


SUBURBANIZACE PROBLÉMY A DOPORUČENÍ

Inspirujte se v následující kapitole dobrými příklady z činnosti zastupitelstev, zájmových a občanských sdružení a spolků i aktivních obyvatel suburbánních obcí. Devatenáct příkladů je shrnuto v kapitole:

 **Praktické rady pro starosty i obyvatele**



1

? **Jak naplnit obecní rozpočet?** Mezi lidmi stěhujícími se do nové zástavby jsou ve velkém počtu zastoupeni vysokoškolsky vzdělaní, čínorodí a podnikaví lidé. Zkuste mezi nimi najít člověka, který pomůže vaší obci naplnit obecní pokladnu například tím, že je schopen najít vhodnou národní či evropskou dotační podporu a sepsat projektovou žádost. Ačkoliv tyto lidé většinou nemají čas zasedat v obecních zastupitelstvech, jsou ochotni obci pomoci. Jinou možností je pro sestavení žádosti o projekt najmout profesionální firmu, se kterou mají dobré zkušenosti okolní obce.

✓ Příklad: V obci Přišimasy (okres Kolín) se podařilo za pomoci aktivních nových spoluobčanů úspěšně předložit několik žádostí o státní dotaci a zajistit tak finance na obnovu veřejné zeleně a další rozvojové aktivity. Obec Hlincova Hora (okres České Budějovice) úspěšně využila specializovanou firmu například při žádosti o dotace na nákladný projekt kanalizace.



Prostory nově zařízeného Mateřského centra. Foto: M. Ouředníček.

2

? **Přihlášení k trvalému bydlišti.** Trápí také vaši obec velký rozdíl mezi skutečným počtem obyvatel obce a počtem obyvatel přihlášených k trvalému bydlišti? Uspořádejte akci, na které nové obyvatele upozorníte, že pokud nemají v obci trvalé bydliště, připravují její pokladnu o značné finanční prostředky.

✓ Příklad: Obec Sulice (okres Praha-východ) vydává vlastní časopis, v jehož úvodníku místostarosta apeloval na nové obyvatele, aby se do Sulic přihlásili k trvalému bydlišti.

Sulický OBČASNÍK
Zpravodaj Obecního úřadu Sulice srpen 2007 ročník II číslo 4

Problémem především nově vzniklých oblastí s novou výstavbou v katastru obce Sulice je právě nízký počet trvale přihlášených obyvatel, kdy poměrně vysoké procento nových obyvatel ve zmíněných oblastech má nadále formálně trvalé bydliště ve svých původních bydlištích, a nejsou tedy trvalými obyvateli obce Sulice.

Je pravděpodobné, že počet obyvatel reálně bydlících v obci Sulice (tedy Sulice, Zelivec, Hlubočinka a Nechanice) se výše zmíněnému počtu 2000 blíží - při současném oficiálním stavu cca 1 200 trvale přihlášených obyvatel.

Apelují proto na zmíněné obyvatele v katastru obce Sulice, aby se přihlásili k trvalému pobytu tam, kde opravdu trvale bydlí.

Obec Sulice tímto dlouhodobě neudržitelným stavem přichází o značné finanční prostředky nutné k rozvoji obce. Věřím, že občané ze zmíněné skupiny nových obyvatel obce Sulice pochopí závažnost situace a během krátké doby se stanou nejenom stálými, ale i trvale hlášenými obyvateli obce Sulice.

Ondřej Černil, místostarosta

Zpravodaj obecního úřadu Sulice. Roč. II, č. 4, srpen 2007 (výňatek). Zdroj: Sulický občasník.

3

? **Sponzorovat obec? Ano, můžete i vy!** Možná právě vy pracujete ve firmě produkující nábytek, počítačové komponenty, sportovní potřeby apod. Obec potřebuje vybavit mateřskou školkou, počítačovou učebnu v základní škole, rekonstruovat dětské hřiště či zajistit ceny pro vítěze místního volejbalového turnaje. Vaše firma se zviditelní a náklady na sponzorství si může odečíst z daní.

✓ Příklad: Sportovní klub či společenské a sportovní akce, které se v obci Zelenec (okres Praha-východ) konají, jsou hojně sponzorovány nejen místními firmami. Řada těchto kontaktů pochází od nových obyvatel obce, kteří ve firmách pracují, nebo je vlastní. Příkladem může být podpora místního fotbalového klubu, rekonstrukce školy nebo zviditelnění sponzorů při tradičním běhu „Zelenečská desítka“.

