

**STUDIE VLIVU VYHLÁŠENÍ
OCHRANNÉHO HLUKOVÉHO PÁSMU
LETIŠTĚ PRAHA - RUŽYNĚ
NA ROZVOJ ÚZEMÍ
A CENU NEMOVITOSTÍ**

zpracováno pro
Letiště Praha, a.s.

květen 2009

STUDIE VLIVU VYHLÁŠENÍ OCHRANNÉHO HLUKOVÉHO PÁSMU LETIŠTĚ PRAHA - RUZYNĚ NA ROZVOJ ÚZEMÍ A CENU NEMOVITOSTÍ

zpracováno pro

Letiště Praha, a.s.

květen 2009



Dlouhá 16
110 00 Praha 1
tel.fax: 222 316 470
E-mail: birt@birt.cz

OBSAH:

1.	ÚVOD	1
1.1.	ZADÁNÍ A CÍL STUDIE	1
1.2.	ROZDĚLENÍ ÚZEMÍ	2
2.	DOPLNĚNÍ ÚČELOVÉHO TERÉNNÍHO ŠETŘENÍ V ÚZEMÍ	5
2.1.	METODIKA	5
2.2.	PROJEKCE POČTU OBYVATEL A BYTŮ PODLE DEMOGRAFICKÝCH UKAZATELŮ, OBČANSKÁ VYBAVENOST	7
2.3.	PROJEKCE POČTU OBYVATEL PODLE ROZVOJOVÝCH PLOCH Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCÍ	20
2.4.	ZÁVĚR – DOPLNĚNÍ ÚČELOVÉHO TERÉNNÍHO ŠETŘENÍ	24
2.4.1.	<i>Prognóza počtu obyvatel a bytů na základě demografických ukazatelů</i>	24
2.4.2.	<i>Prognóza počtu obyvatel na základě územně plánovacích dokumentací</i>	25
2.4.3.	<i>Porovnání prognózovaných počtů obyvatel</i>	26
2.4.4.	<i>Občanská vybavenost</i>	28
3.	VYHODNOCENÍ ANALÝZ PROVEDENÝCH PRO EIA	29
3.1.	ZADÁNÍ	29
3.2.	VYHODNOCENÍ INTENZITY ROZVOJE ÚZEMÍ	29
3.2.1.	<i>Metodika</i>	29
3.2.2.	<i>Intenzita rozvoje území</i>	31
3.3.	SHRNUTÍ VYBRANÝCH ÚDAJŮ PRO OBCE, MĚSTSKÉ ČÁSTI A KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	31
3.3.1.	<i>Obce v navrženém OHP</i>	32
3.3.2.	<i>Obce uvnitř současného OHP</i>	41
3.3.3.	<i>Území mimo OHP</i>	47
4.	DŮSLEDKY REALIZACE PARALELNÍ DRÁHY NA ROZHODUJÍCÍ FUNKČNÍ SYSTÉMY V ÚZEMÍ, SWOT ANALÝZY	50
4.1.	ZADÁNÍ	50
4.2.	BYDLENÍ	50
4.2.1.	<i>SWOT analýza - bydlení</i>	51
4.3.	OBČANSKÁ VYBAVENOST	55
4.3.1.	<i>SWOT analýza – občanská vybavenost</i>	55
4.4.	VÝROBA A LOGISTIKA, ADMINISTRATIVA A SLUŽBY	57
4.4.1.	<i>SWOT analýza – výroba a logistika, administrativa a služby</i>	57
4.5.	SPORT A REKREACE	59
4.6.	VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	59
4.6.1.	<i>SWOT analýza – silniční doprava</i>	60
4.6.2.	<i>SWOT analýza - železniční doprava</i>	61
4.7.	VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	62
4.7.1.	<i>SWOT analýza – veřejná technická infrastruktura</i>	62
4.8.	SOUHRNNÁ SWOT ANALÝZA	63
5.	ZÁVĚRY STUDIE	66
5.1.	VLIV VYHLÁŠENÍ OCHRANNÉHO HLUKOVÉHO PÁSMO LETIŠTĚ PRAHA NA ROZVOJ ÚZEMÍ	66
5.1.1.	<i>Bydlení</i>	67
5.1.2.	<i>Občanská vybavenost</i>	72
5.1.3.	<i>Výroba a logistika, administrativa a služby</i>	73
5.1.4.	<i>Dopravní a technická infrastruktura</i>	73
5.2.	VLIV VYHLÁŠENÍ OCHRANNÉHO HLUKOVÉHO PÁSMO LETIŠTĚ PRAHA NA CENU NEMOVITOSTÍ	74
5.2.1.	<i>Cena pozemků</i>	75
5.2.2.	<i>Vývoj počtu obyvatel</i>	78
5.2.3.	<i>Investiční rozvoj a bytová výstavba</i>	79
5.2.4.	<i>Vývoj zastavěné plochy</i>	80
5.2.5.	<i>Územní plány</i>	81
5.2.6.	<i>Ceny staveb (koeficient prodejnosti)</i>	81
6.	PREZentační materiál	84

SEZNAM TABULEK

- Tabulka č.1 Přehled obcí v řešených územích A, B a C
- Tabulka č.2 Projekce počtu obyvatel - variantní prognóza na období 2013 a 2020
- Tabulka č.3 Sumarizace počtu obyvatel - variantní prognóza na období 2013
- Tabulka č.4 Sumarizace počtu obyvatel v územích - variantní prognóza na období 2020
- Tabulka č.5 Přírůstek obyvatel v obcích - variantní prognóza na období 2008 až 2020
- Tabulka č.6 Projekce počtu bytů v RD - variantní prognóza na období 2013 a 2020
- Tabulka č.7 Projekce počtu bytů v BD v obcích celkem - variantní prognóza na období 2013 a 2020
- Tabulka č.8 Projekce počtu bytů v obcích celkem - variantní prognóza na období 2013 a 2020
- Tabulka č.9 Sumarizace počtu bytů v územích - variantní prognóza na období 2013
- Tabulka č.10 Sumarizace počtu bytů v územích - variantní prognóza na období 2020
- Tabulka č.11 Přírůstek bytů v RD v obcích - variantní prognóza na období 2013 a 2020
- Tabulka č.12 Přírůstek bytů v BD v obcích - variantní prognóza na období 2013 a 2020
- Tabulka č.13 Přírůstek bytů v obcích celkem - variantní prognóza na období 2013 a 2020
- Tabulka č.14 Základní a mateřské školy, střední školy a zdravotnická střediska v obcích - území A, pro rok 2008
- Tabulka č.15 Normativní stav pro roky 2008, 2013 a 2020 - území A
- Tabulka č.16 Porovnání normativního a stávajícího stavu pro rok 2008 - území A
- Tabulka č.17 Prognóza počtu obyvatel při 100% naplnění volných kapacit rozvojových ploch
- Tabulka č.18 Počet obyvatel v území se zohledněním procenta naplnění volných kapacit rozvojových ploch
- Tabulka č.19 Prognóza počtu obyvatel dle demografických ukazatelů
- Tabulka č.20 Prognóza počtu obyvatel dle územně plánovacích dokumentací obcí
- Tabulka č.21 Porovnání počtu obyvatel dle demografických ukazatelů a počtu obyvatel dle územně plánovací dokumentace
- Tabulka č.22 Váhy jednotlivých kritérií vyhodnocení územního rozvoje
- Tabulka č.23 Hodnocení míry intenzity rozvoje území
- Tabulka č.24 Vybrané údaje – Červený Újezd
- Tabulka č.25 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Červený Újezd
- Tabulka č.26 Vybrané údaje – Hostivice
- Tabulka č.27 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Hostivice
- Tabulka č.28 Vybrané údaje – Pavlov
- Tabulka č.29 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Pavlov
- Tabulka č.30 Vybrané údaje – Statenice
- Tabulka č.31 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Statenice
- Tabulka č.32 Vybrané údaje – Svárov
- Tabulka č.33 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Svárov
- Tabulka č.34 Vybrané údaje – Unhošť
- Tabulka č.35 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Unhošť
- Tabulka č.36 Vybrané údaje – Únětice
- Tabulka č.37 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Únětice
- Tabulka č.38 Vybrané údaje – MČ Praha - Lysolaje
- Tabulka č.39 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – MČ Praha - Lysolaje
- Tabulka č.40 Vybrané údaje – MČ Praha - Nebušice
- Tabulka č.41 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – MČ Praha - Nebušice
- Tabulka č.42 Vybrané údaje – MČ Praha - Suchdol
- Tabulka č.43 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – MČ Praha - Suchdol
- Tabulka č.44 Vybrané údaje – Dobrovíz
- Tabulka č.45 Vybrané údaje – Horoměřice
- Tabulka č.46 Vybrané údaje – Hostouň
- Tabulka č.47 Vybrané údaje – Jeneč
- Tabulka č.48 Vybrané údaje – Kněževes
- Tabulka č.49 Vybrané údaje – Tuchoměřice
- Tabulka č.50 Vybrané údaje – MČ Praha – Přední Kopanina
- Tabulka č.51 Vybrané údaje –katastrální území Ruzyně
- Tabulka č.52 Vybrané údaje –Malé Kyšice
- Tabulka č.53 Vybrané údaje – Zdiby
- Tabulka č.54 Vybrané údaje – MČ Praha - Dolní Chabry
- Tabulka č.55 Vybrané údaje –katastrální území Čimice
- Tabulka č.56 Vývoj počtu obyvatel v letech 1991-2008
- Tabulka č.57 Sumarizace variantní prognózy přírůstku obyvatel pro období 2008 až 2013
- Tabulka č.58 Sumarizace variantní prognózy přírůstku obyvatel pro období 2008 až 2020
- Tabulka č.59 Porovnání počtu obyvatel v roce 2013 a 2020

SEZNAM GRAFŮ

- Graf č. 1 Sumarizace počtu obyvatel – variantní prognóza na období 2013
- Graf č. 2 Sumarizace počtu obyvatel v územích – variantní prognóza na období 2020
- Graf č. 3 Sumarizace počtu bytů v územích – variantní prognóza na období 2013
- Graf č. 4 Sumarizace počtu bytů v územích – variantní prognóza na období 2020
- Graf č. 5 Porovnání normativního a stávajícího stavu pro rok 2008 – území A
- Graf č. 6 Porovnání prognózovaného počtu obyvatel – rok 2013
- Graf č. 7 Porovnání prognózovaného počtu obyvatel – rok 2020
- Graf č. 8 Vývoj počtu obyvatel v letech 1991 - 2008
- Graf č. 9 Sumarizace variantní prognózy přírůstku obyvatel pro období 2008 až 2013
- Graf č. 10 Sumarizace variantní prognózy přírůstku obyvatel pro období 2008 až 2020
- Graf č. 11 Porovnání prognózovaného počtu obyvatel – rok 2013
- Graf č. 12 Porovnání prognózovaného počtu obyvatel – rok 2020
- Graf č. 13 Vývoj cen stavebních pozemků pro rodinné domy dle cenové mapy Prahy v letech 2001-2009
- Graf č. 14 Vývoj cen stavebních pozemků pro bytové domy dle cenové mapy Prahy v letech 2001-2009
- Graf č. 15 Vývoj cen stavebních pozemků pro komerční stavby dle cenové mapy Prahy v letech 2001-2009
- Graf č. 16 Vývoj cen stavebních pozemků v obcích Horoměřice, Hostivice a Jeneč v letech 2001, 2005-2008
- Graf č. 17 Vývoj počtu obyvatel v letech 1991-2008
- Graf č. 18 Přírůstky, resp. úbytky migrací v letech 1992-2007 (na 1000 obyvatel)
- Graf č. 19 Přírůstky počtu bytů v letech 2002-2007 (v %)
- Graf č. 20 Vývoj zastavěné plochy v letech 1991, 1997 až 2008 (v % z rozlohy k.ú.)
- Graf č. 21 Vývoj koeficientu prodejnosti pro bytové domy v letech 1998-2008
- Graf č. 22 Vývoj koeficientu prodejnosti pro rodinné domy v letech 1998-2008
- Graf č. 22 Vývoj koeficientu prodejnosti pro byty v letech 2001-2008

1. ÚVOD

1.1. Zadání a cíl studie

Studie vlivu vyhlášení ochranného hlukového pásma letiště Praha – Ruzyně na rozvoj území a cenu nemovitostí byla zpracována na základě objednávky č. RST/5008757 společnosti Letiště Praha a.s. ze dne 27.3. 2009.

Zpracovatelem dokumentu je společnost B.I.R.T GROUP, a.s., Dlouhá 16 Praha 1, spolupracující společností je KOLPRON CZ s.r.o, Sluneční náměstí 2, Praha 5.

Cílem práce je vypracování ekonomických podkladů pro Dokumentaci o hodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy č.4 zákona č. 100/1Sb. v platném znění. Základní metodou práce je komparace současných a očekávaných důsledků zátěže letecké dopravy v území hranic současného ochranného hlukového pásma vůči navrhovaným hranicím ochranného hlukového pásma dle studie Techson Praha T/Z – 221/08 z listopadu 2008.

Předkládaný dokument navazuje a doplňuje práce:

- „Studie vlivu provozu Letiště Praha Ruzyně na rozvoj území dotčeného provozem“, která byla zpracována v prosinci 2008,
- „Studie vlivu vyhlášení ochranného hlukového pásma letiště Praha – Ruzyně na rozvoj území a cenu nemovitostí – II. Etapa, doplnění účelového terénního šetření v území z dubna 2009.

V rámci předkládaného dokumentu je dále rozpracována analytická část, která obsahuje:

- doplnění účelového terénního šetření,
- vyhodnocení analýz provedených pro EIA,
- důsledky realizace paralelní dráhy na rozhodující funkční systémy v území,
- SWOT analýzy podle uvedených funkcí a souhrnnou SWOT analýzu,
- závěrečné shrnutí,
- prezentační materiál se základními údaji a stručným vyhodnocením.

1.2. Rozdělení území

Území A:

Jedná se o údaje v obcích Hostivice, Červený Újezd, Svárov, Unhošť (včetně základní sídelní jednotky Nouzov), Pavlov, Statenice (včetně části obce Černý Vůl), Únětice a dále v městských částech Suchdol a Lysolaje. Výčet byl navíc doplněn o území MČ Nebušice.

Území B:

Jedná se o údaje v obcích Jeneč, Hostouň, Dobrovíz, Kněževes, Tuchoměřice, Horoměřice, dále v MČ Přední Kopanina a v katastrálním území (k.ú.) Ruzyně.

Základní sídelní jednotka (ZSJ) Nové Středokluky, zahrnující zanedbatelný počet domů, je součástí obce Středokluky, která nebyla do studie zahrnuta; navíc nejsou potřebné statistické údaje za ZSJ k dispozici.

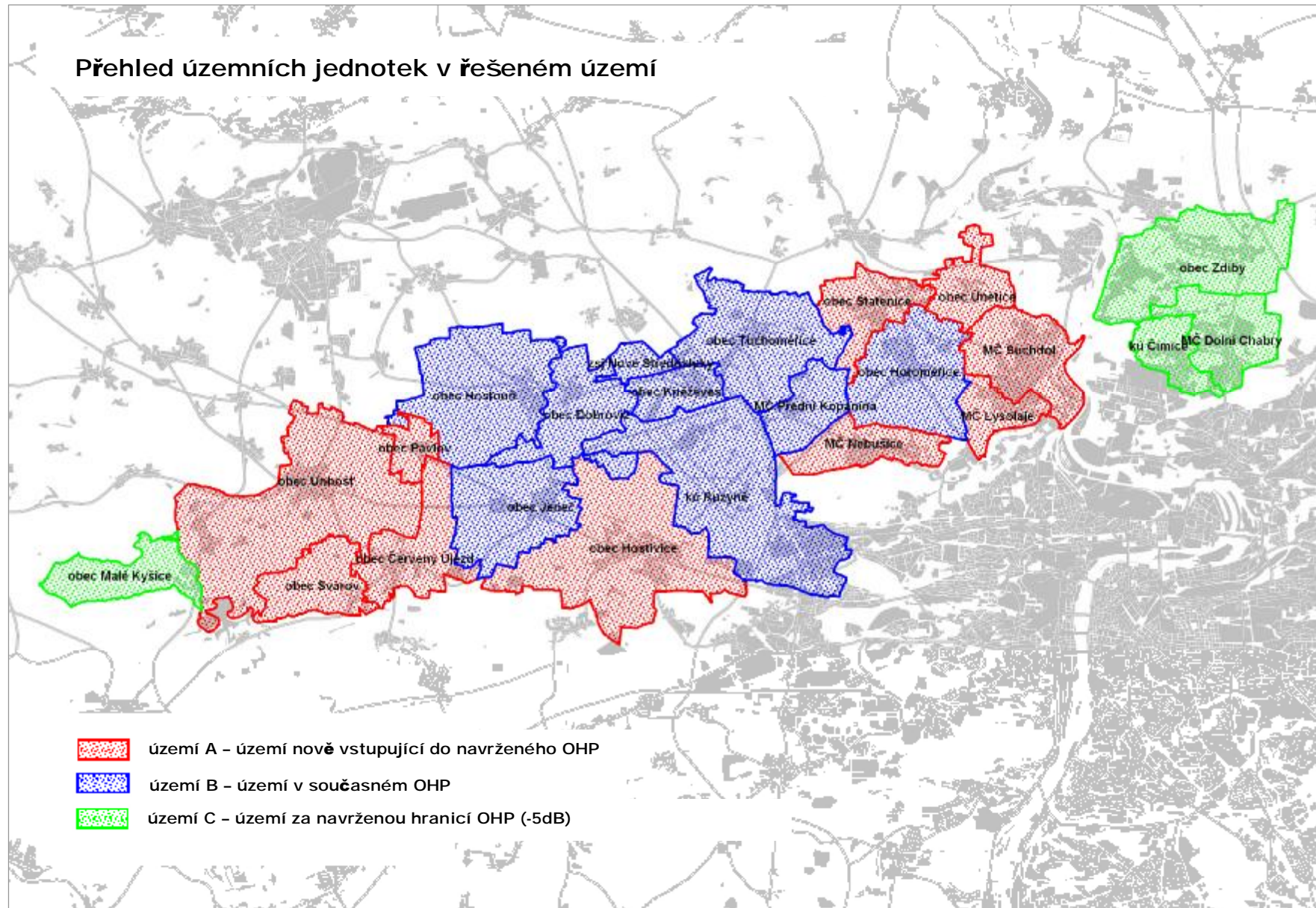
Území C:

Jedná se o údaje v obcích Malé Kyšice, Zdiby (včetně části obce Brnky) a dále v MČ Dolní Chabry a v k.ú. Čimice.

Tabulka č.1 Přehled obcí v řešených územích A, B a C

Obce v navrženém OHP (území A)	Obce uvnitř současného OHP (území B)	Území mimo OHP (území C)
Červený Újezd	Dobrovíz	Malé Kyšice
Hostivice	Horoměřice	Zdiby
Pavlov	Hostouň	MČ Dolní Chabry
Statenice	Jeneč	K.ú. Čimice
Svárov	Kněževes	
Unhošť	Tuchoměřice	
Únětice	MČ Přední Kopanina	
MČ Lysolaje	K.ú. Ruzyně	
MČ Nebušice		
MČ Suchdol		

Přehled územních jednotek v řešeném území





2. DOPLNĚNÍ ÚČELOVÉHO TERÉNNÍHO ŠETŘENÍ V ÚZEMÍ

Cílem práce je vypracování ekonomických podkladů pro Dokumentaci o hodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy č.4 zákona č. 100/1Sb. v platném znění. Základní metodou práce je komparace současných a očekávaných důsledků zátěže letecké dopravy v území hranic současného ochranného hlukového pásma vůči navrhovaným hranicím ochranného hlukového pásma dle studie Techson Praha T/Z – 221/08 z listopadu 2008.

Doplnění účelového terénního šetření navazuje na práci Studie vlivu provozu Letiště Praha Ruzyně na rozvoj území dotčeného leteckým provozem, která byla zpracována v prosinci 2008. V rámci předkládaného dokumentu je dále rozpracována analytická část, která zpracovává:

- projekci počtu obyvatel, počtu bytů v bytových a rodinných domech v obcích a městských částech v současném OHP k roku 2013 - 2014 a roku 2020 (území B),
- projekci počtu obyvatel, počtu bytů v bytových a rodinných domech v obcích a městských částech v navrhovaném OHP k roku 2013 - 2014 a roku 2020 (území A),
- projekci počtu obyvatel, počtu bytů v bytových a rodinných domech v obcích a městských částech projekci počtu obyvatel u vybraných obcí na území za navrženou hranicí OHP (území C),
- průzkum současného stavu a odhad budoucích normativních potřeb vybraných druhů občanské vybavenosti (základní a mateřské školy a zdravotnická zařízení) k roku 2013 – 2014,
- projekci počtu obyvatel se zohledněním rozvojových ploch pro bydlení z územně plánovacích dokumentací obcí

2.1. Metodika

Předkládaná projekce počtu obyvatel sledovaných územních jednotek k rokům 2013 a 2020 byla zpracována komponentní metodou podle jednotek věku. Tato nejčastěji používaná a poměrně přesná metoda vychází z věkových a pohlavních struktur populací sledovaných územních jednotek a posouvá je po jednotlivých věkových skupinách do vyššího věku pomocí pravděpodobnosti přežití. Dosud nenarozené ročníky jsou doplňovány ve věkových strukturách na základě předpokládaného vývoje měr plodnosti podle věku žen. Předkládaná

projekce vychází ze stavu porodnosti a úmrtnostních poměrů hl. m. Prahy, resp. Středočeského kraje v posledních letech a zahrnuje migraci. Pro její výpočet byl použit formální maticový počet. Při výpočtech byla rovněž zohledněna oficiální projekce obyvatelstva České republiky, vypracovaná ČSÚ. Protože populační prognóza představuje neurčité tvrzení o budoucí realitě, byly počty obyvatel projektovány standardně ve třech variantách (nízká, střední, vysoká). Variantní počty vycházejí z logických kombinací upravených příslušných parametrů, zejména plodnosti a migrace. Střední varianta je pak nejčastěji prezentována jako nejpravděpodobnější vývoj.

Přírůstky bytového fondu, zvláště v rodinných a bytových domech, vycházejí z demografické projekce a aktuálního koeficientu obložnosti vymezeného území. V případě, že výhled vykazoval pokles počtu obyvatel, byl přírůstek bytů ponechán nulový (nikoli záporný).

Na vybranou část obcí (území A) byl vypracován průzkum stávající kapacity a počtu mateřských, základních a středních škol. Dále byly zjišťovány počty lékařských ordinací a sociálních zařízení, jejichž počet se následně stal podkladem pro stanovení stávajícího množství užitných ploch těchto zařízení. Zjišťovány byly rovněž údaje o stávajícím počtu obyvatel. Tento průzkum byl proveden místním šetřením a formou šetření elektronických dat z příslušných portálů internetu a ostatních informačních databází. Jedná se o aktuální data, vztahující se k roku 2008. Tato data se stala podkladem pro porovnání budoucích normativních kapacitních potřeb se skutečnou potřebou, odvozenou ze stávajícího stavu - jedná se o poměr počtu obyvatel v obci a kapacit výše uvedených zařízení v obci – např. míst v mateřských školkách.

Tabulkové a grafické vyjádření výsledků je uvedeno v následující kapitole.

