



Bytová situace města Štětí

Město Štětí

Příloha strategického plánu města

Autor: AQE advisors a.s

Datum zpracování: 11. 2023

Disclaimer

Dokument slouží jako podklad definování návrhových priorit a cílů v rámci tvorby strategického plánu města Štětí. Veškeré informace použité v této studii byly získány na základě analýzy existujících veřejných dat, srovnávacích normovaných dat obcí s rozšířenou působností, odborného zpracování dodavatele, rozhovorů a pracovních workshopů se zástupci zadavatele, průzkumu s obyvateli a aktéry města a expertním pohledem členů odborného týmu zpracovatele. Témata a kapitoly analyzované v textu netvoří vyčerpávající poznání o městě. Pro analýzu byla vybrána pouze témata s jednoznačnou vazbou na klíčové priority budoucího rozvoje města a která úzce souvisí s naplňováním stanovených strategických cílů.

1. Analýza současného stavu bytového a domovního fondu ve Štětí

Růst průmyslu, služeb a mobility obyvatel vytváří vyšší poptávku po novém bydlení. Rozšiřování metropolitní oblasti přitahuje investory a developery k výstavbě nových bytových jednotek. Štětí má potenciál pro růst počtu bytů na svém území.

Obrázek níže zobrazuje rozložení jednotlivých budov v rámci města. Město je poměrně striktně rozděleno na rezidenční a průmyslovou část. V rámci průmyslové severní části se nachází několik budov s administrativní funkcí. Naopak v jižní část města je mimo rezidenční funkci doplněna nemovitostmi občanské vybavenosti. Až na výjimky nedochází k mísení těchto dvou hlavních funkcí. V místních částech města převažují nemovitosti pro bydlení.

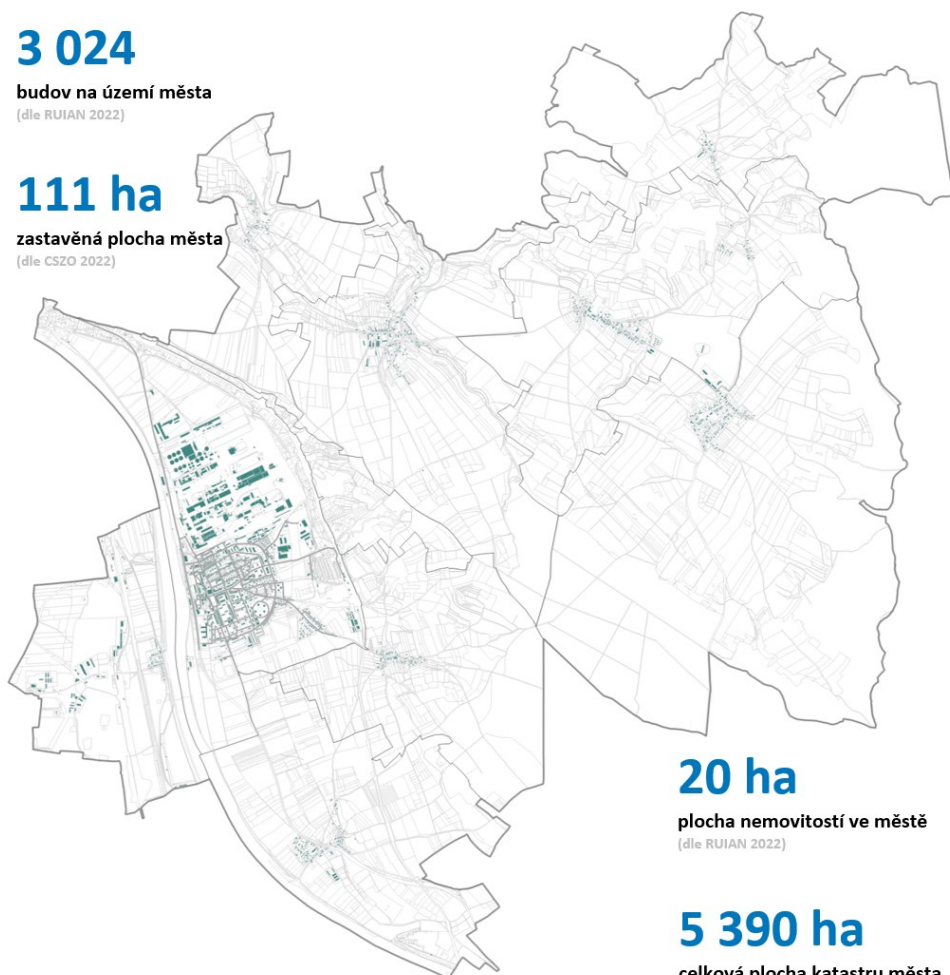
Obrázek: Rozložení budov v rámci katastru města

3 024

budov na území města
(dle RUIAN 2022)

111 ha

zastavěná plocha města
(dle CSZO 2022)



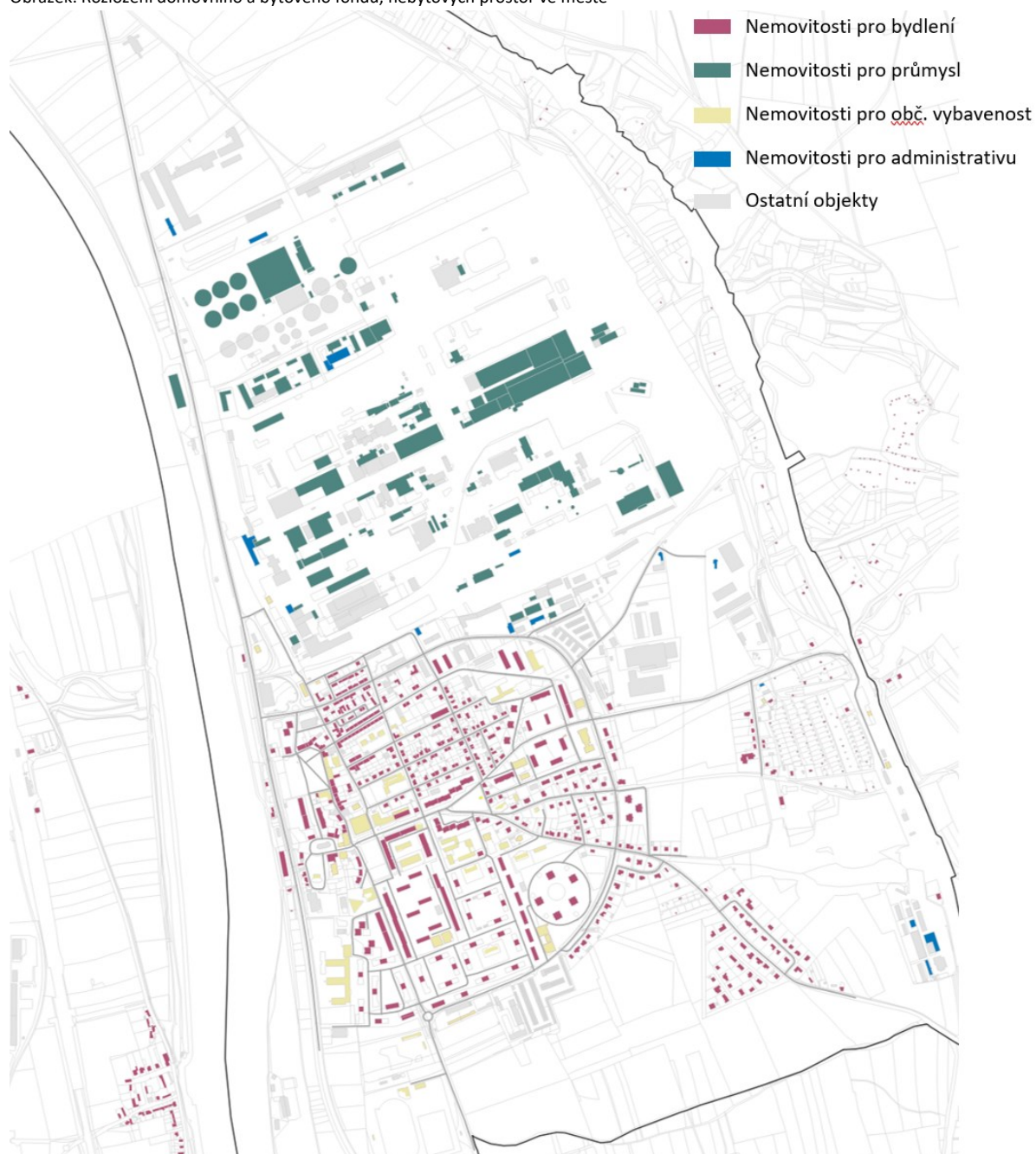
20 ha

plocha nemovitostí ve městě
(dle RUIAN 2022)

5 390 ha

celková plocha katastru města
(dle CSZO 2022)

Obrázek: Rozložení domovního a bytového fondu, nebytových prostor ve městě



Zdroj: Registr územní identifikace, adres a nemovitostí

Obrázek: Rozložení bytového fondu ve městě



Zdroj: Registr územní identifikace, adres a nemovitostí

Celkem se ve městě Štětí nachází 1066 nemovitostí k bydlení, z čehož 847 (79,5 %) jsou rodinné domy, 187 (17,5 %) domy bytové a 32 (3 %) ostatní budovy. Z těchto nemovitostí je obydlených téměř 86 %. Průměrně v jedné bytové jednotce bydlí 2,15 obyvatel, přičemž v téměř 39 % bytů bydlí pouze jedna osoba. Průměrná plocha bytu je zde 75 m², což je výrazně pod průměrem okresu, kde je průměr 90 m².

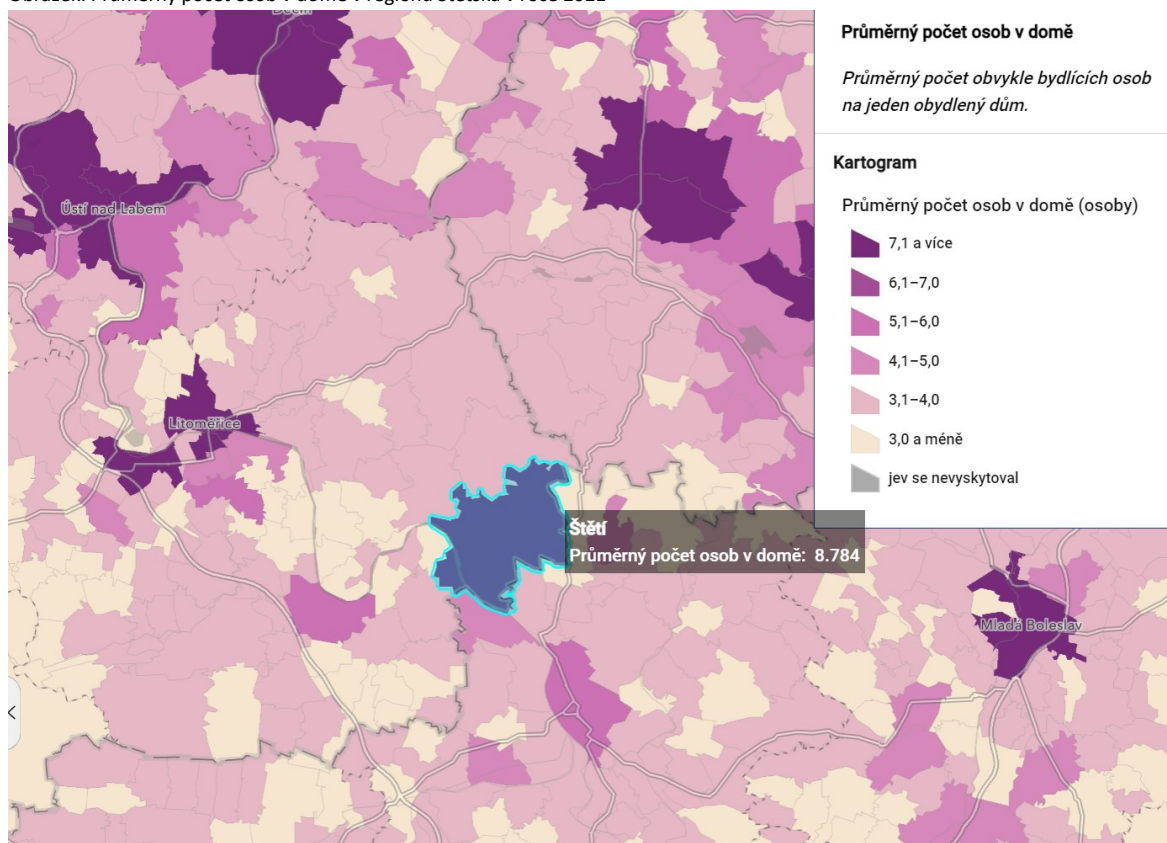
Domovní fond

Na základě dostupných údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021 bylo ve Štětí **1066 domů a celkem 3 634 bytů**. **Průměrná obydlenost domů je více než 85 % (přesněji je obydleno 914 domů). Obydlenost domů je srovnatelná s ostatními městy.**

Vzhledem k urbanistické struktuře města se ve městě nachází vysoký počet Bytových domů (přesněji 17,5 %). Podobných hodnot dosahují především větší města bez významných možností bydlení v rámci rodinných domů. pro srovnání například blízká Roudnice nad Labem má podíl bytových domů 12 %, Mělník pak 9,6 %. Naopak vyšší podíl vykazují Litoměřice 26 %.

Se situací vysokého podílu bytových jednotek souvisí i ukazatel průměrného počtu osob v obydleném domě, který v případě Štětí činí 8,7 osob. Podobně vysokých hodnot dosahují v širším regionu města jako Litoměřice, či krajské Ústí nad Labem.

Obrázek: Průměrný počet osob v domě v regionu Štětí v roce 2021

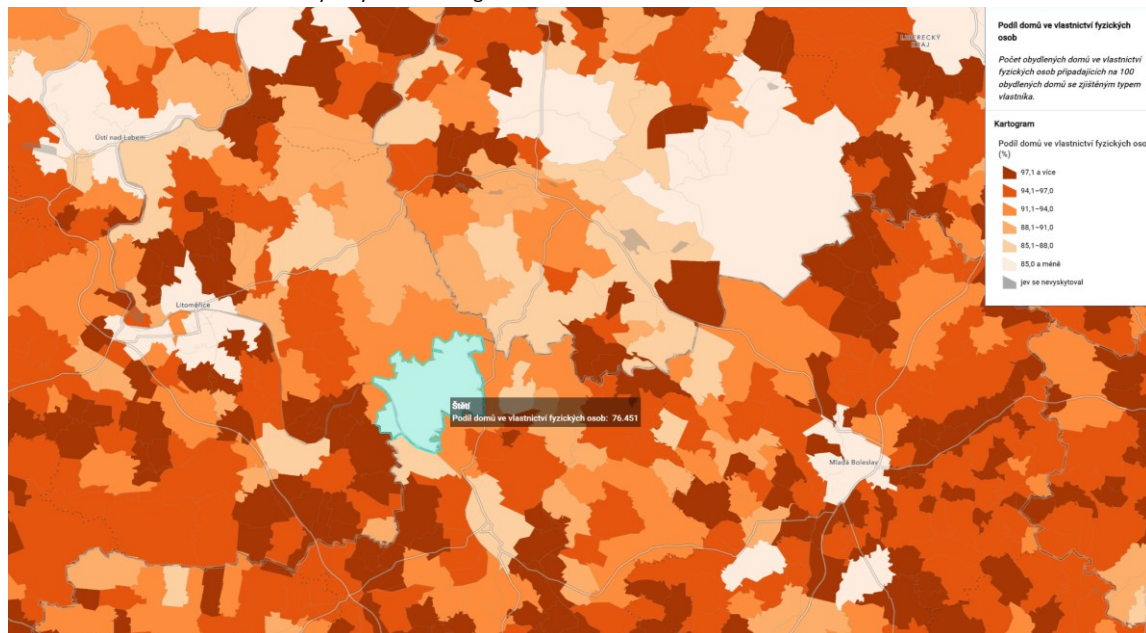


Zdroj: ČSÚ, SLBD 2021

Z pohledu vlastníka domu jednoznačně převažovalo v roce 2021 spolumlastnictví vlastníků jednotek¹ (76 %). I vlivem vysokého podílu bytových jednotek je však tato hodnota nižší v porovnání s okolními obcemi. Podílem se blíží situaci ve větších městech jako Litoměřice (69 %) či Ústí nad Labem (66 %).

¹ Bytové spolumlastnictví je definováno jako spolumlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Z hlediska právní se jedná o v Česku obvyklá SVJ. Bytové spolumlastnictví může vzniknout tam, kde má dům alespoň dva byty.

Obrázek: Podíl domů ve vlastnictví fyzických osob v regionu Štětška v roce 2021

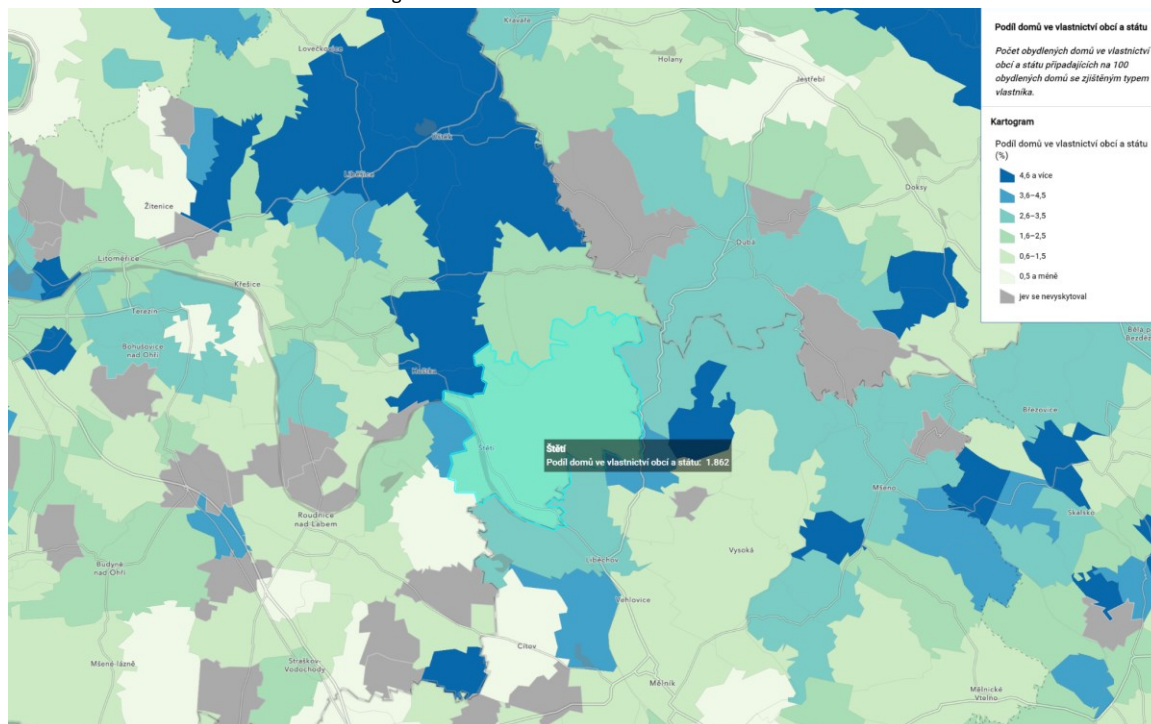


Zdroj: ČSÚ, SLBD 2021

Z pohledu vlastnictví je pro město důležitý podíl domů a bytů vlastněných městem. Aktuálně město vlastní 371 bytových jednotek. Což tvoří cca 10 % celého bytového fondu města. Tato hodnota je v republikovém srovnání mezi městy nadprůměrná.

