

KOMPARATÍVNA ANALÝZA STUPŇA SUBURBANIZÁCIE V ZÁZEMÍ ČESKÝCH A SLOVENSKÝCH MIEST (PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA PREŠOVA A OLOMOUCA)

Alena LUKÁČOVÁ¹

Abstract: *The Czech and Slovak post-communist cities undergo a dynamic transformation since the beginning of the 1990s. Suburbanisation, as one of the most significant transformation processes, has been assessed, evaluated and classified in the following study. The first part deals with social-political and economic conditions in Czech and Slovak Republic after 1989 in relation to residential function. Spatial distribution, intensity and character of new suburban growth in the hinterland of selected cities has been identified and compared in the second part of the contribution. Finally, the article offers certain classification, evaluation and typology of suburban types within the research areas of Prešov and Olomouc.*

Key words: *suburbanisation, spatial growth, residential areas, suburban zone, residential suburbanisation*

ÚVOD

Proces suburbanizácie je v postkomunistických mestách jedným z najvýznamnejších príčin fyzickej, ale i sociálnej transformácie prímestských zón. Fenomén suburbanizácie je relatívne mladým javom nastupujúcim v českej a slovenskej spoločnosti až v prvej polovici 90. rokov. Suburbanizačné tendencie boli v socialistickom Československu značne zastavené a možnosti výstavby bytov boli ovplyvňované celkom odlišnými podmienkami. V mestách boli už v 50. rokoch pod politickým tlakom prevedené do vlastníctva štátu nájomné byty, došlo ku kolektivizácii poľnohospodárstva a zoštatneniu pôdy, ktorá bola určená predovšetkým pre poľnohospodársku výrobu. Rovnako boli zoštatnené i stavebné firmy a postupne zlúčené do veľkých štátnych podnikov (Ouředníček, Posová 2006). Stagnáciu suburbanizácie spôsoboval i nedostatok pozemkov, stavebných materiálov, či financií pre výstavbu rodinných domov. V tomto období v spoločnosti absentovala i istá sociálno-priestorová stratifikácia obyvateľstva podľa spoločenského statusu a zámožnosti. Mestské obyvateľstvo orientovalo svoje aktivity do prímestskej zóny len v súvislosti s rekreáciou, či víkendovým chatárením. Prímestské prostredie slúžilo obyvateľom mesta ako forma druhého bývania. V mnohých prímestských obciach sa široko rozvinuli chatárske a záhradkárske lokality, ktoré v daných obciach do istej miery udržiavali spoločenský život. Typické záhradkárske a chatárske lokality neďaleko Olomouca nachádzame v zázemí obce Dolany a Tověř, v okolí Prešova je typickou chatárskou oblasťou lokalita Kanaš. Ako vysvetľuje Šykora (2001a), rast obcí v zázemí miest bol od 60. rokov významne ovplyvňovaný nástrojmi územného plánovania.

1 **RNDr. Alena Lukáčová (Sedláková), PhD.,** Katedra geografie a regionálneho rozvoja, Fakulta humanitných a prírodných vied, Prešovská univerzita, ul. 17. novembra 1, 081 16 Prešov, e-mail: alenag@unipo.sk

V bývalom Československu boli rozvojové koncepcie osídlenia len určitou modifikáciou prístupov pochádzajúcich zo západoeurópskej geografie, priestorového plánovania alebo regionálnej ekonomie. Koncepcia osídlenia v Československu bola inšpirovaná Christallerovou teóriou centrálnych miest s vytvorením tzv. strediskových obcí, kam bola sústredená väčšina investícií. Jednotlivé strediská mali slúžiť i pre obyvateľov nestrediskových obcí. Zavedenie strediskovej sídelnej sústavy smerovalo k postupnej likvidácii nestrediskových sídiel, čo sa odrazilo i v zmenách demografickej štruktúry a sociálneho statusu týchto lokalít, ktoré môžeme pozorovať dodnes. Transformačné obdobie po roku 1989 prinieslo do českej a slovenskej ekonomiky, politiky a spoločnosti radu nových prvkov, ktoré podmienili zmeny v priestorovom rozvoji miest. Dochádzalo k zmene podmienok pre bytovú výstavbu, obmedzeniu štátnej ochrany poľnohospodárskej pôdy, k reštitúcii jej pôvodným vlastníkom, k zakladaniu a rozvoju stavebných firiem, realitných kancelárií a developerov. Poľnohospodárska pôda v atraktívnych lokalitách neďaleko mesta sa začala využívať na stavebné pozemky pre rezidenčnú výstavbu.



Obr. 1 *Kompaktná suburbánna výstavba okraji obce Hlušovice.*
Foto www.obechlusovice.cz, 2007

V prvej polovici 90. rokov možno v zázemí Prešova a Olomouca pozorovať len veľmi nevýrazné prejavy rezidenčnej suburbanizácie. Výstavba rodinných domov sa uskutočňovala zväčša individuálne na jednotlivé prístupných pozemkoch. Tento trend individuálnej výstavby pretrváva v prešovskej prímestskej zóne i naďalej. Pomalý rozvoj rezidenčnej suburbanizácie bol pravdepodobne zapríčinený malou štátnou podporou bytovej výstavby, úzkou vrstvou bohatších ľudí, ale i nízkou ponukou stavebných pozemkov. Nadštandardný rodinný dom z vlastných zdrojov si mohla dovoliť len najvyššia príjmová vrstva obyvateľstva, keďže v tejto dobe ešte neexistovali hypotekárne úvery a stavebné sporenie bolo zavedené v roku 1993. Jeho vplyv v oblasti rozvoja výstavby sa

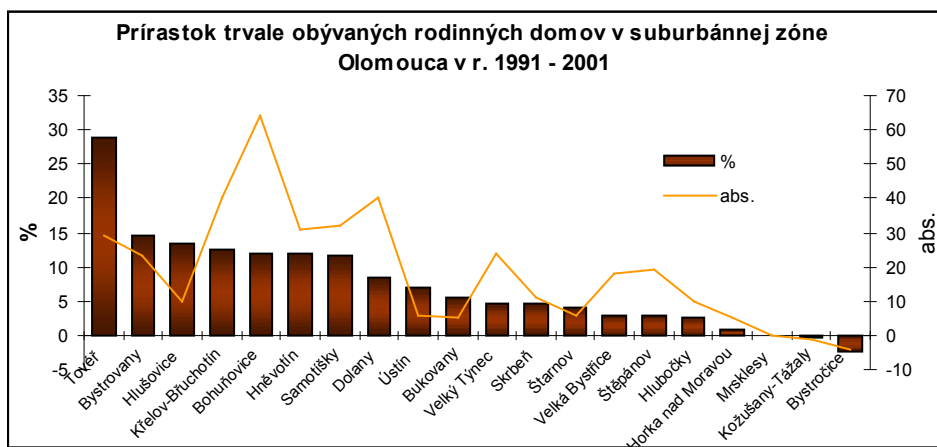
však mohol odraziť až niekedy na konci 90. rokov. Priaznivým pre rozvoj suburbanizácie sa v tomto období naopak javilo znižovanie kapacity bytového fondu v mestách, následné chátranie a úpadok socialistických bytov. Ďalším faktorom bola postupná komercionalizácia a teda znižovanie rezidenčnej funkcie priestorov obzvlášť v centrách miest a ich transformácia na banky, firmy a rôzne kancelárie.