2.2. Projekce počtu obyvatel a bytů podle demografických ukazatelů, občanská vybavenost

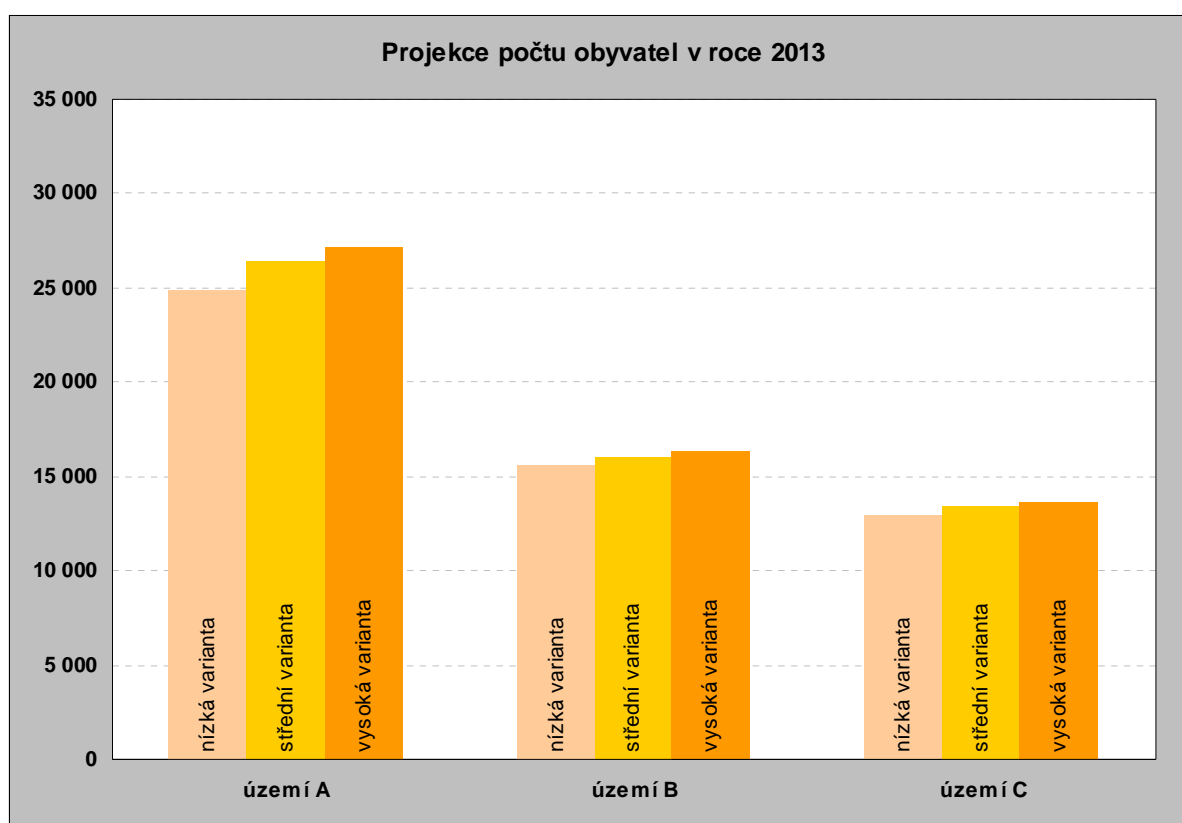
Tabulka č.2 Projekce počtu obyvatel - variantní prognóza na období 2013 a 2020

Projekce počtu obyvatel						
varianta	nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
území A	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Červený Újezd	998	1 049	1 047	1 170	1 073	1 234
obec Hostivice	7 396	8 126	8 013	9 619	8 331	10 396
obec Pavlov	98	96	98	97	99	97
obec Statenice	1 016	1 111	1 097	1 307	1 139	1 409
obec Svárov	421	471	465	575	487	629
obec Unhošť	3 774	3 897	3 932	4 283	4 015	4 489
obec Únětice	623	652	652	722	667	759
MČ Lysolaje	1 152	1 206	1 214	1 352	1 246	1 431
MČ Nebušice	3 130	3 340	3 315	3 790	3 410	4 025
MČ Suchdol	6 262	6 533	6 559	7 258	6 717	7 645
celkem	24 870	26 481	26 392	30 173	27 184	32 115
území B	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Dobrovíz	466	464	471	475	473	482
obec Horoměřice	2 874	3 084	3 061	3 540	3 159	3 779
obec Hostouň	907	894	914	913	919	926
obec Jeneč	1 176	1 200	1 208	1 279	1 226	1 322
obec Kněževes	527	519	528	523	529	527
obec Tuchoměřice	1 192	1 236	1 239	1 352	1 264	1 414
MČ Přední Kopanina	747	845	812	1 005	845	1 089
k.ú. Ruzyně	7 728	7 359	7 785	7 506	7 912	7 813
celkem	15 616	15 601	16 019	16 593	16 328	17 351
území C	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Malé Kyšice	353	381	379	443	393	476
obec Zdiby	2 091	2 311	2 277	2 761	2 373	2 995
MČ Dolní Chabry	3 466	3 715	3 692	4 263	3 810	4 550
k.ú. Čimice	6 968	6 534	7 034	6 697	7 076	6 799
celkem	12 879	12 941	13 383	14 165	13 652	14 820

Tabulka č.3 Sumarizace počtu obyvatel - variantní prognóza na období 2013

Projekce počtu obyvatel			
rok 2013	území A	území B	území C
nízká varianta	24 870	15 616	12 879
střední varianta	26 392	16 019	13 383
vysoká varianta	27 184	16 328	13 652

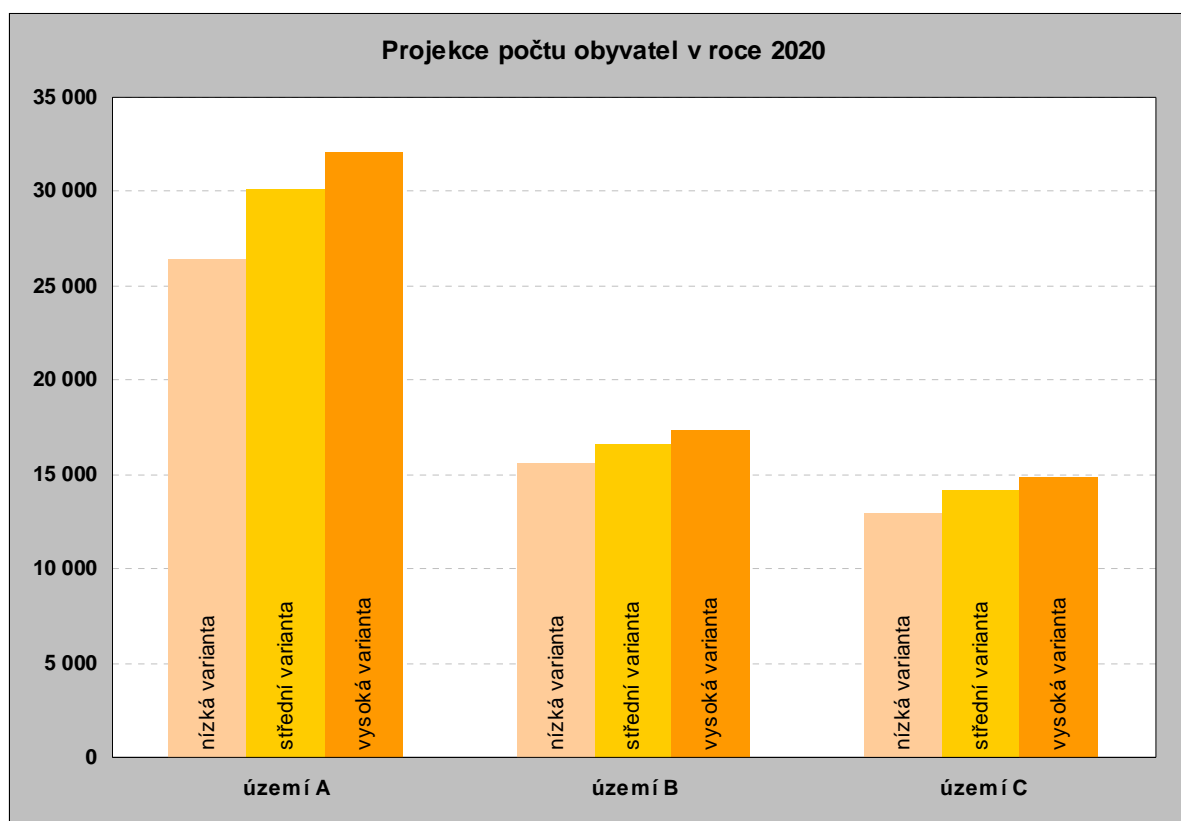
Graf č.1: Sumarizace počtu obyvatel – variantní prognóza na období 2013



Tabulka č.4 Sumarizace počtu obyvatel v územích - variantní prognóza na období 2020

Projekce počtu obyvatel			
rok 2020	území A	území B	území C
nízká varianta	26 481	15 601	12 941
střední varianta	30 173	16 593	14 165
vysoká varianta	32 115	17 351	14 820

Graf č.2: Sumarizace počtu obyvatel v územích – variantní prognóza na období 2020



Tabulka č.5 Přírůstek obyvatel v obcích - variantní prognóza na období 2008 až 2020

Přírůstek obyvatel						
varianta	nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
území A	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Červený Újezd	54	52	103	123	129	161
obec Hostivice	644	730	1 261	1 606	1 579	2 065
obec Pavlov	0	-2	0	-2	1	-1
obec Statenice	84	95	165	209	207	270
obec Svárov	42	50	86	111	108	143
obec Unhošť	152	124	310	352	393	474
obec Únětice	31	29	60	70	75	92
MČ Lysolaje	56	54	118	138	150	185
MČ Nebušice	178	210	363	475	458	615
MČ Suchdol	300	271	597	699	755	928
celkem	1 541	1 611	3 063	3 781	3 855	4 931
území B	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Dobrovíz	6	-2	11	4	13	8
obec Horoměřice	199	211	386	479	484	620
obec Hostouň	6	-13	13	-1	18	6
obec Jeneč	37	24	69	71	87	96
obec Kněževes	4	-8	5	-5	6	-2
obec Tuchoměřice	52	45	99	113	124	149
MČ Přední Kopanina	77	98	142	193	175	244
k.ú. Ruzyně	-150	-369	-93	-279	34	-99
celkem	230	-15	633	574	942	1 023
území C	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Malé Kyšice	25	27	51	64	65	84
obec Zdiby	193	220	379	484	475	622
MČ Dolní Chabry	238	249	464	571	582	740
k.ú. Čimice	-153	-434	-87	-337	-45	-277
celkem	304	62	808	782	1 077	1 169

Tabulka č.6 *Projekce počtu bytů v RD - variantní prognóza na období 2013 a 2020*

Projekce počtu bytů v RD						
varianta	nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
	2013	2020	2013	2020	2013	2020
území A						
obec Červený Újezd	295	308	307	338	314	353
obec Hostivice	1 894	2 027	2 007	2 300	2 065	2 442
obec Pavlov	62	62	62	62	62	62
obec Statenice	429	451	447	495	457	518
obec Svárov	145	158	156	183	162	197
obec Unhošť	981	1 009	1 016	1 097	1 036	1 143
obec Únětice	193	200	200	216	203	225
MČ Lysolaje	241	254	256	289	264	308
MČ Nebušice	824	876	870	988	893	1 046
MČ Suchdol	1 330	1 390	1 396	1 552	1 431	1 639
celkem	6 395	6 735	6 718	7 519	6 887	7 933
území B	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Dobrovíz	199	199	200	201	200	202
obec Horoměřice	724	765	761	856	780	904
obec Hostouň	362	362	363	363	365	366
obec Jeneč	350	355	357	374	362	385
obec Kněževes	170	170	170	170	170	170
obec Tuchoměřice	383	393	394	419	399	433
MČ Přední Kopanina	151	176	168	216	176	237
k.ú. Ruzyně	811	811	811	811	818	818
celkem	3 148	3 231	3 224	3 410	3 271	3 516
území C	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Malé Kyšice	144	151	151	167	154	175
obec Zdiby	774	829	820	940	844	998
MČ Dolní Chabry	945	998	993	1 114	1 018	1 175
k.ú. Čimice	691	691	691	691	691	691
celkem	2 555	2 669	2 655	2 912	2 707	3 039

Tabulka č.7 *Projekce počtu bytů v BD v obcích celkem - variantní prognóza na období 2013 a 2020*

Projekce počtu bytů v BD						
varianta	nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
území A	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Červený Újezd	5	5	5	6	6	6
obec Hostivice	695	744	737	844	758	897
obec Pavlov	2	2	2	2	2	2
obec Statenice	44	46	46	51	47	53
obec Svárov	2	2	2	3	2	3
obec Unhošť	96	99	100	108	102	112
obec Únětice	16	16	16	17	16	18
MČ Lysolaje	12	12	12	14	13	15
MČ Nebušice	7	8	8	9	8	9
MČ Suchdol	160	167	168	187	172	197
celkem	1 040	1 103	1 097	1 241	1 126	1 313
území B	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Dobrovíz	2	2	2	2	2	2
obec Horoměřice	185	196	195	219	200	231
obec Hostouň	2	2	2	2	2	2
obec Jeneč	17	18	18	19	18	19
obec Kněževes	15	15	15	15	15	15
obec Tuchoměřice	37	38	38	41	39	42
MČ Přední Kopanina	0	0	0	0	0	0
k.ú. Ruzyně	124	124	124	124	125	125
celkem	383	395	394	422	401	437
území C	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Malé Kyšice	0	0	0	0	0	0
obec Zdiby	6	7	7	8	7	8
MČ Dolní Chabry	172	182	181	203	185	214
k.ú. Čimice	211	211	211	211	211	211
celkem	390	400	399	422	403	433

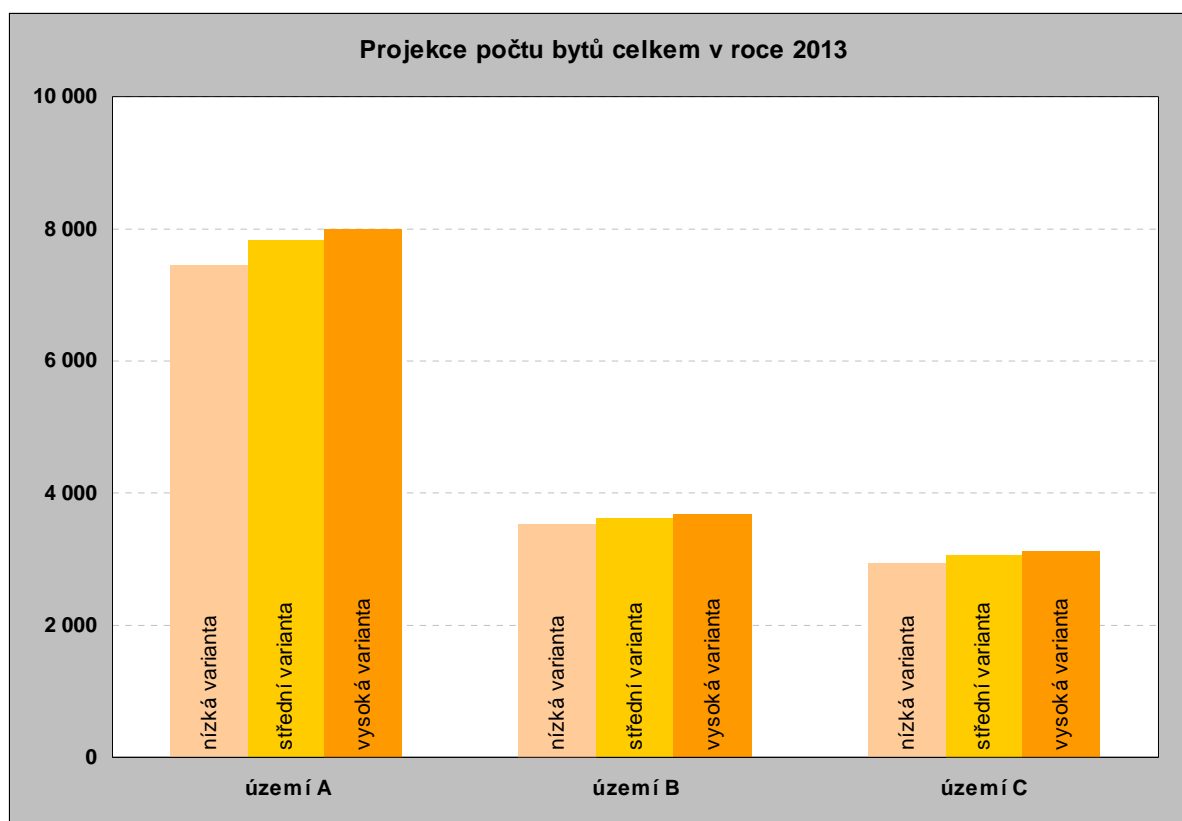
Tabulka č.8 *Projekce počtu bytů v obcích celkem - variantní prognóza na období 2013 a 2020*

Projekce počtu bytů celkem						
varianta	nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
území A	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Červený Újezd	300	313	313	344	319	360
obec Hostivice	2 589	2 771	2 743	3 145	2 823	3 339
obec Pavlov	64	64	64	64	64	64
obec Statenice	473	497	493	546	504	571
obec Svárov	148	160	158	186	164	200
obec Unhošť	1 077	1 108	1 116	1 204	1 137	1 256
obec Únětice	209	216	216	233	220	243
MČ Lysolaje	253	267	269	303	277	323
MČ Nebušice	832	884	878	997	902	1 055
MČ Suchdol	1 490	1 558	1 564	1 739	1 604	1 836
celkem	7 434	7 838	7 815	8 760	8 013	9 245
území B	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Dobrovíz	201	201	202	203	202	204
obec Horoměřice	909	961	956	1 075	980	1 135
obec Hostouň	364	364	365	365	367	368
obec Jeneč	367	373	375	393	380	404
obec Kněževes	185	185	185	185	186	186
obec Tuchoměřice	420	431	432	460	438	475
MČ Přední Kopanina	151	176	168	216	176	237
k.ú. Ruzyně	935	935	935	935	944	944
celkem	3 531	3 625	3 617	3 832	3 671	3 952
území C	2013	2020	2013	2020	2013	2020
obec Malé Kyšice	144	151	151	167	154	175
obec Zdiby	780	835	827	948	851	1 006
MČ Dolní Chabry	1 118	1 180	1 174	1 317	1 204	1 389
k.ú. Čimice	902	902	902	902	902	902
celkem	2 944	3 068	3 054	3 333	3 110	3 472

Tabulka č.9 Sumarizace počtu bytů v územích - variantní prognóza na období 2013

Projekce počtu bytů celkem			
2013	území A	území B	území C
nízká varianta	7 434	3 531	2 944
střední varianta	7 815	3 617	3 054
vysoká varianta	8 013	3 671	3 110

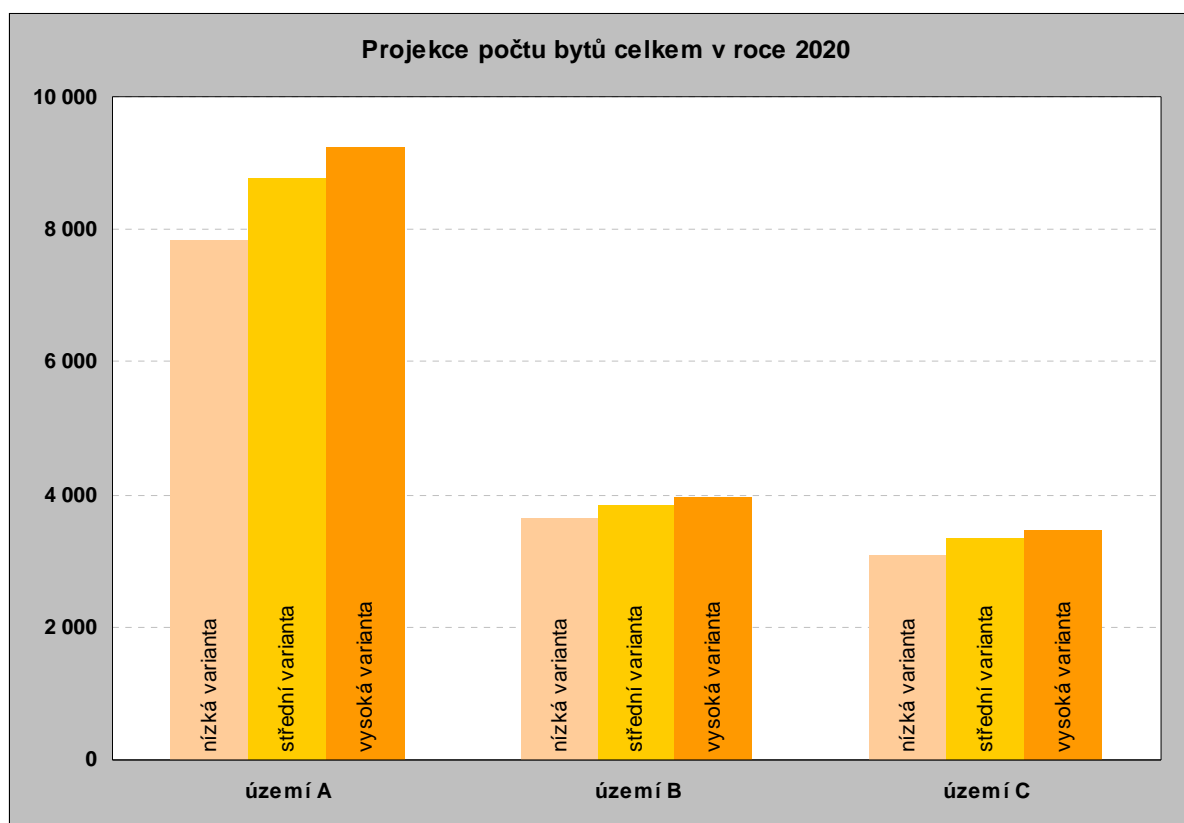
Graf č.3: Sumarizace počtu bytů v územích – variantní prognóza na období 2013



Tabulka č.10 Sumarizace počtu bytů v územích - variantní prognóza na období 2020

Projekce počtu bytů celkem			
2020	území A	území B	území C
nízká varianta	7 838	3 625	3 068
střední varianta	8 760	3 832	3 333
vysoká varianta	9 245	3 952	3 472

Graf č.4: Sumarizace počtu bytů v územích – variantní prognóza na období 2020



Tabulka č.11 Přírůstek bytů v RD v obcích - variantní prognóza na období 2013 a 2020

Přírůstek bytů v RD						
varianta	nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
území A	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Červený Újezd	13	13	25	30	32	39
obec Hostivice	118	133	231	294	289	378
obec Pavlov	0	0	0	0	0	0
obec Statenice	19	21	37	47	47	61
obec Svárov	10	12	21	27	27	35
obec Unhošť	35	28	70	80	90	108
obec Únětice	7	7	14	16	17	21
MČ Lysolaje	13	13	28	33	36	44
MČ Nebušice	44	52	90	118	113	152
MČ Suchdol	67	60	133	156	168	207
celkem	327	340	650	801	819	1 046
území B	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Dobrovíz	2	0	3	1	3	2
obec Horoměřice	40	42	77	95	96	123
obec Hostouň	2	0	3	0	5	2
obec Jeneč	9	6	16	17	21	23
obec Kněževes	1	0	1	0	1	0
obec Tuchoměřice	12	10	23	26	28	34
MČ Přední Kopanina	19	25	36	48	44	61
k.ú. Ruzyně	0	0	0	0	7	0
celkem	83	82	159	187	206	245
území C	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Malé Kyšice	6	7	13	16	16	21
obec Zdiby	48	55	94	120	118	154
MČ Dolní Chabry	50	53	98	121	123	156
k.ú. Čimice	0	0	0	0	0	0
celkem	105	114	205	257	257	332

Tabulka č.12 Přírůstek bytů v BD v obcích - variantní prognóza na období 2013 a 2020

Přírůstek bytů v BD						
varianta	nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
území A	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Červený Újezd	0	0	0	1	1	1
obec Hostivice	43	49	85	108	106	139
obec Pavlov	0	0	0	0	0	0
obec Statenice	2	2	4	5	5	6
obec Svárov	0	0	0	0	0	1
obec Unhošť	3	3	7	8	9	11
obec Únětice	1	1	1	1	1	2
MČ Lysolaje	1	1	1	2	2	2
MČ Nebušice	0	0	1	1	1	1
MČ Suchdol	8	7	16	19	20	25
celkem	59	63	116	144	145	187
území B	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Dobrovíz	0	0	0	0	0	0
obec Horoměřice	10	11	20	24	25	32
obec Hostouň	0	0	0	0	0	0
obec Jeneč	0	0	1	1	1	1
obec Kněževes	0	0	0	0	0	0
obec Tuchoměřice	1	1	2	2	3	3
MČ Přední Kopanina	0	0	0	0	0	0
k.ú. Ruzyně	0	0	0	0	1	0
celkem	12	12	23	28	30	36
území C	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Malé Kyšice	0	0	0	0	0	0
obec Zdiby	0	0	1	1	1	1
MČ Dolní Chabry	9	10	18	22	22	29
k.ú. Čimice	0	0	0	0	0	0
celkem	10	10	19	23	23	30

Tabulka č.13 Přírůstek bytů v obcích celkem - variantní prognóza na období 2013 a 2020

Přírůstek bytů celkem						
varianta	nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
území A	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Červený Újezd	13	13	26	31	32	40
obec Hostivice	161	182	315	402	395	516
obec Pavlov	0	0	0	0	0	0
obec Statenice	21	24	41	52	52	67
obec Svárov	11	12	21	28	27	36
obec Unhošť	38	31	77	88	98	118
obec Únětice	8	7	15	18	19	23
MČ Lysolaje	14	14	30	35	38	46
MČ Nebušice	45	53	91	119	115	154
MČ Suchdol	75	68	149	175	189	232
celkem	385	403	766	945	964	1 233
území B	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Dobrovíz	2	0	3	1	3	2
obec Horoměřice	50	53	97	120	121	155
obec Hostouň	2	0	3	0	5	2
obec Jeneč	9	6	17	18	22	24
obec Kněževes	1	0	1	0	2	0
obec Tuchoměřice	13	11	25	28	31	37
MČ Přední Kopanina	19	25	36	48	44	61
k.ú. Ruzyně	0	0	0	0	9	0
celkem	95	94	181	214	235	281
území C	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
obec Malé Kyšice	6	7	13	16	16	21
obec Zdiby	48	55	95	121	119	155
MČ Dolní Chabry	60	62	116	143	146	185
k.ú. Čimice	0	0	0	0	0	0
celkem	114	124	224	280	280	361

Tabulka č.14 Základní a mateřské školy, střední školy a zdravotnická střediska v obcích - území A, pro rok 2008

Stávající stav					
obec	počet obyvatel	MŠ (místa)	ZŠ (místa)	SŠ (místa)	zdrav. (m ² UP)
obec Červený Újezd	998	25	0	0	0
obec Hostivice	7 396	150+15*	560	0	360
obec Pavlov	98	0	0	0	0
obec Statenice	1 016	15*	0	0	0
obec Svárov	421	25	60	0	0
obec Unhošť	3 774	120	810	0	240
obec Únětice	623	40	0	0	0
MČ Lysolaje	1 152	48	250	0	0
MČ Nebušice	3 130	75	300	750**	160
MČ Suchdol	6 262	150+32***	650	0	420
celkem	24 870	695	2 630	750	1 180

* anglická jazyková školka, Kindergarten

** Mezinárodní škola

*** soukromá školička

Informace ve výše uvedené tabulce byly zjištěny místním šetřením a šetřením v informačních databázích.

V městské části Suchdol je lokalizována Česká zemědělská univerzita s významnou kapacitou pro zhruba 22 000 studentů. V Suchdole jsou rovněž umístěny koleje pro studenty univerzity s kapacitou 2 268 míst. Šetření výskytu vysokých škol nebylo součástí zadání, nicméně na takto významný objekt je nutné upozornit a v případě zájmu o podrobnější informace lze tyto i doplnit.

V obcích v území A byla lokalizována sociální zařízení typu domovy důchodců a jiná sociální centra, která nebyla zahrnuta do tabulky místního šetření.