Sčítání lidu 2021 nabízí porovnání situace z pohledu podílu **domů** (nikoliv bytů) vlastněných městem a státem na celkovém počtu domů v obci. Město Štětí dosahuje průměrných výsledků. Konkrétně je podíl na celkových domech 1,8 % (17 domů). V blízkém regionu vyšších hodnot dosahují města jako Ústě (38 domů). či Liběšice (19 domů). Tento stav ale neříká nic o počtu bytových jednotek.

Obrázek: Podíl domů ve vlastnictví měst v regionu Štětška v roce 2021

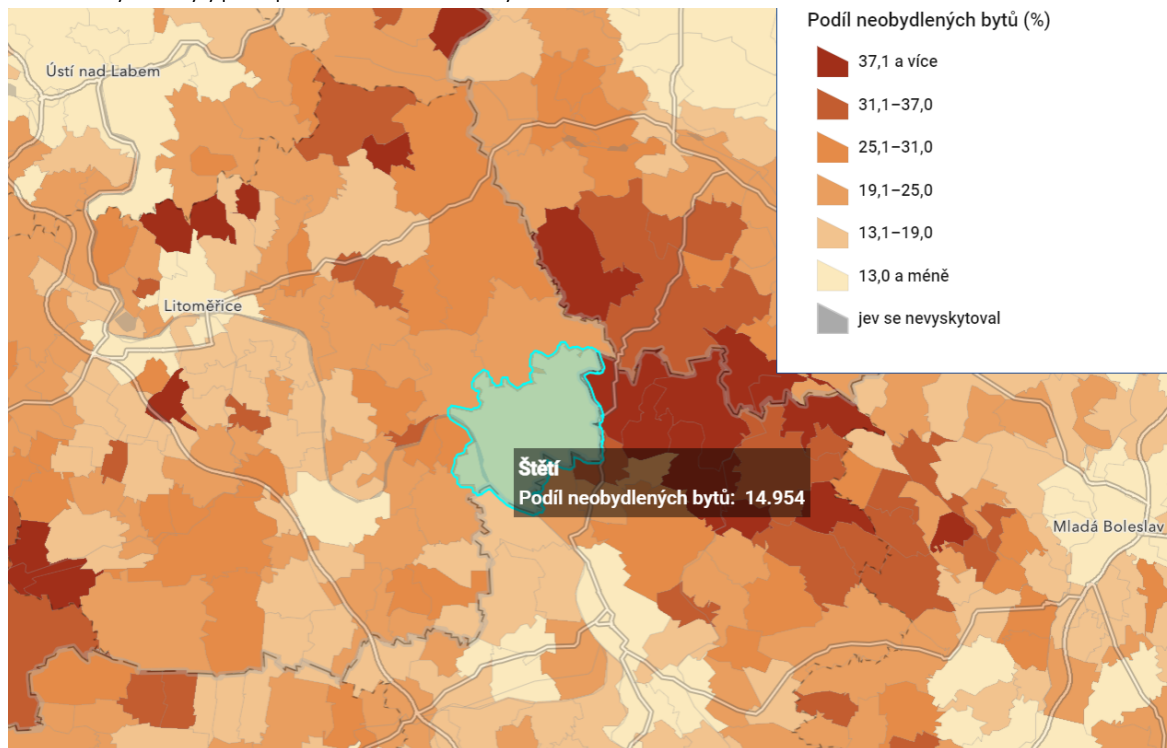


Zdroj: ČSÚ, SLBD 2021

Bytový fond

Dle posledních dostupných údajů ze SLDB v roce 2021 celkový bytový fond města Štětí činil **3 985 bytů**, z toho 3 634 bytů bylo obydlených (tj. 85 %). Neobydlených bytů bylo 351, z toho některé z nich byly využity pouze pro rekreační účely. V rámci budoucího vývoje je jistý potenciál, který tyto nemovitosti představují pro budoucí výstavbu. Podíl neobydlených bytů v rámci města je průměrný. Vyšších podílů dosahují především menší obce.

Obrázek: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu na Štětsku v roce 2021



Zdroj: ČSÚ, SLBD 2021

Z hlediska struktury bytového fondu se 3 157 obydlených bytů nacházelo v bytových domech, které tvoří 73 % bytového fondu. Počet bytových jednotek v rodinných domech je významně nižší. Celkem se jedná o 1 005 bytů (23 %) celkového fondu.

Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle městských obvodů

Právní důvod užívání bytu charakterizuje status užívání z hlediska uživatele bytu (nikoliv tedy vlastníka bytu). Za byt v osobním vlastnictví je při Sčítání lidu, domů a bytů považován byt, jehož uživatel je samostatně veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky a nachází se zpravidla v bytovém domě. Kategorie nájemních bytů je naopak podmíněna užíváním bytů na základě nájemní smlouvy a zahrnuje i případy osob bydlících v podnájmu v pronajatém bytě.

Z celkového počtu obydlených bytů **podle právního důvodu užívání** dle dat SLDB 2021 je nejvyšší počet bytů v osobním vlastnictví² (46 %), podíl nájemních nebo pronajatých bytů³ činí 23 %. Zajímavý podíl zaujímá i 5 % obydlených bytů, které spadají do kategorie jiné bezplatné užívání bytu⁴ (viz Obrázek níže). Ve Štětí je vysoký

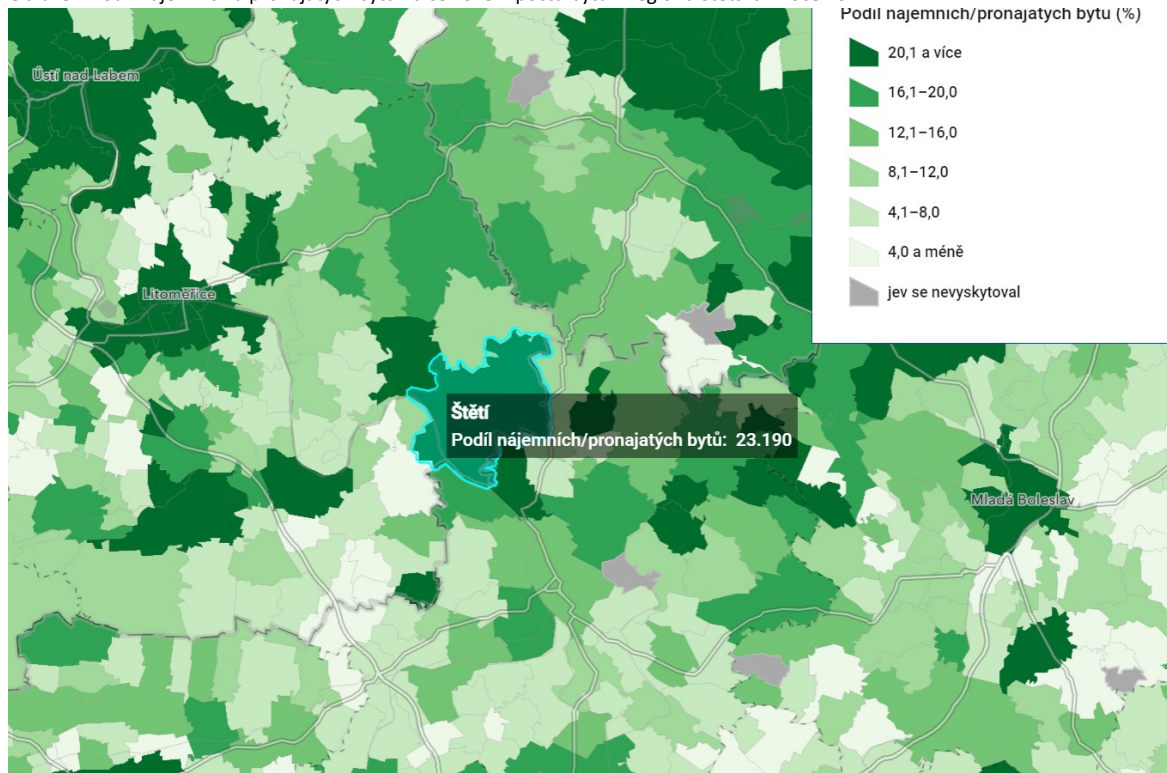
² Byt, jehož uživatel je samostatně veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky.

³ Byt užívaný na základě nájemní smlouvy; zahrnuje i případy osob bydlících v podnájmu v pronajatém bytě.

⁴ Bezplatné užívání většinou na základě rodinných vazeb nebo dohody uživatele bytu a vlastníka bytu či domu. Uživatel bytu nemá uzavřenou nájemní smlouvu, ale náklady na bydlení a provoz domácnosti (elektřina, plyn, voda, odvoz odpadu) si může hradit.

počet bytů v osobním vlastnictví, a naopak poměrně nízký podíl bytů nájemních a družstevních⁵, což odpovídá značnému rozsahu privatizace městských a družstevních bytů v uplynulých obdobích.

Obrázek: Podíl nájemních a pronajatých bytů na celkovém počtu bytů v regionu Štětska v roce 2021



Zdroj: ČSÚ, SLBD 2021

V období 2001 až 2011 došlo k významným změnám ve struktuře bytů z hlediska právního důvodu jejich užívání. Bylo to způsobeno rozsáhlou privatizací nejen městských bytů, ale také bytů družstevních. **Od roku 2011 do roku 2021 se pak snížil počet obydlených bytů nájemních z 913 na 775.** Mezi roky 2011 a 2021 se zvýšil počet obydlených bytů **podle právního důvodu užívání** v osobním vlastnictví o 131 % (z 1 172 na 1 537). Přehledně tato data ukazuje Tabulka níže.

Tabulka: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v roce 2001 a 2021

Byty	Byty celkem (2011)	Byty celkem (2021)
Byty obydlené	3 630	3 634
z toho právní důvod užívání bytu:		
ve vlastním domě	547	626
v osobním vlastnictví	1 172	1 537
nájemní	913	775
družstevní	540	116

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 a 2021

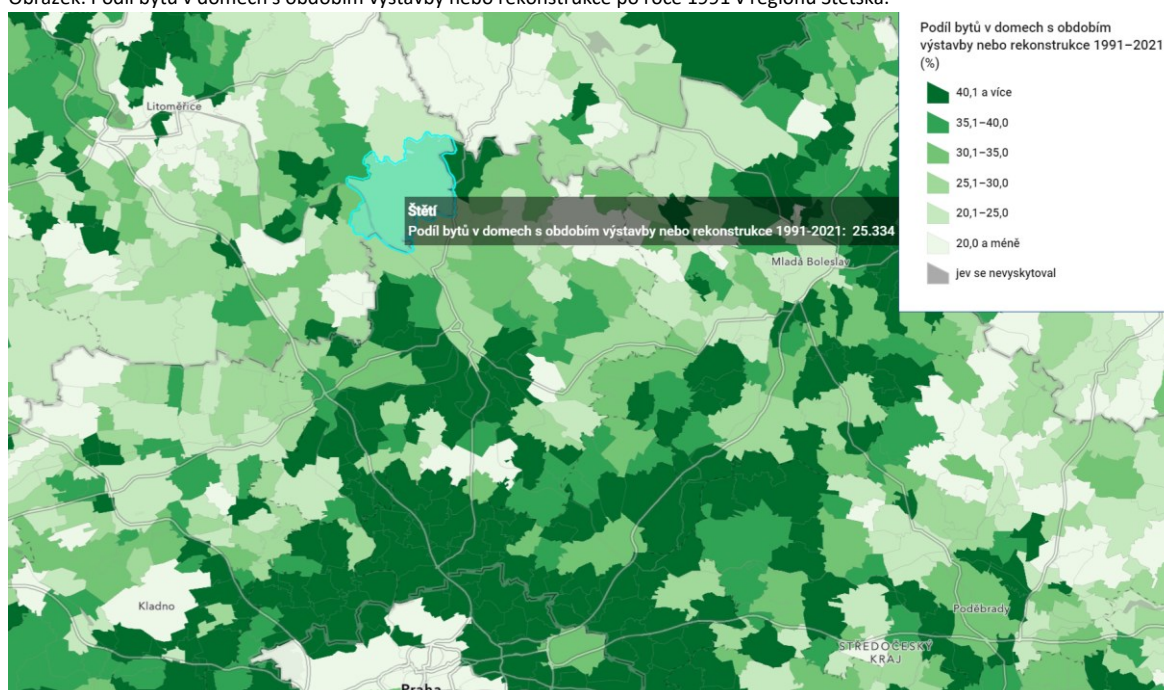
⁵ Byt ve vlastnictví družstva, přičemž uživatel bytu je současně členem družstva.

Stáří bytového fondu

Klíčovým ukazatelem kvality bytového fondu ve městě je jeho stáří. Tento ukazatel je z pohledu města ovlivněn vysokým podílem bytů v panelových domech, které byly stavěny v 70 a 80 letech minulého století.

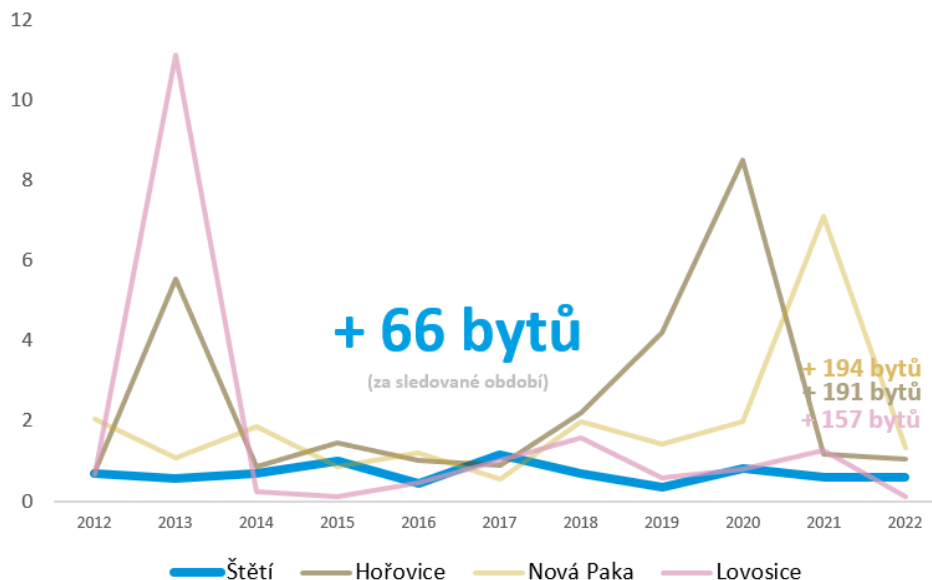
Stáří bytové jednotky - Podíl bytů v domech s obdobím výstavby (%)	Podíl na celkovém počtu bytů
1919 a dříve	4 %
1920–1945	3,8 %
1946–1970 (%)	31 %
1971–1990 (%)	36 %
1991–2021 (%)	25 %

Obrázek: Podíl bytů v domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce po roce 1991 v regionu Štětška.



V regionálním srovnání je čtvrtinový podíl bytů postavených po roce 1991, kterým disponuje město Štětí nízký. vyšších hodnot tohoto podílu dosahují města a obce v zázemí Prahy, kde dosahují podílu 40 % a více. Tento podíl velmi koreluje se současnou poptávkou po bytové výstavbě a cenou nemovitostí. Celkový počet bytů postavených v posledních deseti letech činí 66. Při srovnání o obdobnými městy se jedná o nižší intenzitu výstavby. Urbanisty obecně doporučovaná výstavba (4 byty na tisíc obyvatel) nebyla ve městě dosažena.

Graf bytové výstavby v rámci štětí a vybraných měst mezi lety 2012 - 2022.



Zdroj: ČSÚ, SLBD 2021

Městské nájemní bydlení

Město Štětí eviduje 370 bytů, z toho 81 bytů jsou byty se sociálním nájemným (které se nacházejí v sociálně vyloučené lokalitě ve dvou bytových domech), 67 bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení (ve 2 objektech – dům s pečovatelskou službou a dům s chráněnými byty) pro seniory a zdravotně postižené. Dále se jedná o 35 startovacích bytů (ve 3 objektech) – byty pro jednotlivce do 35 let a mladé rodiny, 4 bezbariérové byty (ve 2 objektech) pro zdravotně postižené. Dohromady město vlastní významných 9,3 % bytového fondu na jeho území. Pro srovnání města v České republice standardně vlastní mezi 3-5 % bytového fondu (například Břeclav), výjimečně pak mezi 10-20 % (Tábor). Z hlediska budoucího vývoje města se dostupnost bydlení jeví jako klíčový faktor pro lákání nových a udržení stávajících (zejména mladých) obyvatel. Obsazenost městských bytů je velmi vysoká, aktuálně dosahuje více než 97 % z celkového bytového fondu. V současné době dochází v případě uvolnění bytu k velmi rychlému obsazení novým nájemcem. Městské byty jsou umístěny v bytových domech prakticky ve všech lokalitách města Štětí, viz obrázek níže.

Obrázek: Lokalizace bytů ve vlastnictví města Štětí na území města Štětí



Zdroj: Koncepce sociálního bydlení ve Štětí, 2020

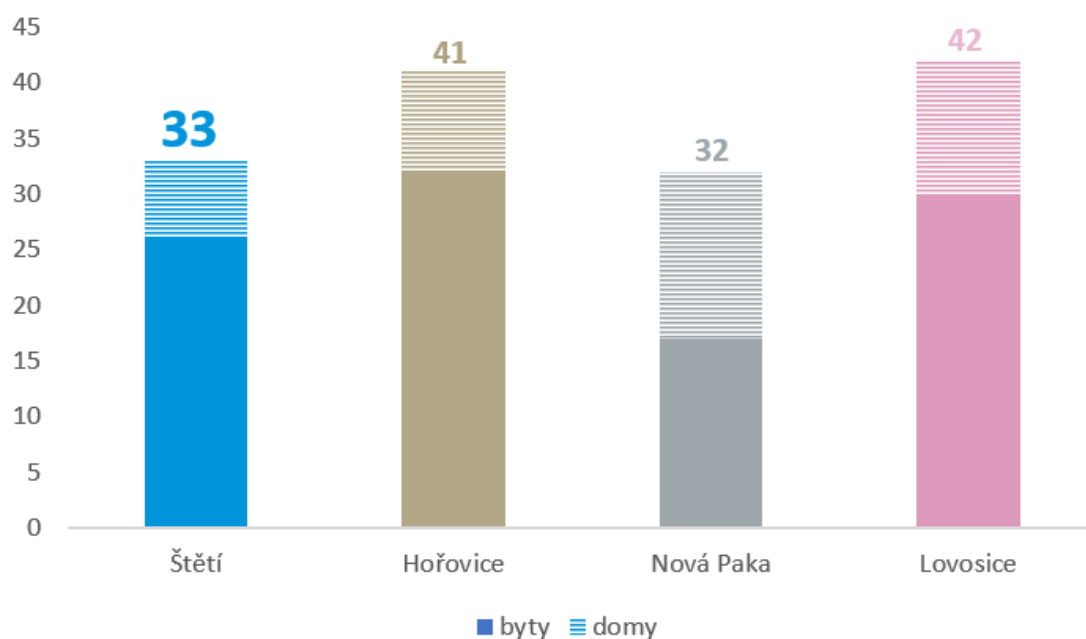
Městské byty jsou poměrně značně využívány starší věkovou skupinou (celkem 143 seniorů ve 114 bytech), přičemž z velké části se jedná o byty, které jsou využívány pouze jedinou osobou. O poměrně dobré efektivitě využití bytového fondu hovoří skutečnost, že byty s pouze jediným obyvatelem – seniorem patří do dispozičně nejmenších kategorií.

