

# PROMĚNY PROSTOROVÉ STRUKTURY MĚSTA OLOMOUCE S DŮRAZEM NA REZIDENČNÍ FUNKCE

Pavel Ptáček, Zdeněk Szczyrba, Miloš Fňukal

Po roce 1989 dochází k velmi podstatným změnám v prostorové a funkční struktuře sídelního systému České republiky. Velmi výrazně se transformují především města, která zvýrazňují polarizaci vazeb uvnitř sídelního systému. Cílem následujícího příspěvku je podat obecný přehled změn tak, jak byly identifikovány některými autory, a pokusit se je ilustrovat ve formě případové studie na městě Olomouci. Důraz je přitom kladen na rezidenční funkce města, jež patří obecně k signifikantním znakům prostorové transformace.

## Úvod

Změny v sídelním systému mají velmi široké spektrum podmíněností, které patří do oblasti politické, ekonomické, sociální, demografické a samozřejmě geografické. O jejich shrnutí a zobecnění se pokusila v české odborné literatuře řada autorů; za ucelenou lze považovat například studii Horská, Maur, Musil (2002), Musil (2003) nebo Ouředníček a kol. (2006). Autoři vymezují nejdůležitější trendy v sídelních systémech postkomunistických států střední Evropy (tedy i v České republice) do následujících bodů:

1. růst rozdílů mezi regiony jako důsledek ukončení tzv. plánované urbanizace a omezení regionálních přerozdělovacích politik,
2. růst významu endogenních ekonomických, sociálních a kulturních potenciálů jednotlivých měst jako výraz rostoucí míry decentralizace,
3. rychlejší růst významu hlavních měst všech postkomunistických států oproti minulosti jako důsledek nedostatečné urbanizace a omezování významu největších velkoměst (Szelenyi, 1996),
4. rychlejší růst měst v západních částech postkomunistických zemí a na hlavních dopravních tazích do západní Evropy,
5. zpomalení procesu vylidňování venkovských obcí a rozvinutí procesů metropolizace a suburbani-zace,
6. nastupující krize starých průmyslových oblastí a měst,

7. výrazné změny vnitřní struktury postkomunistických měst,

8. výrazné změny v sociální a kulturní struktuře měst.

Sýkora (2000b) se zaměřuje především na institucionální faktory a procesy, které ovlivňují proměny prostorové struktury postkomunistických měst a zdůrazňuje zejména vliv globalizačních procesů. Za klíčové považuje především internacionalizaci z hlediska kapitálu i pracovních sil, deregulaci a snižování vlivu veřejného sektoru, deindustrializaci a rozvoj sektoru výrobních služeb, sociální polarizaci a také prosazování postmoderního způsobu života. Nedílnou součástí procesů je dále vládou řízená transformace centrálně plánovaného systému na tržní systém (privatizace, cenová liberalizace, restituce majetku atd.). Za neméně významné také pokládá spontánní transformace postkomunistické společnosti.

## Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst

Pro geografickou analýzu postkomunistických měst je důležitější zkoumat spíše procesy, které mění jejich prostorovou strukturu, než jen popisovat dosažené stavy. Pouhé zhodnocení prostorových struktur k určitému časovému okamžiku nebo úseku nestačí. Kromě popisu prostorových změn musí analýza identifikovat i klíčové aktéry a jejich postavení v procesu transformace vnitřní struktury města. Nejdůležitější je právě zachycení a vysvětlení

mechanismů změny, které probíhají v jeho morfologické (fyzické), funkční a sociálně (sociálně-demografické) prostorové struktuře. Tyto tři složky představují základní rámec pro širší analýzu procesů ve vnitřní prostorové struktuře postkomunistických měst.

**Fyzická prostorová struktura** zahrnuje zejména morfologickou strukturu a fyzický stav budov. Morfologická struktura vypovídá o charakteru zástavby jednotlivých, relativně vnitřně homogenních, částí města, které tvoří městské čtvrti. Základními prvky jsou jednotlivé budovy a pozemky (stavební parcely). Fyzický stav je hodnocen jednak na základě údajů oficiální statistiky – výsledky ze Sčítání lidu, domů a bytů (především údaje o stáří a kvalitě bytového fondu a jednotlivých morfologických typech zástavby), a potom na základě vlastních terénních šetření. Ta hodnotí vlastní stav jednotlivých budov, bloků či čtvrtí, ale také např. podíl nově postavených, rekonstruovaných, nebo naopak upadajících (opuštěných) domů a bytů.