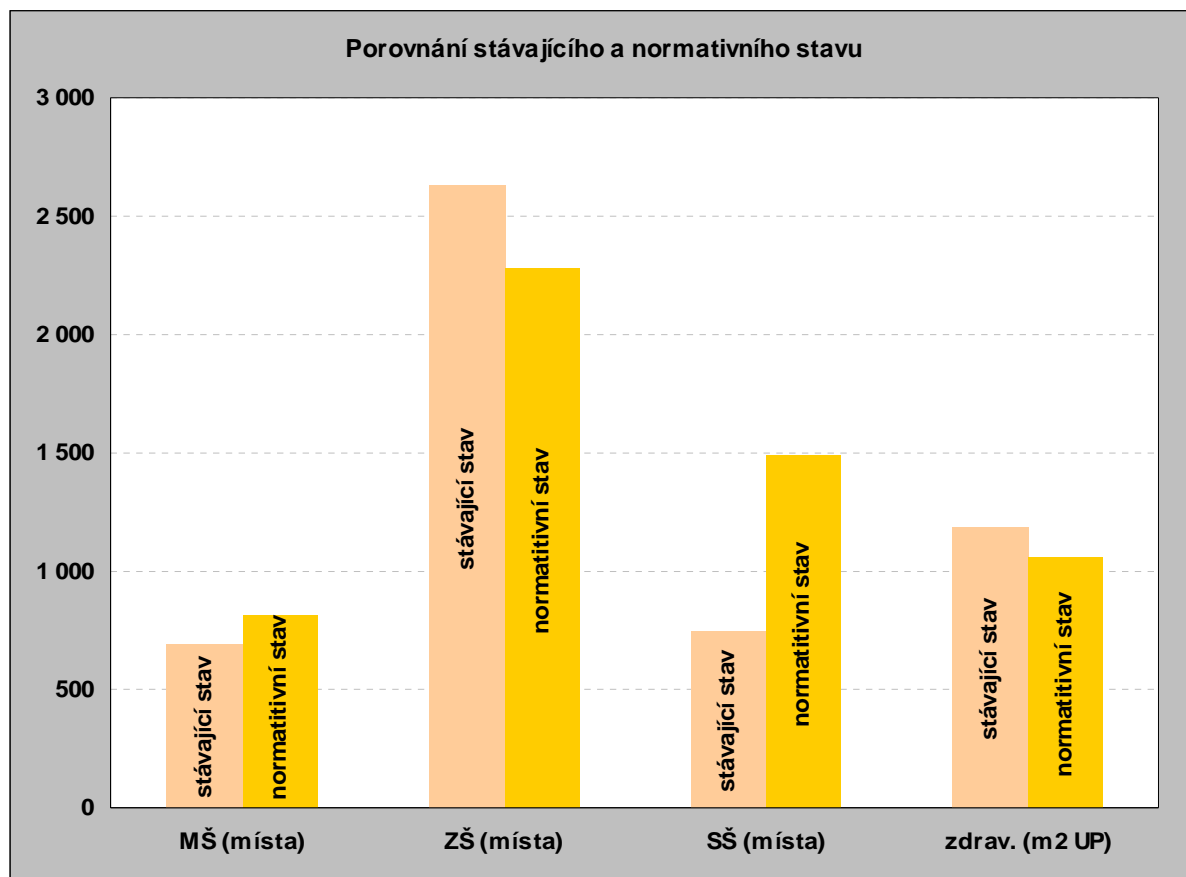
Tabulka č.15 Normativní stav pro roky 2008, 2013 a 2020 - území A

rok	počet obyvatel	MŠ (místa)	ZŠ (místa)	SŠ (místa)	zdrav. (m ² UP)
2008	24 870	812	2 277	1 488	1 060
2013	26 392	950	2 666	1 742	1 240
2020	30 173	1 086	3 047	1 991	1 418

Tabulka č.16 Porovnání normativního a stávajícího stavu pro rok 2008 - území A

stav	počet obyvatel	MŠ (místa)	ZŠ (místa)	SŠ (místa)	zdrav. (m ² UP)
stávající stav	24 870	695	2 630	750	1 180
normativní stav	24 870	812	2 277	1 488	1 060
rozdíl		-117	353	-738	120

Graf č.5: Porovnání normativního a stávajícího stavu pro rok 2008 – území A



2.3. Projekce počtu obyvatel podle rozvojových ploch z územně plánovací dokumentace obcí

Z údajů, které byly uvedeny v předchozích kapitolách je zřejmý rozdíl mezi kapacitami, které jsou propočteny statistickými metodami, vycházejícími z dosavadních trendů vývoje počtu obyvatel a počtem obyvatel, který předpokládá územně plánovací dokumentace jednotlivých obcí. Výpočet kapacit volných rozvojových ploch, určených k bydlení, předpokládal jejich 100% naplnění a je jej možno považovat za maximální možný počet obyvatel, které je území schopno pojmout.

Pro ověření statisticky prognózovaného počtu obyvatel byla provedena pro maximální (100%) obsazenost rozvojových ploch redukce. Redukce bude vyjadřovat obvyklé průměrné procento naplnění rozvojových ploch ve srovnatelných lokalitách, tj. na pozemcích určených převážně pro rezidenční bydlení nebo bytové domy v blízkosti hl.m. Prahy. Při odhadu výše tohoto procenta se vycházelo z:

- obsazenosti rozvojových ploch pro bydlení, které se průměrně pro Českou republiku pohybuje na úrovni 20% (v současné době má Česká republika cca 10,5 mil obyvatel a celková kapacita ploch pro bydlení je dle územně plánovacích dokumentací obcí navrhována až pro cca 56 mil. obyvatel),
- umístění v blízkosti hl. města Prahy,
- současnému trendu bydlení v rodinných domech v příměstských oblastech,
- ke kapacitám dopravní a technické infrastruktury, vzhledem k dopravní propustnosti, možnostem zásobování vodou a energiemi,
- k intenzitě výstavby cca od roku 2001, kdy vznikla celá řada developerských projektů v obcích; s přihlédnutím již částečně saturovanému trhu i předpokládanému vývoji v oblasti ekonomiky,
- k rozvoji občanské vybavenosti – velký počet obyvatel vyžaduje současně zázemí bv podobě nákupních středisek, škol a školek, zdravotnických zařízení apod., jejichž realizace je, stejně jako technická a dopravní infrastruktura z velké části i záležitostí rozpočtové sféry.

Z výše uvedených předpokladů je zřejmé, že zejména vysoká atraktivita lokality v blízkosti Prahy jako hlavního města, ekonomického centra a obcí s nejvyšším počtem obyvatel v ČR budou volné rozvojové plochy pro bydlení obsazeny více, než jsou průměrné hodnoty za celou ČR. S ohledem na již realizované projekty je předpokládaný odhad dalšího naplnění volných rozvojových ploch odhadováno ve výši 30%.

Odhad byl proveden pro jednotlivá sídla s tím, že tento může být v některých případech zavádějící, vzhledem k tomu, že se může v budoucnu vyskytnout i ojedinělý velký projekt v obci s malým počtem obyvatel, který bude vybočovat z předpokládané průměrné obsazenosti ploch. Takovým případem může být připravovaná výstavba 536 rodinných domů v Pavlově, který má v současné době cca 100 obyvatel, a tento projekt předpokládá se nárůst o cca 2350 obyvatel. Ve větším měřítku, kterým jsou jednotlivá území (A,B,C), pak celkově nárůst obyvatel tyto extrémní případy saturuje.

V následující tabulce je uvedeno podrobné porovnání prognózovaného počtu obyvatel a kapacit rozvojových ploch. Platnost většiny územních plánů obcí je stanovena do roku 2010. Počet obyvatel byl prognózován k roku 2013 a 2020. Vzhledem k volným kapacitám rozvojových ploch a blízkosti data, do kterého jsou územní plány platné, se předpokládá, že v nových územně plánovacích dokumentacích budou rozvojové plochy dále zachovány ve stejném rozsahu. Pro odhad počtu obyvatel k roku 2013 se jak pro maximální kapacitu (100%), tak pro zohlednění procenta naplnění (30%) předpokládá, že bude zastavěno 75% všech volných rozvojových ploch a k roku 2020 zbývajících 25%.

V obcích, které v současné době nemají schválený územní plán (Svárov a Malé Kyšice) byl počet obyvatel převzat z projekce počtu obyvatel vycházejícího z demografických údajů, a to hodnota dle vysoké varianty (viz Tabulka č. 2 a 5), současně byl proveden i cíleně zaměřený průzkum na vydaná územní rozhodnutí, který by mohl prognózovaný počet obyvatel ovlivnit. Tento průzkum však prokázal pouze jedinou chystanou investici v obci Malé Kyšice – projekt 6ti rodinných domků „Gardenpark“ (přírůstek cca 20 obyvatel), který prognózovaný počet obyvatel neovlivní.

Tabulka č.17 Prognóza počtu obyvatel při 100% naplnění volných kapacit rozvojových ploch pro bydlení

Území	Počet obyvatel k 1.1.2008	Volná kapacita ploch určených k bytové zástavbě dle ÚPD (vyjádřeno v počtu obyvatel)			Přírůstek obyvatel při naplnění max. kapacity ploch (75% k roku 2013 a 25% k roku 2020)		Maximální počet obyvatel k roku 2013 a 2020 (75% a 25% z celkového přírůstku obyvatel dle ÚPD)	
		do 2010	po 2010	součet	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
území A								
Červený Újezd	944	1 208	0	1 208	906	302	1 850	2 152
Hostivice	6 752	3 672	0	3 672	2 754	918	9 506	10 424
Pavlov	98	3 308	0	3 308	2 481	827	2 579	3 406
Statenice	932	2 768	0	2 768	2 076	692	3 008	3 700
Svárov	379	108	143	251	188	63	567	630
Unhošť	3 622	1 560	553	2 113	1 585	528	5 207	5 735
Únětice	592	404	0	404	303	101	895	996
MČ Lysolaje	1 096	548	700	1 248	936	312	2 032	2 344
MČ Nebušice	2 952	1 456	520	1 976	1 482	494	4 434	4 928
MČ Suchdol	5 962	2 388	56	2 444	1 833	611	7 795	8 406
Celkem území A	23 329	17 420	1 972	19 392	14 544	4 848	37 873	42 721
území B								
Dobrovíz	460	256	108	364	273	91	733	824

Území	Počet obyvatel k 1.1.2008	Volná kapacita ploch určených k bytové zástavbě dle ÚPD (vyjádřeno v počtu obyvatel)			Přírůstek obyvatel při naplnění max. kapacity ploch (75% k roku 2013 a 25% k roku 2020)		Maximální počet obyvatel k roku 2013 a 2020 (75% a 25% z celkového přírůstku obyvatel dle ÚPD)	
		do 2010	po 2010	součet	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
Horoměřice	2 675	1 912	1 712	3 624	2 718	906	5 393	6 299
Hostouň	901	1 744	0	1 744	1 308	436	2 209	2 645
Jeneč	1 139	264	0	264	198	66	1 337	1 403
Kněžves	523	580	0	580	435	145	958	1 103
Tuchoměřice	1 140	2 020	636	2 656	1 992	664	3 132	3 796
MČ Přední Kopanina	670	252	120	372	279	93	949	1 042
k.ú. Ruzyně	7 878	516	0	516	387	129	8 265	8 394
Celkem území B	15 386	7 544	2 576	10 120	7 590	2 530	22 976	25 506
území C								
Malé Kyšice	328	65	84	149	112	37	440	477
Zdiby	1 898	4 076	0	4 076	3 057	1 019	4 955	5 974
MČ Dolní Chabry	3 228	2 208	0	2 208	1 656	552	4 884	5 436
k.ú. Čimice	7 121	700	0	700	525	175	7 646	7 821
Celkem území C	12 575	7 049	84	7 133	5 350	1 783	17 925	19 708
Celkem	51 290	32 013	4 632	36 645	27 484	9 161	78 774	87 935

Tabulka č.18 Počet obyvatel v území se zohledněním procenta naplnění kapacit volných rozvojových ploch

Území	Počet obyvatel k 1.1.2008	Max. kapacita ploch určených k bytové zástavbě dle ÚPD (viz Tab. 19)	Přírůstek obyvatel se zohledněním naplnění kapacit 30% max. kapacity, z toho do roku 2013 75% a do roku 2020 zbyvajících 25%)		Počet obyvatel se zohledněním naplnění kapacit	
			2008 - 2013	2013 - 2020	2013	2020
území A						
Červený Újezd	944	1 208	272	91	1 216	1 306
Hostivice	6 752	3 672	826	275	7 578	7 854
Pavlov	98	3 308	744	248	842	1 090
Statenice	932	2 768	623	208	1 555	1 762
Svárov	379	251	56	19	435	454
Unhošť	3 622	2 113	475	158	4 097	4 256
Únětice	592	404	91	30	683	713
MČ Lysolaje	1 096	1 248	281	94	1 377	1 470

Území	Počet obyvatel k 1.1.2008	Max. kapacita ploch určených k bytové zástavbě dle ÚPD (viz Tab. 19)	Přírůstek obyvatel se zohledněním naplnění kapacit 30% max. kapacity, z toho do roku 2013 75% a do roku 2020 zbyvajících 25%)		Počet obyvatel se zohledněním naplnění kapacit	
			2008 - 2013	2013 - 2020	2013	2020
MČ Nebušice	2 952	1 976	445	148	3 397	3 545
MČ Suchdol	5 962	2 444	550	183	6 512	6 695
Celkem území A	23 329	19 392	4 363	1 454	27 692	29 147
území B						
Dobrovíz	460	364	82	27	542	569
Horoměřice	2 675	3 624	815	272	3 490	3 762
Hostouň	901	1 744	392	131	1 293	1 424
Jeneč	1 139	264	59	20	1 198	1 218
Kněževes	523	580	131	44	654	697
Tuchoměřice	1 140	2 656	598	199	1 738	1 937
MČ Přední Kopanina	670	372	84	28	754	782
k.ú. Ruzyně	7 878	516	116	39	7 994	8 033
Celkem území B	15 386	10 120	2 277	759	17 663	18 422
území C						
Malé Kyšice	328	149	34	11	362	373
Zdiby	1 898	4 076	917	306	2 815	3 121
MČ Dolní Chabry	3 228	2 208	497	166	3 725	3 890
k.ú. Čimice	7 121	700	158	53	7 279	7 331
Celkem území C	12 575	7 133	1 605	535	14 180	14 715
Celkem	51 290	36 645	8 245	2 748	59 535	62 284

2.4. Závěr – doplnění účelového terénního šetření

2.4.1. Prognóza počtu obyvatel a bytů na základě demografických ukazatelů

Z pohledu předpokládaného **přírůstku a počtu obyvatel** v roce 2013 i v roce 2020 bude územím s nejvyšším počtem i přírůstkem obyvatel území A, zahrnující obce nově vstupující do OHP. Předpokládaný počet obyvatel v závislosti na variantách propočtu pohybuje pro rok 2013 v intervalu od 25 tis. do 27 tis. a pro rok 2020 v intervalu od 26,5tis. do 32 tis. Toto území jeví i nejvyšší tendenci kapacit rozvojových ploch, jejichž výměra předpokládá nárůst počtu obyvatel o cca 19 tis. Na územích B (v současném OHP) a C (za hranicí navrženého OHP) je tendence k nárůstu počtu obyvatel (s výjimkou k.ú. Ruzyně a Čimice), maxima

přírůstku se však pohybují v nižších hodnotách, řádově 0,5 až 1 tis. obyvatel.

Nárůst počtu obyvatel do značné míry určuje stávající počet obyvatel, to se jasně projevuje i v maximálním přírůstku obyvatel na území A, které zasahuje do 3 městských částí hl.m. Prahy, i do velkých rozvíjejících se obcí regionu kolem Prahy (Hostivice, Unhošť).

Podobná situace, jako při prognóze počtu obyvatel se objevuje i v **počtech a přírůstcích bytů**, kdy se k roku 2013 předpokládá v závislosti na variantách pro území A celkem 7,5 až 8,0 tis. bytů, na rozdíl od území B a C kde je předpokládaný počet bytů v rozmezích 3,0 až 3,1 tis (území C) nebo 3,5 až 3,7 tis (území B). Přírůstky počtu jsou pak pro území A k roku 2020 maximálně 1200 bytů, pro území B 281 bytů a pro území C 361 bytů.

Tabulka níže uvádí progózu počtu obyvatel, stanovanou na základě demografických ukazatelů

Tabulka č.19 Prognóza počtu obyvatel dle demografických ukazatelů

Území	Počet obyvatel k 1.1.2008	Počet obyvatel dle demografických ukazatelů					
		nízká varianta		střední varianta		vysoká varianta	
		2013	2020	2013	2020	2013	2020
území A	23 329	24 870	26 481	26 392	30 173	27 184	32 115
území B	15 386	15 616	15 601	16 019	16 593	16 328	17 351
území C	12 575	12 879	12 941	13 383	14 165	13 652	14 820
Celkem	51 290	53 365	55 023	55 793	60 931	57 164	64 286

2.4.2. Prognóza počtu obyvatel na základě územně plánovacích dokumentací

Prognóza počtu obyvatel podle územně plánovací dokumentace byly provedena ve dvou variantách. Jednou bylo zjištění celkové kapacity obyvatel volných rozvojových ploch pro bydlení, druhá varianta pak zohlednila skutečnost, že nebudou naplněny všechny rozvojové plochy pro bydlení vzhledem k jejich celkové rozloze a značné kapacitě.

Tabulka č.20 Prognóza počtu obyvatel dle územně plánovacích dokumentací obcí

Území	Počet obyvatel k 1.1.2008	Počet obyvatel se zohledněním naplnění kapacit (30% využití rozvojových ploch)		Maximální počet obyvatel (100% využití rozvojových ploch)	
		2013	2020	2013	2020
území A	23 329	27 692	29 147	37 873	42 721
území B	15 386	17 663	18 422	22 976	25 506
území C	12 575	14 180	14 715	17 925	19 708
Celkem	51 290	59 535	62 284	78 774	87 935

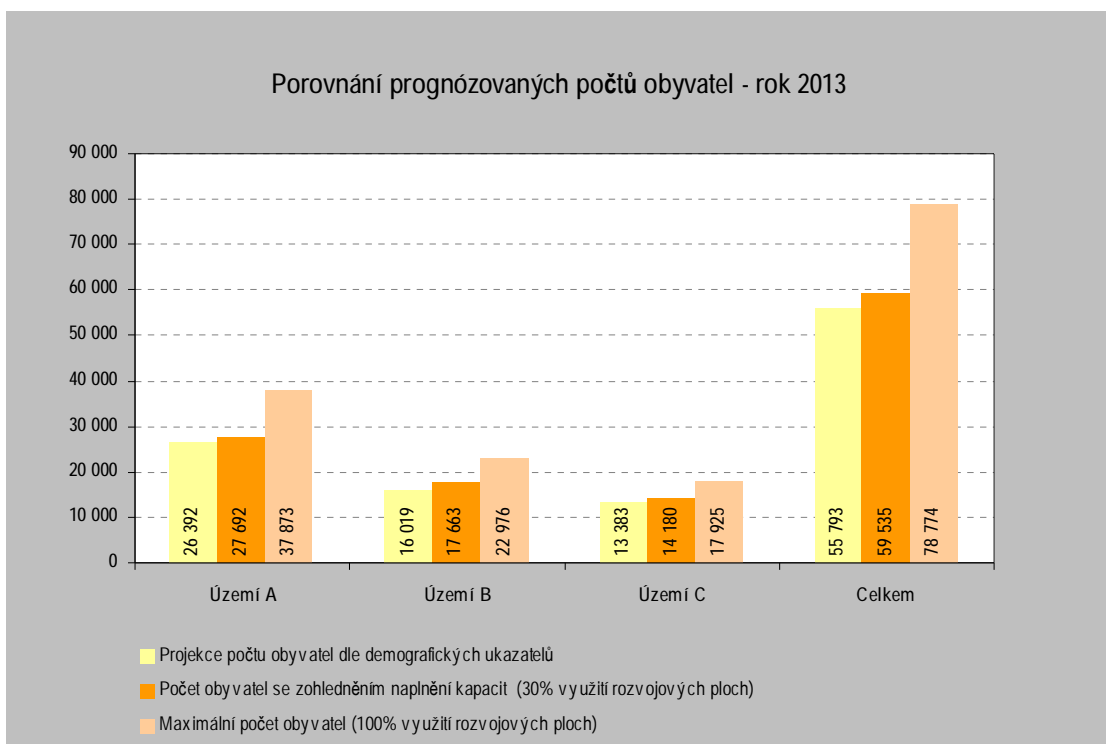
2.4.3. Porovnání prognózovaných počtů obyvatel

Výsledky byly dále porovnávány s počty obyvatel, které byly propočteny na základě demografických ukazatelů:

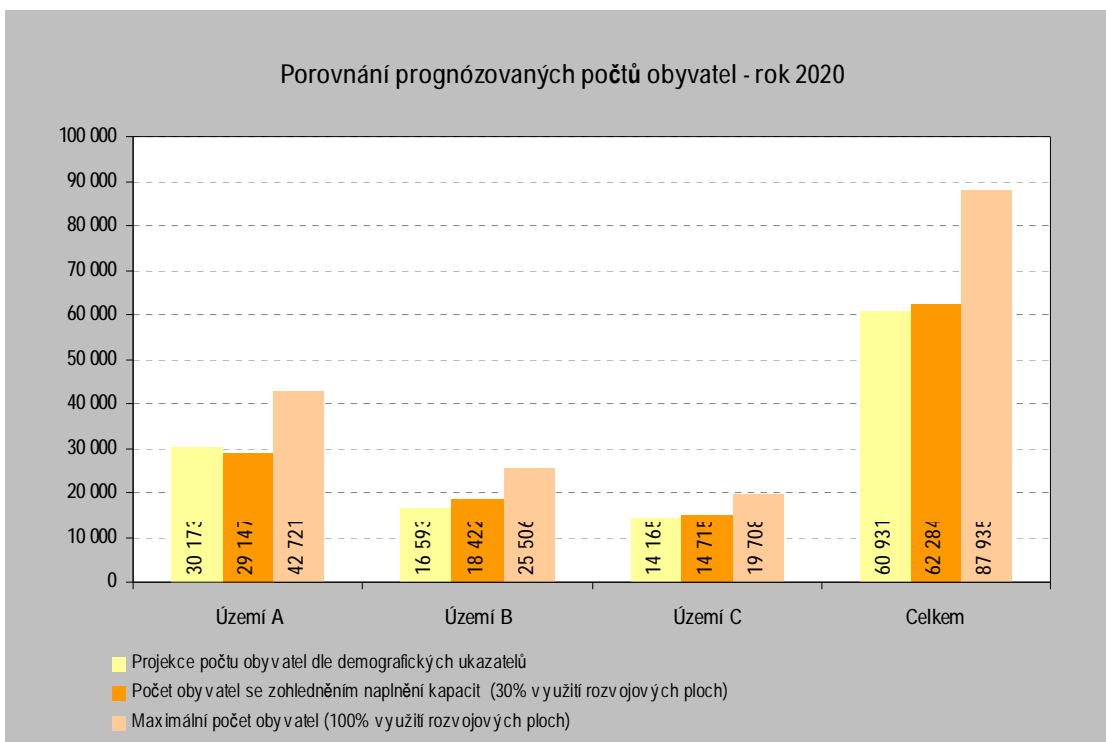
Tabulka č.21 Porovnání prognózovaného počtu obyvatel dle demografických ukazatelů a počtu obyvatel dle územně plánovací dokumentace

Území	Počet obyvatel k 1.1.2008	Projekce počtu obyvatel dle demografických ukazatelů		Počet obyvatel ze zohlednění naplnění kapacit (30% využití rozvojových ploch)		Maximální počet obyvatel (100% využití rozvojových ploch)	
		střední varianta		2013	2020	2013	2020
		2013	2020				
území A							
Červený Újezd	944	1 047	1 170	1 216	1 306	1 850	2 152
Hostovice	6 752	8 013	9 619	7 578	7 854	9 506	10 424
Pavlov	98	98	97	842	1 090	2 579	3 406
Statenice	932	1 097	1 307	1 555	1 762	3 008	3 700
Svárov	379	465	575	435	454	567	630
Unhošť	3 622	3 932	4 283	4 097	4 256	5 207	5 735
Únětice	592	652	722	683	713	895	996
MČ Lysolaje	1 096	1 214	1 352	1 377	1 470	2 032	2 344
MČ Nebušice	2 952	3 315	3 790	3 397	3 545	4 434	4 928
MČ Suchdol	5 962	6 559	7 258	6 512	6 695	7 795	8 406
Celkem území A	23 329	26 392	30 173	27 692	29 147	37 873	42 721
území B							
Dobrovíz	460	471	475	542	569	733	824
Horoměřice	2 675	3 061	3 540	3 490	3 762	5 393	6 299
Hostouň	901	914	913	1 293	1 424	2 209	2 645
Jeneč	1 139	1 208	1 279	1 198	1 218	1 337	1 403
Kněžves	523	528	523	654	697	958	1 103
Tuchoměřice	1 140	1 239	1 352	1 738	1 937	3 132	3 796
MČ Přední Kopanina	670	812	1 005	754	782	949	1 042
kú Ruzyně	7 878	7 785	7 506	7 994	8 033	8 265	8 394
Celkem území B	15 386	16 019	16 593	17 663	18 422	22 976	25 506
území C							
Malé Kyšice	328	379	443	362	373	440	477
Zdiby	1 898	2 277	2 761	2 815	3 121	4 955	5 974
MČ Dolní Chabry	3 228	3 692	4 263	3 725	3 890	4 884	5 436
kú Čimice	7 121	7 034	6 697	7 279	7 331	7 646	7 821
Celkem území C	12 575	13 383	14 165	14 180	14 715	17 925	19 708
Celkem	51 290	55 793	60 931	59 535	62 284	78 774	87 935

Graf č.6: Porovnání prognózovaných počtů obyvatel – rok 2013



Graf č.7: Porovnání prognózovaných počtů obyvatel – rok 2020



Porovnání celkového počtu obyvatel prognózovaného podle demografických ukazatelů s počtem obyvatel propočteným na základě zohlednění naplnění kapacit volných rozvojových ploch dle územně plánovací dokumentace ukazuje celkově mírně vyšší hodnoty (max. cca 10%) při použití metodiky prognózy vývoje počtu obyvatel dle územně plánovací dokumentace. Porovnání s maximální kapacitou volných rozvojových ploch se ukazuje, že celkový počet obyvatel za předpokladu plného obsazení rozvojových ploch může být až o 50% vyšší, než demograficky prognózovaný počet obyvatel.

2.4.4. Občanská vybavenost

Porovnáním stávajícího stavu zjištěného místním a ostatním šetřením a stavu normativního, navrženého podle předpokládaného přírůstku obyvatel na základě demografických prognóz, bylo zjištěno:

- a) **kapacita mateřských škol** je zhruba o 117 míst nižší, než je normativně předpokládáno,
- b) **kapacita základních škol** je zhruba o 350 míst vyšší, než je normativně předpokládáno,
- c) **kapacita středních škol** je o zhruba 738 míst nižší, než je normativně předpokládáno,
- d) **kapacita zdravotnických zařízení** je zhruba o 120 míst vyšší, než je normativně předpokládáno.