Cena a dostupnost bydlení ve Štětí a okolí

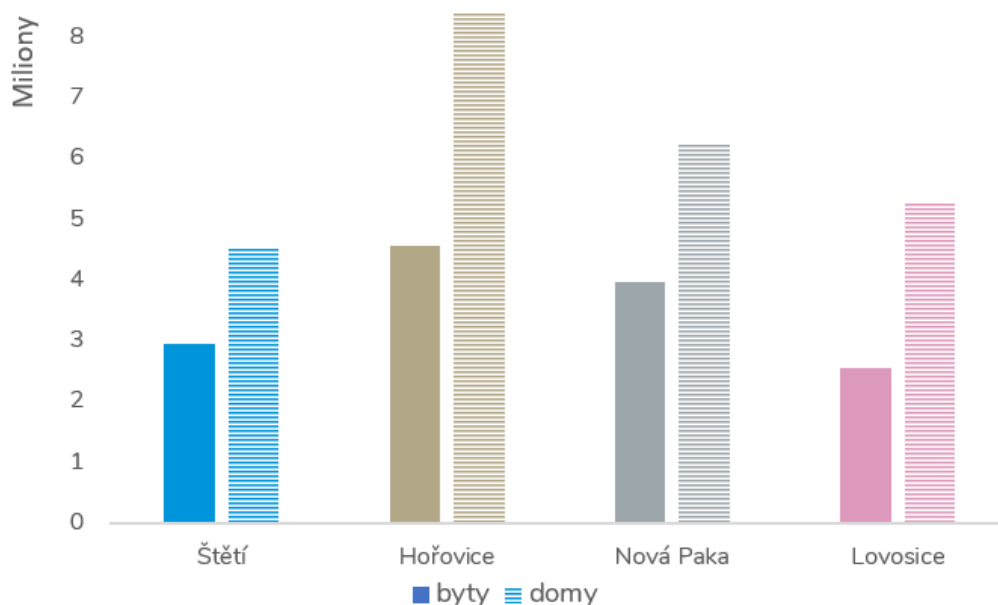
Cena nemovitostí

Vzhledem k silně podprůměrnému počtu nově vystavěných bytů ve Štětí je počet nemovitostí v inzerci na portálu sreality.cz oproti ostatním sledovaným městům velmi vysoký. Tento fakt může být zapříčiněn tím, že značné množství obyvatel se stěhuje / bude se stěhovat mimo město, v důsledku čehož své nemovitosti nabízí k prodeji. Naprostá většina bytů v inzerci byla ve starších bytových domech.

Graf: Počet nemovitostí v inzerci na portálu sreality.cz



Graf: Průměrná cena inzerovaných domů a bytů ve vybraných městech (10.2022-3.2023)



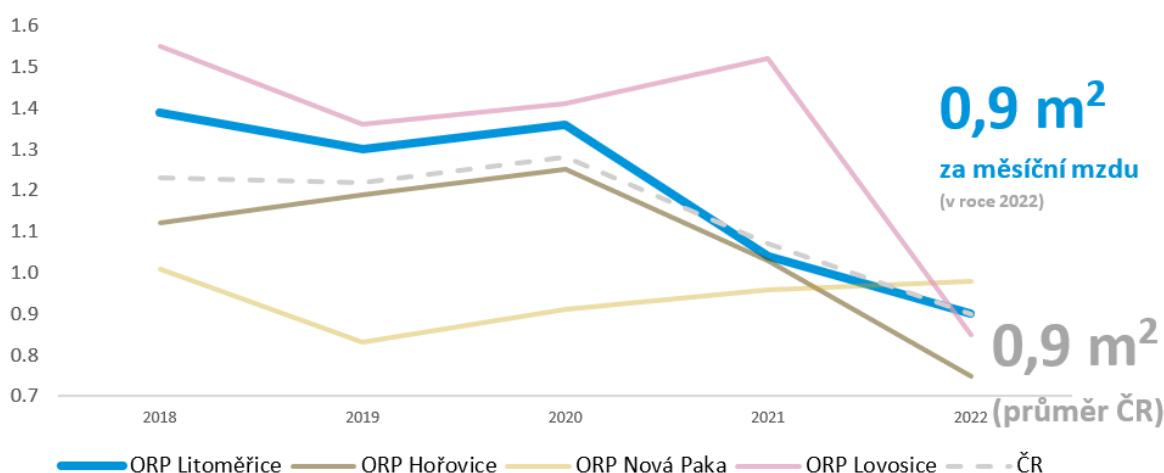
Zdroj: sreality.cz

Cena nemovitostí ve městě má zásadní vliv na celkovou prosperitu města. Vysoké ceny mohou odradit investory a podnikatele od vstupu na trh, což může vést k omezenému růstu hospodářství a vytváření pracovních míst. Dále mohou mít vysoké ceny negativní dopad na dostupnost bydlení a zvyšování nákladů pro obyvatele, což může vést k odchodu talentů a kvalifikovaných pracovníků z města. Na druhé straně, když jsou ceny nemovitostí stabilní a dostupné, město může přilákat více podniků, investic a lidí, což může posílit jeho ekonomiku a celkovou prosperitu.

Dle dat dostupných z portálu srealty.cz jsou ceny bytů i domů dosti srovnatelné s vybranými městy. Ceny nemovitostí odráží zájem lidí bydlet v dané lokalitě. Čím nižší je poptávka po bydlení ve vybraném městě, tím nižší je transakční cena nemovitostí. Vypovídající schopnost těchto informací je ale omezená, neboť v aktuální situaci je mnoho nemovitostí prodáno za podstatně nižší cenu, než bylo původně inzerováno.

	2018	2019	2020	2021	2022			
					Litoměřice	Republikově nejhorší hodnota	Medián	Republikově nejlepší hodnota
Bydlení – průměrná transakční cena za m ² v Kč na území obce	19 454	22 550	23 142	31 882	39 623	100 904	39 356	12 814
Průměrná měsíční mzda v kraji v Kč	27 085	29 404	31 430	33 303	35 503	-	-	-
Počet m ² , které lze koupit za 1měsíční mzdu	1,39	1,30	1,36	1,04	0,90	0,38	0,90	2,59

Graf: Počet m², které lze koupit za 1měsíční mzdu



Problém vysokých cen bydlení je sledovaný nejen ve Štětí jako takovém, ale i v celém ORP Litoměřice. Dle dat obcevdtech.cz v roce 2022 mohli obyvatelé ORP Litoměřice koupit průměrně 0,9 m² nemovitosti za jednu měsíční mzdu, přičemž v roce 2018 to bylo 1,39 m². Hodnota tohoto ukazatele klesá rychleji, než je republikový průměr, v porovnání se srovnávanými ORP je na tom ale průměrně. V absolutních hodnotách se průměrná transakční cena za m² nemovitosti mezi lety 2018 a 2022 zvýšila o více než 20 000 Kč, zatímco průměrná mzda v kraji pouze o 8 400 Kč.

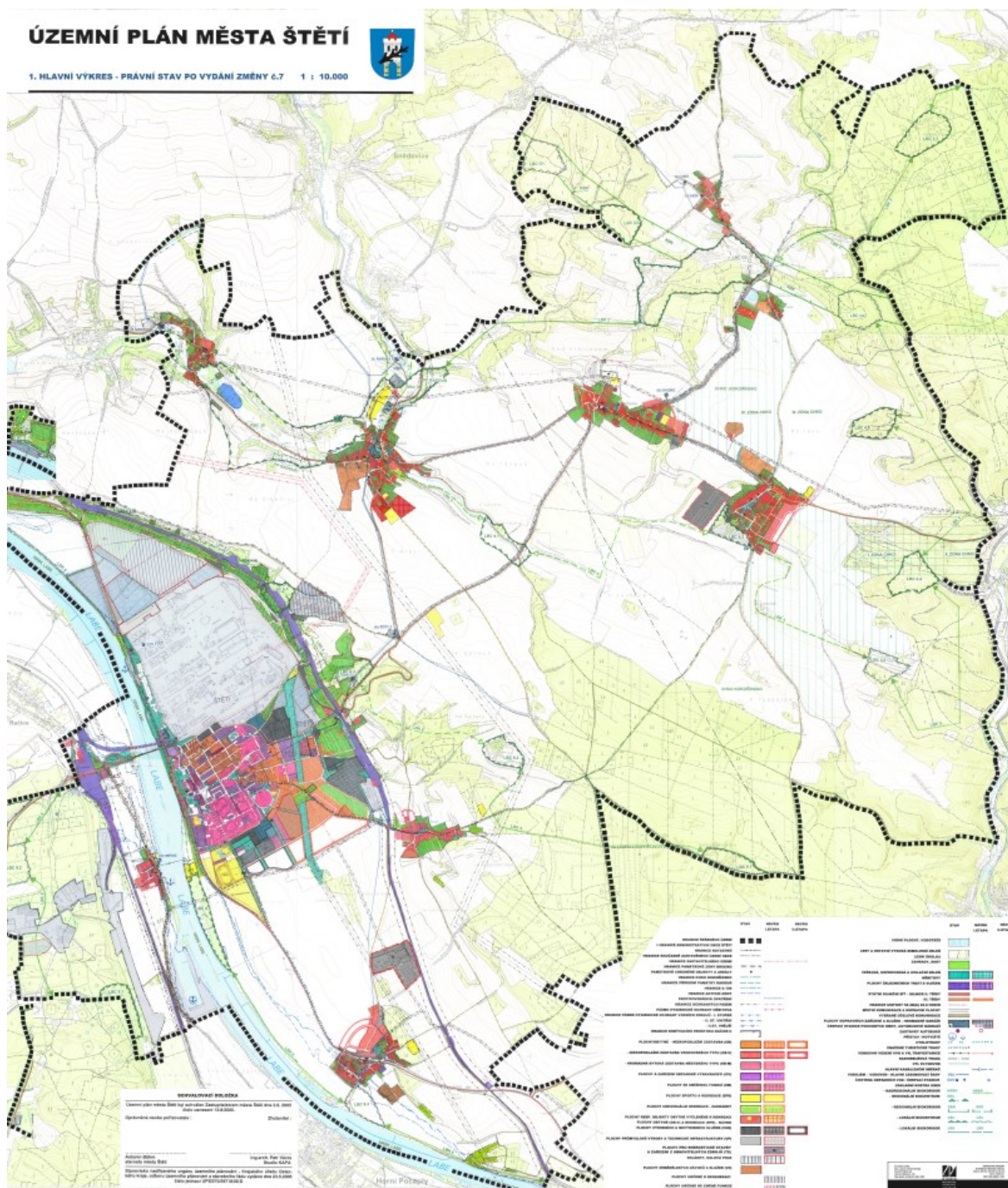
Shrnutí

Výstavba nových bytů je velmi důležitým aspektem pro rozvoj města, ve Štětí je bytová výstavba ve srovnání s vybranými městy velmi nízká. Je důležité, aby město podporovalo stavbu nových bytů, neboť tak může efektivně lákat nově přistěhované obyvatele.

V současnosti město vlastní dostatečný počet bytových jednotek (10 % bytového fondu ve městě).

Některé z nich jsou v domech s minoritním vlastnickým podílem města, případně neodpovídají současné poptávce.

2. Územní plán města



Územní plán Štětí : Hlavní výkres, plochy s rozdílným způsobem využití

2.1. Vyhodnocení územního plánu z pohledu obytnosti

Územní plán města Štětí (ÚP Štětí, ing.arch. Petr Vávra – Studio KAPA, prosinec 2004) byl schválen usnesením Zastupitelstva města Štětí dne 2.6.2005, závazná část vydána obecně závaznou vyhláškou Města Štětí č.5/2005. Aktuální územní plán v současnosti prošel 7. změnou, která byla schválena v roce 2012.

Celkově územní plán vyčleňuje plochu, která umožní výstavbu 278 nových bytových jednotek v horizontu roku 2010 a 378 bytů v následujících deseti letech. Pro rozhodující návrhové plochy obytné zástavby jsou v následujícím přehledu uvedeny orientační bilance (kapacity návrhových ploch).

SÍDLA	LOKALITA	I. ETAPA - BD	RD	SM	OSTATNÍ	II. ETAPA	CELKEM BJ
Štětí	U prádelny		8				12
	K nádraží	48					48
					12 (DPS)		12
	Ke Strači		30				45
	Na trávní cestě		25				37
			15				22
	Okružní		35	14		90 RD	135
							74
CELKEM		I. ET / 250 b.j.				II. ET / 135 b.j.	385 b.j.

Město v současnosti připravuje nový územní plán, kde rozvoj bytové výstavby a celkově rezidenční funkce města bude jednou z klíčových priorit. Posílení rezidenční atraktivity spočívá zejména v odklonu od plánování extenzivního rozvoje k většímu důrazu na zajištění kvality, a to nejen samotné výstavby, ale obytného prostředí obecně. Realizaci nové výstavby předpokládá územní plán zejména v naplňování rezerv ve stávající zástavbě a v zástavbě atraktivních a snadno dostupných menších nových lokalit v návaznosti na jádra stávajících sídel.

V samotném městě Štětí je navržen na jeho jihovýchodním okraji příměstský zelený pás – pás nové zástavby integrující prvky krajiny, který se stane přirozeným přechodem mezi intenzivní městskou strukturou a rozsáhlou zemědělskou krajinou.

2.2. Vyhodnocení bytového potenciálu rozvojových ploch města

Územní plán nabízí celkem 16 zastavitelných a 21 transformačních ploch pro bydlení. potenciální kapacita je 498 bytových jednotek v případě nové zástavby a 375 bytových jednotek v případě přestavbových ploch. Celkový potenciál z pohledu počtu obyvatel je minimálně přes 2 tisíce obyvatel. Tento počet významně překračuje předpokládanou potřebu v horizontu životnosti územního plánu i při zohlednění rezervního koeficientu.

Pro zajištění efektivního a hospodárného růstu města je významným faktorem hustota obyvatel. Z tohoto hlediska by byla vhodná celkové revize záměrů (a tyto záměry podmiňujících územní studií) a to zvláště na rozvojových plochách s předpokládanou hustotou zástavby menší než 100 obyv. / ha.

Mimo to by bylo vhodné podrobit územní studie vyhodnocení na podkladu aktuálních potřeb města specifikovaných v koncepci bydlení. Pro systematický přehled by bylo účelné zavést pro územní studie jednotnou metodiku sledování míry využití rozvojových a transformačních ploch, např. formou stanovení maximálního i minimálního koeficientu podlažních ploch (KPP) a minimálního koeficientu zeleně (KZ). Je přitom nutné počítat s tím, že takovýto proces racionalizace parametrů ÚP, jakkoliv potřebný, s velkou pravděpodobností ještě zvýší kapacitu zastavitelných ploch.

Následující tabulky shrnují **všechny** rozvojové lokality města definované v rámci nového územního plánu města. Zelenou barvou jsou označeny lokality vhodné k zastavění či transformaci do roku 2040.

Návrhové plochy přestavby

Návrhové plochy přestavby	Označení	Lokalita	Počet bytových jednotek	Typ zástavby (BDxRD)
transformace areálu garáží v městskou/předměstskou strukturu	P.01	Štětí	185	BD, RD
transformace autobusového nádraží v městskou strukturu	P.03		40	BD
revitalizace nevyužívaných pozemků na městskou/předměstskou strukturu	P.04		77	BD, RD
revitalizace nevyužívaných pozemků na městskou/předměstskou strukturu	P.24		4	BD, RD
revitalizace zemědělského panství na bydlení/ubytování/vybavenost	P.06	Chcebuz	4	BD
nová zástavba vesnického charakteru u areálu v Chcebuzi a veřejné prostranství	P.07		5	RD
nová zástavba vesnického charakteru na severu Chcebuzi	P.08		5	RD
nová zástavba vesnického charakteru na jihu Chcebuzi	P.09		4	RD
nová zástavba vesnického charakteru na západě Chcebuzi	P.010		4	RD
nový vesnický blok na návsi v Radouňi	P.11	Radouň	2	RD
transformace proluky Čakovice	P.12		4	RD
revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenost	P.13	Čakovice	4	RD
revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenost	P.15	Brocno	2	RD
revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenost	P.16		1	RD
revitalizace zámeckého areálu na bydlení/ubytování/vybavenost	P.17		12	RD

nová zástavba jako zázemí zámeckého areálu	P.18		2	RD
nová zástavba vesnického charakteru v Brocně	P.19		1	RD
transformace proluky	P.20	Stračí	5	RD
doplnění nové zástavby vesnického charakteru ve Stračí	P.21		2	RD
nová zástavba vesnického charakteru ve Stračí	P.22		8	RD
doplnění nové zástavby vesnického charakteru Štětí	P.23	Veselí	4	RD