**Funkční prostorová struktura** města představuje dělbu funkcí mezi jednotlivými částmi města a jednotlivými pozemky. Je sledována pro jednotlivé stavby a pozemky a kromě vlastního terénního šetření se dá funkční využití zjistit z katastru nemovitostí (za větší územní celky např. z územních plánů). Klasifikace jednotlivých funkcí ve městě se mohou do určité míry lišit, ale z hlediska hlavních funkcí se zaměřují zejména na dělení na zastavěné a nezastavěné pozemky. Důležitá je monofunkčnost nebo polyfunkčnost jednotlivých částí města, a tedy míra prostorové separace

nebo naopak promísení jednotlivých funkcí. Z hlediska funkční prostorové organizace je vhodné sladit klasifikaci s osvědčenou funkční klasifikací územního plánování.

**Sociální prostorová struktura města** zachycuje zejména charakteristiky vázané na obyvatelstvo ve městě žijící nebo zde pobývajících. Bohužel údaje za dočasně přítomné obyvatele (včetně nelegálních přítomných obyvatel) lze zjistit pouze výběrovým empirickým šetřením. Jinak se můžeme kromě vlastních šetření spoléhat jen na oficiální statistiku. Pro kvantitativní statistické hodnocení sociální prostorové struktury obyvatelstva používáme charakteristiky vyjadřující demografický, sociálně-ekonomický a etnický status. Kromě údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů (zpravidla za co nejmenší územní jednotky) pro alespoň dva časové horizonty můžeme využít i údaje z průběžné demografické statistiky. Jedná se především o údaje o migraci.

Jednotlivé prvky prostorové struktury jsou ve skutečnosti velmi provázané. Proto je nutné studovat efekty jednotlivých transformačních procesů v rámci parciálních struktur, a to morfologické, funkční a sociální (blíže např. Matlovič, 1998, Sýkora, 2000b). Matlovič (2001) dělí transformační procesy podle vztahu k vnitroměstským strukturám na komplexní (měnící všechny tři parciální vnitroměstské struktury), částečně komplexní (měnící dvě z nich) a elementární (měnící jen jednu vnitroměstskou parciální strukturu).

Důležité je rovněž sledování transformačních procesů a jejich diferenciací v jednotlivých městských částech. Matlovič (2001) vyčleňuje pro potřeby výzkumu transformačních procesů postkomunistického města z hlediska morfologického vývoje pět základních zón:

- A centrum (staré město),
- B vnitřní město,
- C vilové čtvrtě,
- D sídliště,
- E periferní zóna.

Centrum je reprezentováno zpravidla středověkým jádrem města a nejbližším okolím. Vnitřní město reprezentuje kompaktní zástavba z období industrializace, vesměs z konce 19. a počátku 20. století. Vilové čtvrti jsou potom těmi částmi města, které vznikly v průběhu 20. století a jejich morfologickým znakem je převaha rodinných domů a vil. Naproti tomu sídliště představují rozsáhlé obytné soubory, které byly budovány na okrajích měst v druhé polovině 20. století. Periferní zóna se nachází za hranicí kompaktního města a je reprezentována méně kompaktní zástavbou: typické je prolínání původní venkovské zástavby se stavbami typickými pro suburbanizaci (továrny, sklady, rekreace, zemědělství, technická infrastruktura).

I přes častou nejednoznačnost v definicích a chápání jednotlivých transformačních procesů je lze rozdělit podle uplatnění v dané městské zóně a podle míry a komplexnosti ovlivnění vnitroměstské struktury. Intenzita projevu těchto procesů je potom odstupňována podle velikosti a významu měst v sídelním systému. Nejdynamičtější změny probíhají ze-

jména v centru města a v suburbánní zóně (Matlovič, 2001, Sýkora, 2000b, Sýkora, 2001). Velmi intenzivní je rovněž transformace prostoru sídlišť (zóna D), jež v předtransformačním období fungovala jako výrazné monofunkční urbanistické celky s minimem (až absencí) jiných než rezidenčních funkcí. Přehled nejčastěji identifikovaných transformačních procesů a jejich průmětu do parciálních vnitroměstských struktur a jednotlivých zón města podává tabulka 1.

### Olomouc: prostorové a genetické členění města

Olomouc patří mezi nejstarší česká města a je pátým největším městem České republiky (100 tisíc obyvatel)<sup>1)</sup>. V rozvoji prostorové struktury města lze identifikovat mnohé vlivy fyzickogeografických, historických, ekonomických, kulturních a dalších faktorů, které pro jednotlivá období formování města měly diferencovaný průběh. Ve shodě s předchozí zonací urbánní struktury je kompaktní město vymezeno v rozsahu intraurbánních zón A–D, zčásti rovněž některými urbanistickými obvody periferní zóny E (Hejčín–Řepčín, Bělidla a Pavlovičky–Chválkovice). Naproti tomu příměstskou oblast tvoří převážná většina území zóny E uvnitř administrativního celku Olomouc a zóna F mimo toto administrativní území. (Pozn.: Grafické vymezení zón A-E je znázorněno na obr. 1).