Sponzoři Zelenečské desátky 2007

ZELENEČSKÁ DESÍTKA
22. ročník, sobota 15. září 2007

singa Bydlení v Zelenči www.singa.cz

| | |
|----------------------|---|
| MEGA s.r.o. | Kompostárna 28, 100 00 Praha 10 |
| STAV PAVETA s.r.o. | Bytová a obchodní centra V Hlubočce 127/11, Praha 4 |
| Remax s.r.o. | Yacht club, sportovní zařízení Čajkova 107C, Říčany |
| g.s. Salsom s.r.o. | Říční dopravní služby Podbuzická 1381, Krasice |
| Háček a.s. | střešní práce Mláčská 152, Zelenec |
| KRETBALING s.r.o. | střešní práce K. Nečtiny 66, Praha 10, Krasice |
| Ing. Jaroslav Mládek | obchodní služby Krasice Mláčská 150, Nohy Bítov |
| Amery trade s.r.o. | geotextilní zařízení ve Krasicích Mláčská 2, Praha 10 Mláčkov |
| ERK s.r.o. | okrasná zahrada Wlčova 104 Borečny 70, Borečny u Ř. B. |
| Salsom s.r.o. | ovocná sklárna P. Lázeň Krasice, FELBACHOVY |

Přihlásil: Obec Zelenec IČO: 00220411 Bankovní spojení: KÚ Praha 9 - č.ú. 0022010000

Zdroj: www.zeleneec.cz.

4

? **Komunikace s občany.** Nevíte si rady, jak oslovit občany své obce? Jak jim efektivně předávat informace o dění v obci, vzbudit v nich zájem o věci veřejné a pokusit se je aktivizovat ke společným akcím? Jednou z možností je vydávání atraktivně zpracovaného obecního časopisu, zprovoznění a udržování aktuální webové stránky obce či nabídnutí komunikace s úřadem a zapojení se do obecního dění prostřednictvím elektronické pošty.

✓ Příklad: Obec Jesenice (okres Praha-západ) vydává časopis Jesenický kurýr, který atraktivní formou podává různorodé informace o dění v obci. Důležitá sdělení obsahuje také v anglickém a ruském jazyce. Kvalitní inspiraci pro webové stránky nabízí pražská městská část Březiněves (www.brezineves.com).

JESENICKÝ KURÝR
Časopis obce Jesenice u Prahy SRPEN 2006

Horní Jirčany • Jesenice • Kocanda • Onšice • Zdiměřice

Zahájení nového školního roku v ZŠ a MŠ Jesenice - 11.8. na str. 11

Téma měsíce: Územní plán tříšáje

Zdroj: www.oujesenice.cz.

? **Kupujete rodinný domek a chcete sdílet zkušenosti s dalšími obyvateli nové lokality?** Založte společnou komunikační platformu ještě před dokončením výstavby, prostřednictvím níž si můžete předávat důležité informace, sdílet problémy a společnými silami hledat a realizovat jejich řešení. Velmi vhodné možnosti řešení nabízí Internet.

✓ Příklad: Budoucí noví obyvatelé obce Zlatá (okres Praha-východ), kteří si v rámci projektu „Zlaté bydlení ve Zlaté“ pořizují novostavbu, založili svůj „blog“, na němž sdílí informace a řeší problémy spojené s výstavbou, počínaje zednickými pracemi, přes územní plán, svoz odpadu, veřejné osvětlení až po umístění dětí do mateřské školky.



Zdroj: <http://blogzлата.blog.cz/>

? **Máte problémy s developerem?** Developer neplní to, co nasliboval, ba ani to, co jste si u něj zaplatili? Je velmi pravděpodobné, že nespokojeni nejste pouze vy. Spojte své síly a založte občanské sdružení, které bude prosazovat zájmy obyvatel žijících v lokalitě (nejen) nové výstavby.

✓ Příklad: Nespokojení obyvatelé nových lokalit v obci Květnice (okres Praha-východ) založili občanské sdružení Květnice II jako reakci na průtahy při dokončování inženýrských sítí. Sdružení podalo na developera trestní oznámení a vyzvalo televizi k natočení reportáže. Kromě toho sdružení podporuje rozvoj obce, účastní se správních řízení o nových investičních záměrech a územních plánech a zároveň je aktivní v jednáních o zajištění služeb v obci (odvoz odpadků, výkon správy a údržby komunikací a inženýrských sítí, pečovatelská služba, MHD). Sdružení se též angažuje v získávání dotačních prostředků z fondů Evropské unie (např. pro vybudování mateřského centra, mateřské školky a klubu důchodců).