V druhej polovici 90. rokov sa proces rezidenčnej suburbanizácie v zázemí skúmaných miest pomaly zintenzívňuje. Dochádza k zefektívneniu investičných podmienok pre výstavbu bytov, vytvorenie legislatívnych podmienok pre hypotekárne úverovanie výstavby. Najmä po roku 2000 sa zlepšujú podmienky výstavby suburbanných bytov i pre rodiny a domácnosti z nižším príjmom. Realizácia výstavby väčším počtom individuálnych stavebníkov bola umožnená vďaka podpore zo strany štátu. Stavebný rozvoj sa v olomouckej suburbannej zóne začína koncentrovať do väčších vopred vyčlenených lokalít. Živelný rozvoj sa stáva viac kontrolovaným a regulovaným vďaka väčším developerským a stavebným firmám. Tie odkupujú voľné pozemky v prímestských obciach, zabezpečia ich infraštruktúrou a ponúkajú na predaj stavebníkom, prípadne zabezpečia i samotnú výstavbu rodinných domov na kľúč. Obchod s nehnuteľnosťami v suburbannej zóne Olomouca napreduje oproti prešovskej suburbannej zóne z hľadiska intenzity i vývoja. V olomouckých rezidenčných suburbanných lokalitách možno pozorovať niekoľko etáp jej rozvoja. Nájdeme tam štvrte zo začiatku 90. rokov obkolesené už bohatou zeleňou s vysokou úrovňou inžinierskych sietí. Suburbánne štvrte sú rozčlenené do ulíc. Pre suburbannú zónu sú tu ďalej príznačné i samostatne stojace bizardné vily výrazne oddelené od okolitej krajiny mŕmri, alebo samostatnou prístupovou cestou. Súčasné obdobie sa v olomouckej suburbannej zóne odráža predovšetkým v realizácii väčších projektov výstavby rodinných domov na kľúč. Ide o súbory samostatne stojacich alebo radových domov vo vopred naprojektovanom pláne, často s už objednávkami zákazníkov. Jednou z významnejších stavebných firiem realizujúcou výstavbu rodinných domov na kľúč je v zázemí Olomouca firma Staviteľství Pospíšil s.r.o. so sídlom v Olomouci. Firma v súčasnosti realizuje výstavbu komplexu suburbanných domov v niekoľkých etapách v obci Hlušovice. Na prípravu parciel vrátane výstavby inžinierskych sietí sa zameriava napr. Stavební společnost Navrátil, s.r. o. s aktuálnou ponukou v obci Dolany. Značne rozvinutá je i sieť realitných kancelárií. Len v samotnom meste Olomouc pôsobí podľa aktuálnych informácií 126 realitných kancelárií a agentúr (december 2008), kým v meste Prešov je to o tretinu menej (43). V okolí mesta Prešov sa suburbánne lokality koncentrujú výraznejšie len v troch obciach, pričom ide o neregulovanú individuálnu výstavbu rodinných domov uprostred pustej krajiny, často bez inžinierskych sietí.

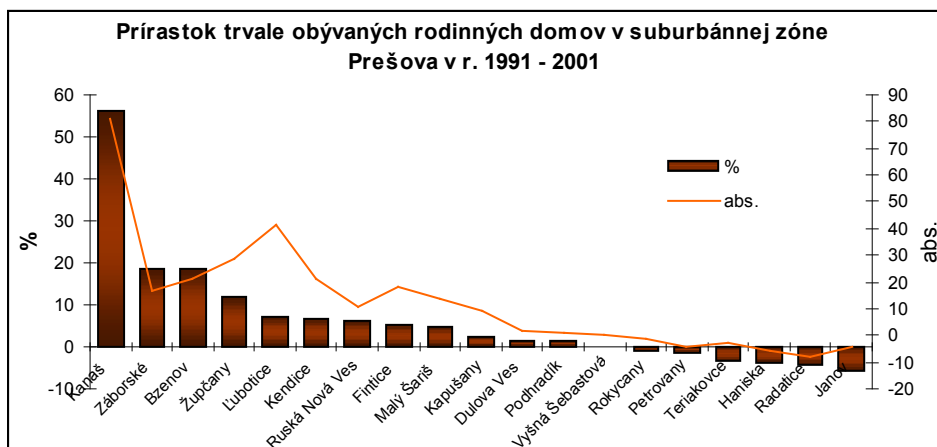
PRIESTOROVÉ ROZMIESTNENIE NOVEJ SUBURBÁNEJ VÝSTAVBY

Oblasti zázemia Olomouca a Prešova sú z hľadiska priestorového rozmiestnenia suburbannej výstavby značne diverzifikované. Okrem terénneho výskumu nám to potvrdzujú i analýzy prírastku trvalo obývaných rodinných domov v daných obciach v období 1991 až 2001 a počet i typ stavebníkov žiadajúcich stavebné povolenie v obciach suburbanných zón v období od roku 1991 do roku 2006. Výrazné zmeny v domovom fonde môžu poslúžiť ako vhodný indikátor suburbanizácie. Najdôležitejšou informáciou je pôvod stavebníkov, t.j. či daný stavebník resp. žiadateľ o stavebné povolenie pochádza z Olomouca/Prešova, domácej obce alebo inej obce (tabuľka 1, 2). Na základe analýzy

môžeme konštatovať, že vývoj v oblasti domového fondu v skúmanom území je veľmi rôznorodý a nerovnomerný. Pomerne vysokým nárastom v počte trvale obývaných rodinných domov (TORD) sa v zázemí Prešova vyznačujú Ľubotice, Župčany, Kendice, Bzenov, Fintice, Záborské.



Graf 1. Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 1991 a 2001 – ČSÚ Olomouc



Graf 2. Zdroj: Sčítanie ľudu, domov a bytov 1991, SODB 2001.