Pramen: Matlovič (2001), upraveno.

vnitroměstská struktura	morfologická	funkční	sociálně-demografická
<b>transformační proces</b>	suburbanizace (E) gentrifikace (A, B) revitalizace (všechny zóny) intenzifikace (všechny zóny) recese (B, D, E)	suburbanizace (E) komercializace (všechny zóny) deindustrializace (B) demilitarizace (B, D) funkční fragmentace (A, B, E)	suburbanizace (E) gentrifikace (A, B) segregace (B, D, E) separace (A, B, E) regrese sociálního ekonomického statusu (D)

**Zóny:** A – centrum, B – vnitřní město, C – vilové čtvrti, D – sídliště, E – periferní zóna – tučně jsou vyjádřeny nejintenzivněji se projevující procesy

**Tab. 1: Nejčastěji identifikované transformační procesy a jejich průmět do parciálních vnitroměstských struktur a jednotlivých zón města (příklad velkých českých měst)**

1) 102 607 obyvatel (k 1. 3. 2001)

## ZÓNA A: MĚSTSKÉ CENTRUM

Nositelem kontinuity a podstatné části specifických rysů města Olomouce je především jeho centrum – historické jádro, které je od roku 1971 prohlášeno za městskou památkovou rezervaci (druhá největší v ČR po Praze). Až do konce druhé třetiny 19. století tvořilo intaktní útvar, který od volného prostoru v krajině a venkovských předměstí oddělovaly pásy opevnění. Počátky tohoto urbanistického celku spadají do 11. století. Větší stavební rozmach však prodělalo historické jádro až později, v období renesance a zejména baroka. Dominantní komunikační, administrativní a komerční funkci v této části městského prostoru zaujímají dvě největší olomoucká náměstí: Horní a Dolní. Významná je i církevní funkce městského centra s množstvím staveb sakrální architektury.

## ZÓNA B: VNITŘNÍ MĚSTO

Vývoj vnitřního města, které se obvykle formuje jako zóna kompaktní zástavby v okolí historického jádra, má v případě Olomouce historicky odlišný a specifický charakter. Byl to zejména statut tereziánské vojenské pevnosti, který de facto na dlouhou dobu znemožnil přirozený prostorový rozvoj města. Četná předměstí byla pro tento účel zbořena, pouze některá byla přesunuta na vzdálenější periferii. Kvalitní architektonický a urbanistický vývoj vnitřního města probíhal tedy až po rozhodnutí zrušit vojenskou pevnost Olomouc (císařským dekretem z roku 1866).

V novodobém vývoji města šlo především o komunikační uvolnění v místech bořených pevnostních bran, o budování nové sítě dopravních cest, rozrůstání města na bývalých pevnostních pozemcích a budování novodobé technické základny města. Vznikaly předpoklady pro růst a rozvoj nových čtvrtí obytných, kulturních i administrativních budov. Postupně v období 1870 – 1950 se zformovala zóna vnitřního města, a to koncentricky ve třech sektorech B1–B3 (Zatloukal, 1981). V současnosti na území vnitřního města (5,5 km<sup>2</sup>) žije více než 20 tisíc obyvatel (viz graf 1).

### *Sektor B1: okolí Hradské brány*

První obytné stavby pocházejí z přelomu 70. a 80. let 19. století. Kromě novorenesančního slohu je hlavním zdrojem specifické atmosféry této městské partie monumentální kulisa katedrály svatého Václava, která v době vzniku většiny staveb procházela radikální neogotickou přestavbou. V těsné blízkosti bývalé Hradské brány bylo postaveno několik front číňovných domů, ve vzdálenějších partiích za mostem přes řeku Moravu směrem k nádraží řada nájemních domů ve velkoměstském duchu. Dynamičtější stavební rozvoj této části města však nastal až po první světové válce ve 20. a 30. letech, kdy byla z velké části zastavěna obytnými domy realizovanými podle zákona o stavebním ruchu a státem z losované půjčky. Šlo o příkladovou sociální výstavbu – nájemní domy pro státní zaměstnance, domy pro vojenské gážísty, důstojnické domy a zejména urbanistický soubor nájemních domů stavebního a bytového družstva Nová rodina.

### *Sektor B2: okolí Litovelského výpadu*

Jde o území, které v novodobém rozvoji Olomouce představovalo nejsložitější překážku pro mohutný masiv západního pevnostního valu města. Pro stavební rozvoj tohoto území byl zásadním korektivem regulační plán města z roku 1894, jehož autorem byl jeden z významných urbanistů té doby Camillo Sitte. Základní komunikační osou území se stala okružní třída (dnes třída Svobody), kterou spojovala s dnešními Čechovými sady soustava krátkých ulic a uzavřených náměstí. Na území bývalého Litovelského výpadu vyrostla, zejména v období před první světovou válkou, výrazně urbanisticky komponovaná čtvrť architektonicky velmi kvalitních obytných i veřejných staveb.

