

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch Metodický pokyn

Rozvoj ve všech oblastech

Obsah

Obsah	1
Návod k aplikaci metodického pokynu	3
Obsah metodického pokynu	3
Struktura metodického pokynu	3
Základní princip metodického pokynu	4
Rozsah metodického pokynu	4
Obecná využitelnost metodického pokynu	5
Využitelnost metodického pokynu v různých úkonech pořízení a zpracování územního plánu či jeho změny	5
Doplňující komentáře k textu	5
Návrhové období územního plánu.....	5
Příklady aplikace metodického pokynu	6
Novost metodického pokynu	6
B Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení	8
B.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů	8
B.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů.....	10
B.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech	12
B.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech	18
B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů	23
B.2 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů	24
B.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.....	24
B.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.....	26
B.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení	31
B.3 Závěrečná bilance a aplikace politického korektivu	32
OV Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro veřejné občanské vybavení	33
OV.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení	35
OV.1.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nedostatečné kapacity	35
OV.1.2 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovující dostupnosti.....	36
OV.1.3 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovujících kvalitativních, technických, technologických, hygienických či prostorových podmínek stávajícího veřejného občanského vybavení	38
OV.1.4 Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení	38
OV.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj veřejného občanského vybavení	39
OV.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení	39
OV.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení	40
OV.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení	40
OV.3 Závěrečná bilance rozvoje veřejného občanského vybavení	41



OK	Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro komerční občanské vybavení	42
OK.1	Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení	44
OK.1.1	Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení z důvodu stávajícího deficitu 45	
OK.1.2	Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel v obci, resp. v jejím spádovém území	45
OK.1.3	Celková potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení	49
OK.2	Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj komerčního občanského vybavení	49
OK.2.1	Posouzení vhodnosti vymezení samostatné plochy pro rozvoj komerčního občanského vybavení	50
OK.2.2	Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení	51
OK.2.3	Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení	51
OK.2.4	Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení	52
OK.3	Závěrečná bilance rozvoje komerčního občanského vybavení	52
P	Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro pracoviště.....	53
P.1	Vyhodnocení celkové potřeby nových pracovišť	54
P.1.1	Vyhodnocení bilance pracovních míst v pracovištním obvodu.....	55
P.1.2	Upřesnění bilance dle pozice obce v sídelní struktuře	57
P.1.3	Převod celkové potřeby pracovních míst na jednotlivá odvětví ekonomické činnosti	58
P.2	Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj pracovišť	59
P.2.1	Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť	60
P.2.2	Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť.....	62
P.2.3	Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť	62
P.3	Závěrečná bilance rozvoje pracovišť	63
Zdroje	64
Přílohy	66
Příloha č. 1	Saldo migrace	66
Příloha č. 2	Bilance pracovních míst.....	74
Příloha č. 3	Legislativní východiska pro zpracování metodického pokynu	82
	Úprava vyhodnocování potřeby zastavitelných ploch v právních předpisech	82
	Judikatura přezkumu prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch	83
	Základní metodická východiska pro vyhodnocování potřeby zastavitelných ploch ve vztahu k účelu a obsahu územního plánu	86

Návod k aplikaci metodického pokynu

Obsah metodického pokynu

Metodický pokyn zahrnuje postupy vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro níže uvedené způsoby využití území (písmenné označení je označením kapitoly tohoto metodického pokynu). Jednotlivé způsoby využití přitom mohou být rozmístěny v různých druzích ploch s rozdílným způsobem využití:

kapitola	způsob využití území	předpokládané druhy ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
B	BYDLENÍ	plochy bydlení (§ 4), plochy smíšené obytné (§ 8)
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	plochy občanského vybavení (§ 6) plochy smíšené obytné (§ 8)
OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	plochy občanského vybavení (§ 6) plochy smíšené obytné (§ 8)
P	PRACOVIŠTĚ	plochy výroby a skladování (§ 11) plochy smíšené výrobní (§ 12) plochy smíšené obytné (§ 8)

Tyto způsoby využití jsou základem většiny sídel a jejich potřebu lze kvantifikovat. Ostatní způsoby využití území jsou vždy silně místně specifické a nelze na ně aplikovat univerzální postup vyhodnocení, a proto nejsou předmětem tohoto metodického pokynu.

Struktura metodického pokynu

Struktura metodického pokynu je ve všech jeho částech shodná a odpovídá základní struktuře operací, které je třeba při vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vždy provést:

- Vyhodnocení potřeby rozvoje daného způsobu využití** vyjádřené potřebným počtem nových účelových jednotek (pro bydlení jsou účelovou jednotkou byty, pro pracoviště jsou účelovou jednotkou pracovní místa, pro občanské vybavení mohou být účelovou jednotkou například místa v základní škole či m² hrubé podlažní plochy obchodu atp.).
- Vyhodnocení kapacity území navržené v územním plánu** pro rozvoj daného způsobu využití, vyjádřené v jednotných účelových jednotkách.
- Porovnání vyhodnocené potřeby rozvoje daného způsobu využití a vyhodnocené kapacity území pro rozvoj daného způsobu využití dle územního plánu.** Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot. Vzájemný rozdíl obou porovnávaných hodnot nemá být větší než v řádu jednotek procent.