Šetření bylo provedeno pouze pro území A, tedy pro území, které spadá pod navrhované OHP.

Závěr z těchto skutečností je, že počet míst v mateřských školách, základních školách a zdravotnických zařízeních je odpovídající potřebám a v případě středních škol je větší rozdíl způsoben tím, že spádová oblast středních škol je rozdílná, než zadané území A.

3. VYHODNOCENÍ ANALÝZ PROVEDENÝCH PRO EIA

3.1. Zadání

Kapitola zahrnuje vyhodnocení metodou multikriteriálního hodnocení, hodnotové analýzy a syntézy údajů, které byly pořízeny v dokumentech Podklady pro studii vlivu letiště na rozvoj území dotčeného leteckým provozem z prosince roku 2008 a Studie vlivu provozu letiště Praha – Ruzyně na rozvoj území dotčeného leteckým provozem z dubna 2009.

Součástí kapitoly je rovněž shrnutí vybraných údajů, charakterizujících jednotlivé obce, městské části nebo katastrální území, rozdělené dle lokalizace ve vztahu k současně vyhlášenému a navrhovanému ochrannému hlukovému pásmu.

3.2. Vyhodnocení intenzity rozvoje území

3.2.1. Metodika

Pro vyhodnocení intenzity rozvoje území a vlivu vyhlášeného nebo navrhovaného ochranného hlukového pásma byla zvolena metodika posuzování jednotlivých zvolených kritérií, které charakterizují míru rozvoje během určitého časového období. Soubor dat, z nichž toto hodnocení vychází, byl součástí práce „Podklady pro studii vlivu letiště na rozvoj území dotčeného leteckým provozem“ z prosince 2008. Zde byly údaje získávány pro vybrané obce nebo městské části:

- ležící v současném OHP - Horoměřice, Tuchoměřice, Jeneč, MČ Přední Kopanina,
- ležící vně OHP, ale v území, které je dotčeno navrženým OHP- Hostivice, Červený Újezd, MČ Praha- Suchdol, MČ Praha – Nebušice.

Ve výše uvedeném dokumentu byla součástí sledovaných městských částí MČ Praha Řepy, která do území současného OHP zasahuje malým podílem své rozlohy. Z dalších propočtů byla tato část vypuštěna, neboť soubor údajů, které byly získávány za celou městskou část by mohl jednotlivé charakteristiky posuzování z metodického hlediska zkreslovat.

Základními kritérii, která charakterizují území z hlediska intenzity rozvoje výše uvedených dvou skupin obcí, jsou:

- **počet obyvatel**, resp. procentuelní nárůst či úbytek počtu obyvatel v letech 1991 až 2008, přičemž výchozím údajem, ke kterému byl procentuelní nárůst či úbytek propočten, byl počet obyvatel v roce 1991,
- **migrace** obyvatel stěhováním, jedná se o průměrný meziroční nárůst či úbytek obyvatel za období v letech 1991 až 2007,
- **počet bytů**, resp. procentuelní nárůst či úbytek počtu bytů v letech 1991 až 2008, přičemž výchozím údajem, ke kterému byl procentuelní nárůst či úbytek propočten, byl počet bytů ze SLDB v roce 2001,
- **zastavěná plocha katastrálního území**, jedná se procentuelní vyjádření změn velikosti zastavěných ploch v letech 2001 až 2008, přičemž výchozí hodnotou byla zastavěná plocha katastrálního území v roce 2001,
- **ceny pozemků**, jedná se o vývoj průměrných cen pozemků určených pro bydlení a komerční zástavbu v letech 2001 až 2008, přičemž výchozí hodnotou byla cena 1m² pozemku v roce 2001.

Výše uvedená kritéria byla pak ohodnocena vahou, jejíž hodnota byla z pohledu zpracovatelského týmu udělena v závislosti na významu jednotlivého kritéria pro ohodnocení charakteru intenzity rozvoje území:

Tabulka č.22 Váhy jednotlivých kritérií vyhodnocení územního rozvoje

Kritérium vyhodnocení	Váha kritéria
Počet obyvatel – přírůstek či úbytek (1991-2008)	0,3
Migrace obyvatel stěhováním (1991 až 2007)	0,1
Počet bytů – přírůstek či úbytek (2001 až 2007)	0,15
Zastavěná plocha – přírůstek či úbytek (2001 až 2008)	0,25
Ceny pozemků – zvýšení či snížení (2001 až 2008)	0,2

Přenásobením procentuelního vyjádření kritéria jeho příslušnou vahou a celkový součet pak zobrazí charakter míry intenzity rozvoje území sumárně pro vybraný vzorek obcí a městských částí jak v současném OHP, tak v navrženém OHP.

3.2.2. Intenzita rozvoje území

Na základě výše uvedené metodiky byly provedeny pro oba typy území sumarizační propočty:

Tabulka č.23 Hodnocení míry intenzity rozvoje území

Kriterium	Obce nebo městské části v současném OHP (Horoměřice, Tuchoměřice, Jeneč, MČ Přední Kopanina)			Obce nebo městské části v na vrženém OHP (Hostivice, Červený Újezd, MČ Suchdol, MČ Nebušice)		
Přírůstek počtu obyvatel v letech 1991 až 2008	42,63%	0,3	12,79%	41,49%	0,3	12,45%
Migrace obyvatel stěhováním v letech 1991 až 2007	8,03%	0,1	0,80%	9,71%	0,1	0,97%
Přírůstek počtu bytů v letech 2001 až 2007	24,88%	0,15	3,73%	37,00%	0,15	5,55%
Vývoj zastavěné plochy v letech 2001 až 2008	22,03%	0,25	5,51%	13,47%	0,25	3,37%
Ceny pozemků v letech 2001 až 2008	105,81%	0,2	21,16%	96,08%	0,2	19,22%
Součet			44,00%			41,55%

Z výsledku je zřejmé, že **vyšší míra intenzity rozvoje je v území, kde je v současné době OHP vyhlášeno**. Nejvyšší měrou k tomu přispívá rozšiřování podílu zastavěných ploch a zvyšující se tendence růstu cen pozemků k výstavbě. V území je i vyšší procentuelní přírůstek počtu obyvatel, což zřejmě souvisí s rozvojem bytové zástavby. Je tedy možné konstatovat, že na rozvoj území pro vybrané obce nemělo vyhlášení OHP podstatný vliv.

3.3. Shrnutí vybraných údajů pro obce, městské části a katastrální území

Kapitola obsahuje výčet a vyhodnocení vybraných údajů pro obce, které se nacházejí v navrhovaném ochranném hlukovém pásmu. Uváděné údaje vychází z prací Podklady pro studii vlivu letiště na rozvoj území dotčeného leteckým provozem z prosince roku 2008 a z kapitoly 2 . Doplnění účelového terénního šetření v území.

Pro jednotlivé charakteristické údaje obcí, městských částí nebo katastrálních území, uváděné v následujících podkapitolách, byly použity následující zdroje:

- databáze Českého statistického úřadu – pro určení počtu obyvatel a počtu bytů. Při tomto šetření nebyly využity jako zdroj údajů webové stránky obcí, protože údaje nejsou pro všechny obce srovnatelné (údaje k různým datům, bez uvedení zdroje atp.),

- Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ – pro určení výměr zastavěných ploch a celkových ploch katastrálních území,
- vyhlášky, kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), vydávané ministerstvem financí – pro zjištění koeficientů prodejnosti staveb,
- vlastní šetření zpracovatele, údaje z webových stránek obcí – pro zjištění rozvojových ploch v územních plánech a občanské vybavenosti,
- metoda projekce počtu obyvatel do roků 2013 a 2020, byla založena na prodloužení dlouhodobých trendů migrace. Očekávaný přírůstek obyvatel byl potom vydělen průměrnou obložností a odtud odvozen přírůstek bytů. V případě, že výhled vykazoval pokles počtu obyvatel, byl přírůstek bytů ponechán nulový (nikoli záporný). Je samozřejmě možné, že pokud bude realizován velký developerský projekt, bude to znamenat vychýlení dlouhodobého trendu (s ohledem na malou velikost obcí dost značné vychýlení),
- cenové mapy (pro hl.m. Praha a Horoměřice) a vlastní databáze zpracovatele – pro ceny stavebních pozemků.

3.3.1. Obce v navrženém OHP

u Červený Újezd

Z přehledu údajů v tabulce níže je zřejmé, že obec Červený Újezd prochází postupným rozvojem. Počet obyvatel za zkoumané období vzrostl o cca 23% a pro další období se předpokládá růst o dalších 24%. Logicky s růstem počtu obyvatel roste i počet bytů, a zastavěné plochy katastrálních území. Z průmětu růstu počtu obyvatel i bytů je zřejmý potenciál obce k rozvoji, zejména bytové výstavby.

Z hlediska občanské vybavenosti má obec mateřskou školku, je bez stálého zdravotnického zařízení. Spádovou obcí je pro tato zařízení obec Unhošť.

Tabulka č.24 Vybrané údaje – Červený Újezd

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	768		17,65		
1992	755				

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1993	750				
1994	754				
1995	752				
1996	755				
1997	741		19,36		
1998	742		19,76	1,458	1,352
1999	750		19,77	1,458	1,352
2000	758		19,83	3,712	1,289
2001	762	258	19,86	2,358	1,497
2002	774	260	19,89	2,259	1,074
2003	798	260	20,17	2,231	1,175
2004	830	264	20,28	2,231	1,175
2005	842	279	20,34	2,343	1,078
2006	885	286	20,54	2,343	1,078
2007	914	299	20,59	2,486	1,353
2008	944		20,75	2,486	1,359
2013	1 047	313			
2020	1 170	344			

Tabulka č.25 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Červený Újezd

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
počet míst v MŠ	25
počet míst v ZŠ	0
počet míst ve SŠ	0
zdravotnická zařízení	0

u **Hostivice**

Hostivice (katastry Hostivice a Litovice) je jedním z nejdynamičtěji se rozvíjejících měst v Středočeském kraji a v České republice vůbec. Za zkoumané období vzrostl počet obyvatel o téměř 70%, díky intenzivní bytové zástavbě – rodinné domy a bytové domy. Výhodou obce je bezprostřední blízkost Prahy. Obec má i intenzivní komerční výstavbu – skladové a výrobní prostory s administrativou – Tulipán Logistic Park. Vliv na vývoj komerční zástavby má jak blízký dosah letiště, tak i poloha při rychlostní komunikaci R6. Rozvojový plán obce předpokládá další výstavbu jak staveb pro bydlení, tak pro komerční užití.

Obec má vlastní základní školu, mateřskou školu, soukromou anglickou školu (sít' školek Kindergarten) a zdravotnické středisko. Spádovou obcí pro střední školy je Praha.

Tabulka č.26 Vybrané údaje – Hostivice

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	4 021		29,51			
1992	3 997					
1993	4 012					
1994	4 005					
1995	4 069					
1996	4 079					
1997	4 085		30,24			
1998	4 111		30,77		1,607	1,380
1999	4 215		31,07		1,607	1,380
2000	4 364		31,48		2,234	1,380
2001	4 539	1 595	31,89	1 619	2,191	1,380
2002	4 699	1 703	31,88		2,184	0,894
2003	4 811	1 736	33,77		2,215	1,168
2004	4 915	2 188	35,58		2,215	1,168
2005	5 158	2 310	36,10	1 760	2,114	0,821
2006	5 607	2 588	36,84	1 883	2,114	0,821
2007	6 174	2 748	37,17	2 137	2,314	0,821
2008	6 752		37,84	1 936	2,359	0,821
2009						
2013	8 013	2 743				
2020	9 619	3 145				

Tabulka č.27 Občanská vybavenost (školy, zdravotnictví) – Hostivice

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
počet míst v MŠ (+ anglická jazyková školka)	150+15
počet míst v ZŠ	560
počet míst ve SŠ	0
zdravotnická zařízení	360m ²

u **Pavlov**

Obec Pavlov je nejmenší z obcí, která byly v předkládaném dokumentu prověřovány. Počet obyvatel je téměř neměnný. Obec má výhodnou polohu při silnici R6. Z hlediska územního plánování má obec poměrně velký potenciál dalšího růstu. Rozvoj obce ovšem stagnuje. Tento jev je zřejmě dán velmi malou rozlohou obce a také blízkostí větších středisek - Unhošť, Kladno.

Občanská vybavenost v obci chybí – spádovými obcemi jsou Unhošť a Kladno.

Tabulka č.28 Vybrané údaje – Pavlov

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	98	64
2013	98	64
2020	97	64

Tabulka č.29 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Pavlov

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
počet míst v MŠ	0
počet míst v ZŠ	0
počet míst ve SŠ	0
zdravotnická zařízení	0

u **Statenice**

Statenice jsou další z rozvíjejících se obcí vlivem blízkosti Prahy. Součástí obce je osada Černý Vůl. Počet obyvatel má stoupající tendenci. Rozvojové plochy jsou soustředěny zejména na zástavbu pro bydlení – především typu rodinných domů. Rozvojové plochy pro bydlení předpokládají zvýšení počtu obyvatel obce až na 2 500. V porovnání s odhadovaným počtem nárůstu obyvatel jsou rozvojové plochy navrženy s dostatečnými rezervami. Menší podíl ploch je určen pro výrobu a skladování. Obec je situována v údolí Únětického potoka, charakter krajiny jako jednoho z mála míst v území má i částečně rekreační potenciál (chatové osady).

Občanská vybavenost je zastoupena soukromou anglickou školkou Kindergarten. Nejbližší základní škola je v Horoměřicích, střední školy v Praze. Zdravotní středisko (ordinace lékařů) je v Horoměřicích a v Praze.

Tabulka č.30 Vybrané údaje – Statenice

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	932	456
2013	1 097	493
2020	1 307	546

Tabulka č.31 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Statenice

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
počet míst v MŠ (anglická jazyková školka)	15
počet míst v ZŠ	0
počet míst ve SŠ	0
zdravotnická zařízení	0

u Svárov

Obec Svárov je jednou z menších obcí v území. Z hlediska počtu obyvatel je rozvoj obce poměrně dynamický, v obci vznikla řada bytových projektů – lokalit rodinných domů. Z hlediska dalšího rozvoje lze očekávat nárůst obyvatel. V obci nejsou významné komerční stavby typu výrobních nebo skladovacích objektů. To je dáno zejména polohou obce – její vzdáleností od hlavních silničních tahů. Obec nemá zpracovanou územně plánovací dokumentaci.

V obci je mateřská a základní škola (1. až 4. třída). Další stupně základní školy jsou v Rudné, Unhošti nebo Hostivici.

Tabulka č.32 Vybrané údaje – Svárov

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	379	137
2013	465	158
2020	575	186

Tabulka č.33 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Svárov

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
počet míst v MŠ	25
počet míst v ZŠ	60
počet míst ve SŠ	0
zdravotnická zařízení	0

u Unhošť

Město Unhošť je druhou nejlidnatější obcí v území. Počet obyvatel má mírně stoupající tendenci, projevuje se tím poměrná vzdálenost od Prahy a blízkost průmyslového Kladna.

Rozvoj města předpokládá plochy pro bydlení v bytové zástavbě i zástavbě rodinnými domy. Rozvojové plochy však navazují na stávající zastavěné části města – zástavba města pak má kompaktnější charakter. Na jihozápad od centra města jsou situovány chatové osady. Město má vlastní průmyslovou zónu, objekty v ní umístěné slouží převážně pro výrobu.

Občanská vybavenost je zastoupena dvěma základními školami, základní uměleckou školou a mateřskou školou. Ve městě je zdravotní středisko i ordinace soukromých lékařů a domov seniorů.

Tabulka č.34 Vybrané údaje – Unhošť

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	3 622	1 046
2013	3 932	1 116
2020	4 283	1 204

Tabulka č.35 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Unhošť

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
počet míst v MŠ	120
počet míst v ZŠ	810
počet míst ve SŠ	0
zdravotnická zařízení	240m ²

u Únětice

Obec Únětice je jednou z menších obcí v území. Z hlediska poměrného počtu obyvatel je rozvoj obce poměrně dynamický, v západní části obce vznikají nové bytové projekty – jde především o zástavbu rodinnými domy. Z hlediska dalšího rozvoje lze očekávat nárůst obyvatel. V obci nejsou významné komerční stavby typu výrobních nebo skladovacích objektů, podnikatelské aktivity v obci jsou zaměřeny spíše na živnostenské podnikání (služby, zahradnictví).

V obci je mateřská škola. Základní a střední školy i zdravotnické zařízení jsou nejbližší v Roztokách nebo v Praze.

Tabulka č.36 Vybrané údaje – Únětice

<u>Rok</u>	<u>Počet obyvatel</u>	<u>Počet bytů</u>
2008	592	202
2013	652	216
2020	722	233

Tabulka č.37 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – Únětice

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
stávající počet míst v MŠ	40
stávající počet míst v ZŠ	0
stávající počet míst ve SŠ	0
stávající zdravotnická zařízení	0

u **MČ Praha - Lysolaje**

Původně vesnice na okraji Prahy je její součástí od roku 1968. Nové bytové projekty zvýšily počet obyvatel za sledované období o více než 40%. Městská část v územně plánovací dokumentaci má k dispozici další rozvojové plochy pro výstavbu rodinných a bytových domů. Čtvrť má rezidenční charakter, s výstavbou staveb pro výrobu a skladování se neuvažuje. V severozápadní části obce je chatová a zahrádkářská osada.

V městské části je základní a mateřská škola. Nejbližší zdravotnická zařízení nebo ordinace lékařů je v Praze – Suchdol nebo v Horoměřicích.

Tabulka č.38 Vybrané údaje – MČ Praha - Lysolaje

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	769					
1992	778					
1993	771					
1994	768					
1995	784					
1996	787					
1997	791					
1998	812				1,913	1,757
1999	819				1,913	1,757
2000	816				2,159	1,891

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
2001	806	287			2,338	1,891
2002	793	488			2,606	2,241
2003	872	489			2,885	2,241
2004	956	493			3,011	2,241
2005	984	499			3,138	2,353
2006	998	511			3,138	2,353
2007	1 054	515			3,315	2,624
2008	1 096				3,407	2,624
2009						
2013	1 214	269				
2020	1 352	303				

Tabulka č.39 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – MČ Praha - Lysolaje

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
počet míst v MŠ	48
počet míst v ZŠ	250
počet míst ve SŠ	0
zdravotnická zařízení	0

u **MČ Praha - Nebušice**

Původně vesnice na okraji Prahy je její součástí od roku 1968. Nové bytové projekty zvýšily počet obyvatel za sledované období o téměř 60%. Od 90-tých let 20. století byl patrný rozvoj východní části obce zástavbou rodinných domů a vznikla zde mezinárodní škola. Další rozvoj je určen pro bydlení a občanskou výstavbu směrem západním od centra obce, východní část je prakticky bez možnosti dalšího rozvoje. Zástavba v této městské části je rezidenčního charakteru, s výstavbou staveb pro výrobu a skladování se neuvažuje.

V městské části je základní, mateřská škola a soukromá mezinárodní škola. V obci je Centrum sociálních služeb (od roku 2001) i zdravotnické zařízení.

Tabulka č.40 Vybrané údaje – MČ Praha - Nebušice

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	1 849					
1992	1 829					
1993	1 808					
1994	1 784					

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1995	1 775					
1996	1 799					
1997	1 797					
1998	1 830				1,913	1,757
1999	1 860				1,913	1,757
2000	1 908				2,159	1,891
2001	2 267	714	21,67	1 437	2,338	1,891
2002	2 302	722	21,74	1 645	2,606	2,241
2003	2 404	735	22,15	1 645	2,885	2,241
2004	2 424	750	22,46	1 657	3,011	2,241
2005	2 554	766	22,41	1 694	3,138	2,353
2006	2 697	773	22,55	2 066	3,138	2,353
2007	2 726	779	22,82	2 867	3,315	2,624
2008	2 952		22,97	3 796	3,407	2,624
2009				3 796		
2013	3 315	878,00				
2020	3 790	997,00				

Tabulka č.41 Občanská vybavenost (školství, zdravotnictví) – MČ Praha - Nebušice

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
počet míst v MŠ	75
počet míst v ZŠ	300
počet míst ve SŠ (Mezinárodní škola)	750
zdravotnická zařízení	160m ²

u **MČ Praha - Suchdol**

Městská čtvrť na okraji Prahy byla původně jako obec k Praze přičleněna v roce 1968. Městská část se co do počtu obyvatel rozvíjí postupně, přírůstek obyvatel za sledované období je cca 17%. Jako rezidenční čtvrť jsou rozvojové plochy (dosud nezastavěné v západní části obce) orientovány na bytovou a občanskou výstavbu. S výstavbou staveb pro výrobu či skladování se v územně plánovací dokumentaci neuvažuje. Velkou část území zabírá areál České zemědělské univerzity s cca 22 000 studenty. Přes území Suchdola má vést Silniční okruh kolem Prahy.

V městské části je základní škola, dvě mateřské školy a soukromá mateřská škola. Dále je zde zdravotnické zařízení, ordinace soukromých lékařů. V katastru Sedlce, který náleží k městské části Praha – Suchdol, je penzion pro seniory.

Tabulka č.42 Vybrané údaje – MČ Praha - Suchdol

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	5 107					
1992	5 069					
1993	5 043					
1994	4 999					
1995	4 988					
1996	4 984					
1997	4 970					
1998	4 970				1,913	1,757
1999	4 982				1,913	1,757
2000	4 971				2,159	1,891
2001	5 276	1 944	31,96	1 471	2,338	1,891
2002	5 259	1 961	32,14	1 519	2,606	2,241
2003	5 458	1 969	32,75	1 576	2,885	2,241
2004	5 740	2 009	33,10	1 550	3,011	2,241
2005	5 411	2 010	33,24	1 881	3,138	2,353
2006	5 583	2 015	34,07	2 091	3,138	2,353
2007	5 806	2 068	34,30	2 673	3,315	2,624
2008	5 962		34,59	2 942	3,407	2,624
2009				3 307		
2013	6 559	313				
2020	7 258	344				

Tabulka č.43 Občanská vybavenost (školy, zdravotnictví) – MČ Praha - Suchdol

Občanská vybavenost (vybrané provozy) – stav k roku 2009	
stávající počet míst v MŠ (soukromá školička)	150+32
stávající počet míst v ZŠ	650
stávající počet míst ve SŠ	0
stávající zdravotnická zařízení	420m ²

3.3.2. Obce uvnitř současného OHP

u Dobrovíz

Obec Dobrovíz má z hlediska počtu obyvatel stagnující tendence. Počet obyvatel je v podstatě neměnný. Územně plánovací dokumentace ostatně rozvoj bytové zástavby příliš nepreferuje a dává dostatečný prostor, vzhledem k výborné bezprostřední vzdálenosti od letiště a silnice R6, stavbám pro výrobu a skladování. V současné době je realizován projekt logistického centra Panattoni Park Prague Airport.

V obci je základní a mateřská škola. Nejbližší střední školy jsou v Praze nebo Kladně. Zdravotnické zařízení v obci chybí, je možné navštěvovat soukromé praxe lékařů v Hostouni nebo střediska v Praze.

Tabulka č.44 Vybrané údaje – Dobrovíz

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	465	199
2013	471	202
2020	475	203

u **Horoměřice**

Horoměřice je obec charakterizovaná prudkým rozvojem bydlení od konce 90-tých let. Přírůstek obyvatel za sledované období je 62%. Jsou jednou z typických satelitů Prahy, na jejíž hranici katastr obce navazuje. Obytnou zástavbu tvoří z valné většiny rodinné domy. Je zde malý podíl staveb pro výrobu – především se jedná o živnostenské provozovny. Další rozvoj zástavby pro bydlení je možný v jižní a západní části obce. Jižně od obce je plánována trasa silničního okruhu kolem Prahy.

V obci je mateřská škola, první stupeň základní školy i zdravotní středisko.

Tabulka č.45 Vybrané údaje – Horoměřice

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	1 645		21,80			
1992	1 648					
1993	1 689					
1994	1 725					
1995	1 718					
1996	1 745					
1997	1 776		24,75			
1998	1 800		25,37		1,898	1,380
1999	1 854		25,76		1,898	1,380
2000	1 909		26,09		2,390	1,380
2001	2 002	733	26,42	1 575	2,191	1,380
2002	2 085	741	26,65		2,184	0,894
2003	2 168	750	27,87		2,215	1,168
2004	2 212	750	28,32		2,215	1,168
2005	2 235	783	28,79	2 325	2,326	1,226
2006	2 401	805	28,82	2 470	2,438	1,229
2007	2 515	939	29,01	2 561	2,484	1,229

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
2008	2 675		31,01	2 907		
2013	3 061	1 016				
2020	3 540	1 111				

u **Hostouň**

Obec Hostouň má z hlediska počtu obyvatel stagnující tendence. Počet obyvatel je v postatě neměnný. Přesto územně plánovací dokumentace dává prostor rozvoji bydlení, i objektům pro výrobu a sklady. Při současném i prognózovaném trendu růstu obyvatel se nepředpokládá, že by rozvojové plochy pro bydlení byly naplněny, přesto se však nevylučuje, že se najde investor, který může správnou strategií a marketingovou politikou přilákat do obce nové obyvatele.

V obci je základní a mateřská škola, nejbližší střední školy jsou v Praze nebo Kladně. V obci je i zdravotnické zařízení.

Tabulka č.46 Vybrané údaje – Hostouň

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	901	362
2013	914	365
2020	913	365

u **Jeneč**

Obec Jeneč má z hlediska počtu obyvatel mírně rostoucí tendenci. Oproti tomu je zřejmý velký rozsah realizovaných projektů objektů k výrobě a skladování (např. R6 Logistic Park), které jsou budovány díky zřejmé návaznosti na rychlostní komunikaci R6. Rozvoj těchto aktivit podporuje i územně plánovací dokumentace obce.

V obci je základní a mateřská škola, nejbližší střední školy jsou v Praze nebo Kladně. V obci je rovněž zdravotnické zařízení.