### *Sektor B3: okolí Terezké brány*

Území před Terezkou bránou tvoří specifickou enklávu v olomouckém prostorovém vzorci. Reprezentuje totiž nejdůsledněji dodrženu Sitteho urbanistickou osnovu. Samotná Terezká brána zbořena nebyla, byla zachována a upravena jako památka na

tereziánskou pevnost. Její předbrání bylo později použito jako zvyrazňující vstupní motiv do parku (Smetanovy sady). Zástavba území před Terezkou bránou poskytuje široké funkční i stavebně stylové spektrum, od bloků nájemních domů přes vily až k úředním budovám, které procházelo obdobím končícího historizujícího tvarosloví, secesí, meziválečným tradicionalismem a funkcionalismem. Dominantou okružní třídy je budova okresního soudu, tvořící s věznicí rozsáhlý stavební blok. Kvalitativně zcela převládaly obytné stavby.

## ZÓNA C: VILOVÉ ČTVRTI

Z hlediska urbanistického vývoje lze v Olomouci identifikovat celkem tři lokality staveb vilového charakteru. Jádrem je tzv. úřednická čtvrť v západní části města, na niž pak navazuje rozlohou menší a vývojově mladší lokalita Hejčín v severozápadním sektoru. Do zóny lze zařadit ještě rozsáhlý obytný soubor Hodolany na východním okraji kompaktního města, který na rozdíl od předchozích lokalit charakterizují nízkopodlažní rodinné domy z přelomu 19. a 20. století.

Úřednická čtvrť (katastr Nová Ulice) představuje areál kompaktní a konzistentní vilové zástavby. Jde o jedno z hlavních území, v nichž po zrušení pevnosti začínala krystalizovat nová ohniska olomoucké výstavby. Od roku 1885 zde postupně vyrůstaly bloky řadových a zahradních nájemních domů a vil. Schematická mřížová uliční síť, tak typická pro urbanismus 2. poloviny 19. století, je protikladem Sitteho konceptu, který byl užít na pevnostních pozemcích. Stavební charakter čtvrti byl stanoven především na konci 19. a počátkem 20. století. Výraznou komunikační osou zóny je ulice Na Vozovce, kde v meziválečném období vyrostlo několik významných staveb, které z této ulice vytvářejí malou rezervaci olomoucké moderní architektury. Jedná se o velmi kvalitní příklady funkcionalismu v duchu corbusierovské architektury (Zatloukal, 1981).



## ZÓNA D: SÍDLIŠTĚ

Sídlíště v Olomouci se začala vyvíjet již na konci 50. let 20. století, přičemž tato etapa socialistické výstavby akcelerovala na konci 80. let minulého století. V Olomouci se zformovalo celkem pět lokalit. Dvě menší sídlíště jsou lokalizována v severním (Lazce) a v jihovýchodním sektoru města (Holice–Nový Svět), přičemž lazecké sídlíště vytváří solitérní prostorovou dimenzi v rámci jinak kompaktního vnitřního města (na sever od městských hradeb). Nejrozsáhlejším sídlíštním prostorem je západní sektor se sídlíštěm Neředín, které reprezentuje nejstarší sídlíštní panelovou výstavbu ve městě, a pak také jižní sektor Povel–Nové Sady, naopak mezi olomouckými sídlíšti nejmladší. Ještě v roce 1993 zde probíhalo stěhování do nových bytů, které se stavěly v rámci tzv. komplexní bytové výstavby (KBV). Mezi těmito sídlíšti je v jihozápadním sektoru lokalizován areál panelových nájemních domů sídlíště Nová Ulice.

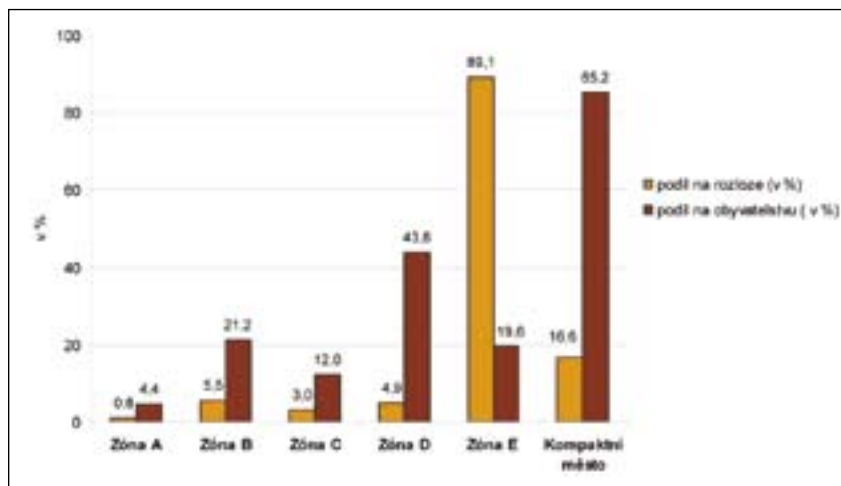
Specifické postavení mezi olomouckými sídlíšti mají sídlíště vybudovaná v 70. a 80. letech minulého století pro rodiny vojáků a civilní příslušníky sovětské okupační armády. V Olomouci, kde se podle kvalifikovaných odhadů zdržovalo kolem 15–20 tisíc sovětských vojáků, šlo o sídlíště Nový Svět, Černá cesta, částečně i Neředín. Tato sídlíště jako první v 90. letech 20. století započala etapu regenerace panelových sídlíšť ve městě a poskytla tak hned na počátku transformačního období stovky bytů pro zájemce. Celko-

vě žije na olomouckých sídlíštích více než 40 % městské populace.