Najvyšší nárast počtu TORD zaznamenala miestna časť Kanaš v rámci mesta Veľký Šariš. Záporné hodnoty vykazujú obce Rokycany, Haniška, Janov, Radatice, Petrovany a Teriakovce. Vysoký prírastok stavebných povolení zaznamenali Fintice, Kapušany, Vyšná Šebastová, Veľký Šariš (jeho miestna časť Kanaš), Malý Šariš. Obec Teriakovce má v porovnaní s počtom trvale obývaných rodinných domov tiež veľmi vysoký podiel stavebných povolení, rovnako obce Bzenov, Záborské a Župčany. V zázemí Olomouca je zmena v počte TORD v prospech suburbanizačných procesov predovšetkým v obci

Tovéř, Bystrovany, Hlušovice a Křelov-Břuchotín. Uvedené obce zaznamenali v sledovanom decéniu najvyššie relatívne prírastky TORD. Najvyššie absolútne prírastky nových rodinných domov boli zaznamenané v obciach Bohuňovice, Dolany, Křelov-Břuchotín a Tovéř.

Tabuľka 1: Podiel a pôvod stavebníkov v suburbánnej zóne Prešova

Obec	Stavebníci (1991 – 2006) - %				
	z Prešova			z obce	iní
	vysokoš.vzd.	ostatní	spolu		
Bzenov	18,52	14,81	33,33	33,33	33,33
Dulova Ves	17,39	8,70	26,09	65,22	8,70
Fintice	20,48	6,02	26,51	65,06	8,43
Haniska	30,77	23,08	53,85	38,46	7,69
Janov	7,69	15,38	23,08	61,54	15,38
Kapušany	17,07	9,76	26,83	68,29	4,88
Kendice	28,13	31,25	59,38	37,50	3,13
Ľubotice	24,42	40,70	65,12	27,91	6,98
Malý Šariš	4,55	34,85	39,39	34,85	24,24
Petrovany	7,14	23,21	30,36	60,71	8,93
Podhradík	27,27	27,27	54,55	18,18	27,27
Radatice	15,79	5,26	21,05	57,89	21,05
Rokycany	0,00	46,15	46,15	53,85	0,00
Ruská Nová Ves	15,56	22,22	37,78	44,44	17,78
Teriakovce	15,63	43,75	59,38	34,38	6,25
Kanaš	30,83	39,17	70,00	13,33	16,67
Vyšná Šebastová	36,76	8,82	45,59	26,47	20,59
Záborské	53,85	23,08	76,92	11,54	11,54
Župčany	7,81	7,81	15,63	76,56	7,81

Zdroj: Vlastný terénny výskum, obecné štatistiky, miestne stavebné úrady.

Tabuľka 2: Podiel a pôvod stavebníkov v suburbánnej zóne Olomouca

Obec	Stavebníci (1991 – 2006) - %				
	z Olomouca			z obce	iní
	vysokoš.vzd.	ostatní	spolu		
Bohuňovice	17,24	37,93	55,17	0,00	44,83
Bukovany	38,30	27,66	65,96	10,64	23,40
Bystročice	22,22	38,89	61,11	22,22	16,67
Dolany	28,74	22,99	51,72	25,29	22,99
Hlušovice	22,67	60,00	82,67	4,00	13,33
Kožušany-Tážaly	0,00	33,33	33,33	55,56	11,11
Křelov-Břuchotín	30,14	28,77	58,90	27,40	13,70
Tovéř	41,86	39,53	81,40	0,00	18,60
Ústín	9,09	9,09	18,18	54,55	27,27

Zdroj: Vlastný terénny výskum, obecné štatistiky, miestne stavebné úrady.

Údaje o počte stavebných povolení a charakteristikách jednotlivých stavebníkov sa nám pre suburbánne obce Olomouca podarilo zistiť v 9 z nich. Nie každá obec má v evidencii svojho stavebného úradu dáta za nami skúmané obdobie, iné obce zas spadajú pod stavebný úrad magistrátu mesta Olomouc, kde je možné dostať dáta iba o počte vydaných stavebných povolení pre jednotlivé obce a to za vysokú finančnú úhradu.

Najviac preferovanými lokalitami stavebníkov a developerov prichádzajúcich z Olomouca sú obce Tověř a Hlušovice, kde je ich podiel viac ako 80 % (tabuľka 2). Stavebníci mestského typu majú vysoké zastúpenie i v obci Bukovany, Bystročice a Křelov-Břuchotín. Značná časť stavebníkov mestského typu uvádza vysokoškolské vzdelanie (tabuľka 2).

Ak vychádzame z predpokladu, že rezidenčnú suburbanizáciu má indikovať relatívne vysoký migračný prírastok, prírastok trvale obývaných rodinných domov a stavebných povolení nových rodinných domov, pričom stavebníci majú pochádzať predovšetkým z centrálného mesta, potom je možné usudzovať, že prejavy rezidenčnej suburbanizácie sa vo väčšej miere prejavujú v suburbánnej zóne mesta Olomouc, konkrétne v jeho severovýchodnej (Dolany, Tověř, Hlušovice) a severozápadnej časti (Křelov). V zázemí mesta Prešov je intenzita rezidenčnej suburbanizácie menšia, jej výraznejšie prvky možno identifikovať v lokalite Kanaš, v obci Záborské a Ľubotice (tabuľka 1).

Tabuľka 3: *Stav suburbánnej výstavby v identifikovaných suburbánných lokalitách k 30. 5. 2007.*

zóna	obec	nové suburbánne domy	nové bytové domy	potenciál nových s uburbánných domov	podiel suburbánných domov z celkového počtu TORD v obci
Prešov	Kanaš	116	0	0	69,46
	Ľubotice	81	11	0	12,16
	Záborské	31	0	0	24,60
Olomouc	Dolany	153	1	23	29,88
	Hlušovice	129	0	44	56,09
	Křelov	81	0	44	17,65
	Tověř	57	1	0	30,00

Zdroj: Vlastný terénny výskum v lokalitách so suburbánnou výstavbou.

TYPY REZIDENČNEJ SUBURBANIZÁCIE V SKÚMANOM ÚZEMÍ

V najbližších rokoch je možné očakávať (najmä s ohľadom na počet vydaných stavebných povolení a štruktúru stavebníkov), že rezidenčná suburbanizácia sa prejaví aj v Dulovej Vsi, Vyšnej Šebastovej, Teriakovciach, Malom Šariši a do určitej miery aj v Kapušanoch a Finticiach.