Kapacita území dle metodického pokynu vždy sestává ze součtu následujících kapacit ploch vhodných pro rozvoj daného způsobu využití:

1. **KAPACITA ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

- a) **kapacita stabilizovaných ploch s potenciálem zahuštění zástavby pro daný způsob využití** = nezastavěné malé proluky vymezené jako součást stabilizovaných ploch, změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy), náhrada existujících staveb novými s vyšší intenzitou využití,
- b) **kapacita velkých proluk** vymezených jako plochy přestavby,
- c) **kapacita ploch brownfields** vymezených jako plochy přestavby.

+

2. **KAPACITA ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Kapacita území je vždy daná navrženou urbanistickou koncepcí, tedy navrženým plošným rozsahem jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití v kombinaci s podmínkami prostorového uspořádání zástavby v plochách (typicky výška zástavby, intenzita zastavění atp.).

Pro rozvoj daného způsobu využití musí být vždy přednostně vyhodnocena kapacita zastavěného území, vhodná pro rozvoj daného způsobu využití. **V případě, že vyhodnocenou potřebu účelových jednotek není možné umístit do zastavěného území, tedy do stabilizovaných ploch nebo ploch přestavby, je přípustné vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj daného způsobu využití.** V takovém případě se použije tento metodický pokyn, v souladu s nímž musí být potřeba vymezení zastavitelných ploch řádně zdůvodněna.

Základní princip metodického pokynu

Základní princip metodického pokynu s ohledem na výše uvedené spočívá v **úzké provázanosti vyhodnocování kapacity území pro rozvoj jednotlivých způsobů využití a samotné tvorby územního plánu.** Tyto operace nelze vzájemně oddělit a provádět každou zvlášť. **Bez stanovené urbanistické koncepce není možné vyhodnotit kapacitu území, bez vyhodnocené kapacity území nelze finálně stanovit urbanistickou koncepci.**

Předpokladem tohoto metodického pokynu je, že **návrh územního plánu je při jeho tvorbě průběžně konfrontován s vyhodnocenou potřebou rozvoje jednotlivých způsobů využití.** Návrh územního plánu je postupně upravován a korigován tak, aby jím navržená kapacita území co nejvíce odpovídala vyhodnocené potřebě rozvoje jednotlivých způsobů využití.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro daný způsob využití je zdůvodněna, pokud pro vyhodnocenou potřebu rozvoje daného způsobu využití není dostačující kapacita zastavěného území vhodná pro rozvoj daného způsobu využití.

Rozsah metodického pokynu

Větší rozsah tohoto metodického pokynu je dán tím, že je do něho **začleněna řada operací a postupů, které jsou projektantem územního plánu v rámci procesu tvorby územního plánu zcela běžně prováděny, a to bez ohledu na povinnost vyhodnocovat potřebu vymezení zastavitelných ploch.** Typicky jde o vyhodnocení pozice obce v sídelní struktuře, vyhodnocení kapacit občanského vybavení a vyhodnocení podmínek dostupnosti veřejného občanského vybavení či vyhodnocení kapacit vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby, které se provádí mimo jiné pro potřeby řešení koncepce technické infrastruktury.

Značná část metodického pokynu neklade nároky na zcela nové činnosti a postupy při pořízení a zpracování územního plánu či změny územního plánu, ale toliko systematizuje tyto činnosti a postupy a dává je do souvislosti s vyhodnocením potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Byť je tedy tento metodický pokyn zaměřen na naplnění jedné kapitoly odůvodnění územního plánu či jeho změny, mnoho souvisejících a neoddělitelných operací a postupů, které jsou v něm popsány, jsou podkladem pro samotnou tvorbu územního plánu. Zpravidla jsou tak součástí ostatních kapitol odůvodnění územního plánu, především pak komplexního zdůvodnění přijatého řešení, a kapitola vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch na ně toliko odkazuje.

Obecná využitelnost metodického pokynu

Metodický pokyn je využitelný pro všechny obce v ČR, což také přispívá k jeho většímu rozsahu. V rámci metodického pokynu **bylo nutné podchytit co nejvíce možných variant** vstupů pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, které se mohou lišit dle konkrétních podmínek daného území, zejména dle velikostní kategorie obce, dle její pozice v sídelní struktuře, dle konkrétních demografických podmínek a trendů rozvoje dané obce apod. Každý metodický pokyn má však své limity a není možné v něm obsáhnout různorodost a specifičnost podmínek každé z více než 6 200 obcí v ČR. Základní struktura metodického pokynu tak může být při aplikaci upravena či doplněna dle specifických a individuálních podmínek dané obce.