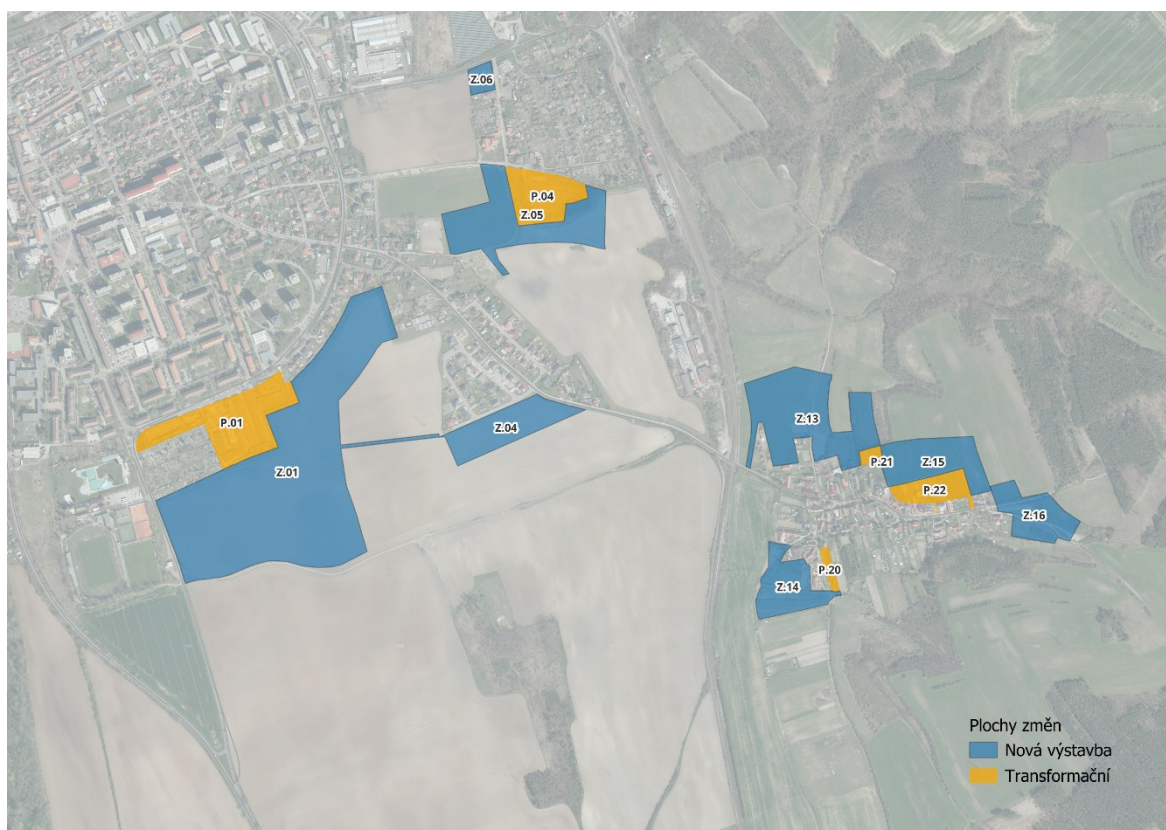
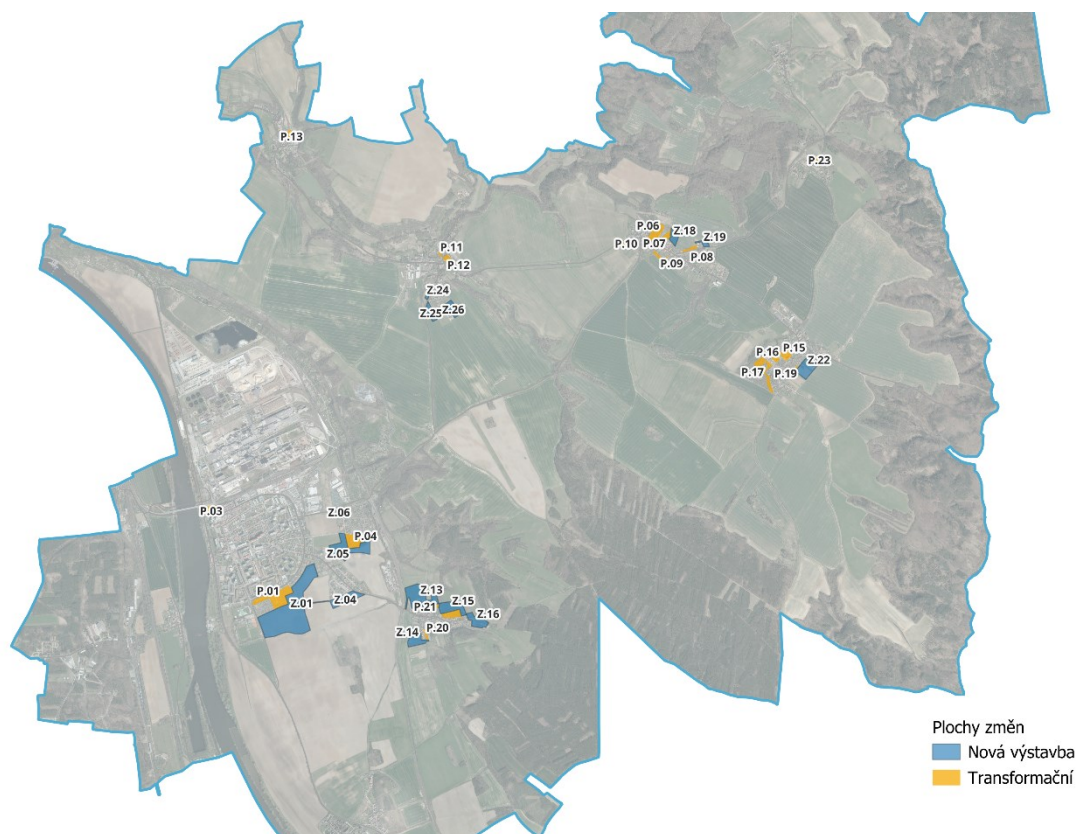
Návrhové plochy přestavby

Návrhové plochy přestavby	Označení	Lokalita	Počet bytových jednotek	Typ zástavby (BDxRD)
rozšíření zastavitelných ploch pro předměstskou strukturu, plochy pro zahrádkaření v zeleném příměstském pásu a přilehlá veřejná prostranství	Z.01	Štětí	260	BD, RD
rozšíření zastavitelných ploch pro předměstskou strukturu, doplnění pásu zahrad	Z.04		12	BD, RD
rozšíření zastavitelných ploch pro předměstskou strukturu	Z.05		113	BD, RD
rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby	Z.06		3	RD
plochy rozvoje vesnické struktury ve Stračí, vč. záhumenní louky	Z.13	Stračí	30	RD
plochy rozvoje vesnické struktury ve Stračí, vč. záhumenní louky	Z.14		11	RD
plochy rozvoje vesnické struktury ve Stračí, vč. záhumenní louky	Z.15		16	RD
plochy rozvoje vesnické struktury ve Stračí	Z.16		5	RD
rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby a zahrad	Z.18	Chcebuz	6	RD
rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby a zahrad	Z.19		1	RD
nové zastavitelné plochy a plochy zahrad ke stávající zástavbě	Z.22	Brocno	11	RD
zarovnání okraje zástavby Radouně	Z.24	Radouň	1	RD
rozšíření zastavitelných ploch pro vesnickou zástavbu	Z.25		8	RD
rozšíření zastavitelných ploch pro vesnickou zástavbu	Z.26		11	RD
plochy rozvoje vesnické struktury v Počeplicích	P.20	Počeplice	4	RD
plochy rozvoje vesnické struktury v Počeplicích	P.21		6	RD

Územní rezervy

Návrhové plochy přestavby	Označení	Lokalita	Plocha zástavby (m2)	Typ zástavby (BDxRD)
plochy bydlení struktury městské a příměstské v návaznosti na cestu do Stračí	R.1	Štětí	15 885	BD, RD
plochy bydlení struktury městské a příměstské v návaznosti stávající zástavbu při ulici Stračenská	R.2		69 436	BD, RD
plochy bydlení pro vesnickou zástavbu v západní části vesnice Stračí	R.3	Stračí	15 763	RD

Obrázek – Navrhované plochy pro bydlení vytvořené novou výstavbou či transformací současných struktur v rámci připravovaného územního plánu Štětí



2.3. Prioritizace záměrů

Vzhledem k velkému množství rozvojových ploch a nerealisticky vysokému počtu umístitelných bytových jednotek i obyvatel je pro město zásadní stanovit politiku prioritizace těchto lokalit, která by měla proběhnout na základě znalosti vlastních strategických a územních cílů města. Výběr prioritních lokalit pomůže městu lépe do nich soustředit své finanční i organizační kapacity a být tak aktivnějším hráčem v rámci městského land-developementu, ať už v roli iniciátora, koordinátora, vlastníka či přímo developera.

Hlavními kritérii prioritizace by měla být:

- **Připravenost**

Vyhodnocení, které z lokalit jsou z hlediska technické připravenosti, souladu s územním plánem (event. aktualizovanými parametry) i postupu projektové a povolenací přípravy i logického sjednocení majetkových vztahů nejlépe připraveny a mohou být tedy nejrychleji či nejjednodušeji rozvíjeny. Ve kterých lokalitách již probíhá aktivní příprava území, mj. i s ohledem na zákonem stanovené lhůty pro kompenzaci případných změn v ÚP.

Bodové hodnocení na stupnici 1 - 5 na základě rešerše současného stavu.

- **Majetkoprávní vztahy**

Vyhodnocení, ve kterých lokalitách je možné předpokládat snadnější rozvoj z hlediska majetkoprávních vztahů, ať už vlivem vlastnického podílu města či jiných veřejných subjektu nebo naopak uceleného vlastnictví profesionální developerskou společností.

Bodové hodnocení na stupnici 1 - 5 na základě rešerše současného stavu.

- **Soulad se strategickými prioritami města**

Vyhodnocení ploch s ohledem na soulad s naplňováním jiných strategických cílů města. Například s ohledem na kompaktnost města, rozvoj univerzity, TOD development (rozvoj v docházkové vzdálenosti od veřejné dopravy) či jiné záměry (rozvoj průmyslu, turismus atd.). Zjištění, které lokality lze v tomto ohledu považovat za prioritní.

Bodové hodnocení na stupnici 1 - 5 na základě rešerše současného stavu.

Výsledné hodnocení je provedeno v rámci tabulkové přílohy č. 1 této analýzy.

Shrnutí

Součástí schválené strategie je prioritizace ploch vhodných pro bytovou výstavbu. Město ve spolupráci s developery bude iniciovat výstavbu v lokalitách předem vybraných. Lokality budou každoročně posuzovány a jejich prioritizace aktualizována.

Výstavba v místních částech města bude podmíněna napojením na kanalizaci

Město Štětí má dobře naplánovanou strukturu pro bydlení v rámci svého územního plánu. Existuje dostatek prostoru pro výstavbu, který by mohl poskytnout bydlení až pro další tři tisíce lidí. To je zhruba 35 %

z aktuálního počtu obyvatel města. V průběhu platnosti strategického plánu se neočekává ani nepovažuje za vhodné, aby město naplnilo tyto hranice.

Je vhodné, aby vyšší prioritu v případě rozhodování o umístění zástavby měli projekty v již zastavěných oblastech, z důvodu vyšší kompaktnosti města a úspore nákladů. Plánování hustší bytové výstavby je ekonomicky výhodné, protože to snižuje náklady na infrastrukturu a zároveň podporuje služby a maloobchod.

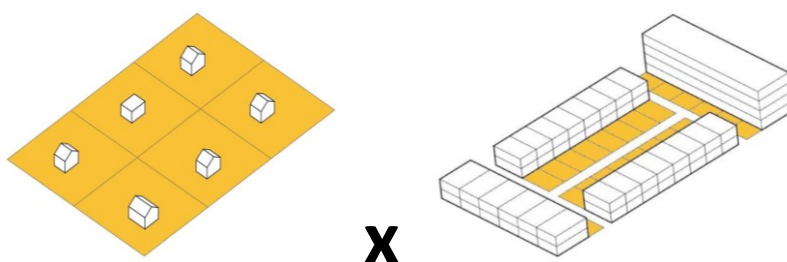
Před začátkem výstavby v klíčových lokalitách bude provedena územní studie, aby se minimalizovaly negativní dopady na okolí. Studie bude sledovat, jak efektivně se využívá prostor, s konkrétními pravidly pro velikost zastavěné plochy a množství zeleně. Seznam plánovaných studií je součástí první priority strategického plánu města.

3. Aktuální trendy v oblasti moderní bytové zástavby

Moderní bytová výstavba má poskytnout vysokou kvalitu bydlení svým uživatelům, a přitom být ohleduplná k okolí i životnímu prostředí, nabízet smyslově bohaté prostředí, které je současně přehledné a jednoduché pro orientaci, dávat stabilní oporu pro životní plány a současně se umět přizpůsobovat měnícím se podmínkám. Pouze promyšleně organizovaná, koordinovaná zástavba může být současně dostatečně hustá, aby zde fungovala veřejná doprava, služby a infrastruktura, a přitom poskytovala dostatek zelených prvků a zajistila soukromí obyvatel. Jen dobře koordinovaný městský systém s přehlednými pravidly dokáže být zároveň dostatečně čitelný, stabilní a předvídatelný, a současně se plynule přizpůsobovat individuálním nárokům i měnícím se potřebám obyvatel a dát přitom jednotlivci pocit jedinečnosti místa.

Nároky na moderní bytovou výstavbu shrnuje řada mezinárodních i národních publikací a dokumentů. Následující přehled prezentuje desatero základních znaků a zásad moderní bytové výstavby.

3.1. Efektivní a přiměřená zástavba



- **Hospodárná zástavba namísto rozvolněné „sídelní kaše“**

Rozvoj města by se měl soustředit primárně dovnitř sídla. Záměry dávající nový život průmyslovému brownfieldu nebo intenzifikující nevhodně využitá území s dobrým napojením na infrastrukturu jsou obecně udržitelnější.

- **Vyvážený poměr obsluhovaného a obsluhujícího**

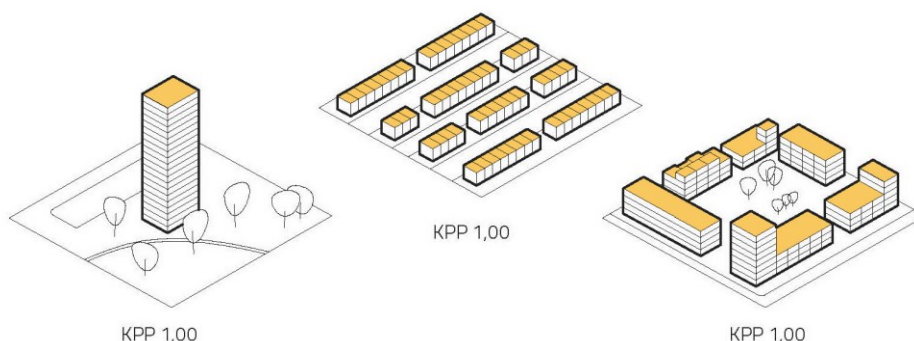
Optimalizace zástavby z pohledu vztahu obsluhovaného a obsluhujícího pomáhá jejímu efektivnímu využití. Nesmí se ale uskutečňovat na úkor prostupnosti území a zajištění dostatku kvalitních veřejných prostranství.

- **Hustota obyvatel umožňující hospodárnou obsluhu území hromadnou dopravou**

Efektivní zástavba dává obyvatelům možnost volit mezi více druhy dopravy a snižuje jejich závislost na automobilu. Při plánování hromadné dopravy je hustota obyvatel významným faktorem. Více obyvatel znamená více důvodů obsloužit místo veřejnou dopravou.

- **Nízko- a středněpodlažní zástavba i při vyšších hustotách (princip low-rise, high-density)**

Stejných hustot obyvatel i plošných výměr je možné dosáhnout zástavbou různého charakteru. I nízko- a středně-podlažní zástavba může pojmout potřebné množství obyvatel pro efektivní fungování hromadné dopravy, veřejného vybavení, technické a dopravní infrastruktury. Taková zástavba navíc přináší více kontaktu obyvatel s parterem i mezi sebou navzájem.



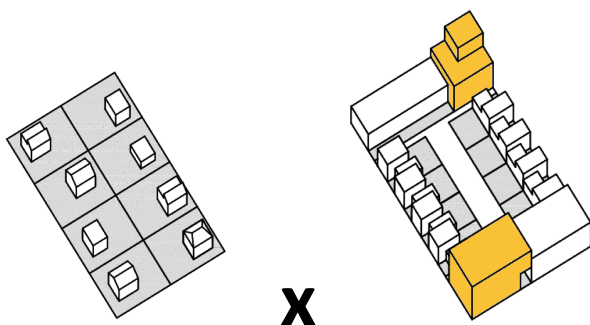
- **Typologický mix zajišťující lidské měřítko a členění domů**

Typologická rozmanitost tj. kombinace řadových domů, townhousů a bytových domů, znamená intenzivnější využití území při zachování lidského měřítka a drobné zrnitosti zástavby odpovídající našemu kulturnímu prostředí. Současně přináší i sociálně rozmanitější prostředí.

V kontextu Štětí je možné např.:

- Zvýšit koncentraci zástavby přehodnocením množství či alespoň prioritizací rozvojových ploch pro bydlení v územním plánu. Současná nabídka dosahující cca 30-40 % aktuálních kapacit města může komplikovat a významně zneefektivňovat výstavbu technické, dopravní i občanské infrastruktury.
- Stanovit prioritizaci rozvojových obytných lokalit na základě benchmarkingu zohledňujícího konkrétní strategicko-územní cíle města i principy tvorby města krátkých vzdáleností: kompaktnost zástavby (mj. využití brownfieldů či jiných vnitřních rezerv), návaznost na MHD, funkční mix a přiměřená přítomnost pracovních aktivit, dostatečná občanská i obchodní vybavenost i příležitosti k rekreaci.
- Aktualizovat starší územní studie na základě metodiky sledující míru využití rozvojových a transformačních ploch, např. formou stanovení nejen maximálního ale i minimálního koeficientu podlažních ploch a minimálního koeficientu zeleně.

3.2. Rozmanité prostředí i život



- **Polyfunkční zástavba zajišťující pěší dostupnost obchodů i služeb**

Po zkušenostech s monofunkčními obytnými zónami sloužícími často jako pouhé noclehárny (sídliště i suburbie) narůstá poptávka po lokalitách nabízejících mimo bydlení i běžné městské služby a život. Nikoliv jedna centrálně umístěná samoobsluha, ale výběr z širší nabídky služeb a obchodů odlišného měřítka a charakteru i volnočasových, komunitních a kulturních zařízení. Pěší dostupnost služeb a pracovních příležitostí je znakem města krátkých vzdáleností – lokality, kde obyvatel není každodenně odkázaný na dojíždění do centra a za prací či studiem.

- **Obytné prostředí obohacené o nabídku služeb a pracovních příležitostí**

Polyfunkční prostředí také obyvatelům otevírá možnosti podnikání v místě jejich bydliště, mohou tak lokalitu sami obohatit o širší škálu služeb a činností. Dostupnost pracovních příležitostí snižuje vylidňování lokality přes den a pomáhá zajistit celodenní život a bezpečnost.

- **Vizuální různorodost vznikající mísením různých typů budov v rámci bloku**

Obytná lokalita by měla vznikat jako koordinované prostředí složené z různých typů zástavby, co do náplně, standardu i cílové skupiny. Příkladem může být blok s polyfunkčními domy, kombinovanými s townhousy (individuální bydlení s vlastním podnikáním v přízemí) a řadovými domy.

- **Podnětné a zapamatovatelné prostředí s lidským měřítkem**

Lokalita může být postupně utvářena samostatnými architektonickými vstupy, jejichž pomocí vzniká pestré a zapamatovatelné prostředí bez uniformních ulic. Mísení aktivit v rámci bloku i domu přináší urbánnímu prostředí rozmanitost i lidské měřítko a odráží se ve střídání různých typologií, které dohromady skládají podnětné, příjemné a přirozené prostředí.

- **Výstavba určená různým skupinám uživatelů přináší sociální rozmanitost**

Podpora typologické rozmanitosti zahrnující bydlení pro různé cílové skupiny pozitivně přispívá k sociální udržitelnosti lokality. Dochází k vyváženějšímu rozložení věkových, majetkových i lifestyleových skupin přicházejících do lokality, území je tak rozmanité i demograficky vyváženější.