Tabulka č.47 Vybrané údaje – Jeneč

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	1 049		17,81			

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1992	1 050					
1993	1 037					
1994	1 024					
1995	1 040					
1996	1 040					
1997	1 036		19,16			
1998	1 024		19,63		1,898	1,380
1999	1 020		19,63		1,898	1,380
2000	1 013		19,16		2,390	1,380
2001	1 059	375	19,79	1 095	2,640	1,380
2002	1 065	379	20,47		2,517	0,802
2003	1 053	380	20,16		2,446	0,771
2004	1 054	383	20,23		2,448	0,848
2005	1 053	397	20,37	1 476	2,540	0,763
2006	1 062	406	20,29	1 479	2,540	0,763
2007	1 093	418	20,80	1 745	2,800	0,878
2008	1 139		21,04	1 768	2,794	0,878
2013	1 208	375				
2020	1 279	393				

u **Kněževes**

Obec Kněževes má z hlediska počtu obyvatel stagnující tendenci. Obec má však velký potenciál rozvoje území pro výstavbu objektů zejména pro skladování (blízkost silnice R7, blízkost letiště). Územně plánovací dokumentace předpokládá rozvoj i obytných zón, směrem na západ. Rozvoj ploch pro výrobu a skladování je možný v severní a východní části obce. Při současném i prognózovaném trendu růstu obyvatel se nepředpokládá, že by rozvojové plochy pro bydlení byly naplněny, přesto se však nevylučuje, že se najde investor, který může správnou strategií a marketingovou politikou přilákat do obce nové obyvatele.

V obci je základní a mateřská škola, nejbližší střední školy jsou v Praze nebo Kladně. V obci je rovněž zdravotnické zařízení.

Tabulka č.48 Vybrané údaje – Kněževes

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	523	184
2013	528	185
2020	523	185

u **Tuchoměřice**

Tuchoměřice jsou obcí s trendem postupného růstu obyvatel. Přírůstek obyvatel za sledované období je 22%, bydlení je realizováno převážně v rodinných domech. Charakterem výstavby se tak obec stává jedním z typických satelitů Prahy, na jejíž hranici katastr Tuchoměřic bezprostředně navazuje. Obec má i velký potenciál výstavby objektů pro výrobu a skladování. Část investic tohoto charakteru již byla realizována (FM Logistic Park, Galleria Moda – dosud není v provozu) a další rozvoj je plánován v severozápadní a jižní části obce, v návaznosti na komunikaci R7.

V obci je mateřská i základní škola. Zdravotní středisko zde chybí, nejbližší ordinace lékařů jsou v Praze a Kněževsi.

Tabulka č.49 Vybrané údaje – Tuchoměřice

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	930		10,16			
1992	908					
1993	913					
1994	939					
1995	942					
1996	943					
1997	954		10,19			
1998	953		10,21		1,458	1,352
1999	959		10,21		1,458	1,352
2000	972		10,25		3,712	1,289
2001	994	344	10,35		2,358	1,497
2002	1 017	353	10,43		2,517	1,074
2003	1 021	356	10,69		2,446	0,777
2004	1 032	365	10,77		2,448	0,848
2005	1 041	374	10,83		2,540	0,763
2006	1 088	381	10,87		2,540	0,763
2007	1 121	415	10,93		2,800	0,878
2008	1 140		11,31		2,794	0,878
2013	1 239	432				
2020	1 352	460				

u **MČ Praha - Přední Kopanina**

Původně vesnice na okraji Prahy je její součástí od roku 1974. Obec měla v posledních letech prudký nárůst počtu obyvatel – za sledované období (od roku 1991 do 2008) se jedná o 110%, přičemž nejvyšší nárůst lze zaznamenat od roku 2001. Další rozvoj je určen pro

bydlení a občanskou výstavbu v návaznosti na současně zastavěnou část obce. Zástavba v této městské části je rezidenčního charakteru, s výstavbou staveb pro výrobu a skladování se neuvažuje.

V městské části není základní ani mateřská škola, nejbližší zařízení toho typu jsou v obci Tuchoměřice nebo v městské části Praha – Nebušice. Nejbližší zdravotnické zařízení je v městské části Praha - Nebušice.

Tabulka č.50 Vybrané údaje – MČ Praha – Přední Kopanina

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů	Zastavěná plocha (ha)	Ceny pozemků (Kč/m ²)	Koeficient prodejnosti - RD	Koeficient prodejnosti - sklady
1991	319					
1992	319					
1993	326					
1994	337					
1995	331					
1996	323					
1997	333					
1998	335				1,913	1,757
1999	354				1,913	1,757
2000	366				2,159	1,891
2001	435	142		884	2,338	1,891
2002	435	144		884	2,606	2,241
2003	497	149		884	2,885	2,241
2004	546	150		884	3,011	2,241
2005	554	153		1 160	3,138	2,353
2006	619	153		1 160	3,138	2,353
2007	648	154		1 837	3,315	2,624
2008	670			2 230	3,407	2,624
2009				2 396		
2013	812	168				
2020	1 005	216				

u **K.ú. Ruzyně**

Území Ruzyně není samostatnou městskou částí, spadá od roku 1960 pod působnost úřadu městské části Praha 6. Ruzyně má klesající počet obyvatel a stejná je i odhadovaná budoucí tendence. Podstatnou část území zabírá komplex mezinárodního letiště Praha – Ruzyně. Zástavba staré Ruzyně je tvořena převážně řadovou nebo bodovou zástavbou rodinných domů. V jižní části vzniklo v 80. letech minulého století panelové sídliště Dědina. Významnou památkou je Bílá Hora. Na území katastru je umístěna vazební věznice. Další

rozvoj území je dle územně plánovací dokumentace určen zejména pro rozvoj letiště a funkce na něj navazující (obchod, služby, ubytování, sklady).

Na území katastru jsou základní a mateřské školy, střední škola i zdravotnické zařízení.

Tabulka č.51 Vybrané údaje –katastrální území Ruzyně

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	7 878	935
2013	7 785	935
2020	7 506	935

3.3.3. Území mimo OHP

u Malé Kyšice

Malé Kyšice jsou obcí v okrese Kladno. Počet obyvatel v obci má mírně rostoucí charakter. Obytná zástavba má charakter rodinných domů nebo vilek. Obec má částečně rekreační charakter – chatové osady. Obec nemá zpracovaný územní plán, současná výstavba se týká investic do bydlení. Skladové ani výrobní areály v obci nejsou, podnikatelskou sféru zastupují živnostenské provozovny. Občanská vybavenost je orientována na blízkou Unhošť.

Tabulka č.52 Vybrané údaje –Malé Kyšice

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	328	138
2013	379	151
2020	443	167

u Zdiby

Obec Zdiby se nachází v okrese Praha - východ, v blízkosti dálnice D8. Obec sousedí s MČ Praha Dolní Chabry. Je jedním z typických satelitů Prahy s orientací na rodinné bydlení – počet obyvatel má poměrně dynamickou stoupající tendenci. V katastru obce, při dálnici D8, je vybudováno logistické centrum D8 Distribution Park. Obec nemá zpracovanou územně plánovací dokumentaci.

V obci je mateřská i základní škola. Zdravotní středisko zde chybí, nejbližší ordinace lékařů jsou v Roztokách a v Praze.

Tabulka č.53 Vybrané údaje – Zdiby

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	1898	733
2013	2277	827
2020	2761	948

u **MČ Praha - Dolní Chabry**

Dolní Chabry jsou městskou částí na území Prahy. Jsou jednou z dynamicky se rozvíjejících částí hlavního města. Vzniká zde intenzivní zástavba rodinných a bytových domů i objektů pro podnikání (sklady, výroba, administrativa, služby). územně plánovací dokumentace umožňuje i další rozvoj investic.

V městské části je základní škola a zdravotní středisko. Nejbližší mateřské a střední školy jsou v MČ Praha – Kobylisy nebo Praha - Čimice.

Tabulka č.54 Vybrané údaje – MČ Praha - Dolní Chabry

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	3228	1076
2013	3692	1174
2020	4263	1317

u **K.ú. Čimice**

Čimice jsou od roku 1960 čtvrtí a katastrálním územím hl.m. Prahy, součástí Prahy 8. Počet obyvatel Čimic je stagnující a spíše klesá. Stávající zástavba je orientována spíše na bydlení v rodinných domech, na území vzniklo v 80. letech minulého století panelové sídliště. Další rozvoj katastru je dle územně plánovací dokumentace omezený, území je obklopeno hodnotnými přírodními prvky (Čimický háj, Drahaňské údolí).

V městské části je mateřská školka, základní škola a zdravotní středisko. Je zde střední veřejnoprávní škola.

Tabulka č.55 Vybrané údaje –katastrální území Čimice

Rok	Počet obyvatel	Počet bytů
2008	7121	902
2013	7034	902
2020	6697	902

4. DŮSLEDKY REALIZACE PARALELNÍ DRÁHY NA ROZHODUJÍCÍ FUNKČNÍ SYSTÉMY V ÚZEMÍ, SWOT ANALÝZY

4.1. Zadání

Ověřovány budou důsledky na rozhodující funkce v území, zejména se bude jednat o bydlení, veřejné služby, sportovní a rekreační funkce, výrobu a logistiku. Dále se studie zabývá důsledky a vzájemnou interakcí na dopravní a technickou infrastrukturu. Součástí práce je SWOT analýza jednotlivých funkcí a souhrnná SWOT analýza pro celé řešené území.

4.2. Bydlení

Rozvoj bydlení ve sledovaných územích je svým charakterem a intenzitou srovnatelné s ostatními oblastmi v okolí Prahy. Obecně je preferována jak budoucími obyvateli, tak developerskými společnostmi, blízkost hlavního města a jeho centra, dále podmínky a limity pro výstavbu, dané územně plánovací dokumentací a dostupnost pozemků. V zásadě zde vzniká bydlení vlastnické v rodinných domech. Z valné většiny jde o nové developerské projekty, minimální podíl nových bytů je postaven svépomocí, formou individuální výstavby. Rozvoj bydlení je umožněn a podporován ze strany obcí dostatkem rozvojových ploch pro bydlení, jejichž kapacita přerůstá plánovaný přírůstek obyvatelstva.

Rozvoj byl často nekoordinovaný, takže významný podíl nových bytů byl realizován v obcích bez navazující sociální a dopravně technické infrastruktury. Je zde také zřejmý nedostatek volných pracovních míst na odpovídajících úrovních, většina bydlících v obcích dojíždí za prací do Prahy, totéž platí i o nabídce vzdělávání. V tomto smyslu je lepší situace na území, která spadají do hl.města Prahy.

Vývoj počtu obyvatel, tak jak jej udává ČSÚ pro roky 1991 až 2008, vykazuje stoupající tendenci. V projekci do roků 2013 a 2020 jsou sumárně očekávány další přírůstky v obcích za hranicí hl.m. Prahy. Pro posuzovaná území pražských katastrů Ruzyně a Čimice je prognózován pokles počtu obyvatel, což lze vysvětlit odlehlostí těchto území od centra města, nevhodnou dostupností pro MHD a současněmu poklesu zájmu o byty v panelové zástavbě.

Z průzkumu územně plánovací dokumentace, ve kterém byl porovnáván odhad přírůstku obyvatel a bytů (viz práce Studie vlivu vyhlášení ochranného hlukového pásma letiště Praha – Ruzyně na rozvoj území a cenu nemovitostí) a kapacita rozvojových ploch jak v území současného OHP (území B), tak v území navrženého OHP (území A) vyplývá, že:

- kapacita rozvojových ploch několikanásobně převyšuje maximální prognózovaný přírůstek jak v území současného OHP, tak v území navrženého OHP, podobně je tomu i pro počty bytů,
- rozvojové plány obcí v současném i navrhovaném OHP počítají s dalším rozvojem bytové výstavby na svých územích.

Důsledky realizace výstavby nové paralelní dráhy jsou, v rámci přípravných prací, projednávány se zástupci jednotlivých obcí. Územně plánovací dokumentace, její změny a příprava návrhů nových územních plánů by měla zohledňovat ve všech navrhovaných funkcích vlivy rozvoje letiště a ochranných hlukových pásem.

4.2.1. SWOT analýza - bydlení

Silné stránky

- v porovnání s ostatními obcemi na území okresu (hustota obyvatelstva, intenzita nové výstavby, apod.) jsou podmínky pro bydlení v obcích uvnitř i vně OHP srovnatelného standardu,
- zvyšující se intenzita bytové výstavby,
- vyšší podíl bydlení v rodinných domech,
- obce s nejvyšším počtem dokončených bytů (Hostivice, MČ Lysolaje, Horoměřice) a vysoký počet nových bytů za poslední období (Hostivice, Nebušice, Horoměřice, Lysolaje),
- nízká míra nezaměstnanosti, výrazně pod průměrem České republiky a Středočeského kraje,
- velký rozsah a příznivá struktura pracovních příležitostí v prostoru letiště,
- zázemí a pracovní příležitosti v Praze,
- stoupající tendence počtu obyvatel uvnitř i vně vyhlášeného OHP,
- v územích vyhlášení OHP nemělo na přírůstky, úbytky migrací podstatný vliv,
- předpokládá se pokračování rozvoje výstavby a zvyšování počtu obyvatel i v dalším období, zejména obyvatel se zájmem o rodinné bydlení za hranicemi Prahy,
- velký podíl obyvatelstva dojíždějící za zaměstnáním do velkých měst – Praha, Kladno,

- průměrné mzdy na vysoké úrovni (v celém Středočeském kraji jsou po Praze druhé nejvyšší).

Slabé stránky

- nově vyhlášené OHP bude zasahovat větší území (resp.počet bytů),
- nerovnoměrnost kvalitních podmínek pro bydlení,
- „živelný“ rozvoj bydlení (stejně jako komerčních zón) není vyvážen v území ostatními funkčními složkami,
- nespokojenost s kompenzačními programy nad rámec platné legislativy ze strany obyvatel i zástupců obcí,
- malá diverzita velikostí parcel a typů nového bydlení v okolí hl. m. Prahy vede k vytváření sociálně nediverzifikovaných enkláv,
- za rozvojem zástavby je často opomíjeno zachování nezastavěných částí krajiny, které by obyvatelům poskytovaly zázemí pro rekreaci a sport a krajinně schopnost zachování ekologické stability,
- vybavenost mnohdy neodpovídá prudkému nárůstu bydlení, některé „satelity“ nemají kvalitu plnohodnotných sídel z hlediska funkčního ani estetického,
- v řadě území je nevyhovující dopravní vazba do center vybavenosti a práce (včetně hromadné dopravy),
- přes příznivé životní prostředí nejsou podmínky pro bydlení ve vybraných (často odlehlých) částech kraje komplexní – často je nevyhovující dopravní dostupnost, vzdálená centra se službami, prací i školami.
- oslabení center v blízkosti Prahy, posun jejich zázemí do hl.m. Prahy (např. Hostivice) a nízká úroveň sociální infrastruktury některých rychle rostoucích obcí v okolí Prahy,
- nízká úroveň veřejných prostorů,
- srůstání obcí v příměstském území Prahy,
- vysoký podíl panelových sídlišť – zejména v částech Prahy,
- nevyhovující železniční spojení Kladna s Prahou.

Příležitosti

- vybavení center službami a zlepšení jejich dostupnosti včetně hromadné dopravy,
- nové příležitosti pro omezení závislosti bydlících na hlavním městě, tím i snížení vyjíždky a zpomalení růstu nároků na dopravní infrastrukturu,
- regulace rozvoje příměstského území hl.m.Prahy, aby se území rozvíjelo komplexně (viz legislativní nástroje) včetně řešení příměstské krajiny,
- zkvalitnění bydlení v územích s příznivými podmínkami (dovybavení službami, zajištění dopravní dostupnosti),
- budování kolejových dopravních systémů pro hromadnou dopravu v nových trasách i řešení příměstské železniční hromadné dopravy v trasách stávajících,
- změna rozvojových priorit obcí v posunu ke kvalitativním parametrům,
- větší prostor pro komunikaci s obyvateli na území nově vyhlášeného OHP,
- rozvoj letiště a budování infrastruktury ovlivňuje plánování rozvoje hl. m. Prahy a obcí za hranicí Prahy a bude vyžadovat další interakce a optimalizace,
- vznik nových pracovních míst jak přímo na letišti, tak v navazující komerční výstavbě – větší stabilizace obyvatel (méně dojíždění, rozvoj sociální infrastruktury a služeb),
- vytvoření odpovídajících nižších center osídlení v příměstském území Prahy, schopných saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území,
- zachování prostupnosti krajiny nepropojováním sídel v příměstském území hl. města Prahy.

Hrozby

- plochy pro bydlení mohou znehodnocovat plochy pro volnou krajinu, zeleň a rekreaci a rozšiřovat se na jejich úkor, což může zpětně mít nepříznivý vliv na atraktivitu bydlení,
- nevhodná lokalizace rozvojových ploch pro bydlení vzhledem k výhledovému provozu paralelní dráhy,

- pokud budou nadále jen přibývat plochy pro bydlení bez koordinace se zajištěním služeb a dopravní dostupnosti, ztratí tyto oblasti na přitažlivosti a lidé je začnou opouštět,
- degradace krajiny rozptýlenou výstavbou bydlení i ekonomických aktivit a snižování prostupnosti krajiny v důsledku propojování obcí,
- zvýšením počtu obyvatel v prostoru OHP může znamenat pravděpodobnost vzniku dalších občanských aktivit, které nebudou souhlasit se stavebními aktivitami jak při výstavbě dráhy, tak při stavbách navazujících (infrastruktura, komerční objekty)
- snížení atraktivity bydlení vzhledem k předpokládané intenzivnější komerční výstavbě v blízkosti rozšíření letiště,
- upřednostňování individuálních zájmů obcí nad společnými zájmy oblasti,
- další rozvoj malých obcí bez odpovídající sociální infrastruktury a dobré obsluhy hromadnou dopravou,
- kolaps dopravní infrastruktury v důsledku nemožnosti efektivní hromadné dopravy,
- vylidňování obcí se špatnou dopravní obsluhou a nedostatečnou sociální infrastrukturou,
- nenaplnění rozvojových ambicí obcí (jen částečné využití vymezených zastavitelných ploch),
- obavy obyvatel z možných teroristických úroků, havárií či vzniku ekologických zátěží,
- ztráta či snížení rezidenčního potenciálu příměstského území Prahy a některých dalších měst.

4.3. Občanská vybavenost

Vybavenost řady obcí v tomto území neodpovídá poměrně vysokému počtu jejich obyvatel. Zřejmý je nedostatek mateřských škol, v souvislosti s nárůstem obyvatel je tento problém obecný i pro celé území Prahy a příměstských oblastí. Služby i sociální infrastruktura je koncentrována zejména na Prahu, lidé bydlící v obcích mimo Prahu využívají tyto služby i v souvislosti s tím, že do Prahy dojíždějí do zaměstnání. Obce jako takové nejsou vzhledem k současným rozpočtovým pravidlům schopny krýt potřebu občanské vybavenosti, jejich vlastní prostředky jsou omezené.

Prognóza vývoje vzniku nových aktivit v oblasti sociální infrastruktury je obtížná, už vzhledem k tomu, že vysoký podíl na zajištění těchto služeb může být postaven na komerční bázi – soukromé školky, zdravotnická zařízení, domovy pro seniory apod. Komerční princip těchto aktivit je ovlivňován jejich okamžitou poptávkou. Obdobná situace je i v oblasti služeb, nabídce sportovních a rekreačních aktivit.

Vliv současného nebo navrženého OHP na občanskou vybavenost v dotčeném území není patrný. Tento systém úzce navazuje na bydlení, počty obyvatel, jejich dojíždění apod.

4.3.1. SWOT analýza – občanská vybavenost

Silné stránky

- obyvatelstvo využívá kromě vybavenosti na území kraje také vybavenost hlavního města Prahy (některá krajská zařízení jsou na pražském území), a to zejména vybavenost vyšší, což výrazně zlepšuje celkovou situaci,
- v příměstském území vznikla celá řada obchodních, zábavních a komerčních center, což lze hodnotit z hlediska uspokojování vybraných potřeb obyvatelstva jako pozitivní, z jiných hledisek jako negativní (např. vliv na charakter krajiny).

Slabé stránky

- v překotně se rozvíjejícím příměstském území Prahy zaostává základní i vyšší vybavenost za rozvojem obytné funkce, její dodatečné doplňování může být problematické (jedním z negativních faktorů je i to, že se noví obyvatelé nehlásí k trvalému pobytu),
- vybavenost řady malých rozvíjejících se měst a obcí v tomto území neodpovídá poměrně vysokému počtu jejich obyvatel, který v několika případech již překročil hodnotu 5000 obyvatel (týká se zejména mateřských a středních škol),

- i některá další střediska ležící mimo výše uvedené území nemají dostatečnou občanskou vybavenost na úrovni odpovídající jejich významu; to je podstatné zejména u středisek v „odlehlejších“ oblastech, která by měla být svébytná.

Příležitosti

- posílení svébytnosti a soběstačnosti obcí,
- zmenšení závislosti na hlavním městě,
- dovybavení obcí (včetně tzv. „satelitů“) a zejména místních středisek v příměstském prostoru,
- omezení či zastavení nové výstavby komerčních center, jejich transformace na plnohodnotná centra vybavenosti (tedy změna kvality nikoli další kvantitativní růst),
- při uplatnění výše uvedených příležitostí - zmenšení nároků na dopravu,
- zlepšení dostupnosti center včetně hromadné dopravy (řešení příměstské dopravy ve stávajících i nových trasách, integrované systémy).

Hrozby

- zvýšení závislosti na hlavním městě pro obce za hranicí Prahy – v důsledku nesoběstačnosti sídel s nevyhovující vybaveností,
- nevyhovující hromadná doprava – zejména kolejová do vybraných oblastí ,
- zvýšení nároků na dopravu, zejména automobilovou – opět v důsledku neřešení hromadné dopravy a špatné vybavenosti sídel,
- pokud se budou stavět další komerční zóny bez koncepce urbanizace příměstských prostorů, znehodnotí příměstskou krajinu a přetíží ji dopravou,
- pokud zůstanou nevybavená místní střediska v příměstském prostoru Prahy, bude narůstat dojíždka do hl.města Prahy.

4.4. Výroba a logistika, administrativa a služby

Z hlediska funkce výroby a logistiky je dané území charakterizováno, převážně logisticko výrobními areály (Airport Logistic Park Kněževes, Karlovarská Business Park Ruzyně, Tulipán Logistic Park Hostivice, R6 Logistic Park Jeneč a další). Vliv na rozvoj investic má existence dvou tahů rychlostních komunikací (R6, R7), malá vzdálenost od Prahy, dostupnost letiště a rovněž rozvojové záměry obcí. Obchodní centra jsou zastoupena především obchodním centrem Šestka a outletovým centrem Galleria Moda Tuchoměřice. Tyto projekty však nejsou výrazně komerčně úspěšné – projekt Galleria Moda byl zastaven těsně před dokončením. Důvodem nižší komerční úspěšnosti je existence dalších center v okolí (Zličín), nedokončenost zón, ve kterých se nová centra nacházejí (v případě Galleria Moda je to nedokončení dopravního napojení). Konkurencí jsou rovněž menší nákupní střediska, specializující se zejména na prodej potravin, která jsou dostupná přímo v obcích (Penny, Lidl) a jistý podíl na neúspěšnosti projektů je nutno připsat i současné ekonomické recesi. S výstavbou paralelní dráhy a zvýšením provozu na letišti bude zřejmě spojena snaha o další výstavbu logistických a výrobních areálů, zejména staveb na „zelené louce“. Menší zájem je o využívání bývalých průmyslových nebo zemědělských objektů a přestavba k novým účelům (tzv. „brownfields“). Spolu s podnikatelskými aktivitami je spojen rozvoj terciální sféry v podobě dalšího rozvoje bydlení, nabídky služeb v oblasti obchodu, ale i přechodného nebo střednědobého ubytování a kongresové turistiky.

Vliv rozšíření letiště na rozvoj investic do objektů pro výrobu a logistiku je nesporně kladný. Podobně je tomu i u rozvoje administrativních objektů a služeb. Jejich vznik je rovněž ovlivněn funkcí bydlení (obchody, služby pro obyvatele). Jakékoli rozšíření letiště bude generovat jejich intenzivnější rozvoj jak přímo v prostoru letiště, tak i v širším zázemí. Negativní důsledky realizace paralelní dráhy tedy nelze očekávat.

4.4.1. SWOT analýza – výroba a logistika, administrativa a služby

Silné stránky

- zvýšení provozu na letišti dává prostor k novým aktivitám – zejména logistickým centrům,
- silné zázemí Prahy – lidské zdroje, obchodní aktivity,
- podmínky pro rozvoj logistických areálů – zejména v obcích okolí Prahy (Hostivice, Jeneč),

- Praha je hlavním odbytištěm zboží a služeb,
- Hlavní město Praha – nejvýznamnější ekonomické centrum republiky,
- zrychlený ekonomický růst Prahy a lokalit v sousedství Prahy na rozdíl od jiných částí na hranici kraje nebo v jiných krajích,
- vysoká kvalifikace pracovních sil,
- po Praze nejvyšší průměrné platy a nejvyšší dynamika růstu průměrných platů v ČR,
- existující a postupně doplňované sítě technické infrastruktury.

Slabé stránky

- nedostatečná transformace nevyužívaných výrobních ploch zejména po těžbě, hutnictví, potravinářském průmyslu, bývalých zemědělských areálů apod.
- vysoký rozsah logistických areálů,
- nehotová dopravní infrastruktura (silniční okruh, trasa Praha - Kladno),
- vliv na rekreační funkci území,
- menší kapacity pro výrobu a rozvoj v dotčených území Prahy.

Příležitosti

- možné rozšíření terciální sféry (obchod, služby, hotely),
- nabídka pracovních míst v místě bydliště, omezení dojížděky za prací do hl. m. Prahy,
- využití investičních příležitostí na nevyužívaných plochách (brownfields),
- realizace dopravních staveb - silniční okruh kolem Prahy,
- realizace železničních staveb - trasa Praha – letiště – Kladno,
- posílení sítí technické infrastruktury.

Hrozby

- specializace na úzký druh ekonomické aktivity (zejména obchodní a skladové areály),
- snížení poptávky po skladovacích prostorech i snížení kupní síly obyvatel (zavírání obchodních center),
- pokračující trend vysoké vyjížděky na velké vzdálenosti za prací,
- opoždování výstavby dopravní a technické infrastruktury,
- potenciální ohrožení dopravní a technické infrastruktury při krizových situacích (povodně, teroristické útoky),
- degradace zemědělských ploch v důsledku jejich rozsáhlého nevyužívání pro zemědělskou výrobu či udržování krajiny.