Situáciu novej suburbánnej výstavby sme v skúmanom území mapovali i priamym terénnym výskumom. Výsledkom sú mapy poukazujúce na priestorové usporiadanie jednotlivých typov domovej výstavby v obciach. Mapy dokumentujú priestorové vzťahy usporiadania novej suburbánnej výstavby voči pôvodnej vidieckej zástavbe v obciach. Nová domová výstavba príznačná pre rezidenčnú suburbanizáciu sa vyznačuje svojším architektonickým štýlom, sú to prevažne rodinné domy vilového typu, domy na kľúč

a nadštandardné domy. Na základe terénneho výskumu sme takéto areály v olomouckej suburbánnej zóne identifikovali takmer vo všetkých skúmaných obciach, avšak v niektorých len s veľmi nízkou hustotou a početnosťou.

O typicky suburbaných lokalitách možno hovoriť v súvislosti s novou výstavbou RD v obci Hlušovice, Dolany, Tověř a Křelov. V zázemí Prešova nachádzame klasické suburbané komunity v Kanaši, Luboticiach a Záborskom. Z hľadiska priestorovej formy usporiadania a lokalizácie novej suburbánnej zástavby rozlišujeme v skúmaných lokalitách niekoľko typov rezidenčnej suburbanizácie.

Disperzná rezidenčná suburbanizácia prejavujúca sa výstavbou solitérnych objektov na voľných parcelách v rámci intravilánov a blízkom okolí pôvodnej zástavby. Nové domy sú roztrúsené nerovnomerne na voľných parcelách, často bez prístupovej cesty, či infraštruktúry na vonkajšom okraji obce. Mnohé sú obkolesené pustou krajinou alebo poľnohospodárskou pôdou. Takýto typ suburbanizácie možno identifikovať v obci Lubotice a Tověř (mapa 1 a 5). Obytné lokality sa rozrastajú spontánne, bez významnejších regulačných opatrení. Znaky disperznej suburbanizácie nachádzame i v starších suburbaných lokalitách v obci Dolany, Křelov a Kanaš.

Inú formu predstavuje adičná rezidenčná suburbanizácia, kde dochádza k výstavbe nových rodinných domov v rámci pôvodného intravilánu obce. Nové rezidencie vyplňajú voľné stavebné parcely medzi pôvodnými vidieckymi domami. Suburbané lokality teda nie sú samostatne oddelené, ale priestorovo sa prelínajú a dopĺňajú absentujúci bytový fond pôvodnej zástavby. Takéto typy suburbaného vývoja nachádzame zväčša v pôvodne málo rozvinutých obciach alebo lokalitách s prvotne rekreačnou, záhradkárskou alebo chatárskou funkciou. Príkladom v prešovskej suburbánnej zóne je lokalita Kanaš a Záborské (mapa 6, 7), v zázemí Olomouca obec Tověř (mapa 4).

Pokročilejšou formou je kompaktná rezidenčná suburbanizácia, pre ktorú je príznačná regulovaná projektová výstavba celých komplexov rodinných domov na kľúč vo vopred vyčlenenej lokalite spravovanej maklérom, či realitným developerom. Územie je stavebnými firmami zabezpečené kompletnými inžinierskymi sieťami, prípadne hotovými rodinnými domami. Ide zväčša o tzv. skokovitý vývoj výstavby, ktorý má charakter menších či väčších zoskupení rodinných domov, oddelených od ostatných nezastavaným priestorom. Vznikajú tak samostatné suburbané komunity výrazne architektonicky, fyzicky i sociálne separované od pôvodnej vidieckej komunity. Takúto formu suburbaného vývoja nachádzame len v prímestskej zóne Olomouca (mapa 2 a 3). Ukážkou vysoko kompaktnej suburbánnej zástavby je realizácia projektu firmy Stavitelství Pospíšil, s.r.o., ktorá v obci prebieha v štyroch etapách od roku 2002 do súčasnosti. Iným príkladom je výstavba dvanástich nadštandardných dvojdomov v lokalite Za suchým trávnikom v obci Křelov, či realizácia výstavby 23 rodinných domov so záhradami v lokalite na okraji obce Dolany, v súčasnosti zabezpečenú inžinierskymi sieťami Stavebnou spoločnosť Navrátil, s. r. o. (obr. 2).



Obr. 2 Inzerčný billboard pred obcou Týneček smerom na Dolany. Foto Alena Lukáčová

DISKUSIA

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že komparatívny výskum suburbanizácie v dvoch postkomunistických mestách umožnil odhaliť totožné, ale i odlišné vzorce vývoja tohto procesu. Výskum potvrdil totožný časový nástup suburbanizácie v oboch mestách, avšak s dvojnásobne vyššou intenzitou v prímestskej zóne českého Olomouca. Menšie odlišnosti sme zaznamenali i z hľadiska kvality, priestorového rozšírenia a sociálnych aspektov suburbanizácie v skúmaných mestách.

Pre obe mestá je v dôsledku suburbanizácie príznačná vysoká miera vystaňovania sa obyvateľstva z klasických socialistických sídlisk do prímestskej zóny. Kým mestá svoje obyvateľstvo strácajú, ich prímestské zóny absorbujú v rovnakom čase takmer všetko mestské obyvateľstvo, čo nám potvrdili výskumy migračných tendencií v mestách a ich suburbánných zónach v rokoch 1990 až 2006. v komparatívnej rovine usudzujeme, že obe mestá majú podobnú diferenciáciu odlivu mestského obyvateľstva do suburbánnej zóny. V prípade mesta Olomouc je počet odsťahovaných rozdelený rovnomernejšie do viacerých sídlisk, v prípade Prešova sa koncentruje prevažne do dvoch (Sekčov, Sídlisko III.). Rozdiely sú dané lokálnymi podmienkami a špecifikami jednotlivých miest.