Zdroj: www.kvetnice.info

? **Účast ve veřejném životě v obci.** Nebudete v obci izolovaní a zapojte se aktivně do veřejného dění. Možností existuje celá řada:

- účastněte se veřejných projednávání územního plánu;
- založte klub žen nebo jiný zájmový spolek;
- zorganizujte sportovní nebo kulturní akci pro obyvatele obce;
- aktivně se podílejte na správě obce nebo založte vlastní politické uskupení;
- nabídněte své profesní schopnosti obci.

✓ Příklad: Příkladnou spolupráci mezi spolkovými organizacemi, obcemi, školami a firmami představuje regionální kulturní akce Den Země na Klepci nedaleko obce Přešimasy. Významnou úlohu v aktivizaci občanů hrají především občanská sdružení a spolky.

Spolek pro obnovu a rozvoj obce Hradčín Občanské sdružení Klub žen Přešimasy Klub přátel historie a přírody Úval a okolí Sdružení občanské Sběratelů a Sběratelů Sdružení Otevřené Úvaly ŽS a MŠ Šáverov ZŠ Úvaly MŠ Přešimasy MŠ Turovice Stará paka Úvaly ZO ČSOP Konálec SDH Šáverov HD GEKON Újezd n. Lesy
Obce Hradčín, Přešimasy, Střížava, Tímec, město Šáverov a město Úvaly

pořádají
v sobotu 19. dubna 2008
regionální kulturní akci
"DEN ZEMĚ"
na Klepci II.
v rámci školního projektu EHD "Po spirále času"

OFICIÁLNÍ PROGRAM:

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| 14:00 "Slouha" | 15:30 "Louka" |
| formace vložkoňů | otevření výstav EHD |
| dětská vystoupení | anketa za koláč |
| Setkání na Raděšově vrchu | 16:00 "Piknik" |
| přednášky o ekologii | občerstvení |
| Slouha a zlá seika | country kapela |
| horolezecká exhibice | program pro děti |

Za příznivého počasí včetně horolezeckých běhů Vzdělávací společnost královského města Slaný a ze vzduchu Vás pozdraví sportovní letoun 311. perutě UL z Říčan

Občerstvení, posezení a ozvučení bude zajištěno

organizátor: Klub žen Přešimasy Háj Dvůr Háj Region Křižovatka Československé ozvučení Dobry den... Přešimasy Zlaté Úvaly Otevřené Úvaly Třebařov Dobry den...
partneři: Přešimasy Háj Dvůr Háj Region Křižovatka Československé ozvučení Dobry den... Přešimasy Zlaté Úvaly Otevřené Úvaly Třebařov Dobry den...
Přihlášky a výhledy práce na příštích ročních programech v oblasti školních a předmět např. školních akcí: info: post@jan@seznam.cz

Zdroj: www.prisimasy.cz

? **Má vaše obec místo „k setkávání“?** Pro budování dobrých vztahů mezi obyvateli obce je důležité mít v obci místo, kde se mohou lidé setkávat. Ve městech jsou to tradičně náměstí, parky, kavárny nebo kulturní zařízení. Zejména v menších obcích však taková místa chybí a lidé se většinou setkávají v obchodě, na hřišti nebo v hospodě. Mezi nová místa setkání typická pro suburbánní obce mohou patřit dětská hřiště či mateřská centra, informační centrum, klub seniorů apod.

✓ Příklad: Městská část Praha-Kolovraty zřídila v budově knihovny Infocentrum poskytující různé služby, například připojení na internet za zvýhodněnou cenu pro seniory. V obci Přešimasy slouží jako místo setkávání upravená zasedací místnost obecního úřadu, kterou pro své aktivity využívá kromě jiných také místní Klub žen nebo Mateřské centrum Šikulka. V obci Soběšice (okres Brno-venkov) si obyvatelé nové zástavby vybudovali místo setkání s ohništěm a barbecue.



Infocentrum v Praze-Kolovratech.
Foto: J. Novák.

9

? Potýká se vaše obec s nedostatečnou kapacitou mateřské či základní školy?