4.5. Sport a rekreace

Území, které je v současném OHP ani území v navrhovaném ochranném pásmu nemá rekreační charakter ve smyslu atraktivit, které by lákaly k trávení dovolených. Na území nejsou významná rekreační střediska, vodní nádrže, řeky apod. Potenciál v souvislosti s rozvojem bydlení je možný ve využívání území pro sportovně rekreační činnost obyvatel. Takovými atraktivitami mohou být turistické stezky procházející přírodními památkami - Kněžívka, Opukový lom Přední Kopanina, Hostivické rybníky, cyklistické stezky, plochy a objekty pro sport – lanová centra, tenisové kurty, hřiště pro míčové sporty, jezdecké sporty apod.

Vliv realizace paralelní dráhy na rozvoj nebo charakter sportovně rekreačních aktivit se nebude nijak výrazně projevovat. Předpokládá se koordinace jejich výstavby s výstavbou paralelní dráhy a navazující dopravní a technické infrastruktury.

4.6. Veřejná dopravní infrastruktura

Zásadní vliv na vzájemnou interakci stavby nové paralelní dráhy bude mít stavba silničního okruhu a realizovaná silnice R6 jak na území hl.m. Prahy, tak i na území Prahy – západ. Dalšími koncepčními silničními stavbami na území, v současném hlukovém pásmu jsou nové komunikace od Středokluk a Kněževse (ze silnice R7 a rekonstrukce stávající komunikace na Kralupy nad Vltavou). Dalšími plánovanými stavbami, které jsou v území vyhlášeného OHP

je rekonstrukce napojení komunikace II/240 (Tuchoměřice – Tursko, včetně MÚK Středokluky) na R7 (MUK Ruzyně – sever, Tuchoměřice, Kněžívka) a v území navrhovaného OHP obchvat Pavlova. V regionu Prahy, pak kromě silničního okruhu jsou výhledově plánovány stavby tramvajového prodloužení Liboc – Na Padesátníku. Dalším významným investičním záměrem je trať č. 120 Praha – Kladno – Lužná u Rakovníka – Žatec, a kolejové spojení Praha – Kladno, významně zlepšující dopravní propojení obou měst. S tím souvisí i napojení letiště Ruzyně. Na celém území se realizací uvedených investic výraznělepší osobní doprava, jak individuální, tak hromadná. Vybudováním okruhů kolem obcí se snížilo jejich zatížení průjezdy aut – hluk, prašnost, bezpečnost na silnicích.

4.6.1. SWOT analýza – silniční doprava

Silné stránky

- hustá silniční síť, především dálnic, rychlostních silnic, silnic I.třídy a významných silnic II.třídy, což odpovídá osídlení a poloze kraje v centru republiky,
- stavba nové přistávací dráhy je koordinována se stavbou Silničního okruhu kolem Prahy a přeložkou silnice I/6,
- vedení sítě rychlostních silnic (R6, R7) bylo již na území kraje realizováno v ucelených trasách, což výrazným způsobem zkvalitňuje vedení dopravních vazeb v širším území. Zároveň s tím souvisí i snížení dopravního zatížení původních velmi zatížených silničních tras procházejících převážně zastavěným územím.

Slabé stránky

- nedokončený Silniční okruh kolem Prahy, což má výrazné negativní dopady na dopravní zatížení zejména na vstupech do Prahy a na navazující silniční síť,
- neodpovídající stav a parametry silnic II.tříd, jejichž kvalita výrazně klesá v závislosti na hustotě osídlení.

Příležitosti

- nově budovaná či rekonstruovaná dopravní infrastrukturalepší dosažitelnost letiště individuálními i hromadnými dopravními prostředky,

- realizace silničního okruhu kolem Prahy v celém rozsahu bude mít zásadní význam pro vedení dálkové tranzitní dopravy a pro rozvedení dalších dopravních vazeb a pro převedení dopravní zátěže ze současné navazující silniční sítě do kapacitního koridoru,
- na významných silnicích II.třídy realizovat nezbytné úpravy a přeložky s cílem dosažení lepší dostupnosti území, zejména na tzv. aglomeračním okruhu II/101 v sektoru mezi dálnicemi D5 a D8 a silnicemi R6 a R7, kde zlepší napojení Kladna z jižní části (silnice I/61).

Hrozby

- možné dopravní komplikace při stavbách tunelů na rychlostní komunikaci I/6,
- nedostačující investice do sítě silnic II. a III. třídy vede ke zhoršování jejich stavu s negativními vlivy na dostupnost území,
- zvýšená intenzita dopravy v souvislosti s nedostavěným okruhem kolem Prahy může způsobit komplikace.

4.6.2. SWOT analýza - železniční doprava

Silné stránky

- poměrně vysoká hustota železniční sítě,
- objekty nové RWY respektují trasu modernizované dráhy Praha – Kladno,
- územím (jižně od letiště) je vedena železniční trať celostátního významu - trať č. 120.

Slabé stránky

- omezené parametry a nízká technická úroveň zejména regionálních tratí,
- nedostatečná funkce příměstské kolejové dopravy, zejména v územích silného rozvoje obytné zástavby.

Příležitosti

- realizace nových vstupů do Prahy v trasách VRT přinese uvolnění stávajících koridorových tratí pro vyšší rozvoj příměstské dopravy,

- realizace nové trasy příměstské železniční dopravy Praha – letiště – Kladno,
- zvýšení dostupnosti letiště hromadnou dopravou,
- omezení vlivu automobilové a autobusové dopravy,
- zlepšení parametrů vybraných tratí s předpokladem využívání hromadnou dopravou,
- zvýšení významu příměstské hromadné dopravy.

Hrozby

- neuskutečnění rozvojových záměrů přinese stagnaci železniční dopravy s dalším přesunem dopravní zátěže na silniční dopravu,
- nutnost koordinace projektů výstavby letiště a nové dráhy Praha – Kladno.

4.7. Veřejná technická infrastruktura

Stavba nové paralelní dráhy a vyhlášení OHP do stávajících nadřazených struktur veřejné technické infrastruktury nebude mít výrazný vliv na stávající charakter a uspořádání technické infrastruktury v žádném z území. Projekt pro územní rozhodnutí řeší zajištění dostatečných kapacit médií a energií. Podmínkou pro stavbu nových zpevněných ploch paralelní dráhy musí být zahájení provozu rekonstruované ČOV + ČKV JIH. V areálu letiště Praha Ruzyně je v současné době plánována výstavba nové trafostanice 110 kV.

Stavby typu veřejně prospěšných staveb, které jsou dány koncepcí rozvoje Středočeského kraje, zasahují do jihozápadní části území vedení el. energie – území obcí Unhošť, Červený Újezd a nově plánované trafostanice 110kV v obcích Lichoceves a Pavlov. Pro dotčená území v hl.m. Praze jsou z pohledu technické infrastruktury řešeny v zásadě sítě v souvislosti se stavbou silničního okruhu a s realizovanou úpravou komunikace R6 (např. přeložka VTL plynovodu, odvod dešťových vod – dešťové usazovací nádrže a suché poldry).

4.7.1. SWOT analýza – veřejná technická infrastruktura

Silné stránky

- spolu s výstavbou paralelní dráhy proběhne rekonstrukce ČOV a připravována je výstavba nové trafostanice 110 kV,

- pokrytí většiny potřeb energií a médií je řešeno ze stávajících rozvodů v letištním areálu.

Slabé stránky

- v souvislosti s rozvojem území je možno očekávat deficity v zásobování energiemi,

Příležitosti

- připravována výstavba nových napájecích bodů – distribučních rozvodů 110kV a napájecích vedení 110kV,

Hrozby

- ohrožení v případě mimořádných poruch,
- rozvoj soustav energetických sítí a příslušná ochranná pásma mohou ovlivňovat využití pozemků,
- obavy z důsledků případných teroristických útoků,
- obava z průniku a znečištění dešťových vod a následná kontaminace půdy a spodní vody v blízkosti letiště.

4.8. Souhrnná SWOT analýza

Silné stránky

- rozšířením letiště a zvýšením letecké přepravy bude posílena pozice České republiky a Prahy v mezinárodním měřítku,
- vznik nových primárních ekonomických aktivit – logistika, výroba,
- vznik sekundárních ekonomických aktivit – ubytování, služby, obchodní sféra,
- z průzkumu vyplynulo, že rozvoj území ani cena nemovitostí se v současně vyhlášeném OHP ani v navrženém OHP nijak výrazně neliší,
- stoupající tendence počtu obyvatel uvnitř i vně vyhlášeného OHP,

- podmínky pro bydlení jsou obecně pro obce uvnitř i vně OHP srovnatelné kvalitou i vybaveností s ostatními obcemi na území okresu (hustota obyvatelstva, intenzity nové výstavby, apod.),
- silné zázemí Prahy – lidské zdroje, obchodní aktivity,
- obce v současném OHP i navrženém OHP dále předpokládají rozvoj území, jak pro bydlení, tak pro komerční investice,
- impuls k rozvoji zejména dopravní infrastruktury, jak silniční, tak železniční,
- zlepšení dopravní obslužnosti individuální i hromadnou dopravou,
- pokrytí většiny potřeb energií a médií je řešen z vlastních zdrojů letiště (rekonstruovaná ČOV JIH, 3. etapa, příprava výstavby trafostanice 110 kV).

Slabé stránky

- nově vyhlášené OHP bude zasahovat větší území (resp.počet obyvatel a bytů),
- oslabení center v blízkosti Prahy, posun jejich zázemí do hl.m. Praha (Hostivice) a nízká úroveň sociální infrastruktury některých rychle rostoucích obcí v okolí Prahy,
- vznikem navazujících ekonomických aktivit a rozvojem zastavěných území může docházet ke „srůstání“ obcí v příměstském území Prahy, s možnými dopady do charakteru krajinného rázu či úbytku zemědělské půdy,
- vysoký rozsah logistických areálů,
- nehotová dopravní infrastruktura (silniční okruh, trasa Praha - Kladno),
- nevyhovující železniční spojení Kladna s Prahou.

Příležitosti

- nové příležitosti pro omezení závislosti bydlících na hlavním městě, tím i snížení vyjíždky a zpomalení růstu nároků na dopravní infrastrukturu,
- nově budovaná či rekonstruovaná dopravní infrastruktura zlepší dosažitelnost letiště individuálními i hromadnými dopravními prostředky (Rekonstrukce rychlostních komunikací, modernizace železniční sítě),

- větší prostor pro komunikaci s obyvateli na území nově vyhlášeného OHP,
- rozvoj letiště a budování infrastruktury ovlivňuje plánování rozvoje hl. m. Prahy a obcí za hranicí Prahy a bude vyžadovat další interakce a optimalizace tohoto plánování,
- vznik nových pracovních míst jak přímo na letišti, tak v navazující komerční výstavbě – větší stabilizace obyvatel (méně dojíždění, rozvoj sociální infrastruktury a služeb),
- možné rozšíření terciální sféry (obchod, služby, hotely).

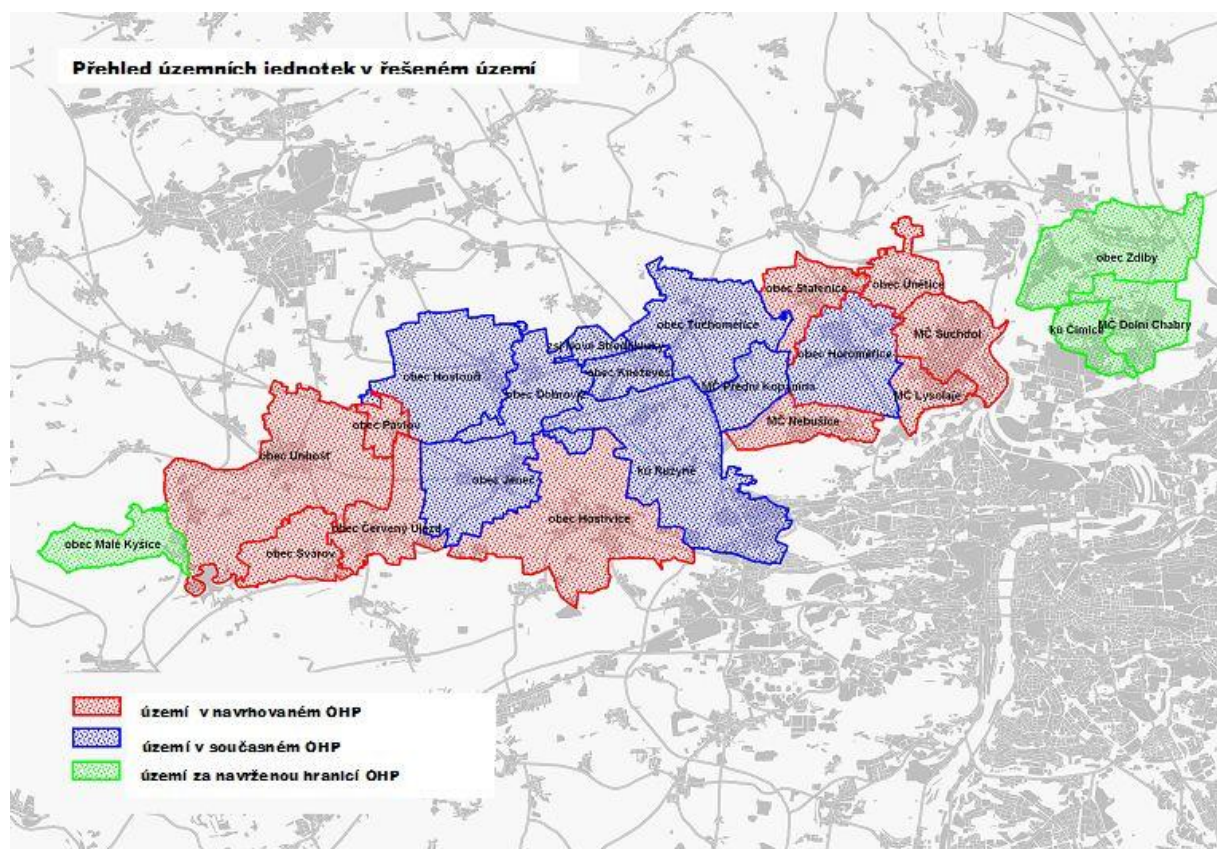
Hrozby

- rozvoj zastavěných ploch, jejich rozšiřování se na úkor ploch pro volnou krajinu, zeleň a rekreaci, může zpětně nepříznivě působit na atraktivitu bydlení, a to snížením či přímo ztrátou rezidenčního potenciálu příměstského území Prahy a některých dalších měst,
- zvýšením počtu obyvatel v prostoru OHP může znamenat pravděpodobnost vzniku dalších občanských aktivit, které nebudou souhlasit se stavbou paralelní dráhy a rovněž s navazující výstavbou (infrastruktura, komerční objekty),
- specializace na úzký druh ekonomické aktivity (zejména obchodní a skladové areály), hrozí snížení poptávky po skladovacích prostorech i snížení kupní síly obyvatel (zavírání obchodních center),
- opožďování výstavby dopravní a technické infrastruktury,
- potenciální ohrožení při krizových situacích (povodně, mimořádné poruchy, teroristické útoky),
- obava z průniku a znečištění dešťových vod a následné kontaminace půdy a spodní vody v blízkosti letiště,
- možné komplikace (hluk, prach, doprava) při výstavbě.

5. ZÁVĚRY STUDIE

5.1. Vliv vyhlášení ochranného hlukového pásma letiště Praha na rozvoj území

Míra rozvoje území je jednou z vlastností, kterými je charakterizován potenciál území, vzhledem k možnostem a podmínkám jeho dalšího vývoje, fungování a vzájemných interakcí. V rámci předkládané práce byly ověřovány důsledky realizace paralelní dráhy na vybrané rozhodující funkční systémy v území z hlediska územního plánování a rozvoje. Řešeným územím byly pro uvedený dokument 3 typy územních jednotek: území a obce v navrhovaném OHP (Červený Újezd, Hostivice, Pavlov, Statenice, Svárov, Unhošť, Únětice, MČ Praha – Lysolaje, MČ Praha – Nebušice, MČ Praha – Suchdol), území uvnitř současného OHP (Dobrovíz, Horoměřice, Hostouň, Jeneč, Kněževes, Tuchoměřice, MČ Praha - Přední Kopanina, k.ú. Ruzyně) a území za navrhovanou hranicí OHP (Malé Kyšice, Zdiby, MČ Praha – Dolní Chabry, k.ú. Čimice) .



U těchto obcí byl prognózován vývoj počtu obyvatel pro období 2008 až 2013 a 2013 až 2020 metodou vycházející ze statistických propočtů (tendence růstu obyvatel, migrace apod.). Současně byl zjišťován potenciál rozvoje území promítnutý do možného počtu

obyvatel a bytů, které jsou schopny naplnit rozvojové zóny vymezené v územně plánovací dokumentaci. Porovnáním kapacity rozvojových zón a prognózovaného počtu obyvatel bylo zjištěno, že rozvojové záměry obcí, definované v územně plánovací dokumentaci, značně převyšují prognózovaný vývoj počtu obyvatel, a to pro každý ze třech typů území. Jednotlivé obce tedy předpokládají a dávají prostor k výstavbě (zejména bytové). Sumárně se nepředpokládá, že všechny rozvojové plochy, tak, jak jsou nyní součástí územních plánů, mohou být v daném časovém horizontu (do roku 2020) obsazeny ve všech obcích. U některých obcí se však nevylučuje, že jejich atraktivita (ceny pozemků, podpora výstavby, „popularita“ lokality, dobrá marketingová strategie developerů, dostupnost inženýrských sítí apod.) může být pro investory taková, že její rozvojové plochy naplněny být mohou.

Dále byla ve výše uvedeném dokumentu posouzena intenzita rozvoje území metodou multikriteriálního hodnocení pro skupiny obcí uvnitř OHP a vně OHP. Hlavními kritérii pro toto posouzení byl vývoj počtu obyvatel, migrace, vývoj počtu bytů, vývoj zastavěných ploch v katastrálních územích a vývoj cen pozemků. Výsledky vyhodnocení pak prokázaly, že míra intenzity rozvoje byla mírně vyšší pro vybrané obce, ve kterých je OHP v současné době již vyhlášeno.

5.1.1. Bydlení

Rozvoj bydlení ve sledovaných územích je svým charakterem a intenzitou srovnatelné s ostatními oblastmi v okolí Prahy. Obecně je pro výběr lokalit pro bydlení preferována jak budoucími obyvateli, tak developerskými společnostmi blízkost hlavního města a jeho centra, dále podmínky a limity pro výstavbu, dané územně plánovací dokumentací a dostupnost pozemků. V zásadě zde vzniká bydlení vlastnické, v rodinných a bytových domech.

Vývoj počtu obyvatel, tak jak jej udává ČSÚ pro roky 1991 až 2008, **vykazuje stoupající tendenci.** V projekci do roků 2013 a 2020, která metodicky vycházela z tendencí současného růstu obyvatel, jejich migrace apod. jsou sumárně očekávány další přírůstky, zejména v obcích za hranicemi hl.m. Prahy.

Z průzkumu územně plánovací dokumentace, ve kterém byla zjišťována kapacita rozvojových ploch jak v území současného OHP, tak v území navrženého OHP vyplývá, že:

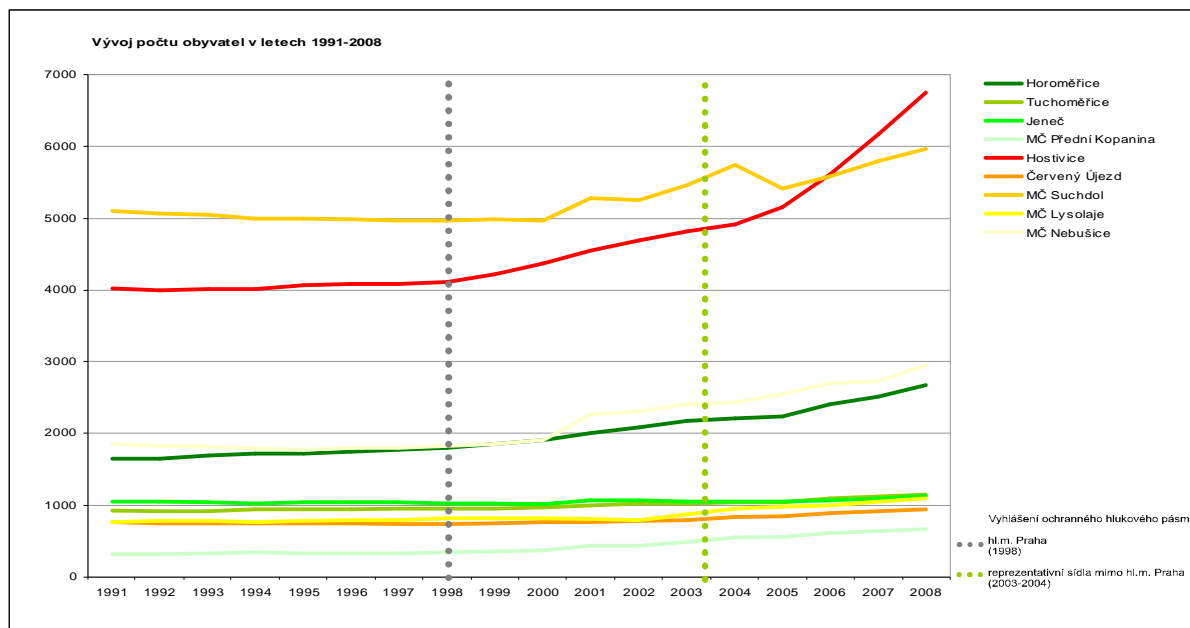
- **kapacita rozvojových ploch několikanásobně převyšuje maximální prognózovaný přírůstek jak v území současného OHP, tak v území navrženého OHP,**
- **rozvojové plány obcí v současném i navrhovaném OHP počítají s dalším rozvojem bytové výstavby na svých územích.**

Důsledky realizace výstavby nové paralelní dráhy jsou, v rámci přípravných prací, projednávány se zástupci jednotlivých obcí. Územně plánovací dokumentace, její změny a příprava návrhů nových územních plánů by měla, ve všech navrhovaných funkcích, zohledňovat vlivy rozvoje letiště a ochranných hlukových pásem.