Výskum motivačných faktorov migračných tokov v suburbánných zónach poukázal na ich relatívnu zhodu v prípade oboch prímestských zón z hľadiska významnosti i poradia. Medzi najvýznamnejšie faktory zmeny bývania rezidenti uviedli potrebu väčšieho súkromia, zdravšie životné prostredie a najmä výhodnú polohu obce voči mestu. Empirické bádania poukázali i na platnosť hypotézy o vyššom sociálnom statuse, vzdelaní, či odlišnom životnom štýle suburbánnych rezidentov. Noví rezidenti suburbánných zón sa vyznačujú vyšším sociálnym statusom, vyšším vzdelaním a celkovo vyšším a odlišným životným štýlom než pôvodné vidiecke obyvateľstvo, pričom v prípade olomouckej suburbánnej zóny je tento kontrast o niečo výraznejší než v suburbánnej zóne

Prešova. Neobyčajne cenným a výpovedne bohatým bol terénny výskum aspektov bývania v suburbánných zónach miest. Poukázal na jednoznačnú kvantitatívnu a kvalitatívnu odlišnosť suburbánnej úrovne bývania od pôvodnej vidieckej. Nové suburbánne lokality sú charakteristické príznačným architektonickým štýlom, veľkosťou domu i jeho obytnej plochy, ale i funkčným využitím životného priestoru. Značný rozdiel v dvoch skúmaných suburbánných zónach je možné identifikovať v súvislosti s priestorovým rozšírením a usporiadaním novej suburbánnej zástavby v rámci obce. Kým v zázemí Prešova nachádzame nové suburbánne domy rozptýlené v krajine, vzrastajúce akoby na zelenej lúke, v prímestskej zóne Olomouca sa výstavba nových domov koncentruje do vopred naprojektovaných lokalít s inžinierskymi sieťami. Na základe priestorového usporiadania a koncentrácie jednotlivých suburbánných lokalít v rámci obce a podľa dominantného typu rezidenčnej suburbanizácie možno v zázemí skúmaných miest identifikovať niekoľko typov obcí, pričom v rámci jednej obce možno nájsť viac typov suburbánneho vývoja:

- ⇒ obce s disperznou/rozptýlenou suburbánnou zástavbou (Lubotice, Vyšná Šebastová, Dolany)
- ⇒ obce s adičnou suburbánnou zástavbou (Kanaš, Záborské, Tovér)
- ⇒ obce s kompaktnou suburbánnou zástavbou (Hlušovice, Křelov, Dolany)

Aktivity suburbánneho obyvateľstva sú podľa empirických výskumov zväčša orientované na centrálné mesto. Suburbánni rezidenti i naďalej pracujú v meste, zväčša v službách, ako živnostníci a súkromní podnikatelia. Prílivom mestského ekonomicky aktívneho obyvateľstva v produktívnom veku zaznamenali niektoré obce suburbánnej zóny výraznejšie prírastky obyvateľstva. Výskum jednotlivých aspektov suburbanizácie ukázal, že obe suburbánne zóny sú z hľadiska intenzity tohto procesu značne diverzifikované. V oboch prímestských zónach možno vyčleniť niekoľko typov obcí podľa intenzity suburbanizačného procesu:

- ⇒ obce s rozvinutou rezidenčnou suburbanizáciou (v zázemí Olomouca sú to Dolany, Křelov-Břuchotín, Tovér a Hlušovice; v zázemí Prešova Kanaš a Lubotice)
- ⇒ obce s počiatočnou rezidenčnou suburbanizáciou (v zázemí Olomouca je to Velký Týnec, Bukovany, Velká Bystřice, Hněvotín, Bystrovany, Skrbeň, Samotíšky; v zázemí Prešova Vyšná Šebastová, Teriakovce, Župčany a Ruská Nová Ves)
- ⇒ obce s nerozvinutou rezidenčnou suburbanizáciou, ale potenciálom pre jej budúci rozvoj (v zázemí Olomouca Kožušany-Tážaly, Horka nad Moravou, Bystročice, Ústín, Bohuňovice; v zázemí Prešova Haniska, Kendice, Petrovany, Podhradík, Fintice, Malý Šariš a Dulova Ves). V obci Malý Šariš sa v severnej časti obce pripravujú kompletne zosieťované parcely pre výstavbu 70 rodinných domov. V obci Dulova Ves sa v súčasnosti realizuje projekt výstavby rodinných domov v dvoch samostatných lokalitách mimo zastavaného územia obce – Vlčie doly (150 RD) a Tichá Dolina (150 RD).
- ⇒ obce s nerozvinutou rezidenčnou suburbanizáciou bez potenciálu pre jej budúci rozvoj (Mrsklesy, Hlubočky, Štarnov, Štěpánov v zázemí Olomouca; v zázemí Prešova sú to Radatice, Rokycany, Janov, Bzenov a Kapušany).
- ⇒ obce so stagnujúcou rezidenčnou suburbanizáciou. Do tejto skupiny sme zaradili len obec Záborské v zázemí Prešova. Ide o sídlo s relatívne rozvinutou suburbanizáciou, avšak kvôli nedostatku stavebných pozemkov sa jej vývoj zastavil. V obci je v súčasnosti 31 suburbánných novostavieb.

ZÁVER

Pri výskume sociálnych aspektov rezidenčnej suburbanizácie sme predpokladali, že príliv nových obyvateľov ovplyvňuje pozitívnym i negatívnym smerom sociálne prostredie suburbanizovaných lokalít a v extrémnych prípadoch môže predstavovať i hrozbu straty komunitného aspektu života v prímestskej zóne. Výskum jednoznačne nepotvrdil, že rezidenčná suburbanizácia priamo spôsobuje stratu komunitného aspektu, avšak poukázal na zmeny sociálneho prostredia suburbanizovaných lokalít.

Empirické zistenia uvedenej štúdie predstavujú prínos v oblasti výskumu transformačných procesov postkomunistických miest. Obzvlášť cenná je jej komparatívna rovina, keďže doteraz práce komparatívneho charakteru v literatúre českej i slovenskej proveniencie značne absentovali. Rovnako i procesy rezidenčnej suburbanizácie neboli doposiaľ dôsledne preskúmané na úrovni miest strednej veľkosti, akými sú český Olomouc a slovenský Prešov. Výskum odhalil spoločné a teda možno konštatovať, že i všeobecné vzorce vývoja procesu rezidenčnej suburbanizácie postkomunistických miest a poukázal i na jedinečnosť a neopakovateľnosť javov v rámci oboch subúzemí. S jednotlivými syntézami a hodnotením hypotéz sme prišli k záveru, že proces suburbanizácie vyžaduje v sledovaných územiach ďalší systematický výskum. Zaujímavým predmetom pre budúci výskum môže byť vývoj a premena sociálneho prostredia, migračné toky mladšej generácie terajších subúzemných rezidentov, expanzia subúzemnej zóny, dopravné aspekty suburbanizácie, či vplyv suburbanizácie na životné prostredie, transformáciu poľnohospodárskej pôdy a iné relevantné otázky.