## ZÓNA E: PERIFERNÍ ZÓNA

Tato okrajová zóna města je dnes většinou tvořena venkovskými sídly postupně integrovanými do administrativního celku Olomouc. Z hlediska chronologického začleňování byl významný především rok 1919, kdy podle zákona č. 214/1919 Sb. vznikla tzv. Velká Olomouc spojením města a 13 blízkých obcí. Druhým mezníkem v začleňování periferních sídel do administrativního celku Olomouc bylo období „normalizační“ integrace v letech 1974–1980, kdy bylo s městem spojeno dalších třináct obcí. Oproti tomu v období územní dezintegrace

po roce 1989 došlo k osamostatnění tří obcí (Křelov–Břuchotín, Samotíšky a Bystrovany). V periferní zóně dominuje původní zemědělská výroba, kterou na jihovýchodním a východním městském okraji významně doplňují průmyslové plochy. Významné je rovněž zastoupení lesů, které na severovýchodním okraji města v oblasti Svatého Kopečku formují městský rekreačně-sportovní areál. Rozlohou jde o největší intraurbánní zónu v Olomouci s méně než pětinnovým podílem na městském obyvatelstvu (viz graf 1).



Pramen: Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, Praha, 2003.

Graf 1: Intraurbánní zóny města Olomouce a jejich zastoupení na celkové rozloze města a městské populaci (kompaktní město v rozsahu intraurbánních zón A–D včetně urbanistických obvodů Hejčín–Řepčín, Bělidla a Pavlovičky–Chválkovic v zóně E)



Foto 1: Historické centrum města Olomouce se smíšenou obytně-obslužnou funkcí (zóna A)



Foto 2: Vilová čtvrť na Nové Ulici (zóna C, přelom 19. a 20. století)

## Olomouc – transformace rezidenčních funkcí v prostorové struktuře města

K rozhodujícímu datu posledního sčítání lidu, domů a bytů (1. 3. 2001) bylo na území města Olomouce zjištěno takřka 9 tisíc trvale obydlených domů s více než 40 tisíci byty (viz tab. 2). Zhruba 70% z toho tvoří rodinné domy. Ty převládají zejména v periferní zóně E, naopak nejmenší podíl zaujímají ve vnitřním městě (zóna B). Z hlediska struktury bytového fondu převládají na území města byty v bytových domech, přičemž největšího podílu dosahují v zónách vnitřního města a olomouckých sídlišť (zóny B, D).

Z pohledu stáří domovního fondu převládají na území Olomouce domy, jež byly postaveny v období po roce 1945. Jde o sídlištní zónu D a také městskou periferii (zóna E), naopak staršího data (před rokem 1945) je domovní fond v zónách historického městského centra města a v jeho těsné blízkosti (zóny A–

C). Průměrné stáří domů v Olomouci je necelých 50 let (viz tab. 3).

Novou bytovou výstavbu v Olomouci lze časově rozdělit do tří etap. První etapa, která navazovala na předchozí extenzivní vývoj socialistické bytové výstavby, byla nejdříve ve znamení konjunktury, později propadu bytové výstavby. Jak již bylo dříve uvedeno, největší přírůstky nové bytové výstavby počátkem 90. let 20. století představovaly bytové domy v jižním sídlištním sektoru města, které byly budovány ještě v rámci tzv. KBV. Výrazněji se do nabídky promítnulo také uvolnění několika stovek bytů po sovětské armádě. Poté nastává období recese bytové výstavby, jev na tu dobu celorepublikový, charakteristický velmi nízkou intenzitou bytové výstavby (Lux, 2002, Vlášek, 2003 ad.). Výstavba nových bytů na území Olomouce se v této etapě opírala o menší projekty, a to i formou dostavby proluk (viz foto 3 a 5). Poměrně častým jevem v této etapě byly bytové nástavby na stávající

ci budovy prakticky ve všech zónách města.