V důsledku věkové struktury nově přichozích obyvatel roste tlak na kapacitu mateřských a základních škol v zázemí velkých měst. Řada obcí je nucena řešit otázku, zda se pustí do výstavby nových zařízení a bude tak riskovat možné budoucí problémy s příliš velkou (či naopak nedostačující) kapacitou nových zařízení. Nechte si proto předem zpracovat prognózu vývoje počtu a struktury obyvatel.

✓ **Příklad:** Městská část Praha-Kolovraty zpracovala ve spolupráci s Přírodovědeckou fakultou Univerzity Karlovy prognózu vývoje počtu a struktury obyvatel, na jejímž základě se rozhodovalo o vybudování nové základní školy.



Nově budovaná základní škola v Praze-Kolovratech. Foto: J. Novák.

10

? **Trápí vás dopravní zácpa?** Omezení automobilové dopravy lze podpořit opatřeními, která vedou ke zkvalitnění služeb městské hromadné dopravy. Důležité kroky představuje například vyhrazení pruhů autobusům městské dopravy, návaznost a propojení městské dopravy a regionálních spojů, podpora kombinované dopravy (auto + kolejová doprava, metro), parkoviště Park and Ride na okrajích měst apod.

✓ **Příklad:** S cílem zlepšit dopravní obslužnost obcí na jih od Prahy, kde probíhá rozsáhlá rezidenční a komerční výstavba a území patří k dopravně nejvytíženějším sektorům Prahy, vznikl v roce 2004 Svazek obcí pro dopravu v pražském jižním regionu. Obce prosazují projekt MetroBusu, tedy vybudování samostatné pozemní komunikace pro rychlou autobusovou dopravu, která by spojila obce v jižním zázemí Prahy se stanicí metra na sídlišti Jižní Město.



Jesenice u Prahy – hlavní silnice v největším českém satelitním městečku ráno ve všední den. Foto: J. Novák.

11

? **Je možné usměrnit developera?** Možná i vaše obec řeší problém, jak přinutit developera, aby zajistil v nově budované lokalitě například hřiště, přístupové cesty, veřejné osvětlení či další infrastrukturu potřebnou pro dobré fungování rozvíjející se části obce. Buďte jako představitelé obce neústupní, snažte se vytěžit co nejvíce ze své vyjednávací pozice a uzavřete s developerem dobré smlouvy.

✓ **Příklad:** Obec Čestlice (okres Praha-východ) vlastnila pouze 3–4 % pozemků pro výstavbu komerční zóny. Přesto se jí díky připravenosti a silné vyjednávací pozici podařilo s developerem dohodnout financování obnovy obecní technické infrastruktury. Významné zlepšení technické infrastruktury v obci znamenala i dohoda zastupitelů městské části Praha-Šeberov s developerem, který hodlá v blízkosti dálnice D1 vybudovat obchodní zónu.



Revitalizované jádro obce Čestlice. Foto: J. Temelová.

12

? **Plánovací smlouva.** Nový stavební zákon umožňuje uzavřít s investorem nebo developerem tzv. plánovací smlouvu. Obec může podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové, nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury.

✓ **Příklad:** Možnost využití plánovacích smluv je relativně nová. V praxi ji využily např. Černošice (okres Praha-západ) nebo Říčany u Prahy (okres Praha-východ). Obec Říčany vydala na rozvojová území stavební úzvěru a podmínila další rozvoj vypracováním regulačních plánů. Zároveň byla počátkem roku 2008 schválena první plánovací smlouva, která upravuje vztahy pro lokalitu Voděradská.

Věc: Plánovací smlouva o podmínkách při provedení výstavby pro zajištění infrastruktury v Černošicích – ulice Ostružinová

Usnesení č. 16/7: Zastupitelstvo Města Černošice schvaluje předložený text Plánovací smlouvy o podmínkách při provedení výstavby pro zajištění infrastruktury v Černošicích – ulice Ostružinová mezi firmou VV Servis-REAL, s. r. o. a městem Černošice a souhlasí s jejím podpisem.

Usnesení zastupitelstva města Černošice z 25. 7. 2007. Zdroj: www.mestocernosice.cz.

13

? Je možné ovlivnit nakládání s pozemky?

Jasně definovat funkční využití konkrétních pozemků lze pomocí územního a regulačního plánu. Ladem ležícím stavebním parcelám lze předejít například zakotvením podmínek do kupní smlouvy.