Príspevok je súčasťou riešenia grantového projektu VEGA 1/0210/08 – Špecifické postavenie regiónu Východné Slovensko v kontexte regionálnych disparít Slovenskej republiky a grantového projektu VEGA č. 1/0611/09 – Koncept miesta v regionálnogeografickej analýze a syntéze a teritoriálnom marketingu – teoreticko-metodologický rámec a aplikácia na vybrané modelové územia..

LITERATÚRA

- ANDRLE, A., (1997): Migrační zázemí našich největších měst 1991 - 1995. Územní plánování a urbanismus, roč. XXIV, č.3, s. 88-92.
- ANDRLE, A., (2000): Suburbanizace velkých měst. Migrace z velkých měst míří stále častěji na venkov. Obec a finance, IV. roč., č. 4/2000, s. 50-51.
- BEDNÁŘ, P., (2003): Retail Impact Assessment - město vs. nákupní centra. PF KU Praha, <http://www.hyper.cz/toCP852/CZ/bednar.html>, Accessed: 24. 9. 2003, s.1- 5.
- ČERMÁK, Z., (1998): Vývoj migračních vztahů mezi středními Čechami a Prahou. Geografické rozhledy, č.5, roč. 7, 1997 – 1998, s. 138 – 139.
- FISHER, T., (2003): Differentiation of Growth Processes in the Peri-urban Region: An Australian Case Study. Urban Studies, roč. 40, č. 3, s. 551 – 565.
- HNILÍČKA, P. ed., (2005): Sídlní kaše. Otázky k subúzemní výstavbě rodinných domů. Era: Brno, 132 s., ISBN 80-7366-028-8.
- HORSKÁ, P., MAUR, E., MUSIL, J., (2002): Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa. Paseka, Praha-Litomyšl, 352 s.
- KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D., (2004): Metropolitan Areas in the Czech Republic – Definitions, Basic Characteristics, Patterns of Suburbanisation and Their Impact

- on Political Behaviour. *Sociological Studies*, č. 3., SOÚ AV ČR, Praha, 57 s., ISBN 80-7330-064-8.
- LUPI, T., MUSTERED, S., (2004): *The Suburban Community Question*. Dpt. of Geography, Planning and International Development Studies, Universiteit van Amsterdam. Online. Dostupné na internete: november 2005, <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnr-papersword/lupi.doc>
- MATLOVIČ, R., IRA, V., SÝKORA, L., SZCZYRBA, Z., (2001a): Procesy transformacyjne struktury przestrzennej miast postkomunistycznych (na przykładzie Pragi, Bratysławy, Olomuńca oraz Preszowa). In: Jażdżewska, I. (ed.): *Miasto postsocjalistyczne - organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany II*. UŁ, ŁTN, KGOiL PTG Łódź, s. 9-21.
- MATLOVIČ, R. - IRA, V. - SÝKORA, L. - SZCZYRBA, Z., (2001b): Transformation of Spatial Intra-Urban Structures and their Reflection in Perception: A Comparative Study of Prague, Bratislava, Olomouc and Prešov. Final Report of the RSS Project No. 2176/308/1999. Research Support Scheme, Prague.
- MÄDING, H., (2002): Migration Processes – Challenges for German Cities, Nordregio Conference "Spatial Development in Europe", Stockholm, 4 January 2002, Dostupné na internete: 27. 8. 2005, <http://www.difu.de/>.
- MITRÍKOVÁ, J., (2006): Nákupné správanie sa zákazníkov veľkoplošných predajní (empirický príklad Prešova a Košíc), In: *Česká geografie v evropském prostoru [elektronický zdroj]* : České Budějovice 30.8.-2.9.2006. - České Budějovice : Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, ISBN 978-80-7040-986-2. - p. 29-35.
- MULÍČEK, O. - Olšová, I., (2002): Město Brno a důsledky různých forem urbanizace. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, Brno, Ústav územního rozvoje, V., 6, s. 17-20. ISSN 1212-0855.
- MULÍČEK, O., (2002): Suburbanizace v Brně a jeho okolí. In: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*, Praha, Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002. s. 171-181. ISBN 80-901914-9-5.
- MUSIL, J., (2001): Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů. *Sociologický časopis*, 37, 3, 275-296.
- MUSIL, J., RYŠAVÝ, Z., VELÍŠKOVÁ, L., (1984): *Dlouhodobý vývoj aglomerací v ČSR*. Výzkumný ústav výstavby a architektury, Praha.
- 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., (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, 2, 235-253.
- OUŘEDNÍČEK, M., (ed.), (2006): *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 159 s., ISBN 80-86561-94-1.
- PTÁČEK, P., (1998): Suburbanizace - měníci se tvář zázemí velkoměst. *Geografické rozhledy* 7 (5), s. 134-137.
- PTÁČEK, P., (2002): Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace a poučení. In: Sýkora, L., ed., *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 55-79.
- SEDLÁKOVÁ, A., MATLOVIČ, R., (2004): Suburbanizácia – transformačný proces

