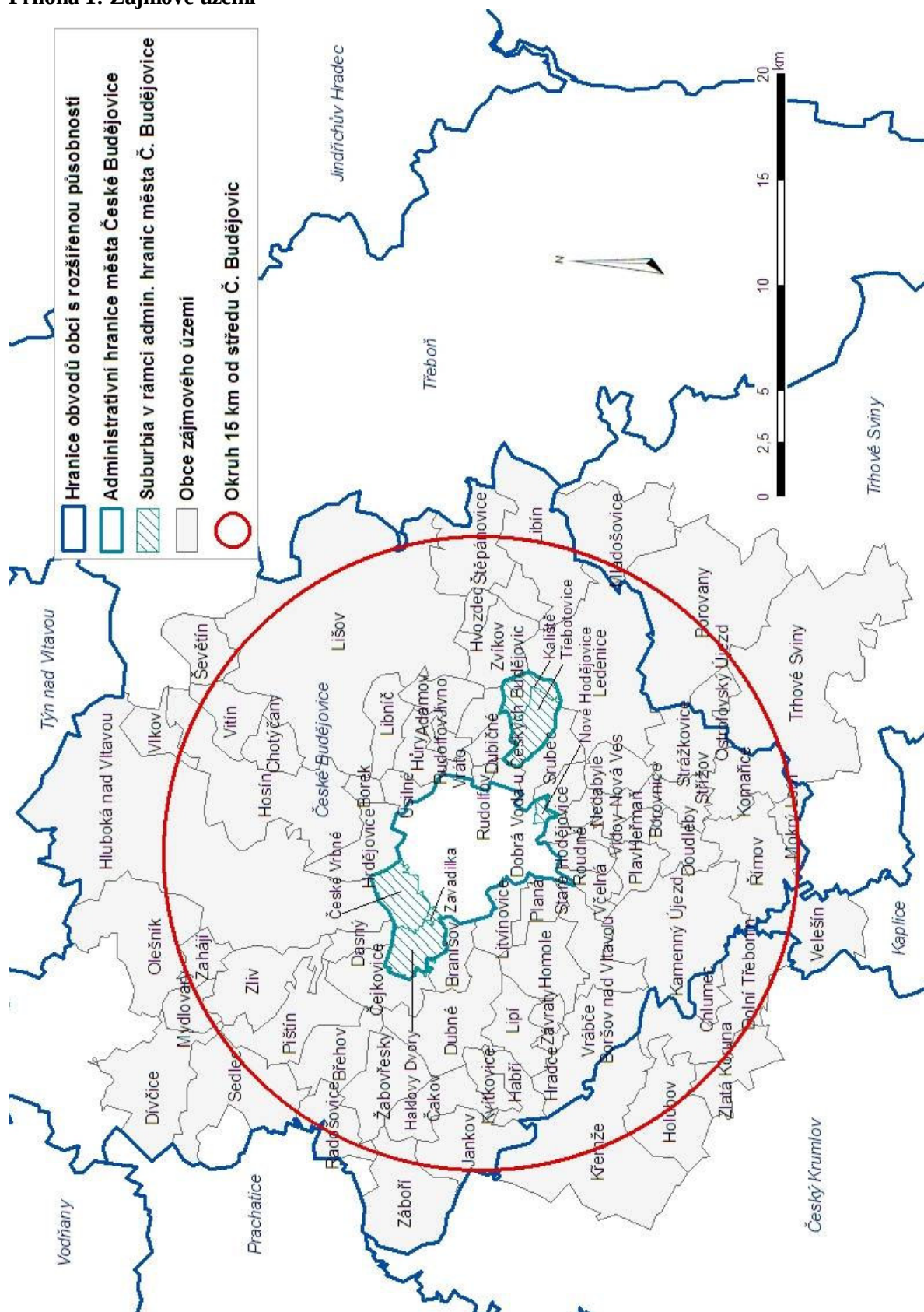
$IVRD$...intenzita výstavby rodinných domů

$RD\ (1999-2005)$...počet dokončených bytů v nových rodinných domech mezi lety 1999 až 2000

$PO2005$...počet obyvatel obce k 31.12.2005

PŘÍLOHY

Příloha 1: Zájmové území



Příloha 2: Dotazník

1. Uved'te, prosím, počet nových domů postavených v obci od roku 1990 do současnosti
- z toho rodinných domů
 - ve kterých letech probíhala výstavba nejintenzivněji.....

(pokud uvádíte jen přibližnou hodnotu, napište číslici do závorek)

2. Jakým způsobem výstavba nových domů probíhala (můžete označit i více možností, uveďte procentuální zastoupení jednotlivých způsobů výstavby)?

- a) svépomocí
- b) dodavatelsky
- c) na klíč
- d) městem
- e) jiným způsobem

- pokud v obci působily investorské firmy, vyjmenujte je.....

3. Myslíte si, že rozvoj nové výstavby bude v obci pokračovat i nadále?

- a) ano, v ještě větší míře
- b) ano, stejnou měrou jako v současnosti
- c) ano, ale s menší intenzitou
- d) jen výjimečně
- d) určitě ne

4. Má obec schválený územní plán?

5. Odhadněte, prosím, kolik nových domů bude v obci v příštích letech vystavěno...

- z toho počet rodinných domů.....
- přibližný termín výstavby.....