Tabulka č.56 Vývoj počtu obyvatel v letech 1991-2008

Obec	Počet obyvatel v roce																	
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Horoměřice	1 645	1 648	1 689	1 725	1 718	1 745	1 776	1 800	1 854	1 909	2 002	2 085	2 168	2 212	2 235	2 401	2 515	2 675
Tuchoměřice	930	908	913	939	942	943	954	953	959	972	994	1 017	1 021	1 032	1 041	1 088	1 121	1 140
Jeneč	1 049	1 050	1 037	1 024	1 040	1 040	1 036	1 024	1 020	1 013	1 059	1 065	1 053	1 054	1 053	1 062	1 093	1 139
MČ Přední Kopanina	319	319	326	337	331	323	333	335	354	366	435	435	497	546	554	619	648	670
Hostivice	4 021	3 997	4 012	4 005	4 069	4 079	4 085	4 111	4 215	4 364	4 539	4 699	4 811	4 915	5 158	5 607	6 174	6 752
Červený Újezd	768	755	750	754	752	755	741	742	750	758	762	774	798	830	842	885	914	944
MČ Suchdol	5 107	5 069	5 043	4 999	4 988	4 984	4 970	4 970	4 982	4 971	5 276	5 259	5 458	5 740	5 411	5 583	5 806	5 962
MČ Lysolaje	769	778	771	768	784	787	791	812	819	816	806	793	872	956	984	998	1 054	1 096
MČ Nebušice	1 849	1 829	1 808	1 784	1 775	1 799	1 797	1 830	1 860	1 908	2 267	2 302	2 404	2 424	2 554	2 697	2 726	2 952

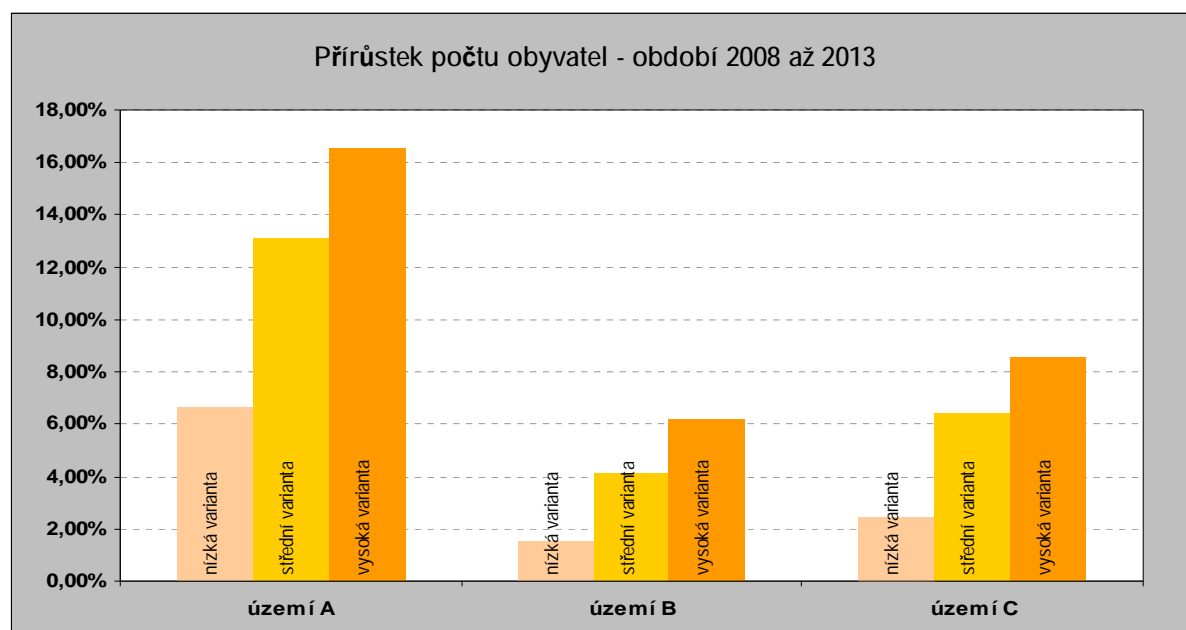
Graf č.8: Vývoj počtu obyvatel v letech 1991 - 2008



Tabulka č.57 Sumarizace variantní prognózy přírůstku obyvatel pro období 2008 až 2013

	území A		území B		území C	
	přírůstek obyvatel	procentuální vyjádření přírůstku	přírůstek obyvatel	procentuální vyjádření přírůstku	přírůstek obyvatel	procentuální vyjádření přírůstku
nízká varianta	1 541	6,61%	230	1,49%	304	2,42%
střední varianta	3 063	13,13%	633	4,11%	808	6,43%
vysoká varianta	3 855	16,52%	942	6,12%	1 077	8,56%

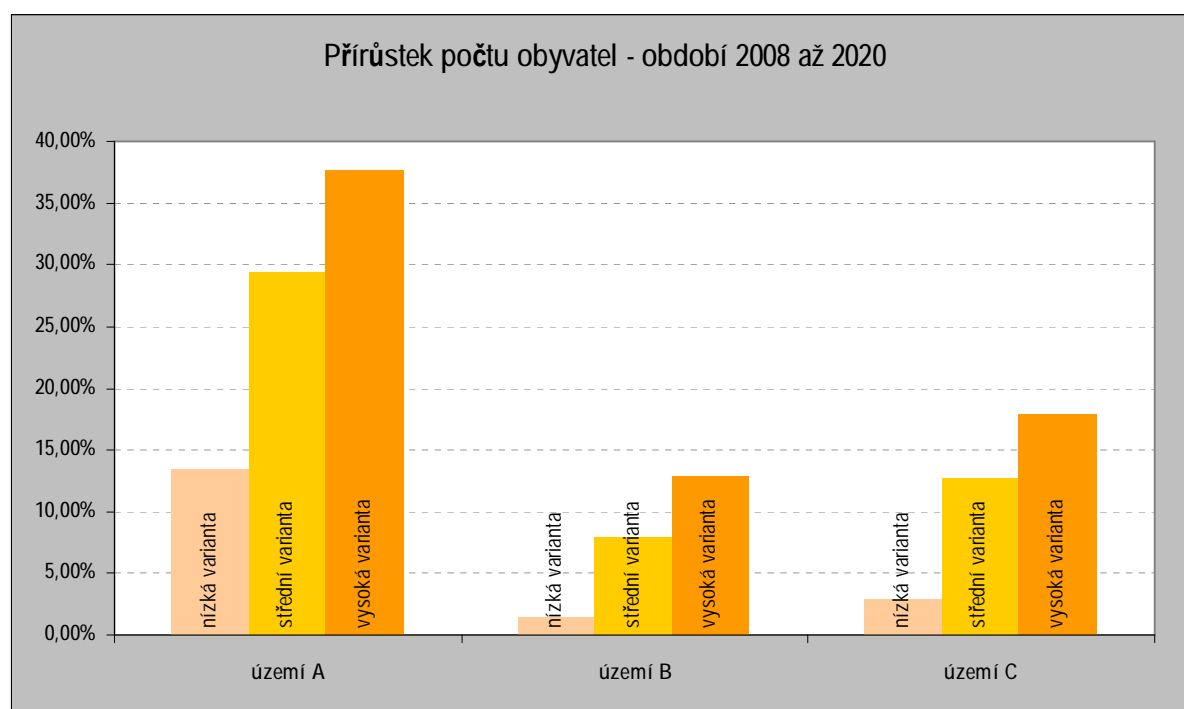
Graf č.9: Sumarizace variantní prognózy přírůstku obyvatel pro období 2008 až 2013



Tabulka č.58 Sumarizace variantní prognózy přírůstku obyvatel pro období 2008 až 2020

	území A		území B		území C	
	přírůstek obyvatel	procentuální vyjádření přírůstku	přírůstek obyvatel	procentuální vyjádření přírůstku	přírůstek obyvatel	procentuální vyjádření přírůstku
nízká varianta	3 152	13,51%	215	1,40%	366	2,91%
střední varianta	6 844	29,34%	1 207	7,84%	1 590	12,64%
vysoká varianta	8 786	37,66%	1 965	12,77%	2 246	17,86%

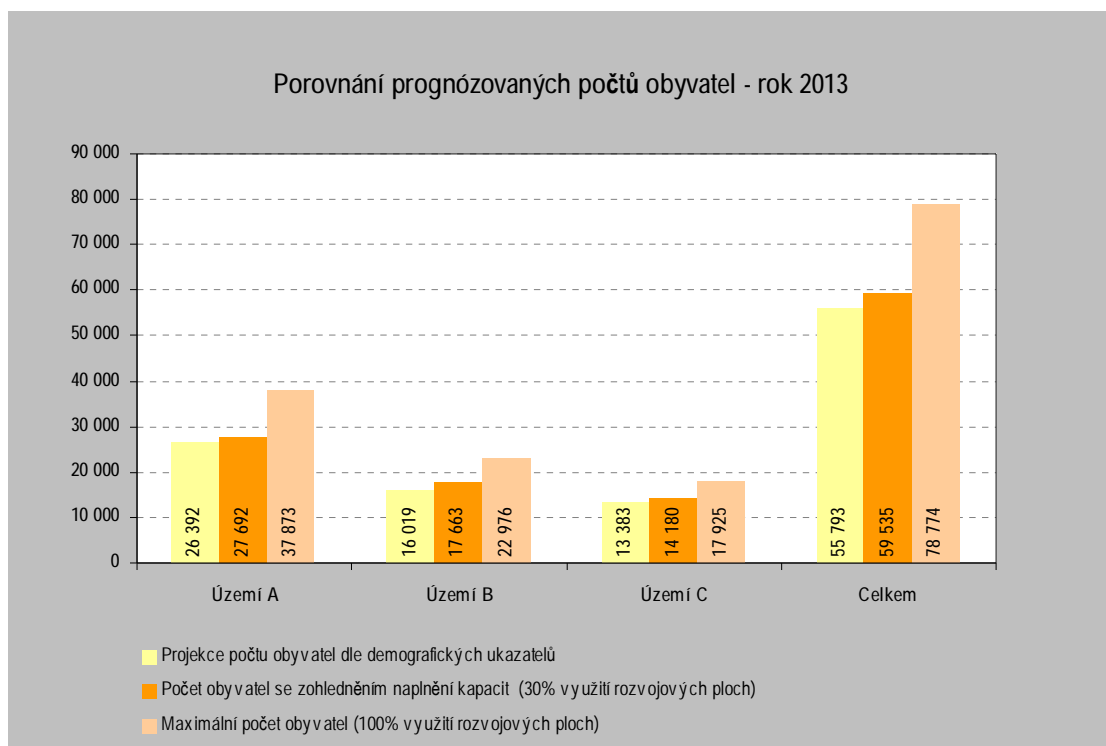
Graf č.10: Sumarizace variantní prognózy přírůstku obyvatel pro období 2008 až 2020



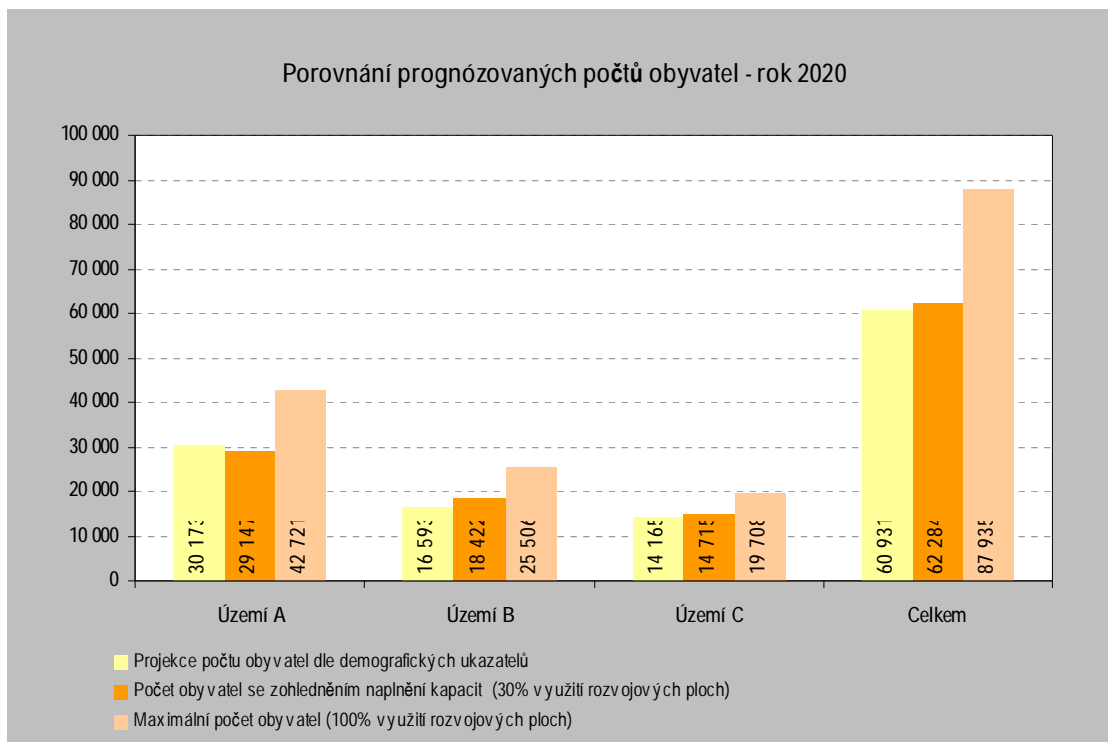
Tabulka č.59 Porovnání počtu obyvatel v roce 2013 a 2020

Území	Počet obyvatel k 1.1.2008	Počet obyvatel dle demografických ukazatelů		Počet obyvatel ze zohlednění naplnění kapacit (30% využití rozvojových ploch)		Maximální počet obyvatel (100% využití rozvojových ploch)	
		střední varianta		2013	2020	2013	2020
		2013	2020	2013	2020	2013	2020
území A	23 329	26 392	30 173	27 692	29 147	37 873	42 721
území B	15 386	16 019	16 593	17 663	18 422	22 976	25 506
území C	12 575	13 383	14 165	14 180	14 715	17 925	19 708
Celkem	51 290	55 793	60 931	59 535	62 284	78 774	87 935

Graf č.11: Porovnání prognózovaných počtů obyvatel – rok 2013



Graf č.12: Porovnání prognózovaných počtů obyvatel – rok 2020



5.1.2. Občanská vybavenost

Vybavenost řady obcí v tomto území neodpovídá poměrně vysokému počtu jejich obyvatel. Zřejmý je nedostatek mateřských škol, v souvislosti s nárůstem obyvatel je tento problém obecný i pro celé území Prahy a příměstských oblastí. Služby i sociální infrastruktura je koncentrována zejména na Prahu, lidé bydlící v obcích mimo Prahu využívají tyto služby i v souvislosti s tím, že do Prahy dojíždějí do zaměstnání. Obce jako takové nejsou vzhledem k současným rozpočtovým pravidlům schopny krýt potřebu občanské vybavenosti, jejich vlastní prostředky jsou omezené. Prognóza vývoje vzniku nových aktivit v oblasti sociální infrastruktury je obtížná, už vzhledem k tomu, že vysoký podíl na zajištění těchto služeb může být postaven na komerční bázi – soukromé školky, zdravotnická zařízení, domovy pro seniory apod. Komerční princip těchto aktivit je ovlivňován jejich okamžitou poptávkou. Obdobná situace je i v oblasti služeb, nabídce sportovních a rekreačních aktivit. Vliv současného nebo navrženého OHP na občanskou vybavenost v dotčeném území není patrný. Tento systém úzce navazuje na bydlení, počty obyvatel, jejich dojíždění apod.

5.1.3. Výroba a logistika, administrativa a služby

Z hlediska funkce výroby, logistiky, administrativy a služeb je území zaměřeno převážně na logisticko výrobní areály (Airport Logistic Park Kněževce, Karlovarská Business Park Ruzyně, Tulipán Logistic Park Hostivice, R6 Logistic Park Jeneč a další). Vliv na jejich rozvoj má především blízkost Prahy, existence dvou tahů rychlostních komunikací (R6, R7), rozvojové záměry a podpora investorů obcemi i dostupná vzdálenost od letiště. Obchodní centra jsou zastoupena především obchodním centrem Šestka a outletovým centrem Galleria Moda Tuchoměřice. Tyto projekty však nejsou výrazně komerčně úspěšné – projekt Galleria Moda byl zastaven těsně před dokončením. Důvodem nižší komerční úspěšnosti je existence dalších center v okolí (Zličín), menších nákupních středisek, specializujících se zejména na prodej potravin, které jsou dostupné přímo v obcích (Penny, Lidl), nedokončenost zón, ve kterých se tato centra nachází (dopravní napojení) a jistý podíl je nutno připsat i současné ekonomické krizi.

Vliv rozšíření letiště na rozvoj investic do objektů pro výrobu a logistiku je nesporně kladný. Podobně je tomu i u rozvoje administrativních objektů a služeb, jejich vznik je rovněž ovlivněn funkcí bydlení (obchody, služby pro obyvatele). Jakékoli rozšíření letiště bude generovat jejich intenzivnější rozvoj jak přímo v prostoru letiště, tak i v širším zázemí. Spolu s podnikatelskými aktivitami je spojen rozvoj terciální sféry v podobě dalšího rozvoje bydlení, nabídky služeb v oblasti obchodu, ale i přechodného nebo střednědobého ubytování a kongresové turistiky.

5.1.4. Dopravní a technická infrastruktura

Zásadní vliv na vzájemnou interakci stavby nové paralelní dráhy bude mít stavba silničního okruhu kolem Prahy a realizovaná silnice R6 jak na území hl.m. Prahy, tak i na území okresu Praha – západ. Dalšími koncepčními silničními stavbami na území v současném hlukovém pásu jsou nové komunikace od Středokluk a Kněževse (ze silnice R7 a rekonstrukce stávající komunikace na Kralupy nad Vltavou). Dalšími stavbami, které jsou v území vyhlášeného OHP, je rekonstrukce křížení komunikací II/240 (Tuchoměřice – Tursko, včetně MÚK Středokluky) a MUK Ruzyně – sever na R7 (Tuchoměřice, Kněžívka) a dále pak v území navrhovaného OHP obchvat Pavlova. V regionu Prahy, pak kromě silničního okruhu jsou výhledově plánovány stavby tramvajového prodloužení na Starou Ruzyni. Dalším významným investičním záměrem je trať č. 120 Praha – Kladno – Lužná u Rakovníka – Žatec, železniční spojení Praha – Kladno, významně zlepšující dopravní propojení obou měst. S tím souvisí i napojení letiště Ruzyně odbočnou větví. Na celém území se realizací

uvedených investic výrazně zlepší osobní doprava, jak individuální, tak hromadná. Vybudováním okruhů kolem obcí se snížilo jejich zatížení průjezdy aut – hluk, prašnost, bezpečnost na silnicích.

Stavba nové paralelní dráhy a vyhlášení OHP do stávajících nadřazených struktur veřejné technické infrastruktury nebude mít výrazný vliv na stávající charakter a uspořádání technické infrastruktury v žádném z území. Projekt pro územní rozhodnutí řeší zajištění dostatečných kapacit médií a energií. Rovněž po Rozšíření ČOV + ČKV Jih letiště Praha Ruzyně pojme systém splaškové a dešťové kanalizace produkovaná množství odpadních vod. Plánována je výstavba trafostanice 110 kV, která poskytne pokrytí potřeb elektrické energie s dostatečnými rezervami.

Z veřejně prospěšných staveb, které jsou dány koncepcí rozvoje Středočeského kraje, zasahují do jihozápadní části území vedení el. energie – území obcí Unhošť, Červený Újezd a nově plánované trafostanice 110 kV v obcích Lichoceves a Pavlov. Pro dotčená území v hl.m. Praze jsou z pohledu technické infrastruktury řešeny v zásadě sítě v souvislosti se stavbou silničního okruhu a s realizovanou úpravou komunikace R6 (např. přeložka VTL plynovodu, odvod dešťových vod – dešťové usazovací nádrže a suché poldry).

5.2. Vliv vyhlášení ochranného hlukového pásma letiště Praha na cenu nemovitostí

Cena nemovitostí je jedním z výrazných souborných ukazatelů, které popisují atraktivitu vybraného území z hlediska územního rozvoje. Vzhledem k tomu, že neexistují databáze vývoje cen nemovitostí na území mimo hl.m. Prahu, byly dále pro posouzení atraktivity území využity další dílčí ukazatele, jako je vývoj počtu obyvatel, migrační přírůstky, intenzita územního rozvoje, měřená vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a souhrnné statistické údaje, týkající se bytové výstavby a vývoje zastavěné plochy sídel. Analyzovány byly rovněž územní plány obcí. Na území hl.m. Prahy a pro obec Horoměřice byla využita dlouhodobě pravidelně aktualizovaná databáze cen stavebních pozemků prostřednictvím „cenové mapy“. Posledním sledovaným ukazatelem byl tzv. koeficient prodejnosti, uváděný ve vyhláškách ministerstva financí pro oceňování staveb, a to již od roku 1997.

Vymezené území bylo definováno jako veškerá katastrální území, která zasahují do plochy vyhlášeného OHP. Z takto definovaného území byla vybrána reprezentativní sídla a nebo městské části: Horoměřice, Tuchoměřice, Jeneč a MČ Přední Kopanina. Pro porovnání byly vybrány referenční obce a městské části, a to: Hostivice, Červený Újezd a MČ Suchdol,

Nebušice, Praha 17 – Řepy.

Výsledky zkoumání vývoje cen pozemků v obcích a městských částech prokázaly zřejmý nárůst cen pozemků, bez ohledu na to, zda jejich území zasahuje do současného, nebo navrhovaného OHP. Obecně lze konstatovat, že atraktivita i cena pozemků se v obcích v okolí Prahy řídí, spíše než lokalizací uvnitř či vně ochranného hlukového pásma, dopravní dostupností, dostupností inženýrských sítí či charakterem okolního prostředí a funkcí budoucí zástavby a obecně množstvím pozemků nabízených k prodeji.

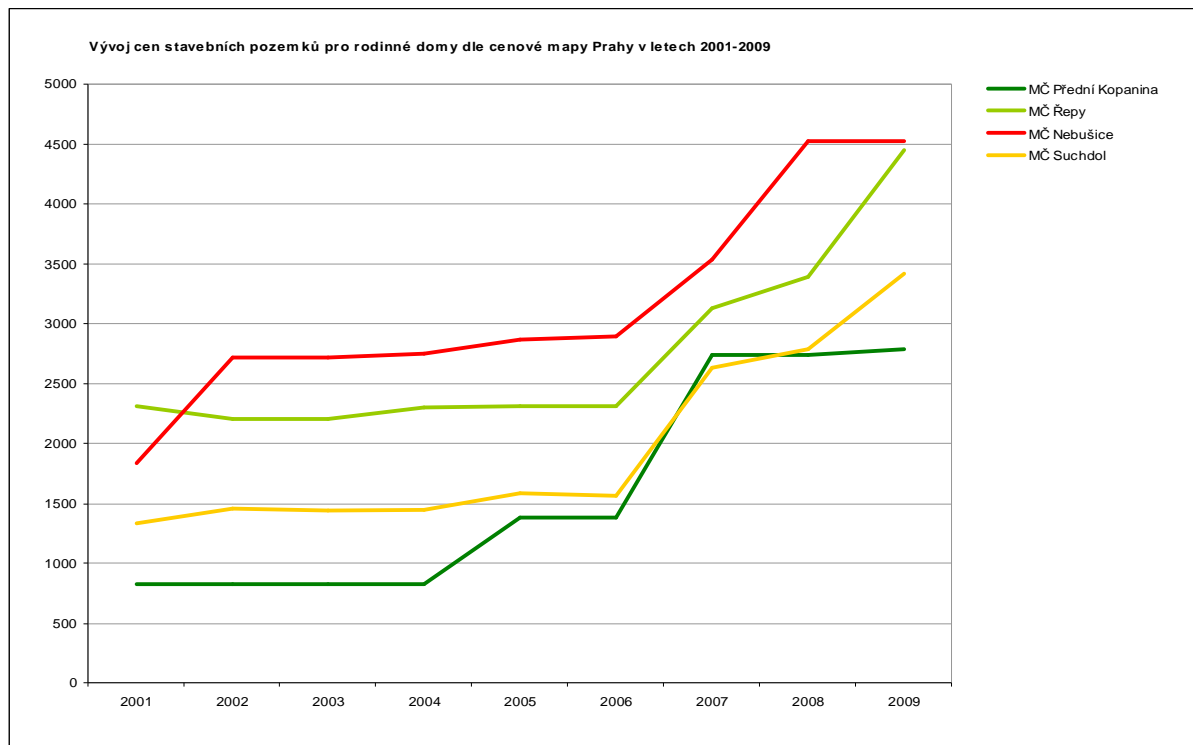
Podrobnou zprávu o provedené analýze obsahuje materiál „Podklady pro studii vlivu letiště na rozvoj území dotčeného leteckým provozem“, zpracovaný společností B.I.R.T GROUP, a.s., v prosinci 2008 formou jednotlivých tabulek, grafů a komentářů. V dalším textu je provedena stručná rekapitulace výsledků.

5.2.1. Cena pozemků

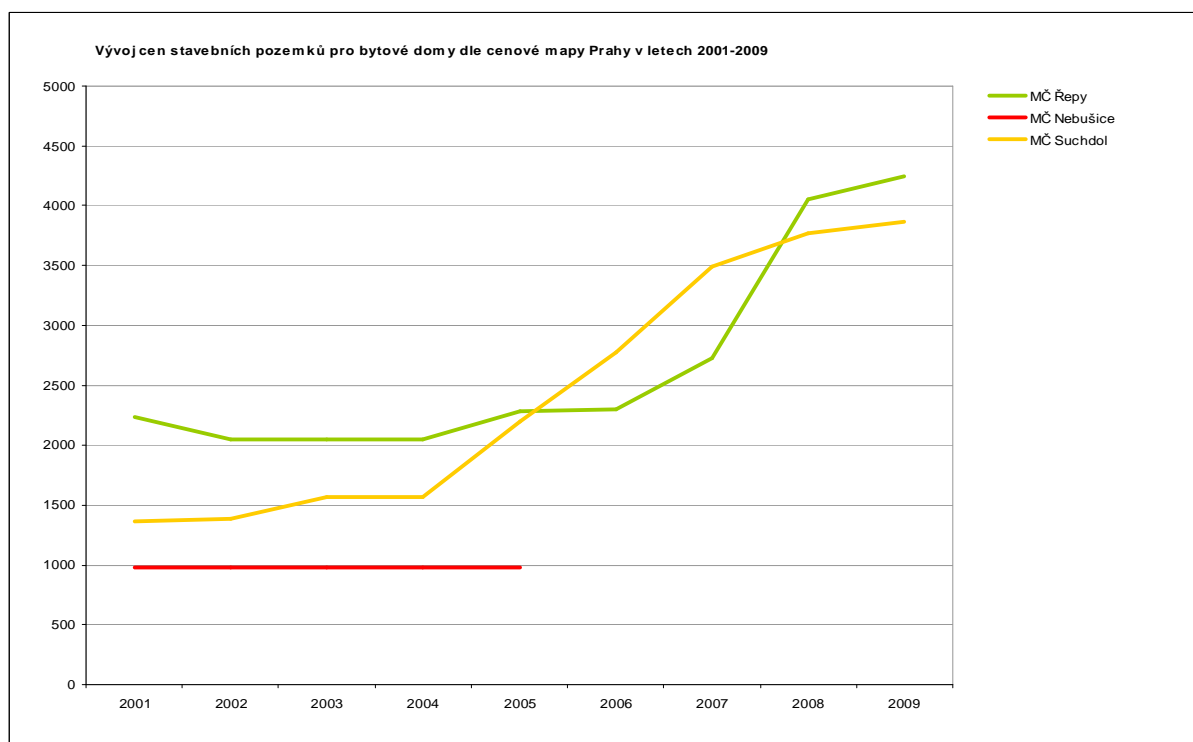
Při vyhodnocení vlivu vyhlášení OHP na cenu nemovitostí byla pro hl.m. Prahu zvolena metodika sledování vývoje cen stavebních pozemků dle cenové mapy. V rámci vyhodnocení byly sledovány ceny podle budoucího funkčního využití pozemků – pro rodinné domy, bytové domy a komerční stavby. K dispozici byly údaje z cenových map pro období od roku 2001 do roku 2008. Podrobné údaje (grafy, tabulky, komentáře) jsou uvedeny v dokumentu „Podklady pro studii vlivu letiště na rozvoj území dotčeného leteckým provozem“, zpracovaného společností B.I.R.T GROUP, a.s. v prosinci 2008.

Ceny stavebních pozemků v hl.m. Praze mají jednoznačně stoupající charakter. Souhrnně se vyhlášení OHP na cenách stavebních pozemků nijak neprojevalo, nebyla zaznamenána ani jejich dočasná stagnace či zpomalení růstu. V obcích mimo hl.m. Prahu je situace v podstatě shodná.