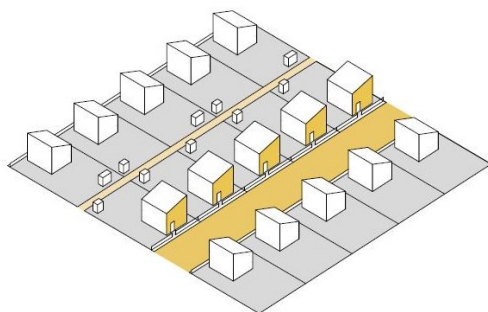
V kontextu Štětí je možné např.:

- Čelit ztrátě mladších, vzdělanějších obyvatel vlivem přesunu do suburbánních oblastí nabídkou adekvátního, ekonomicky i ekologicky udržitelného bydlení v dosahu veřejné dopravy, pracovních příležitostí, občanské vybavenosti i příležitostí k rekreaci. Takové bydlení však musí současně

nabídnout i to, co lidé v suburbii hledají: individuálnější charakter bydlení i jeho vysoký rekreační potenciál vč. blízkého přístupu do volné krajiny.

- Zmírňovat dopady stárnutí populace nabídkou prostředí a forem bydlení vhodné pro všechny generace.
- Činit plánovací opatření (pobídková i restriktivní) omezující vznik monofunkčních obytných zón.

3.3. Srozumitelné prostředí s čitelnou strukturou ulic



- **Zřetelné rozhraní uličního prostranství a zástavby je podmínkou čitelnosti území**

Jednou z podmínek efektivního fungování zástavby je správné vymezení hranice mezi uličním prostranstvím a urbanistickými (stavebními i nestavebními) bloky. Absence této hranice, tedy pronikání zástavby do prostoru ulice, nebo naopak obsluha zástavby mimo systém uličních prostranství, významně omezuje možnost obměny dílčích prvků zástavby. Čitelné rozhraní mezi uličním prostranstvím a bloky napomáhá přirozené orientaci v území.

- **Srozumitelná orientace vstupů budov napomáhá přirozené sociální kontrole**

Srozumitelnost prostředí posiluje i zřetelná a smysluplná orientace budov (rozlišení „vepředu“ a „vzadu“). Vhodná orientace vstupů a aktivních částí fasád rozhoduje i o sociální kontrole a bezpečnosti v území.

- **Možnost pěšího pohybu napříč lokalitou zlepšuje atraktivitu i orientaci v území**

Přehledně organizovaná uliční síť zvyšuje všesměrnou prostupnost území. Ta je klíčová pro atraktivitu pěšího pohybu i dosažitelnost obchodů, služeb, zastávek hromadné dopravy či krajiny. Možnost pohybu napříč lokalitou zároveň rozšiřuje volbu různých cílů se službami nebo zastávkami a vytváří tak živé ulice s aktivitami v parteru.

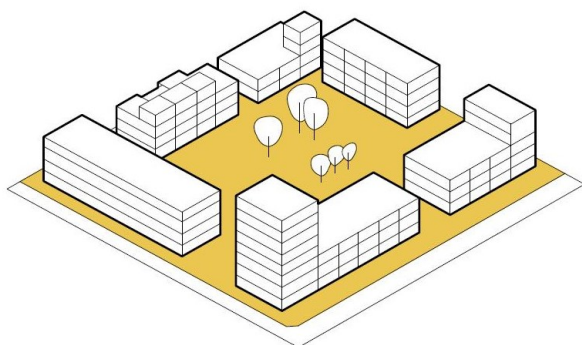
- **Navazující uliční síť plynule propojuje lokalitu s okolním městem a krajinou**

Veřejná prostranství nové lokality by měla navazovat na okolní uliční síť, integrovat event. fragmenty nedokončených starších záměrů a vytvářet z nich smysluplný celek napomáhající větší integraci lokality s okolím.

V kontextu Štětí je možné např.:

- Při iniciaci bytové výstavby dbát na vytvoření srozumitelného a čitelného prostředí, které napomáhá lepší sociální kontrole i identifikaci s místem.
- Zavést územně-plánovací předpisy usnadňující vznik přirozeně čitelné, zapojitelné zástavby (např. povinnost umísťovat stavby v souladu s uliční čarou).

3.4. Smysluplná veřejná prostranství a zapamatovatelná místa



- **Čitelné odlišení veřejných, poloveřejných, polosoukromých a soukromých prostranství**

V lokalitě by měla být pokud možno jasně rozlišitelná veřejná a soukromá otevřená prostranství. I rozhraní ploch doplňujících škálu o poloveřejná (např. veřejně přístupné vnitrobloky) a polosoukromá (např. sdílené dvorky) prostranství by měla být v území čitelná.

- **Prostranství navrhovaná s ohledem na očekávanou náplň, ale i možné změny užívání**

Každé veřejné prostranství by mělo mít zatřídění v rámci hierarchie celoměstské – čtvrtkové – lokální – místní, odpovídající primárnímu okruhu uživatelů. Jde o jeden z parametrů rozhodujících o očekávaném charakteru ve škále od vysoce formálního až po zcela neformální. Zatřídění může pomoci určit i rozsah zapojení místních obyvatel do diskuse o podobě jednotlivých míst. Zároveň je dobré mít na paměti, že bytí mají být prostranství koncipována s ohledem na očekávanou náplň, je výhodné počítat i s jistou mírou univerzality, umožňující uskutečnit i různé neočekávané či náhodné aktivity, ale především případnou budoucí adaptaci místa.

- **Široká škála a přiměřený rozsah prostranství od sousedských plácků přes promenády po rozsáhlé parky**

Rozsah a umístění vzhledem k obytným blokům má odpovídat očekávanému okruhu uživatelů a náplni. Je vhodné v rámci lokality a čtvrti nabídnout jak drobné pobytové sousedské plácky, tak i dostatečně rozsáhlé parky nebo promenády umožňující sportovní vyžití.

Prostranství by měla být koncipována s respektem vůči orientaci domů, s ohledem na nárok na soukromí, ale i sociální kontrolu, což umožňuje předejít možným sousedským konfliktům.

Aktivní parter budov oživující veřejná prostranství

Oživit prostranství pomůže i vhodně situovaný aktivní parter nebo komunitní prostory.

- **Výraz i materiály odpovídající charakteru lokality**

Design prvků a použité materiály v rámci lokálních prostranství mají odpovídat charakteru i standardu lokality. To často zlevní jejich údržbu a napomůže jejich odlišení od náročnějšího pojetí celoměstsky významnějších prostor.

Posílení identity jednotlivých míst a jedinečného genia loci lokality pomůže i lokálně specifické krajinářské řešení navazující na okolní přírodní prvky, integrace původních budov a historických stop v území nebo důraz na charakteristické místní materiály a prvky.

V kontextu Štětí je možné např.:

- Při iniciaci bytové výstavby věnovat pozornost nejen budovám samotným, ale dbát především na kvalitní koncepci a provedení veřejných prostranství. I z tohoto důvodu, je vždy lepší iniciuje-li rozvoj lokalit město samotné. Teprve výstavbu samotných staveb je možné přenechat soukromému sektoru.

3.5. Krajina jako součást města



- **Raději recyklace území (brownfieldy) než nový zábor volné krajiny**

Volná krajina či zemědělská půda jsou významnými přírodními zdroji, které je nutné intenzivně šetřit. To platí dvojnásob pro českou „pronajatou“ krajinu, která často ztratila svého hospodáře, tj. někoho, kdo by ji vlastnil a současně ji obdělával, žil v ní a pečoval o ni. O to větší je zodpovědnost měst, jako organizátorů výstavby, aby nedocházelo k nezodpovědnému zabírání této „bezprizorní“ krajiny. Města mají v tomto směru vlastní ekonomický zájem, aby jejich zástavba byla efektivní. V tomto smyslu je nutné pobídnout především vlastníky, aby se často náročná recyklace prostředí vyplácela.

- **Vnímavost k potenciálu i charakteru krajiny : klíč k ekologické stabilitě i spokojenosti obyvatel**

Využití krajinného potenciálu a kvalitních zelených prostranství je významné z hlediska ekologické stability, jako rekreační zázemí obyvatel a návštěvníků i jako konkurenční výhoda lokality. Ze všech těchto hledisek je významné posilovat vazby mezi jednotlivými krajinnými prvky a vytvářet síť synergicky násobící ekologický i rekreační dopad.

- **Řešení negativních projevů městského prostředí pomocí ucelené koncepce zelené infrastruktury**

Krajina a přírodní prvky hrají v rámci města zásadní roli pro minimalizaci negativních vlivů způsobených výstavbou. Nezpevněné plochy zároveň hrají stěžejní roli při nakládání s dešťovými vodami (zadržování, znovuvyužití, zasakování, rozliv), výsadba stromů a dalších vegetačních prvků snižuje efekt tepelného ostrova, pozitivně ovlivňuje mikroklima i vlhkost, zvyšuje stinnost, snižuje intenzitu proudění vzduchu a prašnost prostředí.

- **Zapojení přírodních prvků do krajinné sítě násobí jejich ekosystémový i rekreační dopad**

Dostatek přírodních ploch a prvků je jedním z faktorů úspěšnosti sousedství, neboť významně zvyšují podnětnost prostředí, jeho rekreační a ekosystémové funkce či vliv, který mají na mikroklima. Tyto pozitivní dopady se díky synergickému efektu výrazně zvyšují, navazují-li jednotlivé přírodní prvky navzájem na sebe a vytvářejí-li tak souvislou síť.

- **Koncipovat městskou zeleň i s ohledem na náročnost její údržby**

Dostupnost parků, stromy v ulicích i možnosti krátkodobé rekreace jsou určující pro kvalitu života, zároveň jsou ovšem tyto prvky často vysoce náročné na údržbu. Neopomenutelnou součástí návrhu čtvrti je proto i

promyšlená koncepce údržby a péče o zeleň. Najít hospodárný model, který pracuje s vlastnostmi různých krajinářských řešení i proměnlivostí vegetace v průběhu ročních období je proto náročným, ale důležitým úkolem.

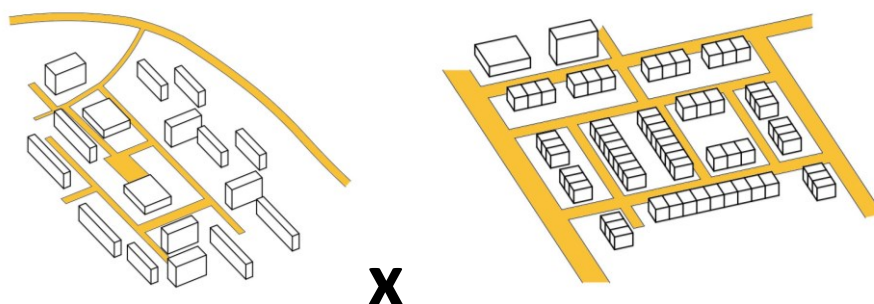
- **Promyšlený přístup k rozhraní mezi krajinou a zastavitelným územím**

Pro ochranu krajiny i zemědělské půdy stejně jako pro zlepšené vnímání krásy prostředí je u stavebních záměrů velmi důležitá práce s rozhraním zastavitelného území a krajiny. Na těchto výjimečných místech, v dotyku kulturního a přírodního, lze nejlépe demonstrovat vzájemný vztah obou těchto světů.

V kontextu Štětí je možné např.:

- Okolní krajinu je potřeba chránit omezením nových rozvojových ploch a preferencí rozvoje brownfieldů a dalších vnitřních rezerv města.

3.6. Chytrý systém dopravy



- **Dostupnost cílů a prostupnost území pro pěší i cyklisty**

Odpovídající dopravní řešení je základem kvalitního obytného prostředí. Měřítkem je mimo jiné dostupnost cílů a prostupnost území pro pěší a cyklisty. Město krátkých vzdáleností je podmínkou fungující občanské vybavenosti a služeb v místě i pro podporu alternativ k individuální automobilové dopravě. Předpokladem pěší dostupnosti a efektivního fungování MHD je dostatečná hustota zástavby. V případě MHD se uvádí jako hranice efektivity hustota zástavby nad 50 obyvatel/ha, pro dostupnost obchodů a služeb se hovoří o hraničních hustotách okolo 100 obyvatel/ha.

- **Uliční profily respektující charakter prostranství a jeho roli v rámci obce**

Základem efektivní tvorby města je srozumitelná a prostupná uliční síť, která usnadňuje orientaci v území, vyhýbá se uzavřeným okruhům či slepým ulicím, a pracuje s adekvátními uličními profily, které respektují charakter i polohu v rámci obce. Pro prostupnost je rovněž důležité napojení na stávající uliční síť a cesty v krajině.

- **Efektivní parkování díky novým technologiím**

Kvalitu prostředí, organizaci uliční sítě a podobu uličních profilů ovlivňuje rovněž parkování. Při využití nových technologií (např. parkovacích pilotů, autonomních vozů či různých parkovacích systémů) může dojít ke snížení nutných parkovacích stání až o desítky procent.

- **Snížení nákladů na údržbu skrze vhodnou organizaci uliční sítě**

Ve spojení s parkováním je dobré si uvědomit, že ulice, které vnímáme především jako dopravní tepny, tvoří zároveň až 80 % veřejného prostoru našich měst, tj. míst určených lidem, bezpečnému pohybu, společnému

pobytu či setkávání se. V uličním profilu se tak střídá množství prvků: vozovka, parkování, chodníky, cyklopruhy, zastávky, vegetace i inženýrské sítě. Je důležité správným návrhem prvků vytvořit prostor, který tyto nároky integruje a zároveň zajistí bezpečí všech uživatelů.

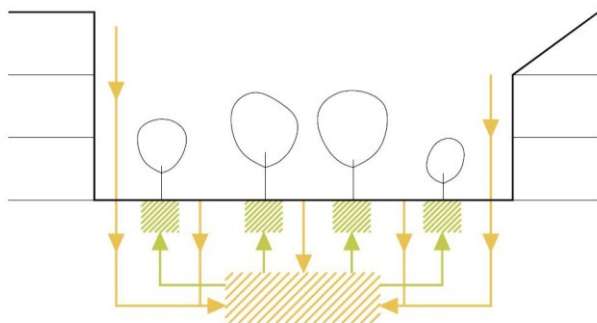
- **Podpora hromadné dopravy, car-sharingu, bike-sharingu, autonomních vozidel a chytrého řízení provozu**

Hromadná doprava i s jejími moderními autonomními systémy by měly být základem dopravní obsluhy území. Obyvatel města by pro denní fungování měl mít v MHD vždy srovnatelnou alternativu k IAD. S nástupem digitalizace i smart technologií se významným způsobem zvětšují možnosti pro optimalizaci těchto systémů.

V kontextu Štětíje možné např.:

- Jedním z prvků, který významně prodražuje bytovou výstavbu je parkování. Úprava předpisů či lokální a čtvrtové systémy parkování organizované městem mohou v tomto směru významně zefektivnit výstavbu, uvolnit část uličních profilů od nároků automobilové dopravy a zároveň zvýšit flexibilitu budoucí výstavby u tohoto požadavku, jehož budoucí potřebnost je v současné době zpochybňována. Čtvrtová organizace parkování je vhodná i pro starší systémy zástavby ať již jde o historické jádro, původní kompaktní město nebo sídliště.

3.7. Šetrné budovy i infrastrukturní systémy



- **Urbanistická struktura navržená s ohledem na podmínky lokality**

V rámci udržitelnosti procesu výstavby je nutné myslet na minimalizaci ekologické zátěže již ve fázi plánování. Urbanistická struktura by měla reflektovat topografickou situaci a minimalizovat tak terénní úpravy a zábor půdy. Dále by měla zohlednit klimatické podmínky lokality, směr převládajících větrů či správnou orientaci objektů vůči světovým stranám.

Vhodné osazení objektů i prostranství minimalizující terénní úpravy a zábor půdy

Růst měst má kráčet ruku v ruce s ochranou krajiny a zemědělské půdy. Městská zástavba by měla mít jasně definované hranice a pro svůj rozvoj využívat v maximální možné míře vlastní vnitřní rezervy.

- **Komplexní plánování rozvoje území**

Koordinovaná a racionální příprava území napomáhá hospodárnému rozmístění technických sítí a snižuje náklady na realizaci výstavby i její provoz.

- **Nízká energetická náročnost budov**

Samotný urbanistický rozvrh může často ovlivnit energetickou náročnost výstavby efektivněji než náročná technická řešení (zapojitelná zástavba). Ušetřené prostředky je potom možné investovat do užití lokálních

a udržitelných materiálů (uhlíková stopa), nových technologií, nebo zvýšení energetického standardu budov nad předpisové požadavky.

- **Hospodaření s dešťovou vodou jako součást urbanistické koncepce**

Zadržování dešťové vody v území zlepšuje jak mikroklima v území, odtokové poměry a omezuje dopady klimatické změny. S těmito opatřeními je ovšem nutné počítat již v rámci návrhu urbanistického řešení.

- **Efektivní odpadové hospodářství**

K omezení spotřeby přírodních zdrojů a snížení produkce odpadů přispívají alternativní způsoby získávání energie i nakládání s odpady. Vedle získávání energie z obnovitelných zdrojů je zásadní i její důsledné využívání, např. formou práce s odpadní energií. Aktivně je rovněž možné řešit nakládání s odpady a část jich recyklovat přímo v lokalitě, např. formou komunálního kompostování.

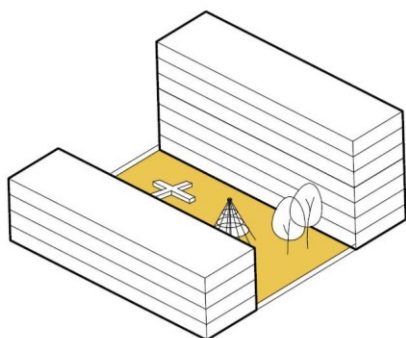
- **Využití obnovitelných zdrojů**

Každá domácnost má možnost snížit svůj vliv na životní prostředí využitím moderních technologií, které dokáží např. separovat kanalizační systémy, využívat dešťovou vodu, sluneční energii, vytápět biomasou, tepelnými čerpadly či za pomoci kogeneračních jednotek, integrovat vytápění a větrání s rekuperací tepla.

V kontextu Štětí je možné např.:

Omezením rozvojových ploch a jejich efektivnější využitím aktivizovat zdroje pro lepší technickou přípravu území a rozvoj lokálních či čtvrtkových systémů, např. energetických komunit, systémů zadržování dešťové vody, autonomních obnovitelných energetických zdrojů atp. Uplatnit připravenost technické infrastruktury jako jedno z kritérií výběru preferovaných lokalit k rozvoji.

3.8. Živé sousedství



- **Živé sousedství vzniká přiměřenou sociální různorodostí**

Přehlednost území, čitelnost a kvalita veřejných prostranství i jejich náplň jsou důležité pro ztotožnění obyvatel s lokalitou. Tam, kde jsou veřejná prostranství udržovaná a pod sociální kontrolou, se cítíme příjemně a bezpečně.

- **Sociální, kulturní i věkový mix zajištěný rozmanitostí výstavby**

V prostředí moderního tržního hospodářství se zákony poptávky a nabídky a zvyšující se rozmanitost týkají i bydlení. Má-li proto být výsledné prostředí sociálně inkluzivní, musí umět nabídnout různé typy bydlení, služeb i volnočasového vyžití a tím i integraci různým sociálním i věkovým skupinám. Skladba prostředí tak nenásilně pomáhá vytvářet přirozenější generační i sociální skladbu.