✓ **Příklad:** Obec Zeleneč (okres Praha-východ) zařadila při prodeji obecních stavebních parcel do kupní smlouvy podmínku, že výstavba musí na pozemku začít do 2 let od podpisu smlouvy. V opačném případě čekaly protistranu velké postihy. Aktivita obce v tomto případě vedla k dobrému výsledku a omezení spekulativních nákupů stavebních parcel.

XII.

Prodávající upozorňuje kupující na limitující podmínky pro stavbu domu, které jsou uvedeny v územním rozhodnutí o umístění a dělení pozemků vydaného Městským úřadem Čelákovice, odbor výstavby pod č. j. 2040/02/L ze dne 18. 6. 2002, které nabylo právní moci dne 16. 7. 2002.

XIII.

V případě, že kupující nezhájí k 1. 1. 2005 stavbu domu, zavazují se převést pozemek do vlastnictví Obce Zeleneč za stejnou cenu podle kupní smlouvy. Obec může, pokud kupující o to požádají, dohodnout další lhůtu pro plnění závazku. V případě, že Obec Zeleneč vyzve k určenému termínu vlastníka pozemku, takto kupující, aby podepsali smlouvu o převodu pozemku na obec, jsou povinni tak učinit do 10 dnů, jinak jsou v prodlení a jsou povinni uhradit za každý den prodlení 2 ‰ z ceny pozemku podle této smlouvy.

Zdroj: Smlouva mezi obcí Zeleneč a stavebníky.

14

? Architektonické řešení nové výstavby.

Vadí vám vzhled katalogových rodinných domků nabízených developerskými společnostmi? Uvědomujete si, že nový rodinný dům ve venkovském prostředí nelze řešit pompézním stylem podnikatelského baroka? Při výstavbě nových objektů je nutné respektovat charakter místní krajiny i architektury. Architektonické a urbanistické podmínky nové výstavby mohou obce stanovit v územním plánu a při vydání územního rozhodnutí. K dobrému výsledku vede i angažovanost obce při dodržování územního rozhodnutí a těsná spolupráce se stavebními úřady.

✓ **Příklad:** Na okraji Jindřichova Hradce lze najít jeden z mála příkladů nové zástavby, která respektuje charakter původní místní architektury a vhodně tak zapadá do lokálního prostředí. Podobného výsledku dosáhli i zastupitelé obce Hlušovice (okres Olomouc), kde celý okrsek nové výstavby byl naplánován a realizován na obecních pozemcích a pod přímým dohledem obce.



Jindřichův Hradec. Foto: M. Veselá.

15

? **Jak řešit veřejné prostory?** V mnoha nových satelitních městečkách zcela chybí veřejné prostory. Zájemci o nové domy i představitelé obce mohou vytvářet tlak na developery, aby dostali původním závazkům, kterými lákali stavebníky při koupi pozemků. Jinou možností je aktivita obce a odkoupení špatně prodaných pozemků uvnitř nové zástavby. Na takových místech je pak možné vytvořit veřejný prostor s lavičkami, dětským hřištěm nebo parčíkem.

✓ **Příklad:** V jedné z rozvojových částí obce Hostivice (okres Praha-západ) se podařilo vybudovat veřejně přístupné dětské hřiště, které využívají například i děti z místní mateřské školy. Obyvatelé obce Přišimasy (okres Kolín) se domluvili na kultivaci obecního pozemku na styku staré a nové zástavby pro odpočinkovou zónu s lavičkami a dětským hřištěm, které usnadní komunikaci mezi původními a novými obyvateli obce.



Hostivice. Foto: M. Ouředníček.

16

? **Jak realizovat územní systém ekologické stability?** Na většině území republiky existuje ÚSES pouze v papírové podobě. Vytváření územního systému ekologické stability je podle zákona veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. V případě realizace ÚSES není zcela vyřešena otázka jeho financování. Dotace nejsou nárokové a není tudíž jisté, zda budou žadateli poskytnuty.

✓ **Příklad:** O dotaci lze žádat z několika dotačních programů: MŽP ČR – Program péče o přírodní prostředí, Program péče o krajinu, Program revitalizace říčních systémů; MZE ČR- Horizontální plán rozvoje venkova; MMR ČR – Program obnovy venkova.