- priestorovej organizácie postkomunistických miest (empirický príklad Prešova). *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Prírodné vedy, XLII., Folia Geographica 7*, PU Prešov, s. 75 – 103, ISBN 80-8068-270-4.
- SEDLÁKOVÁ, A., MATLOVIČ, R., (2005a): Transformation processes of the urban space in postcommunist cities. Zborník: Struktura i tendencie przemian przestrzeni dużych miast w Polsce i w wybranych krajach Europy Środkowej i Wschodniej na początku XXI wieku, Rzeszów, s. 17
- SEDLÁKOVÁ, A., MATLOVIČ, R., (2005b): Rozvoj obytnej funkcie Prešova vo svetle názorov obyvateľov mesta, Zborník abstraktov: *Nová pozícia hraníc v zjednocujúcej sa Európe (geografia v poznávaní vývoja regiónov)*, 5. slovensko – česko – poľský seminár, Mojmirovice, UK Bratislava.
- SEDLÁKOVÁ, A., (2005a): Identifikácia procesov rezidenčnej suburbanizácie na základe bilancie pohybu obyvateľstva (empirický príklad Prešova), *Zborník VI. konferencie doktorandov a mladých vedeckých pracovníkov*, Prírodovedecká fakulta, Univerzita Konštantína Filozofa, Nitra, s. 281 - 284, ISBN 80-8050-813-5.
- SEDLÁKOVÁ, A., (2005b): Comparative study of migration tendencies in suburban zones of post-communist cities Prešov and Olomouc. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Prírodné vedy, XLIII., Folia Geographica 8*, PU Prešov, s. 171 – 179, ISSN 1336-6149.
- SEDLÁKOVÁ, A., (2006): The City-Periphery Migration and the Process of Suburbanisation in Czech and Slovak Post-Communist Cities. *The Geographical Aspects of the Transformation Process in Central and East-Central Europe*, Drukarnia WDP Bernardinum, Gdynia-Pelplin, s. 71 – 78, ISBN 83-7380-331-9.
- SEDLÁKOVÁ, A., FERTALOVÁ, J., (2006): Percepcia kvality bývania v urbánnom a suburbánnom priestore mesta Prešov. Geografické informácie 9, Geografické aspekty stredoeurópskeho priestoru, Prírodovedec, Nitra, 6 s.
- SEDLÁKOVÁ, A., (2007): Vybrané sociálno-demografické aspekty bývania v suburbánnych zónach postkomunistických miest: K otázke existencie komunity v suburbánnej zóne Prešova. REGIONÁLNÍ DEMOGRAFIE, Sborník příspěvků XXXVII. výroční (květnové) demografické konference České demografické společnosti, DemoArtPraha, 360 s., ISBN 80-86746-04-6.
- SÝKORA, L., (2001a): Živelná urbanizace příměstské krajiny a její ekonomické, sociální a environmentální důsledky. *Environmentální aspekty podnikání*, 1, s. 28-30.
- SÝKORA, L., (2001b): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol., Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. PF KU Praha, s. 127-166.
- SZCZYRBA, Z., FŇUKAL, M. (ed.), (2004): Bydlení – nové formy a dimenze. *Sborník referátů z konference*, Katedra geografie Přírodovědecké fakulty, Univerzita Palackého, Olomouc, 223 s., ISBN 80-244-0937-2.
- ZBOROWSKI, A., (2001): Procesy globalizacji w mieście postsocjalistycznym. In: Jazdzewska, I. (ed.): Miasto postsocjalistyczne - organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany. XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście. UŁ, ŁTN, KGOiL PTG Łódź, s. 95 - 106.

**COMPARATIVE ANALYSIS OF THE LEVEL OF SUBURBANISATION
IN THE HINTERLAND OF CZECH AND SLOVAK CITIES
(CASE STUDY OF PREŠOV AND OLMOUC)**

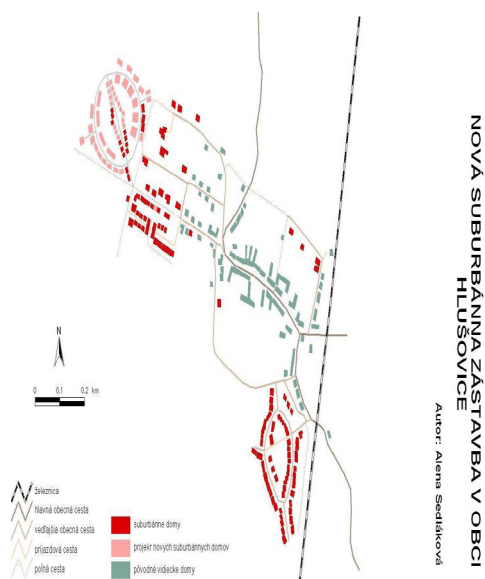
Summary

Comparative research on post-communist suburbanisation in Prešov and Olomouc has revealed the same, but different patterns of evolution of this process. Research has shown the same onset time of suburbanisation in both cities, but with double intensity in a suburban area of Olomouc. Smaller differences were recorded in the quality, spatial distribution and social aspects of suburbanisation in the cities surveyed. The field research in suburban areas pointed to a clear quantitative and qualitative difference between the suburban and the original rural housing. New suburban locations are characteristic of typical architectural style, the size of the house and his living area, but also by the functional use of living space. A significant distinction in the two suburban zones can be identified in relation to the spatial distribution and concentration of new suburban housing within the village. While in the hinterland of Prešov we can find the suburban houses scattered in the country, emerging as if from greenfields, in the Olomouc suburban area the new houses are concentrated in locations with pre-design and infrastructure. Following the spatial arrangement and concentration of individual suburban sites within the village and by the dominant type of residential suburbanisation it is possible to identify several types of suburban villages (communities) in the urban hinterland of selected cities: i) communities with disperse suburban build-up area, ii) communities with addition suburban build-up area, and iii) communities with compact suburban build-up area. Research on various aspects of suburbanisation showed that both suburban zones are in terms of intensity of this process broadly diversified. In both urban areas it is possible to identify several types of communities according to the intensity of suburban processes: i) communities with developed residential suburbanisation, ii) communities with initial residential suburbanisation, iii) communities with undeveloped residential suburbanisation but with the potential for its future development, iv) communities with undeveloped residential suburbanisation without any potential for its future development, and v) communities with stagnant residential suburbanisation.

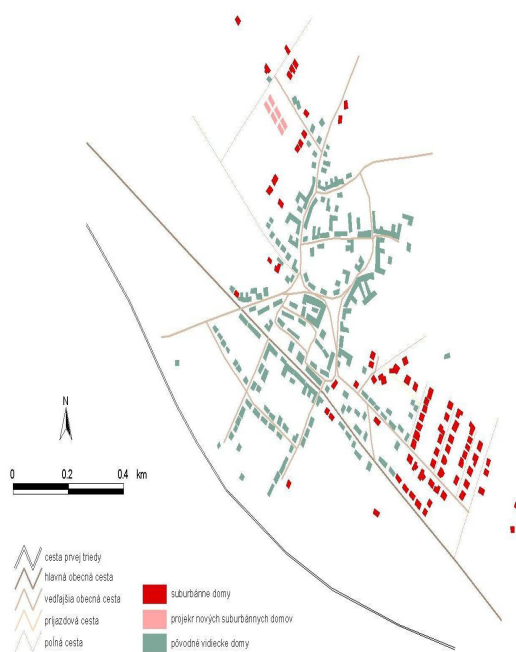
Mapa 1: Disperzná rezidenčná suburbánná zástavba – Dolany (ČR)



Mapa 2: Kompaktná rezidenčná suburbánná zástavba – Hlušovice (ČR)

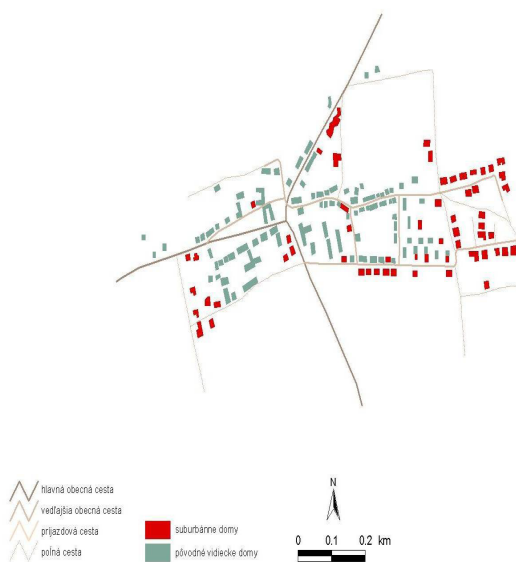


Mapa 3: Kompaktná rezidenčná suburbánná zástavba – Křelov (ČR)