- **Aktivní užívání venkovních prostranství, jež napomáhá sousedským vztahům i bezpečnosti lokality**
Náplň jednotlivých typů prostranství a jejich dosažitelnost jsou významnou složkou spokojenosti obyvatel s okolím. Blízkost parků či krajiny, možnosti rekreace a sportovního vyžití jsou stejně důležité jako dostupnost veřejné vybavenosti a služeb. Chytré urbanistické uspořádání podporující prostupnost území pro chodce a cyklisty napomáhá vzniku čtvrtí, ve kterých se jejich obyvatelé dobře orientují a upřednostňují udržitelné formy dopravy. Správné uspořádání veřejných prostranství napomáhá jejich přiměřenému využití obyvateli i návštěvníky. Od formálnějších náměstí, sloužících celému spektru uživatelů, přes lokální centra až po sousedské placky, užívané jen obyvateli několika bezprostředně navazujících domů – každé z těchto prostranství má svůj význam pro obyvatelnost lokality.

- **Sousedství jako základ komunitního i občanského života**
Identita míst a jejich osobitost napomáhá vytvoření pozitivního vztahu k lokalitě, jejím obyvatelům, stejně jako zlepšení pocitu domova a chuti společně se o něj starat. K místu, se kterým se člověk dokáže ztotožnit, přistupuje s větší péčí. Sousedský život je zpravidla spojen s místy setkávání, ať už se jedná o komunitní centrum, místní hasičárnu či společnou zahradu s hřištěm – prostor pro všední i sváteční sousedská posezení je klíčový pro podporu sousedského soužití.

- **Přehledné uspořádání a pravidla umožňující zapojit uživatele do výstavby i správy**
Zapojení veřejnosti a obyvatel do tvorby a údržby jejich prostředí od samého počátku vzniku nových lokalit je významným faktorem pro jejich dlouhodobě úspěšné fungování. Zároveň však i správně nastavené prostředí a jeho členění na srozumitelně vymezené, autonomně adaptabilní části.

V kontextu Štětí je možné např.:

- Využít systém územně-plánovacích lokalit, event. školních obvodů jako základ komunitně-plánovacích celků.
- Provéřit možnost podílu města na družstevním či spolkovém bydlení, kde by menší městská investice aktivizovala (za vymezených podmínek) soukromý kapitál občanů.
- Při bytové (sociální) výstavbě dbát na její omezený podíl v celkovém bytovém fondu v lokalitě (předcházení vzniku ghett).

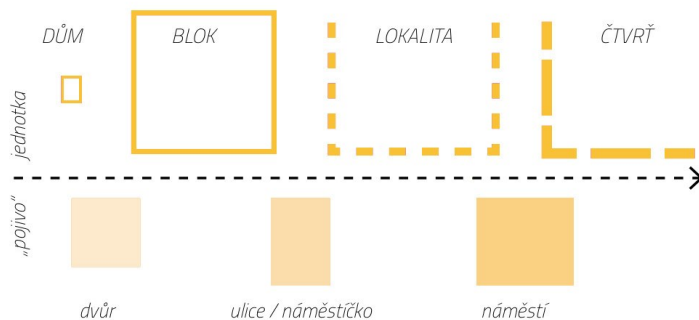
3.9. Individuální přístup dle charakteru prostředí

- **Jednota zásad / odlišnost přístupů**
Město je tvořeno různými charaktery prostředí s vlastními specifiky (historické centrum / tradiční kompaktní město / zahradní město / modernistické sídliště / suburbie), z nichž každý může vyžadovat v rámci stejného principu odlišný přístup k řešení. Například princip dostupnosti kvalitních zelených prostranství a městské zeleně může v případě tradičního kompaktního města znamenat snahu o založení nového parku, ale v případě prostředí sídlišť naopak redukci nevhodných a neudržovaných zelených ploch.

V kontextu Štětí je možné např.:

- Rozpracovat parametrizované standardy zástavby v odlišných charakterech obytného prostředí a to jak pro stávající typy (historické centrum, tradiční kompaktní město, modernistická sídliště i polistopadové suburbie a málo koordinovaná zástavba), tak i nově tvořené (rozvojové plochy s nízko či středněpodlažní zástavbou, přestavbové plochy brownfieldů atp.).

3.10. Otevřený proces přípravy



- **Promyšlená práce s postupem výstavby: město dokončené a fungující v každé fázi, ale otevřené dalšímu vývoji**

Úspěšná koordinace rozvoje obytných lokalit úzce souvisí s její etapizací. Vznik plnohodnotné části města představuje proces na desetiletí. Je proto nezbytné mít scénář pro její postupné utváření, který určuje priority, koordinuje důležité kroky a investice, zároveň ale ponechává prostor pro průběžnou optimalizaci. Město by mělo být utvářeno tak, aby bylo v každém okamžiku fungující a obyvatelné, v jistém smyslu dokončené, ale zároveň otevřené dalšímu vývoji.

- **Fungující síť veřejných prostranství jako základ budoucí čtvrti**

Výstavbě prvních domů by vždy měla předcházet realizace fungující sítě navazujících veřejných prostranství. Organizace území by měla naznačit, kde vznikne v dalších etapách zástavba a kde naopak zůstanou parky a krajina. Ještě před realizací kompletní sítě veřejných prostranství je možné tyto plochy naplňovat dočasným vybavením a programem, aby si je mohli noví obyvatelé postupně osvojovat jako součást svého obytného prostředí.

- **Dobře rozplánovaný proces výstavby i zapojení nové lokality do kontextu města**

Součástí inteligentní etapizace je i napojení vznikající lokality na stávající město. Plynule navazovat musí jak dopravní, technická a zelená infrastruktura, tak společenské aktivity – veřejná a obchodní vybavenost, pracovní příležitosti, ale např. i dostupnost různých druhů bydlení reagující na lokální demografické podmínky a potřeby.

- **Koordinace cílů veřejnosti, budoucích obyvatel, významných vlastníků i místních zaměstnavatelů**

Součástí koordinovaného procesu rozvoje je i zapojení hlavních aktérů v území včetně veřejnosti i budoucích obyvatel, významných vlastníků či místních zaměstnavatelů. Vysvětlení cílů záměru a přiměřené zapojení do jeho tvorby hraje významnou roli v jeho budoucím úspěšném fungování. Odrazí se v reálném využití potenciálu lokality i ve vztahu obyvatel a dalších aktérů ke svému okolí. Pocit sounáležitosti uživatelů s prostředím výrazně ovlivňuje míru jejich péče a zájmu o vlastní okolí. Vzájemná důvěra je podmínkou udržitelnosti celého dlouhodobého procesu vzniku a rozvoje nové lokality.

V kontextu Štětí je možné např.:

- Plánovaná obytná výstavba se uskutečňuje skrze jednotlivé projekty stavebních etap, tj. dílčí celky, které mají svoje jasné hranice prostorové, časové i ekonomické. Každá stavební etapa musí tvořit do určité míry autonomně fungující celek smysluplně navazující na stávající zástavbu.

- Zavést participativní plánování (zapojení veřejnost a významných aktérů v území) již od fáze přípravy záměru jako standard uskutečňování stavebních záměrů obytné výstavby.

4. Aktuální trendy v oblasti bydlení v ČR

Bydlení je jednou z nejvýznamnějších oblastí městského života, která v sobě slučuje řadu paradoxů. Na jedné straně se jedná o základní lidské právo a soukromou potřebu, současně ovšem jde i o jednu z největších životní investicí domácností a vedle toho i strategickou společenskou komoditu, jejíž forma má dalekosáhlé důsledky hospodářské, sociální i environmentální, a to zdaleka nejen pro užívající domácnosti, či konkrétní obec ale i globálně. Větší část bydlení je v podmínkách tržního hospodářství zajišťována trhem, současně se ovšem trh s bydlením chová výrazně nestandardně, vykazuje sníženou míru elasticity jak na straně nabídky i poptávky, má sklony k nerovnováhám, je informačně silně asymetrický a v podstatě není schopen efektivně fungovat bez citlivých koordinačních a často i regulačních zásahů. Bydlení má vedle hospodářských a sociálních důsledků i významné souvislosti zdravotní, environmentální a kulturní (bydlení je mj. jedním z nejdůležitějších fyzických projevů naší kultury a jejich hodnot ale i základním faktorem v nastavení kvality života) a v podstatě bychom v lidské společnosti obtížně hledali oblast, která s ním tak či onak nesouvisí. Tento širokospektrální fenomén v převážně resortně organizovaném systému obecní správy, často trpí zúženým pojetím a správné nastavení bytových politik je trvalou výzvou i v tradičních demokraciích. Tím spíše se jedná o obtížný úkol ve stále ještě postsocialistické české společnosti, kde přístup k bydlení podléhal v posledních desetiletích řadě prudkých výkyvů.

Následující text nastiňuje několik aktuálních trendů v oblasti bydlení, které lze vysledovat především v ČR, ale i celoevropsky a které mají vztah k městským politikám a mohou být pro štětí inspirující.⁶

4.1 Návrat nájemního bydlení

Masivní privatizace veřejného bytového fondu a jeho minimální výstavba a soustředění hlavní části výstavby na vlastnické bydlení v polistopadovém období způsobila, že se v ČR za posledních 30. let významně snížil podíl nájemního bydlení. Celospolečensky souvisela tato politika se snahou vyrovnat se s extrémním kolektivismem prosazovaným v období socialismu. Z pohledu měst pak často šlo – kromě určitého populismu a „nákupu“ voličské přízně – o snahu zbavit se majetku zatíženého významným vnitřním dluhem v podobě zanedbané údržby, se kterým si obce neuměly ani organizačně efektivně poradit a který v situaci regulovaného bytového trhu způsoboval ročně další ztráty v obecních rozpočtech. Tento výprodej obecního majetku však zpravidla postrádal dlouhodobou vizi. Města si často neponechala ani takovou část bytového fondu, která by jim umožnila pokrýt bezprostřední potřeby a postupně se proto začínaly projevovat nevýhody

⁶ Základní materiály, ze kterých text vychází jsou Metodika tržního selhání (Mikeszová et al., 2016), Osnova modelů bydlení včetně základního prostorového a technického standardu pro potřeby koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025 (Kohout et al., 2015), Analýza sociálně vyloučených lokalit (Čada, 2015), Vyhodnocení dostupných výzkumů a dat o bezdomovectví v ČR a návrhy postupů průběžného získávání klíčových dat (Kuchařová et al., 2015), článek The role of a credit trap on paths to homelessness in the Czech Republic (Lux a Mikeszová, 2013), Faktory úspěšné reintegrace bezdomovců a nástroje bytové politiky pro řešení bezdomovství v ČR (Mikeszová a Lux, 2013), Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení (Šimíková a Vyhlídal, 2015), Metodika uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě (Tomandl et al., 2021), článek Housing in the Czech Republic – from Management to Coordination (Kohout a Tichý, 2018), metodika Indikátory udržitelného rozvoje v oblasti bydlení (Tichý et al., 2018), článek Změny způsobu využití historického jádra (Kohout, Jahodová a Peňázová, 2020)

takto nerovnovážně nastaveného systému. V posledních letech zájem o nájemní bydlení opět vzrůstá především v souvislosti s jeho snižující se dostupností. Tuto situaci je ovšem možné chápat jako příležitost k řešení nejen lokálních, ale i globálních výzev, před kterými jako společnost stojíme. Právě zapojení obecní samosprávy do jejich řešení mj. i prostřednictvím lepší kvality bydlení je jedním z významných trendů posledních let. Z hlediska ČR lze současně konstatovat, že se česká společnost vrací k tradicím středoevropského kulturního prostoru, kde nájemní formy bydlení hrály historicky významnou roli na trhu bydlení.

- **Nájemní bydlení jako alternativa vlastnického bydlení**

Snižující se dostupnost vlastnického i nájemního bydlení v ČR i ve světě způsobují, že se v posledních letech zvyšuje význam (obecního) nájemního bydlení jako levnější, ale i ekologičtější a společensky potencionálně atraktivní formy bydlení. Tento vývoj se v ČR zatím projevuje spíše na úrovni veřejné debaty, ale i konkrétních koncepčních příprav. Již nyní jsou však ve společnosti patrné mezigenerační rozdíly v očekáváních bytové kariéry.

Nájemní bydlení s sebou přináší řadu výhod. Především umožňuje větší flexibilitu na straně nájemníků i nájemců, která mj. umožňuje i vyšší mobilitu obyvatel. Současně uvolňuje investiční potenciál populace, tj. umožňuje občanům investovat volný kapitál diverzifikovaněji. Z hlediska nájemníků dává nájemní forma příležitost pořídit si lepší bydlení, než které by nutně odpovídalo jejich příjmům při jeho pořízování vlastnickou formou. Výhodami na straně poskytovatelů je profesionalizace správy nemovitostí, která se zpravidla chová racionálněji a strategičtěji. Z pohledu veřejné správy jsou potom institucionální vlastníci (tj. pronajímatelé na rozdíl od majitelů jednotlivých bytů) často předvídatelnějším a akceschopnějším partnerem v různých projektech typicky zlepšujících kvalitu prostředí v obytných lokalitách.

- **Podmínky nájemního bydlení**

Stabilní nájemní vztahy jsou zpravidla výsledkem vyvážených práv a povinností na straně nájemců i nájemníků. Základem takové rovnováhy je jednak fungující právní prostředí (úkol státní správy) ale i vyrovnávání informační asymetrie, která na trhu bydlení existuje a současně i zprostředkování vzájemných dohod mezi nájemci a nájemníky (prostor pro samosprávu). Města se buď této roli ujímají sama nebo – a to je opět v oblasti bydlení trendem – při plnění tohoto úkolu spolupracují s NNO.

- **Stávající bytový fond a péče o něj**

Kromě běžných trendů v oblasti facility managementu jako je zlepšování využitelnosti bytového fondu, či digitalizace správy dochází i v rámci péče o bytový fond k jeho koncepčnějším úpravám. Přirozenou tendencí je snaha přibližovat parametry stávající zástavby soudobým představám o kvalitním bydlení s odpovídajícím technickým standardem. To se může odehrávat jak v měřítku samotné stavby (např. úpravy dispozic, zlepšování tepelně-technických parametrů atp.), tak v měřítku větších celků, kdy jde o zásahy výrazně odlišného charakteru v závislosti na typu prostředí – zda se jedná o historickou zástavbu (doplnění modrozelené infrastruktury či sekundárních prostupnosti bloky), tradiční kompaktní město (např. přestavba brownfieldů, úpravy VP či vnitrobloků) či modernistickou sídlištní zástavbu (úpravy VP, radikálnější doplňování aktivního parteru či obecně funkčního i typologického mixu, zlepšování srozumitelnosti prostředí podstatnějšími úpravami parteru budov, doplnění parkování). Tyto re-urbanizační procesy dnes v prvních západoevropských příkladech postihují i suburbánní zástavbu, a byť jsou české suburbie výrazně mladší než ty těsně poválečné, které známe ze Západní Evropy, lze očekávat, že se tento trend může v budoucnu týkat i českých měst.

4.2. Trh – Město jako POSKYTOVATEL

Vedle původní funkce poskytovat sociální bydlení plní dnes městský bytový fond ve vyspělých tržních ekonomikách i řadu dalších rolí: např. ekonomicky může jít z hlediska města o investici s určitým

zhodnocením, demograficky dostupné bydlení usnadňuje zakládání nových rodin a výchovu dětí. Podpora bydlení může rovněž pozitivně ovlivňovat jiné strategické priority města, např. tlumit příliš rychlou gentifikaci určitých lokalit, či naopak snižovat pravděpodobnost vzniku sociálně vyloučených oblastí. Dostupnost bydlení rovněž napomáhá vzniku žádoucích ekonomických aktivit v území tím, že poskytuje zázemí pracovníkům. Často se takto sociálně stabilizují zaměstnanci působící ve veřejných službách.

- **Sociální bydlení**

Městský bytový fond zpravidla poskytuje sociální bydlení osobám, které si nejsou schopny obstarat odpovídající bydlení na trhu, ať už se tak děje z důvodů přílišné finanční zátěže domácnosti, specifických nároků (např. bezbariérové bydlení, DPS atp.) či z příčin etnické a národnostní stigmatizace nebo jiných předsudků. V obou případech se zvyšuje hrozba vytváření lokalit s vyšší koncentrací takovýchto osob s hrozbou stigmatizace a vyloučení. Trendem i v této oblasti je proto přiměřená diverzifikace, ať už formou integrace určitého podílu „běžných“ domácností v městských nemovitostech, či naopak podpora ostatních aktérů trhu při poskytování takového typu bydlení. Ve světě je stále běžnější, že jsou v rámci výstavby regulací předepisovány podíly sociálního vedle běžného tržního bydlení. Taková politika ovšem předpokládá podrobnou znalost tržní situace, aby ekonomicky dávala smysl a často je spojena se státním dávkovým systémem. Vysoká míra těchto opatření v některých evropských metropolích (Londýn, Vídeň, Paříž, Hamburk) je dána i vyšším výnosem ziskové části bytů, či naopak jinými výhodami – vyšší kapacita, veřejná investice do návazné vybavenosti, daňové pobídky atp. Trendem je každopádně iniciativa na straně municipalit, organizace a se vzrůstající diversitou poskytovatelů i koordinace různých typů těchto aktivit na vlastním území. Významnou roli zde může sehrávat i neveřejný neziskový sektor (NNO, charitativní organizace, církve, nadace atp.) zpravidla v závislosti na tradicích příslušné země. V porovnání s vyspělými tržními ekonomikami je tento sektor v ČR málo rozvinutý, ale do budoucna lze očekávat větší naplnění jeho potenciálu.

- **Standardní (dostupné) bydlení**

S očekávaným návratem zvyšujícího se podílu nájemního bydlení na bytovém trhu lze předpokládat, že i česká města mohou rozšiřovat tuto část svého portfolia, byť rozsah jejich bytového fondu v současnosti zpravidla nepokrývá ani poptávku po sociálních formách bydlení. Právě tento deficit může vést k tendenci zaměřovat se při budování městského bydlení výhradně na sociální oblast a nepostihovat příjmově střední segment obyvatelstva. Nicméně, dávková orientace českého sociálního systému v oblasti bydlení i chystaná zákonná úprava umožňují nahlížet bytový fond více neutrálně, s možností přecházet flexibilněji z jednoho systému na druhý. Nájemce se tak nemusí při zlepšení příjmových poměrů domácnosti stěhovat, ale pouze přechází plně či částečně na nepodporované nájemné.

Významná je zde rovněž sociální diversifikace prostředí, kterou by měl systém v každém případě podporovat.

- **Městský bytový fond jako kotva trhu**

V zemích s dlouhodobou zkušeností s trhem bydlení se města často snaží získat vyšší podíl na trhu bydlení, než je nezbytně nutné pro pokrytí potřeb sociálního nejen z důvodů poskytování nájemního bydlení širšímu segmentu obyvatel (dostupné bydlení). Jedním z důvodů je i možnost ovlivňovat přímo trh nájemního bydlení. Výše takového podílu je dána kritérii sociálního bydlení konkrétní země, avšak zpravidla se její spodní hranice pohybuje okolo 5 % celkového bytového fondu (tj. počet domácností, které si nejsou schopny obstarat odpovídající bydlení na běžném nájemním trhu). Výzkum bytového fondu obcí v ČR uvádí jako průměrnou velikost podílu městského bytového fondu na celkovém bytovém fondu dle SLDB 2011 u obcí nad 50 tis. obyvatel dokonce 7,9 %. Vhodnou výši horní hranice podílu městského bydlení je obvykle obtížnější stanovit, neboť zde neexistují žádná objektivní kritéria. Záleží proto na strategických prioritách obcí. Někdy se uvádí cca 15-20 % podíl na trhu nájemního bydlení (nikoliv tedy na celkovém bytovém fondu), jako

relevantní množství sloužící jako regulační nástroj, který zároveň významněji nepoškozuje ostatní účastníky trhu.