Viditelné oživení bytové výstavby přinesla až druhá vývojová etapa, kterou je možno vymezit jako období závěru 2. poloviny 90. let a přelomu 20. a 21. století. Investiční iniciativu v tomto období převzal zejména magistrát, který rozpohyboval novou bytovou výstavbou formou četných realizací za přispění státních dotačních titulů. Šlo o výstavbu nájemního bydlení, výhledově vlastnického bydlení (po uplynutí lhůty 20 let). Takto např. proběhla výstavba několika set nájemních bytů na jižním sídlištním okraji v zóně D a v kontaktní zóně E (viz foto 9). Současně se začaly objevovat také první větší komerční projekty formou developerské činnosti stavebních firem. Za jeden z prvních lze považovat výstavbu obytné sekce 98 bytů v lokalitě Handkeho (zóna D, viz foto 8 – v pozadí), která byla logickým uzavřením části jižního segmentu sídliště Nové Sady. Ještě předtím byla zahájena výstavba více než stovky rodin-

Pramen: Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, Praha, 2003.

	Trvale obydlené domy			Trvale obydlené byty		
	Suma	z toho (v %)		Suma	z toho (v %)	
		RD	BD		RD	BD
Historické centrum	479	68,4	29,2	1 775	12,0	82,4
Vnitřní město	1 245	29,3	67,5	9 343	6,5	93,0
Vilové čtvrti	919	80,0	18,7	2 127	44,9	54,2
Sídliště Lazce	538	59,9	37,5	3 153	15,0	84,6
Sídliště Neředín	1 092	55,7	42,9	9 023	8,2	91,7
Sídliště Nové Sady	951	50,7	48,2	8 659	7,8	92,1
Sídliště Svět	104	83,6	15,4	354	29,7	70,1
Periferie	3 613	92,7	5,5	5 933	68,1	30,6
<b>Město Olomouc</b>	<b>8 941</b>	<b>68,4</b>	<b>29,2</b>	<b>40 367</b>	<b>19,3</b>	<b>80,0</b>

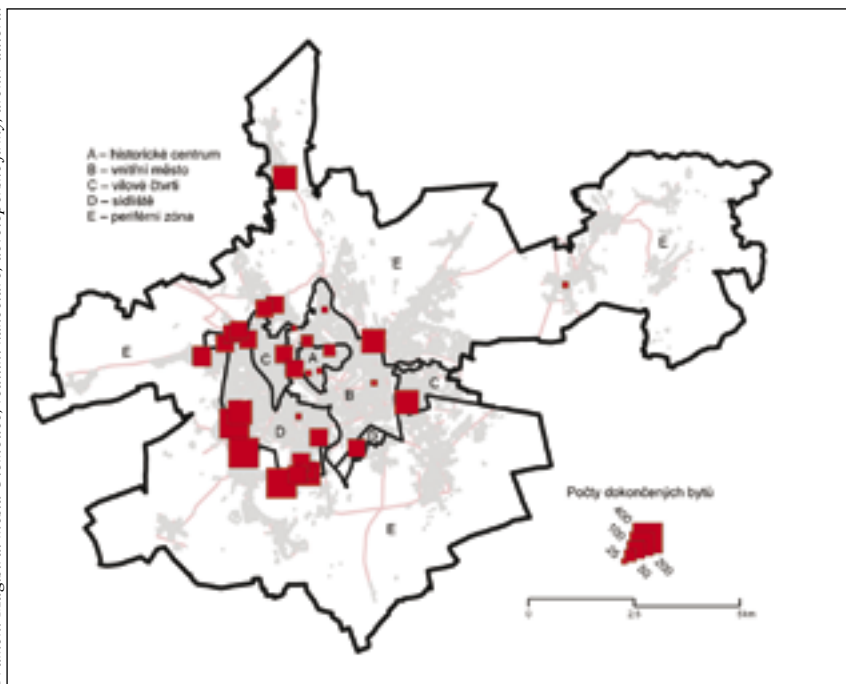
Tab. 2: Struktura domovního a bytového fondu města Olomouce (trvale obydlené domy a byty)

Pramen: Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, Praha, 2003.

	Výstavba (rekonstrukce) v období (podíl v %)					Průměrné stáří domů (roky)*
	do roku 1919	1920–1945	1946–1980	1981–1990	1991–2001	
Historické centrum	54,4	12,5	12,1	5,0	10,9	76,2
Vnitřní město	19,2	41,4	31,1	1,6	5,1	59,3
Vilové čtvrti	18,2	42,5	21,9	5,2	10,1	56,5
Sídliště Lazce	5,6	37,7	25,1	17,3	13,0	28,7
Sídliště Neředín	3,1	15,2	60,0	10,2	14,1	40,9
Sídliště Nové Sady	7,8	26,0	30,4	18,8	16,3	41,4
Sídliště Svět	10,6	23,1	34,6	15,4	13,5	44,2
Periferie	16,3	21,8	31,9	12,5	15,6	46,3
<b>Město Olomouc</b>	<b>15,7</b>	<b>26,8</b>	<b>32,0</b>	<b>10,5</b>	<b>13,1</b>	<b>49,7</b>

\* údaj u průměrného stáří domů vychází z průměrů pro dané urbanistické obvody náležící do dané městské zóny.