6. O kolik obyvatel se změní stávající počet obyvatel obce v naplánovaném horizontu?

7. Jak bude, podle Vašeho názoru, výstavba nových domů probíhat (můžete označit i více možností, uveďte procentuální zastoupení jednotlivých způsobů výstavby)?

- a) svépomocí
- b) dodavatelsky
- c) na klíč
- d) městem
- e) jiným způsobem

- pokud zde budou působit investorské firmy, vyjmenujte je:

8. V jakých částech obce (osadách) bude výstavba probíhat?

9. Jaké jsou největší překážky pro další stavební a populační rozvoj obce?

10. Jak hodnotíte stavební rozvoj v obci z pozice starosty?

- a) vítám jej (obec růst podporuje)
- b) vnímám jej spíše pozitivně
- c) mám neutrální postoj

- d) vnímám jej spíše negativně
- e) jsem rozhodně proti stavebnímu rozvoji v obci

11. Jaká pozitiva a jaká negativa přinesl stavební rozvoj obce?

12. Došlo po nastěhování obyvatel do nové zástavby k rozvoji služeb v obci? Pokud ano, jakých.

13. Došlo díky výstavbě nových domů k rozvoji technické či dopravní infrastruktury ve starších (původních) částech obce?

14. Podle čeho si, podle Vašeho názoru, vybrali nově příchozí obyvatelé právě Vaši obec? (označte maximálně 3 možnosti)

- a) kvalitní životní prostředí
- b) dobrá dopravní dostupnost Č. Budějovic
- c) přítomnost služeb, občanské vybavenosti
- d) již dříve vytvořené vztahy s místními obyvateli
- e) možnost navázání vztahů s obyvateli obce, zapojení se do života v obci
- f) aktuální nabídka (existující nabídka pozemků/domů a jejich cena)

Jiné:

Místo pro Vaše připomínky k problematice výstavby rodinných domů:

Příloha 3: Vybrané ukazatele

název obce	PO2005	PP CB	IImCB	DB	IBV	RD	IVRD	podíl RD
Borek	1203	346	287,6	70	58,2	38	31,6	54,3
Borovany	3779	515	136,3	153	40,5	66	17,5	43,1
Boršov nad Vltavou	1299	444	341,8	148	113,9	148	113,9	100,0
Dobrá Voda u Č.B.	2326	1075	462,2	57	24,5	53	22,8	93,0
Dolní Třebonín	1083	178	164,4	307	283,5	97	89,6	31,6
Dubné	1189	250	210,3	51	42,9	49	41,2	96,1
Hlincová Hora	308	130	422,1	53	172,1	52	168,8	98,1
Hluboká nad Vlt.	4764	885	185,8	147	30,9	116	24,3	78,9
Homole	966	294	304,3	37	38,3	35	36,2	94,6
Hrdějovice	1579	546	345,8	26	16,5	26	16,5	100,0
Kamenný Újezd	2075	382	184,1	68	32,8	62	29,9	91,2
Lišov	4027	408	101,3	102	25,3	62	15,4	60,8
Litvínovice	1735	812	468,0	236	136,0	217	125,1	91,9
Nová Ves	631	184	291,6	32	50,7	30	47,5	93,8
Roudné	649	210	323,6	34	52,4	29	44,7	85,3
Rudolfov	2417	528	218,5	33	13,7	24	9,9	72,7
Srubec	1300	606	466,2	138	106,2	130	100,0	94,2
Staré Hodějovice	985	388	393,9	47	47,7	45	45,7	95,7
Včelná	1511	416	275,3	46	30,4	36	23,8	78,3

Zdroj dat: ČSÚ, vlastní výpočty

POZNÁMKA: PO2005... počet obyvatel obce k 31.12.2005

PP CB...počet přistěhovačů z Českých Budějovic za období od roku 1999 do roku 2005

IImCB...intenzita imigrace z Českých Budějovic (‰)

DB...počet dokončených bytů mezi lety 1999 až 2005

IBV...intenzita bytové výstavby (‰)

RD (1999-2005)...počet dokončených bytů v nových rodinných domech mezi lety 1999 až 2000

IVRD...intenzita výstavby rodinných domů (‰)

podíl RD...podíl bytů v rodinných domech na celkovém počtu dokončených bytů

- hodnoty ukazatelů nejsou k dispozici pro urbanistické obvody Českých Budějovic

Příloha 4: Způsob prostorového rozšiřování nové suburbánní zástavby

Fotografie 1: Rudolfov



Fotografie autorka, léto 2007

Fotografie 2: Litvínovice



Fotografie autorka, léto 2007

Příloha 5: Monotónní zástavba

Fotografie 3: Včelná



Fotografie autorka, léto 2007

Fotografie 4: Dolní Třebonín



Fotografie autorka, léto 2007

Příloha 6: Stavby s netradiční architekturou

Fotografie 5: Včelná



Fotografie autorka, léto 2007

Fotografie 6: České Vrbné



Fotografie autorka, léto 2007