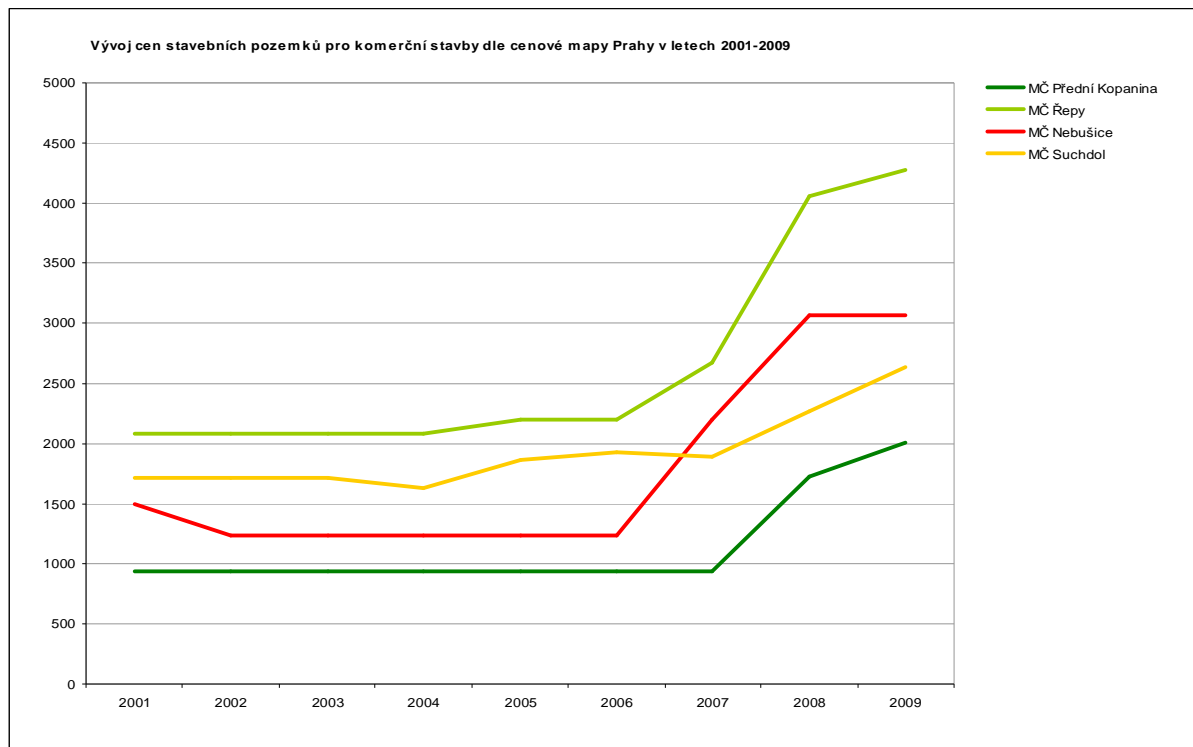
Graf č.13: Vývoj cen stavebních pozemků pro rodinné domy dle cenové mapy Prahy v letech 2001-2009



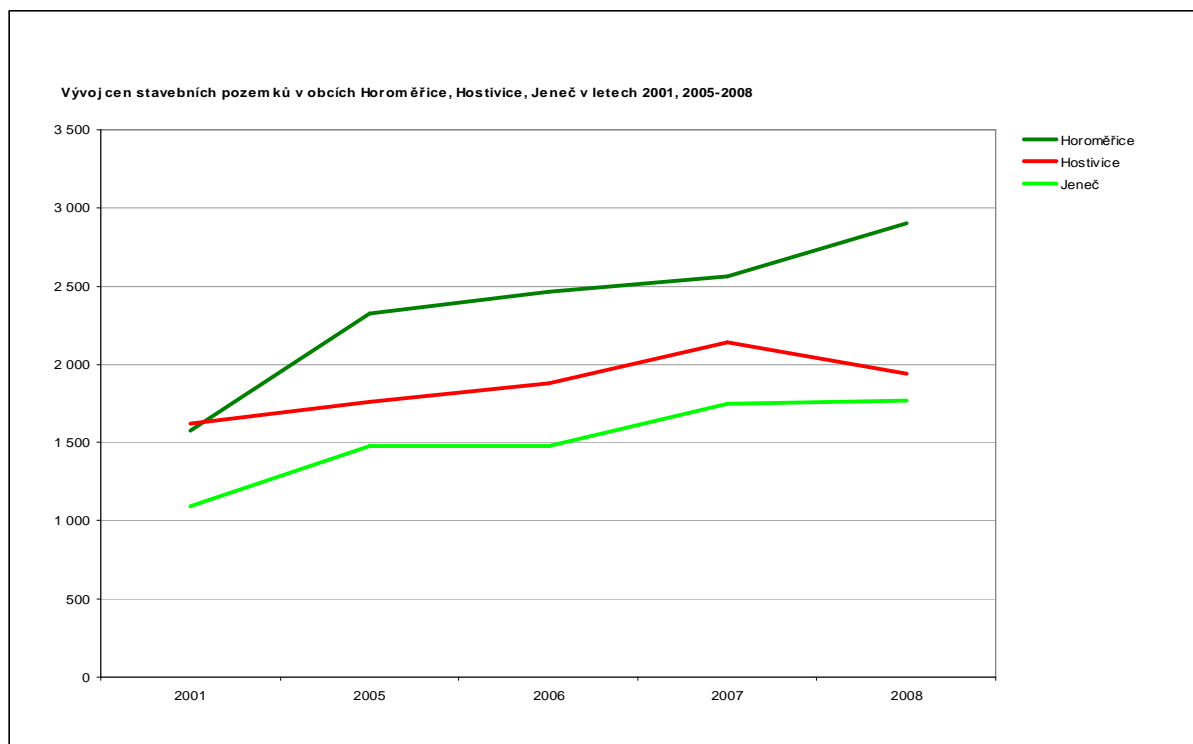
Graf č.14: Vývoj cen stavebních pozemků pro bytové domy dle cenové mapy Prahy v letech 2001-2009



Graf č.15: Vývoj cen stavebních pozemků pro komerční stavby dle cenové mapy Prahy v letech 2001-2009



Graf č.16: Vývoj cen stavebních pozemků v obcích Horoměřice, Hostivice a Jeneč v letech 2001, 2005-2008

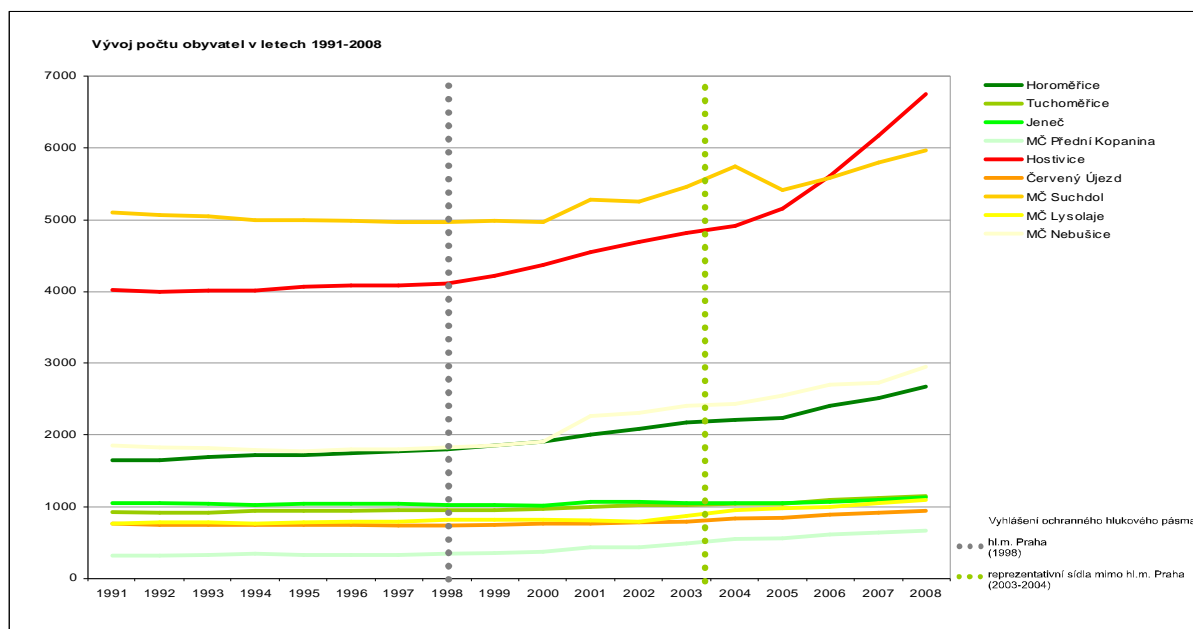


Pro vyhodnocení vlivu vyhlášení OHP na cenu nemovitostí pro území mimo hl.m. Prahu bylo provedeno šetření v archivních dokumentech (např. nabídky realitních kanceláří, srovnání indexů cen,) a cenová mapa stavebních pozemků pro obec Horoměřice.

5.2.2. Vývoj počtu obyvatel

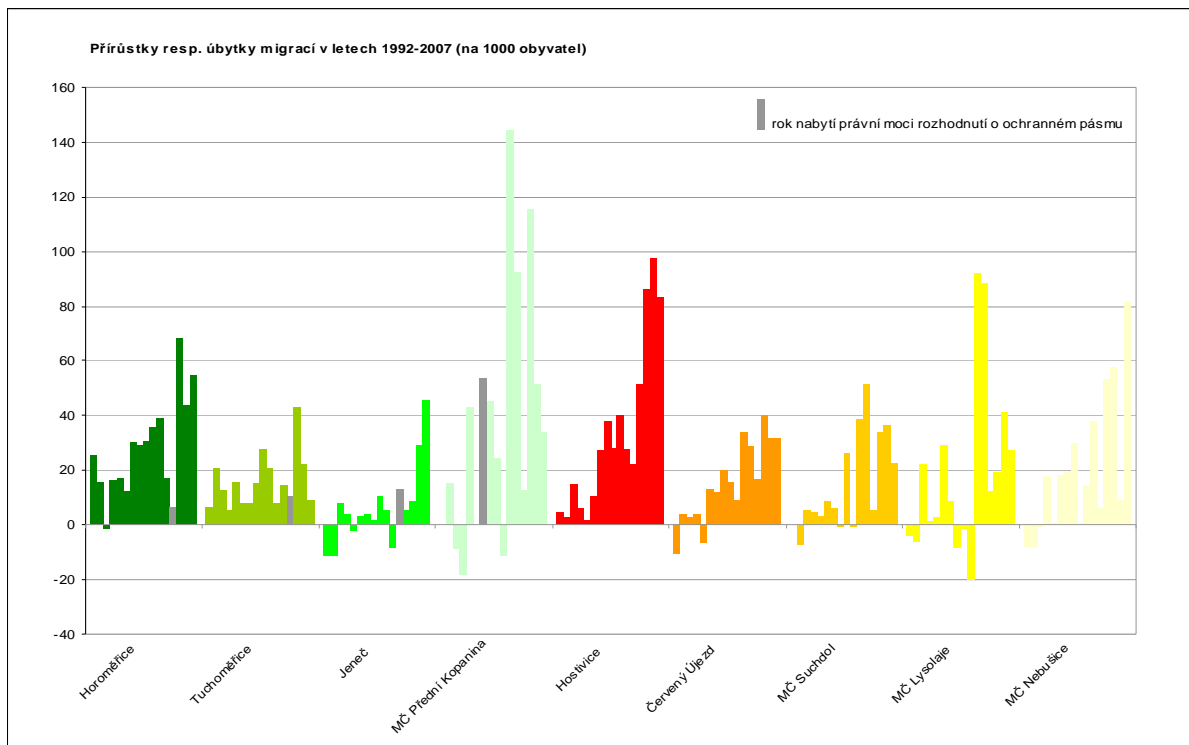
Vývoj počtu obyvatel byl zpracován za územní jednotky obcí, resp. městských částí v letech 1991 až 2008 na základě dat poskytnutých Českým statistickým úřadem. Ve všech zkoumaných sídlech počet obyvatel mírně stoupá. Trend růstu počtu obyvatel v reprezentativních obcích (Horoměřice, Tuchoměřice, Jeneč a MČ Přední Kopanina) se nezměnil ani po vyhlášení ochranného hlukového pásma.

Graf č.17: Vývoj počtu obyvatel v letech 1991-2008



Populační vývoj ve sledovaných sídlech byl dále upřesněn, sledována byla data vyjadřující jeho migrační složku. Data ukázala, že všechna sledovaná sídla, ležící uvnitř současného nebo nově navrhovaného ochranného pásma, jsou sumárně migračně zisková.

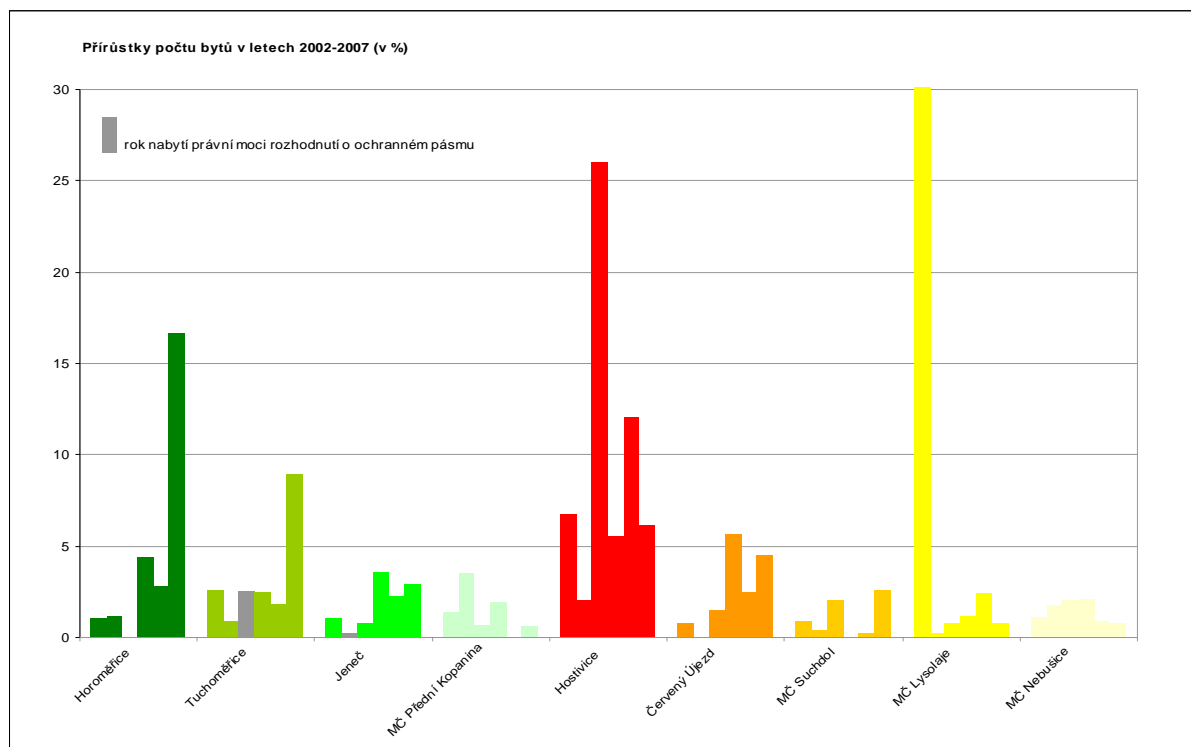
Graf č.18: Přírůstky, resp. úbytky migrací v letech 1992-2007 (na 1000 obyvatel)



5.2.3. Investiční rozvoj a bytová výstavba

Průzkum intenzity rozvoje byl soustředěn na údaje o počtu dokončených bytů, sledovala se tak intenzita bytové zástavby, která je dle názoru zpracovatele nejvíce ohrožena provozem letiště prostřednictvím možných negativních vlivů na její rozvoj. Bylo zjištěno, že počet dokončených bytů za sledované období (2002 až 2007) postupně roste, ostatně tento trend odpovídá i zvýšením migračních přírůstků obyvatel.

Graf č.19: Přírůstky počtu bytů v letech 2002-2007 (v %)



5.2.4. Vývoj zastavěné plochy

Velikost zastavěných ploch v jednotlivých katastrálních územích byl sledován na základě údajů, poskytnutých příslušným katastrálním úřadem. Analýzou vývoje zastavěných ploch je možno vysledovat rozsah a intenzitu rozvoje zástavby ve zvoleném období. Ve všech sledovaných katastrálních územích byl zřejmý nárůst výměr zastavěných ploch. Vyhlášení OHP postup rozvoje zástavby nijak výrazně neovlivnil.

Graf č.20: Vývoj zastavěné plochy v letech 1991, 1997 až 2008 (v % z rozlohy k.ú.)



5.2.5. Územní plány

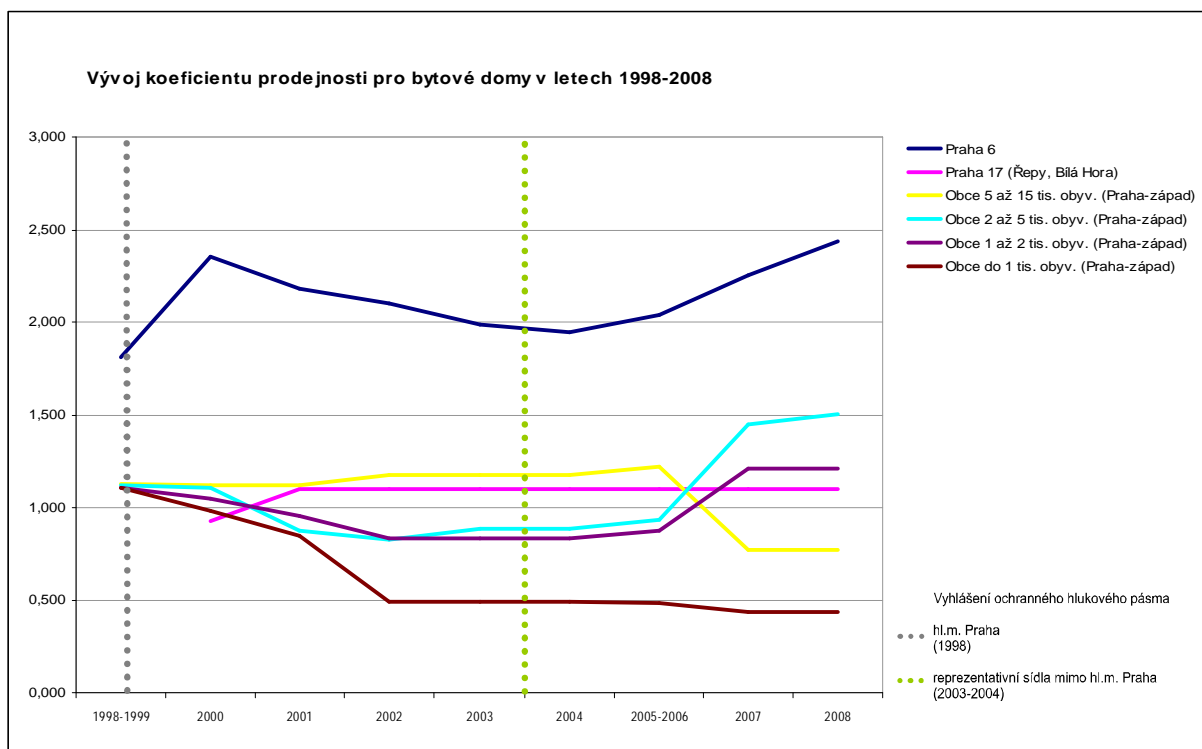
Analýza rozvojových ploch pro bydlení z územně plánovacích dokumentací jednotlivých obcí byla zpracována pro odhad rozsahu, kterým zasáhne navrhované ochranné pásmo novou výstavbu a zda se příprava projektu rozšíření letiště dotýká nebo ovlivňuje rozhodování o územních plánech v jednotlivých obcích. Analyzované územní plány obcí, jež jsou dotčeny navrhovaným ochranným pásmem, uvažují s dalším rozvojem zástavby pro bydlení (smíšené a bytové funkční využití ploch). Potenciál rozvojových ploch ve sledovaných lokalitách (Lysolaje, Nebušice, Sedlec, Suchdol, Hostivice, Červený Újezd) umožňuje výstavbu bytů až pro cca 6 300 obyvatel.

5.2.6. Ceny staveb (koeficient prodejnosti)

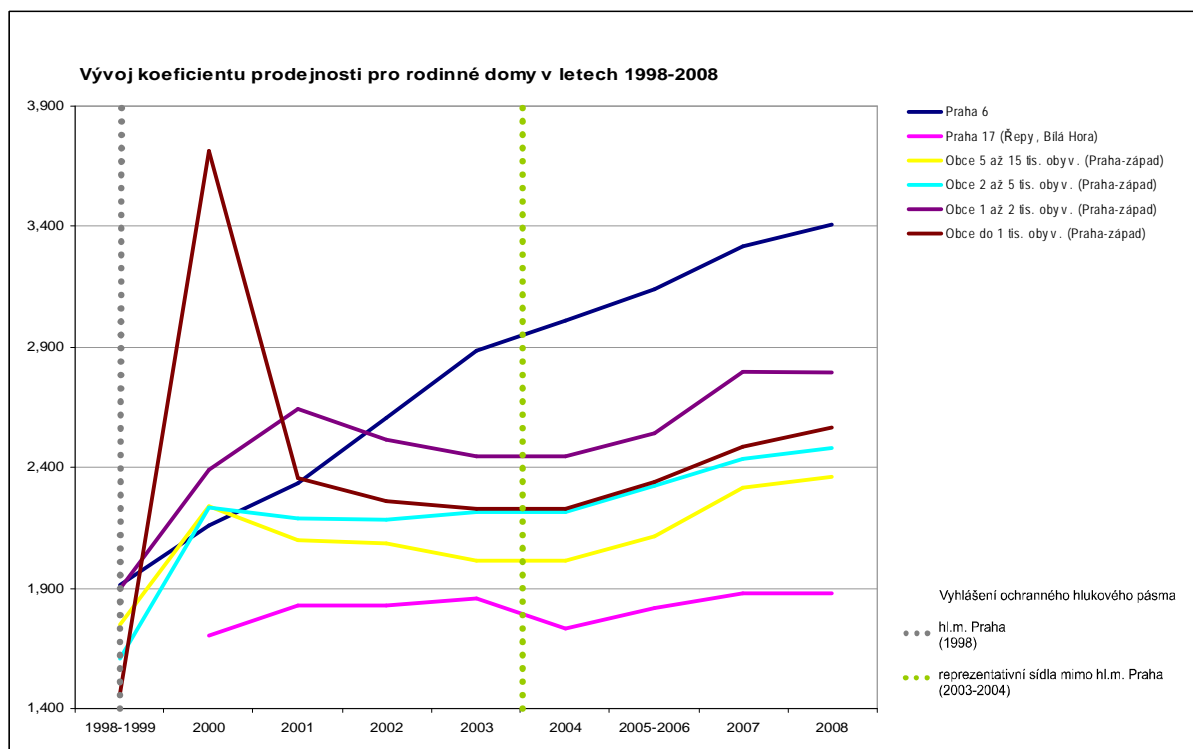
Ceny staveb vyjadřují vztah cen nemovitostí sjednaných dle kupních smluv a cen zjištěných podle vyhlášky o oceňování nemovitostí, upravených na stejnou cenovou úroveň. Obecně se dá konstatovat, že koeficient prodejnosti je indikátorem zájmu o koupi a atraktivity nemovitostí v dané lokalitě. Koeficient prodejnosti je uváděn pro okresy, obce jsou zde děleny jen ve velikostních kategoriích dle počtu obyvatel. Koeficient prodejnosti cen staveb

pro výrobu, skladování a obchod převážně postupně stagnuje či mírně klesá. Koeficient prodejnosti bytových domů vykazuje nárůst na území hl.m. Prahy, v menších obcích je zaznamenán spíše jeho pokles. Pro stavby rodinných domů a jednotlivé byty je koeficient prodejnosti pro všechny velikostní kategorie obcí i městských částí stoupající. Z vývoje koeficientů prodejnosti je tak možno vysledovat zájem o koupi nemovitostí zejména pro rezidenční bydlení.

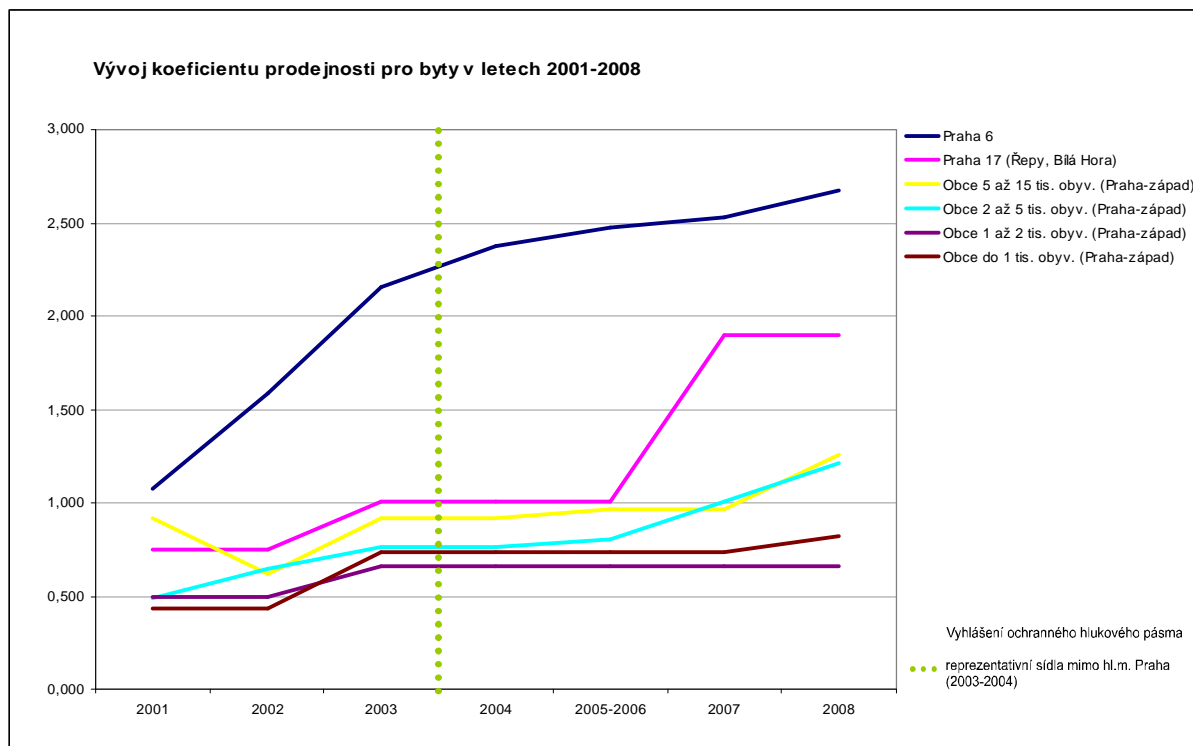
Graf č.21: Vývoj koeficientu prodejnosti pro bytové domy v letech 1998-2008



Graf č.22: Vývoj koeficientu prodejnosti pro rodinné domy v letech 1998-2008



Graf č.23: Vývoj koeficientu prodejnosti pro byty v letech 2001-2008



6. PREZENTAČNÍ MATERIÁL

Prezentační materiál byl vypracován jako samostatný dokument této práce.