NOVÁ SUBURBÁNNÁ ZÁSTAVBA V OBCI KŘELOV
Autor: Alena Sedláčková

Mapa 4: Adičná rezidenčná suburbánná zástavba – Tověř (ČR)

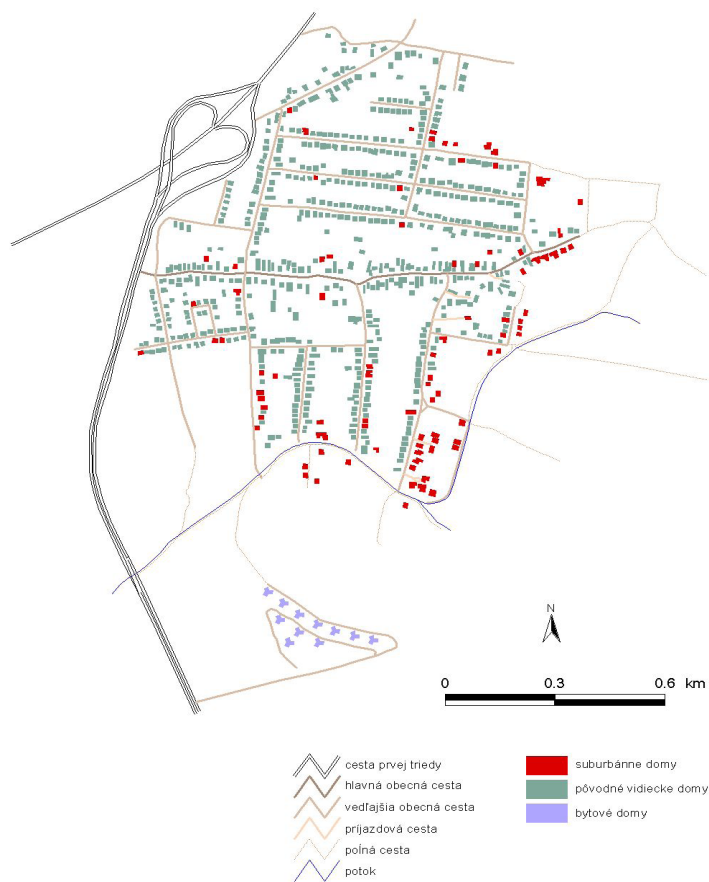


NOVÁ SUBURBÁNNÁ ZÁSTAVBA V OBCI TOVĚŘ
Autor: Alena Sedláčková

Mapa 5: Disperzná rezidenčná suburbanná zástavba – Ľubotice (SR)

NOVÁ SUBURBÁNNÁ ZÁSTAVBA V OBCI ĽUBOTICE

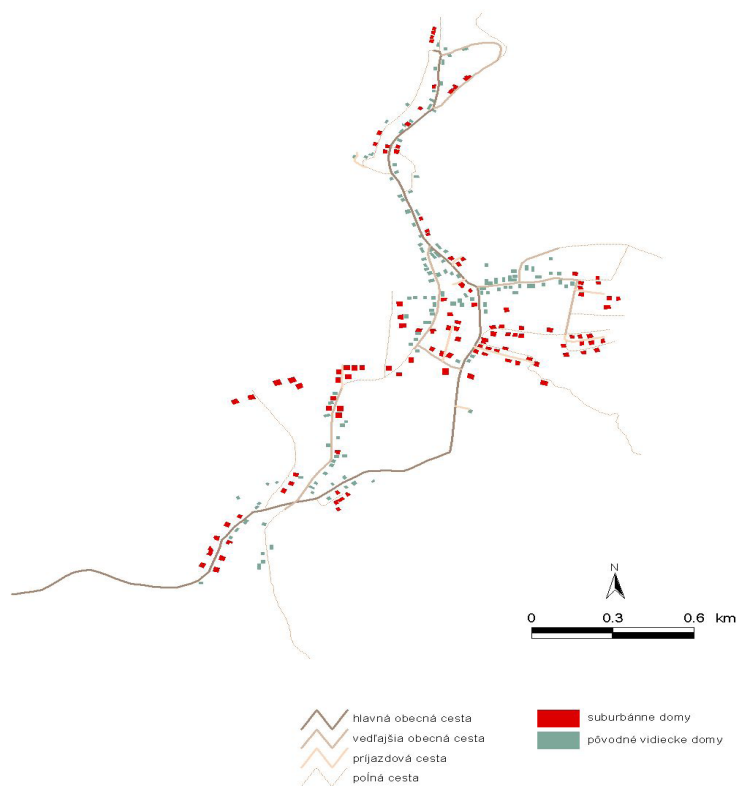
Autor: Alena Sedláková



Mapa 6: *Adičná rezidenčná suburbánná zástavba –Kanaš (SR)*

NOVÁ SUBURBÁNNÁ ZÁSTAVBA V LOKALITE KANAŠ

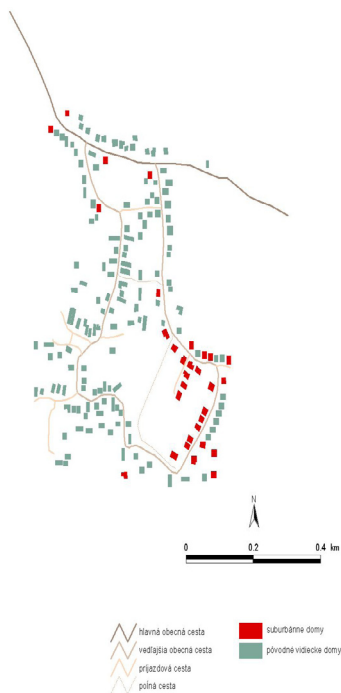
Autor: Alena Sedláková



Mapa 7: *Adičná rezidenčná suburbánna zástavba – Záborské (SR)*

NOVÁ SUBURBÁNNA ZÁSTAVBA V OBCI
ZÁBORSKÉ

Autor: Alena Sedláčková



Poznámka: Mapové prílohy aktualizované v r. 2007.

Recenzovali: Prof. RNDr. René Matlovič, PhD.
Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, PhD.