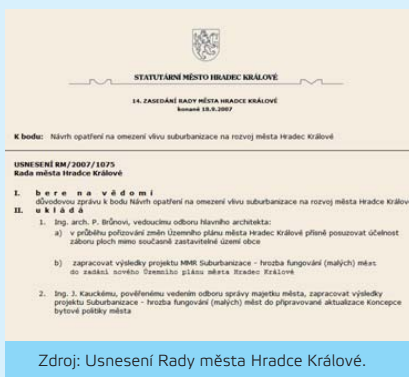


Příklad jednotky ÚSES. Zdroj: www.mze.cz.

17

Uplatnění výzkumu v praxi. V poslední době byla zpracována řada odborných studií zaměřených na problémy a důsledky suburbanizace. Pouze několik z nich našlo praktické uplatnění a přispívá k lepšímu nakládání s krajinou v zázemí českých měst.

Příklad: Město Hradec Králové zapracovalo do zadání nového územního plánu a Koncepce bytové politiky výsledky studie „Suburbanizace – hrozba fungování malých měst“, kterou pro MMR ČR zpracoval tým Pardubické univerzity pod vedením Vladimíry Šilhánkové. Pro řešení problematiky suburbanizace byl vypsán i Resortní program MŽP. Jedním z výsledků tohoto programu je právě tato publikace zpracovaná v rámci projektu Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí. Projekt je řešen na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze.



18

Získávejte nové informace. Suburbanizace je stále relativně nový proces, se kterým v minulosti neměla řada představitelů samosprávy ani někteří aktéři z praxe žádné zkušenosti. Snažte se proto o změnách a dopadech způsobených rozvojem komerční i rezidenční suburbanizace načerpat nové informace.

Příklad: Na jaře 2008 založili autoři této publikace webový portál www.suburbanizace.cz, který přináší rozsáhlé informace o sub-urbánním rozvoji vycházející ze zkušeností získaných v České republice. Webové stránky jsou otevřeny pro širší veřejnost a nabízejí stati, názory a diskusní příspěvky všech aktérů sub-urbánního rozvoje. Budeme rádi, pokud se o své zkušenosti ze života v suburbanii, při řízení obce, územně plánovací nebo stavební praxi podělíte a napíšete nám na e-mailovou adresu suburbanizace@centrum.cz. Vaše příspěvky rádi publikujeme na našem webovém portálu.



19

Desatero z územního plánování pro starosty. Pro omezení negativních dopadů sub-urbánního rozvoje lze obcím na základě zkušeností ze zahraničí a studia dopadů sub-urbánního rozvoje v českých podmínkách doporučit respektovat v územním plánování, resp. v územním plánu tyto zásady:

1. uvažovat při pořizování územního plánu o území jako o celku, „shora“, z **pohledu potřeb obce** a nepodléhat tlakům vlastníků pozemků a různých zájmových skupin (např. developerů, investorů);
2. dobře definovat Zadání územního plánu – jasně říci, **kterým směrem** se rozvoj ne/má, ne/může ubírat (např. udržení druhého bydlení, žádná průmyslová výroba, pouze omezená výstavba komerčních objektů apod.);
3. aktualizovat územní plán zhruba každé 4 roky a jinak **neprovádět jeho časté a účelové změny**;
4. **chránit nezastavěné území** a nepovolit účelovou přeměnu ploch na okraji obce, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, v zastavitelné území;
5. nevymezovat v územním plánu plochy k zastavění, které přímo nenavazují na stávající zástavbu, respektovat **pravidlo kompaktnosti zástavby** a zajistit územním plánem, aby nová zástavba byla se stávající výstavbou dobře propojena dopravními komunikacemi;
6. předem řešit vliv nárůstu výstavby a počtu obyvatelstva na **kapacitu technické, dopravní a sociální infrastruktury** (např. dostatečná kapacita čističky odpadních vod a technických sítí, mateřské a základní školy) a zajistit v územním plánu plochy pro její případné nutné rozšíření;
7. zajistit v rámci ploch určených k bydlení, ale i komerční zástavbě, vymezení **veřej-**

ných prostor (veřejné zeleně, dětských hřišť apod.);

8. před samotnou výstavbou **smluvně ošetřit, kdo bude vlastnit pozemky pod komunikacemi**, resp. komunikace a technické sítě v nové zástavbě – osvědčuje se model, aby byl po jejich vybudování zajištěn bezplatný převod na obec;
9. vhodně **definovat regulativy** a v souladu s nimi se stavebním úřadem přísně dbát na jejich dodržování;
10. používat **„neformální“ nástroje územního plánování** (například situační plán, urbanistickou studii, architektonickou studii).