Tab. 3: Struktura trvale obydlených domů města Olomouce podle stáří



**Obr. 1. Nový bytová výstavba na území města Olomouce v letech 1990-2006 (rezidenční projekty s více než 5 byty)**

ných domů na severním okraji města v městské části Chomoutov (zóna E). Tato lokalita se ale na rozdíl od jiných projektů „plnila“ o poznání delší dobu (do roku 2004).

Po této zprvu ještě do značné míry „opatrné“ fázi lze zhruba od roku 2001 zaznamenat viditelný rozvoj nové vlny rezidenční výstavby, která byla jednak přirozenou reakcí na příznivý ekonomický vývoj ve státě (hospodářský růst, změny na trhu hypoték apod.), jednak v sobě odrážela poptávku po nových formách bydlení. Na rozdíl od předchozí této etapy zcela ovládl komerční sektor, většinou formou developerské výstavby. Prostorově se nabídka nového bydlení rozšířila, avšak pokračuje v předchozím trendu, tj. rozvoji rezidenčních funkcí na kontaktu sídlištní a periferní zóny (D–E). Jde zejména o jižní a západní okraj Olomouce, jak to dokumentuje obr. 1.

Etapa	Časové vymezení	Rezidenční lokality (zóny města)*	Charakter rezidenční výstavby*
I.	1990–1996	B, D	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>družstevní / individuální</b> / komunální / development</li> <li>• menší projekty</li> </ul>
II.	1997–2000	A, D, E, F	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>individuální / komunální</b> / development</li> <li>• menší a středně velké projekty</li> </ul>
III.	2001–současnost	A, D, E, F	<ul style="list-style-type: none"> <li>• individuální / komunální / <b>development</b></li> <li>• středně velké a velké projekty</li> </ul>

\* tučně zvýrazněn intenzivnější průběh transformace

**Tab. 4: Město Olomouc – vývojové etapy prostorové transformace rezidenčních funkcí po roce 1989**



**Foto 3: Nová výstavba v historickém centru města (zóna A, II. vývojová etapa)**



**Foto 4: Nástavby bytů na stávající budovy (zóna D, I., II. vývojová etapa)**





*Foto 5: Dostavba proluky ve vnitřním městě (zóna B, I. vývojová etapa)*



*Foto 6: Nová výstavba ve vnitřním městě (zóna B, III. vývojová etapa)*



*Foto 7: Intenzifikace obytné funkce sídliště Neředín (zóna D, západní okraj města, II. vývojová etapa)*



*Foto 8: Intenzifikace obytné funkce sídliště Nové Sady (zóna D, jižní okraj města, II.-III. vývojová etapa)*



*Foto 9: Intenzifikace obytné funkce sídliště Nové Sady (zóna E, jižní okraj města, II. vývojová etapa)*



*Foto 10: Intenzifikace obytné funkce sídliště Nová Ulice (zóna D, jiho-západní okraj města, III. vývojová etapa)*

Tento vývoj do značné míry kopíruje rezidenční preference mezi Olomoučany. Jak vyplynulo z výzkumu usku-

tečněného na podzim roku 2003, mezi nejatraktivnější patří právě západní sektor města – Neředín, pro který se

vyslovila až čtvrtina oslovených respondentů (Polednová, 2004).

Stranou nezůstal ani rozvoj rezidenčních funkcí za hranicemi města v rámci suburbánních lokalit (zóna F). Tuto transformaci prostoru lze pozorovat od 2. vývojové etapy, přičemž nejvíce se doposud vývoj týkal lokalit v zóně dostupnosti 10 kilometrů, resp. 15–20 minut (Létal, Smolová, Szczyrba, 2001). Mezi nejvíce se rozvíjející suburbánní lokality patří nedaleké Dolany, Hlušovice (severně od Olomouce) a Křelov (západně od Olomouce). Rezidenční suburbanizace v posledních letech dynamicky mění své geografické parametry.

## Závěr

Uvedené příklady ukazují, že procesy transformace prostorové struktury měst v České republice po roce 1989, které jsou odstupňovány podle jejich sídelního významu, probíhaly etapovitě. Na příkladu Olomouce se ukazuje, že jednotlivé etapy diferencovaně zasáhly intraurbánní struktury města.

V průběhu let 1990–2006 byly na území Olomouce realizovány více než tři tisíce nových bytů. V rámci sledovaných zón města transformace rezidenčních funkcí zasáhla nejviditelněji kontaktní pás sídlišť a periferie (zóny D, E), kde bylo realizováno přes 90 % všech rezidenčních projektů. Plánované projekty dále umocňují tento trend. Stále výrazněji se také projevuje rozvoj nových rezidenčních lokalit v suburbánní zóně Olomouce (zóna F). Na druhé straně se vývoj ubíral rovněž cestou nové výstavby ve vnitřním městě a v historickém jádru Olomouce (intenzifikace). Žádné výraznější změny rezidenčních funkcí nenastaly v zóně vilových čtvrtí.