4.3. Trh – Město jako KOORDINÁTOR

Česká společnost má relativně malou zkušenost s deregulovaným trhem nájemního bydlení, který u nás de facto nefungoval od dob 1. světové války. K jeho faktické obnově dochází teprve od roku 2012 a v současném období prochází tento trh první vážnou zatěžkávací zkouškou. Česká města se proto teprve učí, jak na trhu operovat jako jeho lokální koordinátoři.

- **Monitorování trhu, tržní selhání**

Oblastí, v rámci kterých sehrávají obce v tradičních tržních ekonomikách významnou roli, a kde lze se vzrůstajícím tlakem na systém bydlení očekávat i nárůst společenské poptávky v ČR je i monitorování trhu, jeho vyrovňávání dlouhodobými opatřeními a v krajním případě rovněž identifikace případného tržního selhání a intervence. Česká města si postupně tuto svou roli – zcela v souladu českou s legislativou – začínají uvědomovat a chystají si pro ni instrumentář v podobě plánovacích institucí (monitoring + koncepční příprava opatření), zlepšováním a profesionalizací v oblasti samotné správy bytového fondu.

- **Koordinace trhu a garance dohody**

V zemích se silnou tradicí trhu bydlení obce běžně trh monitorují a provádějí opatření na jeho stabilizaci. Těmi může být například vyrovňávání informační asymetrie, účast na kolektivním vyjednávání mezi nájemci a pronajímateli event. garance dosažené dohody, tak jak ji známe např. z celé řady měst v německy mluvících zemích.

- **Podpora stability trhu**

Obce mohou podpořit stabilitu trhu bydlení – a také tak ve vyspělých tržních ekonomikách často postupují – řadou opatření. Jedním z nejběžnějších způsobů je chovat se anticyklicky. Protože financování obcí není závislé na tržních cyklech v míře, která je běžná u ostatních subjektů bytového trhu, mohou obce např. zahajovat výstavbu v období tržního propadu, kdy jsou ceny stavebních prací nižší, či naopak poskytovat bydlení za nesppekulativních podmínek v období přehřátí nájemního trhu. Takové chování je synergické: pomáhá zmírňovat dopady krize na lokální subjekty včetně domácnosti a zároveň dává obcím i možnost dosáhnout za určité situace i tržně výhodných podmínek. Podmínkou takového postupu je dlouhodobé plánování a příprava projektů především na úrovni rozvoje území, předprojektové a projektové přípravy samotných staveb a vytváření jejich dostatečně širokého zásobníku umožňujícího operativní postup v okamžiku výhodné situace.

Jiným způsobem, jak zvýšit odolnost trhu vůči výkyvům je zvyšování diversifikace vlastnických forem. Města mohou v tomto případě podporovat vznik neziskového soukromého sektoru (podpora družstevní výstavby, spolků, neziskových organizací, co-housingů, Baugruppe či jiných forem participativního bydlení), a to jak formou přímé podpory, např. organizační (spolupráce při jejich zakládání) či finanční (přímá finanční podpora, spolupráce s bankami při vytváření bankovních produktů určených pro tyto typy klientů, poskytování garancí, daňových úlev atp.), tak vytvářením vhodných typů stavebních pozemků v rámci land-developmentu. Obvykle totiž tento typ poskytovatelů není schopen takovou časově, investičně a organizačně náročnou činnost samostatně provádět a nedostatek vhodných stavebních parcel bývá jednou z hlavních bariér jejich aktivnějšího působení. Odprodej části zainvestovaných stavebních pozemků soukromému sektoru potom z hlediska města současně koncentruje kapitál do vybraných rozvojových ploch, zlepšuje cash-flow vlastních projektů a uvolňuje městské investiční prostředky pro další organizaci rozvoje území.

4.4. Společenský vývoj = změna poptávky

Společnost prochází trvale změnami, které jsou často velmi dynamické. Mnohé z nich mají potenciál významně se odrazit v měnících se bytových potřebách obyvatel. Trvalé monitorování těchto změn, sledování životních cyklů bytového fondu s těmito procesy, jsou přirozenou součástí péče o bytový fond každého vlastníka. Uvedené platí dvojnásobně u veřejných institucionálních vlastníků, tj. měst, kde bytový fond plní i celou řadu netržních funkcí. Níže jsou uvedeny některé z významných společenských trendů s potenciálně vysokým dopadem na bytové potřeby obyvatel.

- **Stárnutí populace**

Stárnutí populace je významným trendem postihujícím z větší části jádrové oblasti metropolitních aglomerací (vystěhovávaní mladších rodin do suburbánního zázemí) či jejich specifické čtvrti (např. sídliště v rámci demografického cyklu, kdy se původní jádrová rodina redukuje po odchodu dětí na starší pár – syndrom opuštěného hnízda – a dále na jednočlennou vdovskou domácnost). Přirozenou reakcí na takový vývoj se jeví výstavba většího počtu upravitelných bytů (event. universálních bytů) či zvýšení podílu menších bytů vmunicipální výstavbě. Odpověď však není zcela jednoznačná, neboť starší populace rovněž trpí větší osamělostí (vdovské domácnosti), které lze čelit i budováním větších komunitních, tj. sdílených, bytů. Tímto způsobem dochází k řešení více problémů současně a město zároveň diversifikuje vlastní bytový fond. Sdílení některých částí bytu vícedomácnostním společenstvím např. dvou až čtyřmi seniory rovněž znamená, že je podlahová plocha bytů efektivněji využívána.

Stárnutí populace rovněž zvyšuje tlak na dostupnost a kvalitu základních veřejných služeb i jejich dopravní dostupnost (veřejná doprava).

- **Osoby se sníženou schopností pohybu a orientace**

Sociální bydlení je určeno i osobám se zdravotním handicapem. Trendem je zde deinstitucionalizace (rozptýlení upravitelných bytů v běžné zástavbě) a zároveň diversifikace ve smyslu přizpůsobení bytů různým typům postižení a tím i jejich přiblížení reálným potřebám uživatelů. Chystaná změna definice upravitelného bytu s odstupňováním míry postižení tak má potenciál vlastníkům bytů ušetřit nemalé prostředky (např. osobám se zrakovým postižením či s lehčím typem pohybového postižení současné formy upravitelných bytů s vyšší výměrou často užívání spíše komplikují), klade však vyšší nároky na organizaci systému (diversifikovaná distribuce bytů zvláštního určení).

- **Chudí vlastníci**

Rozsáhlá privatizace bytového fondu, která proběhla v prvních polistopadových desetiletích v souběhu s výrazným zvýšením cen nemovitostí způsobila, že se v České republice (a obdobně i v celé střední a východní Evropě) vytvořila skupina vlastníků, nyní převážně seniorského věku, kteří nemají ekonomickou motivaci, finanční ani znalostní kapitál nemovitosti spravovat racionálně. To může do budoucna představovat hrozbu v podobě zanedbané údržby, absence strategického pohledu na správu nemovitosti a neschopnosti takových majitelů být městu aktivním partnerem při záměrech jakými jsou úprava veřejných prostranství či celých lokalit. Zároveň tato situace vytváří pro municipality i příležitost znovu získat za výhodných podmínek část bytového fondu a usnadnit seniorům jejich sociální situaci (tzv. zpětné hypotéky).

- **Migrace a etnické enklávy**

Významným trendem v globálním světě je i zvýšená mobilita a soužití osob s odlišnou etnicitou či kulturním zázemím. Tento trend se nevyhýbá ani sociálně i etnicky doposud relativně homogenní české společnosti a dá se předpokládat, že bude do budoucna dále slít, a to jak z důvodů přírodních či sociálních pohrom, tak z důvodů ekonomických.

- **Zmenšování domácností**

Velikosti domácností se v zemích s rozvinutým hospodářstvím neustále zmenšují od dob průmyslové revoluce. Tento trend se nevyhýbá ani ČR, přičemž domácnosti ve větších městech jsou tímto jevem zasaženy nadprůměrně. Z hlediska správy bytového fondu to znamená zvýšený tlak na byty spíše nižších velikostních kategorií.

- **Home-office**

Významným trendem souvisejícím s digitalizací práce a částečně akcelерованým covidovou pandemií je inarůstající počet osob pracujících buď plně či částečně z domova. Dle údajů Eurostatu za rok 2021 počet zaměstnaných, kteří pracovali z domova představoval 14,5 % (z toho 7,3 % občas a 7,2 % pravidelně). V roce 2019, tedy v období před pandemií, pracovalo z domova pravidelně anebo částečně 10 % pracujících Čechů. V roce 2020, který byl zasažen koronakrizí, se podíl zaměstnaných využívajících home-office zvýšil na 13,1 %. Počet pracujících z domova tedy pod vlivem pandemie narostl na jejím vrcholu jen o 4,5 %, i zde lze tedy hovořit o dlouhodobém trendu. Celodenní užívání bytů i nutnost zajistit vyšší míru soukromí je naopak jednou z příčin zvětšování podlahové plochy bytů na osobu.

- **Zvětšování prostorového standardu**

Vzrůstající životní standard ale i zmíněné zmenšování domácností (a tím i méně efektivní využívání podlahové plochy stávajících bytů) či přechod na práci z domova, vedou - v souběhu s výstavbou RD - v součtu k postupnému zvyšování prostorového standardu, který se jen mezi léty 1991-2011 v ČR zvýšil téměř dvojnásobně z 16,6 na 32,5 m²/osobu. I když tento trend nepostihuje oblast sociálního nájemního bydlení ve stejné míře jako segmenty bytového trhu s vyšším standardem, je nutné ho brát do úvahy. Znamená totiž, že i při demografické stagnaci nebude rozsah stávajícího bytového fondu postupně dostačovat.

4.5 Zvyšující se technické požadavky

Celosvětově tvoří stavby pro bydlení cca 75 % stavební hmoty našich měst, spotřebovávají cca 26 % vyprodukované energie a jsou zodpovědné za cca 24 % světových emisí CO₂. Současně tvoří stavby pro bydlení odhadem asi 40 % světového komoditního bohatství. Jinými slovy stavby pro bydlení vedle své zcela zásadní sociální a kulturní role jsou i významným ekologickým i ekonomickým faktorem, přičemž obě posledně zmiňované role působí často protichůdně. Nalezení vhodné rovnováhy při zohledňování obou těchto rolí bytových staveb je proto klíčovou spoluzodpovědností obcí, jako subjektu koordinujícího bytovou výstavbu, organizujícího územní rozvoj a v přenesené působnosti dohlížejícího na stavební činnost na vlastním území.

- **Bydlení jako ekologický faktor**

Technický standard nových i rekonstruovaných bytů má významný vliv jak na rozpočty domácností, které takové byty obývají (viz fenomén tzv. energetické chudoby), ale hrají také nezanedbatelnou úlohu v celkové energetické bilanci obcí i státu, ale také v ostatních ekologických aspektech, které v posledních dekádách vyvstávají jako naléhavé (omezování dopadů klimatické změny, omezování vzniku tepelných ostrovů ve městech, snižování emisí CO₂ i mikroskopických pevných částic atp.). Všechna tato nutná či potřebná opatření na jedné straně podstatně zvyšují technický standard samotných staveb, současně však zvyšují i náročnost přípravy území a plánování staveb v urbanistickém měřítku. To klade zvýšené nároky na přípravu území a koordinaci aktérů již při plánování a vytváření urbanistických podmínek obytné výstavby.

- **Vyšší standard = vyšší cena**

Existuje jasná závislost: nutnost chovat se ekologicky šetrněji způsobuje zvyšování legislativních požadavků na výstavbu, zvyšující se technický standard budov, stejně jako komplikovanější (a tedy i delší) schvalovací proces podstatně zvyšují cenu a tím i nedostupnost bydlení. Z této situace vede v principu jen několik

východisek: pečlivé zvažování, případně přehodnocení, potřeby bydlení pro různé typy domácností, optimalizovat prostorový a technický standard pro různé typy domácností nebo řešit zvýšené technické nároky staveb z velké části již v urbanistické měřítku návrhů. Nejlépe však vhodná kombinace těchto opatření.

- **Bydlení různého standardu**

Diferenciace standardu bytových staveb pro různé cílové skupiny vede k optimálnějšímu využití zdrojů. I zde je ovšem nutné být opatrný: na jedné straně stojí smysluplná diferenciace standardu bytového fondu (tj. diverzifikace nabídky), na druhé straně minimální standardy bydlení socialistické éry jako snaha najít universální (často minimální) standard. Příkladem moderní diferenciace bytového standardu může být nedávno přijaté zadání investora pro městskou bytovou výstavbu v Praze členící bytovou výstavbu do tří základních prostorových a částečně i technických standardů (minimální, bezbariérový a standardní).

- **Podstandardní či provizorní řešení**

S touto otázkou souvisí i téma podstandardu obecně, tj. hygienicky únosného zmenšování některého typu prostorových či technických ukazatelů (např. velikost místností, jejich sv. výška, nebo rozsah vybavení atp.) pod hodnoty doporučované ČSN. Podstandardní formy bydlení se občas uplatňují i ve vyspělém světě především u dočasných forem bydlení s vysokou obrátkovostí (např. systém tzv. studentského bydlení ve Švédsku, nebo bydlení pro uprchlíky – viz Německo, či Rakousko, nebo u některých typů azylového bydlení, kde bývají doplněny systémem intenzivní sociální práce.

- **Řešení technický nároků v měřítku čtvrti**

Významným způsobem, jak lze zlepšit energetický či obecně ekologický výkon budov je i aplikace systémů uplatnitelných v měřítku větším než u jednotlivých budov. Jde například o efektivnější – často zapojitelné – zastavovací systémy (např. řadové bytové či rodinné domy na místo individuálně stojících), vytváření energetických komunit využívajících v lokálním měřítku obnovitelné zdroje energie či synergického efektu odlišného průběhu teplotních ztrát či zisků v denních či ročních cyklech u staveb různého účelu (např. opačné energetické špičky i denní a noční přebytky u bytových a administrativních budov).

V současné době se připravuje novelizace vyhlášek stavebního zákona upravující technické požadavky na stavby, přičemž města mají v tuto chvíli příležitost do tohoto procesu vstoupit a částečně tak ovlivnit pravidla výstavby na vlastním území v nejbližších letech.

Co se komunitní energetiky týče, ke specifickým zástavbám v českých městech patří možnost oživit pro tyto potřeby v průběhu posledních 30 let vývoje částečně opouštěné sídlištní systémy společného či dálkového vytápění. Po vybavení novými systémy řízení a doplněné o autonomní obnovitelných zdroje, mohou tyto systémy úspěšně fungovat v nových podmínkách.

4.6. Individuální x sdílené

Jedním z podstatných trendů polistopadového vývoje bydlení v ČR byla – obdobně jako v jiných zemích středních a východní Evropy – jeho individualizace, která se projevovala především výraznou orientací na výstavbu individuálních rodinných domů a vlastnických forem bytové výstavby. Svým způsobem jde o kompenzaci dlouhodobého prosazování kolektivního aspektu bydlení v socialistickém období. V širším pohledu je ovšem třeba si připomenout, že bydlení není nikdy věcí čistě individuální či naopak čistě kolektivní a radikální individualizace či naopak kolektivizace jsou spíše extrémními, z hlediska kvality prostředí převážně rušivé jevy než běžný standard. Běžné bydlení vždy obsahuje jak nárok na ochranu soukromí jednotlivce či rodiny, tak potřebu odrážet sdílené zájmy společenství, kterých jsou tyto jednotlivci či rodiny součástí (sousedé, spoluobčané). Návrat některých forem či aspektů sdíleného bydlení, je proto přirozeným jevem. Vrámcí sociálního a dostupného bydlení může být tento fenomén zesilován jeho ekonomickou výhodností. Co ho naopak v tomto segmentu může brzdít je vyšší společenská setrvačnost jeho standardních uživatelů.

- **Poptávka po individuálním bydlení – zadržaná suburbanizace**

Jedním z výrazných územně-plánovacích trendů probíhajícím v průběhu celého polistopadového období je proces suburbanizace vycházející vstříc zvýšené společenské poptávce po individuálním bydlení. Paradoxní je, že tento typ výstavby se uskutečňuje navzdory jeho všeobecně známým negativním dopadům. Jde o ekonomicky investičně i provozně mimořádně neefektivní typ výstavby, často realizovaný v místech se špatnou dostupností veřejné dopravy (na rozdíl od první vlny suburbanizace z konce 19. a počátku 20. století, která souvisela s rozvojem osobní železniční dopravy, je tento typ založen na IAD) i vybavenosti způsobující řadu sociálně-ekonomických problémů jakými jsou izolace obyvatel (tzv. zelené vdovy), či zvyšující se závislost dětí na rodičovském rozvozu do školy i odpoledních zaměstnání, zvyšující se počet uživatelů města, kteří nepřispívají do jeho rozpočtu (obyvatelé suburbí).

- **Racionální výstavba naplňující potřeby**

Reakcí na často protichůdné požadavky po individualizaci bydlení a současně na jeho vysokou efektivitu je vznik flexibilních zastavovacích systémů tzv. soudobého kompaktního města. Jeho charakteristiky jsou podrobněji popsány v kapitole (03/ Aktuální trendy v oblasti moderní bytové výstavby). Ve stručnosti je možno charakterizovat jako prostředí s funkčně i sociálně diversifikovanou, relativně hustou zástavbou s vysokým podílem přírodních prvků, s dostupnou občanskou a obchodní vybaveností i veřejnou dopravou. Častou charakteristikou tohoto systému zástavby, především v menších městech či na předměstích je kombinace hromadných a individuálních typů zástavby či jejich různých přechodných nízko - a středněpodlažních forem.

- **Sdílená ekonomika + Participativní bydlení**

Jednou z logických odpovědí na kombinované zvyšující se požadavky na spotřebu (užitné plochy i služeb spojených s bydlením), jejich ekonomiku i zajištění dostatečné flexibility a mobility obyvatel je obrat ke sdíleným formám ekonomiky. Tento trend (a v minulosti spíše nutnost) se nevyhýbá ani oblasti bydlení. Některé jeho projevy (komunitní byty, komunitní domy seniorů, co-housingy, Baugruppe atp.) jsou nové, jiné u nás tradiční (stavební družstva). Tyto iniciativy často využívají spolupráce s městy, neboť některé efekty, které přináší, mohou působit ve veřejném zájmu (zvýšení dostupnosti bydlení, stabilizace obyvatel, zlepšení komunitního života atp.).

- **Pseudosdílená ekonomika**

Některé projevy sdílené ekonomiky v oblasti bydlení, pakliže přesáhnou určitou mez, nejenže se stávají standardní výdělečnou činností (a přestávají tudíž fungovat jako autentická sdílená ekonomika), ale mohou přinášet i celou řadu vedlejších negativních efektů. Např. turistika založená na tzv. sdíleném bydlení prováděná v masovém měřítku odebírá potřebné byty z trhu a zvyšuje poptávku po nich. Současně může mít i potenciálně rozkladný vliv na místní sousedský život event. na bezpečnost v lokalitě (zvýšený výskyt cizích osob). Veřejná správa by proto v zájmu zachování férové soutěže v oblasti turistického ubytování i určitého sociálního smíru v území, měla podobné aktivity monitorovat a event. regulovat, jak se dnes v zahraničí v městech významněji zasažených tímto fenoménem namnoze děje.

- **Diversifikace bytového fondu a experimentální výstavba**

Z krátkodobého přísně ekonomického pohledu vzato se unifikovaný bytový fond snadněji spravuje. Rozumná míra jeho diversifikace je ovšem dlouhodoběji adaptabilnější a tím i odolnější vůči společenským výkyvům. Města by proto měla usilovat o to, aby jejich výstavba vždy odpovídala současnému stavu poznání, byla kvalitativně na výši a v určitém směru vždy příkladná, tj. nastavovala laťku soukromé výstavbě. S tím souvisí i fakt, že měnící se společenské podmínky i technologické možnosti generují potřebu i poskytují nástroje pro určitou míru inovace. Některé druhy inovací (především technologické) lze právem očekávat od soukromého sektoru. Co se týče sociálních či legislativních inovací, ty bývají spíše doménou veřejného sektoru a jeho

schopnosti monitorovat situaci a citlivě reagovat na poptávku „zdola“ i vlastní schopnost tyto trendy účinně koordinovat.

4.7 Bydlení = generátor územního rozvoje

Plánování je nevyhnutelnou součástí územního rozvoje. Centralizované plánování veřejného sektoru v netržní situaci s sebou v minulosti přinášelo celou řadu problémů, které v očích české společnosti zdiskreditovaly celý plánovací proces. V 90. letech proto převládl názor, že územní rozvoj je lépe přenechat tržním silám asoukromému sektoru. Tím ovšem došlo k nahrazení jedné extrémní situace jinou. Nyní se česká města namnoze znovu snaží přehodnotit vlastní východiska a najít vhodnou – z pohledu posledních třiceti let vývoje aktivnější – míru přímého zapojení měst do plánovacích, projektových a rozvojových procesů.

- **Návrat (moderního) plánování**

V tržních ekonomikách je zcela běžné, že se rozvoj území uskutečňuje v gesci, či minimálně za aktivní účasti městské správy. Důvodem je, že města, jako dlouhodobě fungující korporace mají jiné strategické priority než velká část soukromého sektoru. Tyto priority jsou dlouhodobě jen obtížně zajistitelné bez přímé účasti na plánovacím procesu. Na druhou stranu se považuje za samozřejmé, že je pro města výhodné či dokonce nutné zapojit do rozvoje území i soukromý kapitál a že tudíž musí být náležitě zohledněn i jeho zájem. Současně je zřejmé, že plánování města je dlouhodobý proces a plánovací priority se v jeho průběhu mohou měnit. Plánovací principy musí být voleny tak, aby byly v obecnostech dlouhodobé a dostatečně stabilní, aby garantovaly koordinovaný rozvoj, ale zároveň, aby byly v detailech dostatečně flexibilní, aby umožňovaly flexibilní přizpůsobování změnám plánovací situace. Takovým podmínkám vyhovuje nastavení plánovacích situace kladoucí zvýšený důraz na plánovací proces, jeho pravidla a současně na organizační kapacitu městských plánovacích institucí do toho procesu vstupovat a plány flexibilně upravovat, spíše než na jednostrannou fixaci plánovací dokumentace, tak jak je to běžné v dnešní české územně-plánovací praxi.

- **Plánování v rámci aglomerace**

Extrémně malá velikost velké části českých obcí i jejich v tomto kontextu nepoměrně vysoké plánovací kompetence a zodpovědnosti vedou v důsledku k tomu, že velká část obcí není schopna tyto kompetence adekvátně naplňovat. To zvyšuje odpovědnost větších měst se zvýšenou plánovací kapacitou pomáhat organizovat územní rozvoj v rámci vlastní metropolitní oblasti. Platí to jak pro oblast územního plánování, tak pro oblast bydlení. Plánování v měřítku zájmového regionu (zhruba oblast, ze které vyjíždí více jak cca 20-30 % práceschopného obyvatelstva za prací či studiem do regionálního centra) je proto významnou prioritou dotýkající se nejen běžných oblastí (doprava, územní rozvoj, občanská vybavenost atp.) ale i oblasti sociálního bydlení.

- **Plánování v oblastech různého charakteru**

Součástí diferencovaného přístupu k problematice bydlení ve městě je i volba adekvátního přístupu kvýstavbě a údržbě bytového fondu v prostředí různého charakteru. Typicky je možné v českých městech rozlišovat, kromě ploch, ve kterých dochází k největším změnám (tj. v územích rozvojových a přestavbových) i území v zásadě stabilizovaná, jejichž správě je však potřeba rovněž věnovat přiměřenou a diferencovanou péči. Jde především o historické jádro (event. jádrové oblasti původního osídlení integrované do městské zástavby, např. historická předměstí či jádra původní vesnické zástavby), historickou zástavbu tzv. tradičního kompaktního města z 19. a 1. ½ 20. století a dále sídlištní zástavbu z 2. ½ 20. století. Každý z těchto základních typů bytové zástavby vykazuje často odlišné fyzické i sociální charakteristiky a vyžaduje proto i diferencovaný přístup v plánovacím měřítku (doplňování zástavby, úprava veřejných prostranství, rozvoj přírodních a krajinných prvků atp.).

- **Město se rozvíjí po čtvrtích**

Města tradičně rostou po celcích velikosti městských čtvrtí. To má svoji logiku: pro města a jejich správu je extrémně nevýhodný extenzivní rozvoj po jednotlivých stavebních akcích, které komplikují doplňování veřejné vybavenosti, plánování veřejných staveb, výstavbu dopravní i technické infrastruktury atd. Přitom dostupnost a kvalita těchto investic má jednak podstatný vliv na kvalitu bydlení i hodnotu uskutečněných investic do jednotlivých nemovitostí, ale umožňuje městům koncepční řešení aktuálních výzev (klimatická změna, tepelné ostrovy, energetická náročnost výstavby, zadržování vody) i společenských změn (vytváření potřebného sociálního i funkčního mixu, reakce na akutní sociální krize – např. stárnutí populace, migraci, gentifikaci či naopak pauperizaci jednotlivých částí města atp.). Zcela zásadní otázkou kvalitního městského rozvoje je proto koncentrace hlavní části veřejné i soukromé výstavby do několika málo hlavních rozvojových či přestavbových ploch.

4.8 Správa a development městského bydlení

Nároky na vyšší profesionalizaci a odclonění správy i investiční přípravy městského bydlení (či nemovitého majetku obecně) od výkyvů politických cyklů vede v tradičních tržních ekonomikách k osamostatnění této činnosti do specializovaných městských firem.

- **Město jako specifický vlastník**

Města se jako vlastníci chovají v podstatě jako neziskové korporace, tj. velká část jejich případného zisku z investic či fiskálních příjmů je zpětně investována do různých typů aktivit, které provozují a které často nepřinášejí přímý zisk, ale přesto tím či oním způsobem přispívají prosperitě občanů či místní ekonomiky. To často svádí k představě, že vyrovnané hospodaření či profitabilita jimi provozovaných ekonomických činností není podstatná či že by neměla existovat jasná kritéria efektivity vlastní činnosti (tj. není-li finanční efektivita jediným kritériem, nelze ji uplatnit vůbec). Města proto většinou vytváří vlastní systém benchmarkingu, přičemž především u investičně náročných činností, jakou je i bydlení je tento aspekt nesmírně důležitý. Jedním z cílů, ke kterému je možné směřovat, je vytvoření systému, kdy městské bydlení funguje jako ekonomicky udržitelný systém, který přiměřeně přispívá k hospodářské stabilitě městského rozpočtu. To obvykle vyžaduje profesionalizaci správy i rozvoje městských nemovitostí.

- **Město jako developer**

Česká města obvykle rozvíjí svoje nemovitosti skrze celou řadu subjektů. Často se jedná o různé magistrátní odbory (investiční, správa majetku, bytový odbor, školství, zdravotní a sociální péče, kultura), městské instituce (dopravní podnik, správa komunikací, jednotlivé školské, sociální, zdravotnické, sportovní či kulturní instituce atp.), nebo městské části či obvody. Tento většinou resortně dělený systém odpovídá spíše strategickým než operativním formám řízení charakteristickým pro developerské projekty. Do značné míry proto komplikuje profesionalizaci developerské činnosti a mezisektorový přenos zkušeností. Větší města působící dlouhodobě v podmínkách tržního hospodářství proto zakládají specializované městské společnosti, na které delegují developerskou činnost, ať už se jedná o městské bytové korporace nebo přímo městské developerské společnosti.

- **Město jako land-developer**

Pozemková příprava rozhoduje o efektivitě i podobě budoucí zástavby. Česká města v polistopadovém období na tuto tradiční činnost do značné míry rezignovala a přenechala ji soukromému sektoru. Ten však sleduje vlastní zájmy, které jsou jen částečně kompatibilní s dlouhodobými rozvojovými zájmy města jako celku. Je proto nanejvýše žádoucí, aby se města této činnosti věnovala zvýšenou pozornost a pokud možno ji provozovala ve vlastní režii, či minimálně na ni se soukromým sektorem intenzivně spolupracovala formou jasných plánovacích parametrů daných nejenom pro technickou infrastrukturu (což se většinou děje), ale

i pro charakter a obsah veřejných prostranství, charakter zástavby a její standardy, dostupnost veřejné vybavenosti, vč. veřejné dopravy, krajinných prvků a rekreačně-sportovního vybavení i služeb.

Cílem je budovat města a jejich čtvrti jako odolné společensko-ekonomické jednotky schopné úspěšně se rozvíjet i v podmínkách krizových situací. Osvědčenou vlastností takovýchto odolných měst je přiměřená sociální a ekonomická diversita, která je zakládána již při plánování nových či přestavbě stávajících čtvrtí, a souvisí s diversitou vlastnickou. Proto je veřejná účast na plánování nových čtvrtí nenahraditelná.

4.9. Kulturní aspekt bydlení

Města a s nimi i stavby pro bydlení, která je z větší části tvoří, jsou největšími kulturním artefaktem, které lidstvo vytvořilo. Podoba bydlení a s ním i našich měst úzce souvisí s otázkou společenských hodnot a preferencí, které jsou při stavbě tohoto prostředí uplatňovány a skrze ně také demonstrovány a kodifikovány (sic!). Kulturní aspekt proto nejde od vystavěného prostředí oddělit, tím méně hovoříme-li o veřejných politikách, tj. něčem, na čem by měla panovat (alespoň většinová) shoda a co nelze v demokratických politických poměrech a podmínkách tržního hospodářství bez společenské podpory realizovat.

- **Architektura a stavební kultura**

Stavby – a o bytových stavbách to platí dvojnásob – významně ovlivňují kvalitu našeho života. Jde o prostředí, do kterého se rodíme, které intenzivně využíváme během aktivního života, kde stárneme a namnoze i umíráme. Stavby ovlivňují naše fyzické i duševní zdraví, náš denní cyklus aktivit, vzorce chování, rodinný život, ale např. i možnosti bezprostředního denního rekreačního vyžití. Prakticky nikdy zde nejde jen o holé fyzické přežití, ale o kvalitu našeho života. Tj. jak budeme žít, jak smysluplný, spokojený a naplněný život budeme mít možnost prožít, jak efektivní budeme v práci, jaké budou vztahy s našimi sousedy, jaké budou možnosti uplatnění našich dětí v dalším životě. Kvalita bytových staveb a vystavěného prostředí, jehož jsou součástí, jistě nejsou jediným faktorem v této rovnici, panuje však široká odborná shoda, že podíl tohoto faktoru je významný.

- **Bydlení jako obraz společenských hodnot**

Přesvědčení o formativním charakteru bytových staveb obsažené ve známém výroku W. Churchilla: 'Utváříme naše stavby a ty utváří nás,' a implikované v PASK ČR není bez důvodu. Člověk uskutečňuje to, čemu věří, v tomto smyslu jsou bytové stavby jedním z nejviditelnějších projevů společenských hodnot. Fyzické prostředí našich města a obytných staveb je často vnímáno jako projev ekonomické či fyzikální nutnosti, je ve své podstatě významně ovlivněno společenskými očekáváními a hodnotovými postoji. Podoba našich historických center, navazujících čtvrtí gründerského kompaktního města i modernistických sídlišť jsou všechno projevy určité rovnováhy společenských aspirací, technologických, finančních i organizačních schopností, ale často i převládající kulturní ideologie a převládajících hodnotových postojů společnosti i jednotlivců. Tento faktor není radno podceňovat – chceme-li uskutečňovat zdravé a bezpečné bydlení, není možné tak činit hodnotově neutrálně. Vždy se tak bude dít v souladu s nějakými společenským přesvědčením. Jeho absence přitom vytváří živnou půdu pro demagogie všeho druhu. Vědomé budování společenského konsensu o smyslu a poslání společně budovaného bydlení je proto důležitým základem každé veřejné bytové politiky. Zároveň je ovšem dobré zdůraznit, že kvalitní a dlouhodobá bytová politika může transcendovat momentální politické rozdíly a může být do určité míry konsensuální, podobně jako může panovat konsensus o demokratickém základě společenské debaty či o tržním hospodářství jako základu ekonomického uspořádání.

- **Komunitní aspekt bytových staveb**

Uspořádání bytových staveb je výrazem společenského uspořádání či jeho aspirací. V tomto smyslu jsou bytové stavby výrazem určitého společenství a demonstrují, ale i umožňují jeho fungování (uspořádání bytového domu umožňuje sousedský život jeho obyvatel, uspořádání čtvrti může být výrazem a prostředkem zlepšení občanského života v lokalitě, čtvrti či městě). Lepší pochopení tohoto principu i praktickým výrazem jeho uskutečňování může být i proces změn v prostředí, které se mohou uskutečňovat s větším či menším zapojením veřejnosti a jejich rozdílných složek (participace veřejnosti). Důležité přitom je, aby tyto techniky měly charakter dlouhodobého budování důvěry mezi veřejností, její politickou reprezentací i významnými či kvalifikovanými místními aktéry (mj. např. vlastníci nemovitostí či lokální provozovatelé ekonomické činnosti, ale i představitelé místních spolků či zájmových skupin). Zapojení do procesu by současně mělo odpovídat i míře a možnostem jednotlivých aktérů přijaté závěry dlouhodobě uskutečňovat (komunitní plánování), tak aby se nestávalo jen seznamem nepraktických či neuskutečnitelných přání.

- **Aktuality, novost a informace o bydlení**

Oblast bydlení je relativně konzervativní, přesto i zde průběžně dochází k podstatným změnám především v závislosti na vývoji společnosti i technologií. Poněkud pasivní přístup české společnosti k oblasti bydlení panující v 90. a 0. letech se projevoval i v neochotě veřejné správy aktivně se seznamovat s novými trendy a prosazovat je do života. V současné době vzrůstající zájem o koncepčnější přístup k veřejné správě vede v posledních letech řadu českých měst k vybudování vlastních odborných plánovacích organizací, které se v rámci městského plánování touto oblastí zabývají. Tato institucionální kapacita a dlouhodobě soustředěvané informace potom umožňují informovanější rozhodnutí veřejné správy i snadnější předvídání dlouhodobých trendů, adaptaci na měnící se podmínky i akceptaci a absorpci eventuálních nových (domácích i zahraničních) zkušeností.

- **Společenské očekávání a jeho formování**

Změny společenského očekávání z individuálního vlastnického bydlení na jiné – pravděpodobně efektivnější způsoby vlastnické formy ani kvalitní koordinovaně plánované městské čtvrti s energeticky efektivní výstavbou a významným podílem přírodních prvků a odpovídající občanskou vybaveností se neuskuteční sami od sebe. Budou vyžadovat koordinované úsilí a řadu obětí v podobě stažení zdrojů z jiných městských projektů. Fungujícího bydlení ve městě nelze dosáhnout bez podpory či spíše aktivní a koordinované spoluúčasti mnoha aktérů, kteří musí být alespoň rámcově o jeho prospěšnosti a charakteristikách informováni a přesvědčeni. Aktivní komunikační kampaň vysvětlující současné výzvy, propagující nové trendy v oblasti bydlení a podporující bytovou politiku města. by proto měla být součástí každé městské bytové politiky, má-li být úspěšná.

Shrnutí

Hlavním trendem posledních let v oblasti bydlení v ČR je návrat nájemního bydlení po letech celospolečensky prosazovaných vlastnických forem bydlení. Masivní privatizace veřejného bytového fondu a jeho minimální výstavba způsobily, že se podíl nájemního bydlení v ČR (18%) dostal pod průměr zemí OECD (25%). Omezený trh nájemního bydlení a menší podíl profesionálních aktérů na tomto trhu akcelerují mj. současnou krizi bydlení.

Tuto situaci je možné chápat i jako příležitost k řešení nejen lokálních, ale i globálních výzev, před kterými jako společnost stojíme (energetická krize, klimatická změna, společenská fragmentace, migrace obyvatel). Právě zapojení samosprávy do jejich řešení mj. i prostřednictvím lepší kvality bydlení je jedním z významných trendů posledních let. Z hlediska české společnosti se přitom vracíme k tradicím střeoevropského kulturního prostoru, kde nájemní formy bydlení hrají historicky významnou roli na trhu bydlení.

Společnost prochází trvale změnami, které jsou často velmi dynamické. Mnohé se významně odráží i v měnících se bytových potřebách. Mezi nejvýznamnější patří:

- *Stárnutí populace*
- *Zmenšování domácností*
- *Posun péče o osoby se sníženou schopností pohybu a orientace směrem k deinstitucionalizaci i k diversifikaci nároků*
- *Rozsáhlá privatizace bytového fondu vytvořila skupinu tzv. chudých vlastníků, tj. osob nyní převážně seniorského věku, kteří nemají ekonomickou motivaci, finanční ani znalostní kapitál nemovitosti spravovat racionálně.*
- *Významným trendem v globálním světě je i zvýšená mobilita a soužití osob s odlišnou etnicitou či kulturním zázemím.*
- *V souvislosti s digitalizací se stále zvyšuje podíl práce z domova.*
- *Vzrůstající životní standard i zmenšování domácností či přechod na práci z domova, vedou ke zvyšování prostorového standardu na osobu.*

Podoba bydlení i měst úzce souvisí se společenskými preferencemi a hodnotami, které jsou při stavbě tohoto prostředí uplatňovány a skrze ně také demonstrovány a uchovávány. S těmito otázkami souvisí i PR strategie města v oblasti bydlení bez které město nezíská potřebnou podporu pro uskutečnění svých záměrů, které nutně budou soutěžit o zdroje s jinými oblastmi městského života. Součástí takové kampaně musí být vysvětlení významu bydlení, jeho formativního charakteru na kvalitu života jedince i města, ale např. i seznamování s analýzami, aktualitami, zahraničními zkušenostmi i novými trendy v této oblasti.