## Použité zdroje:

- HORSKÁ, P. – MAUR, E. – MUSIL, J. *Zrod veľkomesta*. Litomyšl–Praha : Paseka, 2002. 352 s.
- LÉTAL, A. – SMOLOVÁ, I. – SZCZYRBA, Z. Transformace příměstské krajiny. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2001, roč. 4, č. 4, s. 15–21.
- LUX, M. Sociální bydlení. In Lux, M. et al. *Bydlení – věc veřejná*. Praha : SLON, 2002. s. 73–159.
- MATLOVIČ, R. *Geografia priestorovej štruktúry mesta Prešov*. Geografické práce, 8 (1). Katedra geografie a geoekológie FHPV PU Prešov : 1998.
- MATLOVIČ, R. *Transformačné procesy a ich efekty v intraurbánných štruktúrach postkomunistických miest*. Geografické štúdie, 8, UMB Banská Bystrica : 2001.
- MATLOVIČ, R. – IRA, V. – SÝKORA, L. – SZCZYRBA, Z. Procesy transformácie štruktúry prazskej miest postkomunistických (na príkladzie Pragi, Bratislavy, Olomuńca oraz Preszowa) (Transformation processes of the spatial structure of the postcommunist cities (case study of Prague, Bratislava, Olomouc and Prešov)). In: JAŽDŽEWSKA, I. *Miasto postkomunistyczne – przemiany przestrzeni miejskiej*. UŁ Lodz, : 2001. s. 9–21.
- MUSIL, J. Proměny urbánní sociologie ve Spojených státech a v Evropě 1950–2000. *Sociologický časopis*, 39 (2), 2003. s. 137–168.
- OUŘEDNÍČEK, M. a kol. *Sociální geografie pražského městského regionu*. PŕF UK, Praha. : 2006. 159 s.
- POLEDNOVÁ, L. *Bydlení jako výraz sociálně ekonomické diferenciace na území velkého města (na příkladu Olomouce)*. Diplomová práce. Katedra geografie, PŕF UP, Olomouc : 2004. 78 s.
- PTÁČEK, P. Changes in socio-spatial structure in Olomouc, Czech Republic during the transformation period (after 1989), 2004. In: *Acta Universitatis Palackianae – Geographica* 38. s. 51–60
- PTÁČEK, P. – SZCZYRBA, Z. Olomouc – profil města s identifikací problémů spojených se suburbanizací. In: GREMLICA, T. – ZELENKOVÁ, V. (eds.). *Krise měst z neregulovaného růstu*. Ústav pro ekopolitiku, Praha : 2004. 35 rkps.
- S MOLOVÁ, I. Sídla v ČR. *Velký atlas světa*, 2004, č. 35. AMERCOM, Praha, s. 73–76.
- SÝKORA, L. Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis XXXIII – Folia Geographica*. 2000a. č. 4.
- SÝKORA, L. *Proměny vnitřní prostorové struktury postkomunistické Prahy*. [Habilitationní práce] Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta, Univerzita Karlova v Praze : 2000b.
- SÝKORA, L. Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis XXXV – Folia Geographica*. 2001. č. 4, s. 194–205.
- SZELENYI, I. *Cities under Socialism*. Oxford University Press : 1996.
- VLÁŠEK, J. *Bytová výstavba v České republice. Rozvoj bydlení II*. Česká společnost pro rozvoj bydlení, Praha : 2003. s. 79–87.
- ZATLOUKAL, P. Olomoucká architektura let 1850–1950 a její význam v obraze města. *Zprávy krajského vlastivědného muzea v Olomouci*, č. 213, KVM. Olomouc : 1981. s. 1–15.
- Sčítání, domů a bytů k 1. 3. 2001*. Praha : ČSÚ, 2003.

Foto © Zdeněk Szczyrba

RNDr. Pavel Ptáček, Ph.D.  
RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.  
RNDr. Miloš Fňukal, Ph.D.  
Katedra geografie  
Přírodovědecká fakulta  
Univerzita Palackého v Olomouci



## ENGLISH ABSTRACT

**Metamorphoses of the Spatial Structure of Olomouc; Featuring the Residential Functions**, by Pavel Ptáček, Zdeněk Szczyrba, and Miloš Fňukal

After 1989 there were profound changes in the spatial and functional structure of the settlement system of the Czech Republic. Especially cities have been transformed, demonstrating the polarization of relations within the settlement system. The aim of the following contribution is to present a general outlook of such changes, as identified formerly by various authors, and illustrate them through a case study of the city of Olomouc. Stress is put on the residential functions of the city, for they belong to the most significant manifestations of spatial transformation.