Využitelnost metodického pokynu v různých úkonech pořizení a zpracování územního plánu či jeho změny

Aplikace metodického pokynu musí být přizpůsobena účelu a obsahu jednotlivých úkonů pořizování a zpracování územního plánu, resp. změny územního plánu.

Primárně je metodický pokyn určen pro aplikaci při zpracování nového územního plánu, popř. při zpracování změny územního plánu, pokud jsou vymezovány nové zastavitelné plochy (viz příloha č. 3: Legislativní východiska pro zpracování metodického pokynu). Při dílčí změně územního plánu je třeba aplikovat relevantní části tohoto metodického pokynu, popř. je možné navázat na vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch provedené v odůvodnění měněného územního plánu.

Při zpracování **zprávy o uplatňování územního plánu**, jejíž povinnou součástí je taktéž vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, je třeba tento metodický pokyn aplikovat **jen v těch částech, které nejsou úzce provázány se samotným projektováním územního plánu, resp. jeho změny.** Zpravidla bude tedy možné vyhodnotit potřebu rozvoje jednotlivých způsobů využití (levou stranu rovnice) a na základě kapacit území uvedených v územním plánu a vyhodnocení dosavadní výstavby a naplněnosti ploch změn odvodit aktuální kapacitu území (pravou stranu rovnice).

Vybrané části metodického pokynu, analogicky aplikaci v rámci zpracování zprávy o uplatňování územního plánu, lze využít také **při zpracování návrhu zadání nového územního plánu anebo změny územního plánu**, a to zpravidla ve spojení s doplňujícími průzkumy a rozbory.

Doplňující komentáře k textu

Základní text metodického pokynu je doplněn texty kurzívou, menším písmem, v podbarvených polích. Tyto texty obsahují doplňující a vysvětlující komentáře k základnímu textu. Pro použití metodického pokynu nejsou klíčové, ale obsahují související a vysvětlující informace.

Návrhové období územního plánu

Návrhové období územního plánu je pro účely tohoto metodického pokynu s ohledem na možnost dostatečně odpovědné predikce budoucího vývoje předpokládáno **15 let**. Lze přitom předpokládat, že obsah územního plánu bude jeho změnami standardně průběžně upravován, v reakci na skutečný vývoj daného území.



Příklady aplikace metodického pokynu

K tomuto metodickému pokynu jsou přiloženy ukázky praktických příkladů aplikace metodického pokynu, a to ve formě konkrétních **případových studií**. Ty lze využít jako šablonu pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch dle tohoto metodického pokynu. Do jednotlivých kapitol případových studií lze doplňovat konkrétní údaje o území řešené obce, resp. územního plánu, při souběžném ověřování účelu a obsahu jednotlivých postupových kroků v textu vlastního metodického pokynu.

Zaměření přiložených případových studií pokrývá škálu běžně řešených typů obcí a témat:

kód	modelové území	typ obce	řešené téma
PS1	Libčice nad Vltavou	Mírně se rozvíjející malé město v suburbánním zázemí Prahy	B / OV / OK / P – kompletní rozsah
PS2	Most	Velké a výrazně depopulační město	B – potřeba bytů
PS3	Rakovník	Depopulační okresní město ve vnitřní periférii	B – potřeba bytů
PS4	Ohnič	Stagnující malá venkovská obec v Podkrušnohoří	B – potřeba bytů
PS5	Kolomuty	Velmi dynamicky se rozvíjející venkovská obec v suburbánním zázemí Mladé Boleslavi	B – potřeba bytů
PS6	Drahelčice	Dynamicky se rozvíjející venkovská obec v suburbánním zázemí Prahy, v současné době prakticky bez občanského vybavení	OV / OK – kompletní rozsah
PS7	Bezno	Nerozvojový městys v zázemí Mladé Boleslavi	P – kompletní rozsah

Novost metodického pokynu

Dosavadní metodiky a nástroje vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (např. Metodický pokyn Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu (MMR, 2008), Urbanistická kalkulačka „Urbanka“ – Nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech obcí (Poledník, Kadlecová, Hadlač, 2010) či Srovnávací analýza potřebnosti ploch pro bydlení v územních plánech Zlínského kraje (Čouka, 2015)) se zaměřovaly výhradně na problematiku bydlení, a tedy na vyhodnocování potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Zároveň bylo snahou vytvořit pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch maximálně univerzální postup a jednoduchý matematický vzorec či algoritmus, aplikovatelný shodně na různá území.

Oproti dosavadní praxi při vyhodnocování potřeby vymezení zastavitelných ploch tak lze novost postupů stanovených v rámci tohoto metodického pokynu shrnout následovně:

- 1. Metodický pokyn se zabývá nejen potřebou vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, ale také pro rozvoj občanského vybavení a pracovišť.** Typicky plánovaný nárůst počtu obyvatel v obci vyvolává potřebu souvisejícího rozvoje obslužných funkcí či pracovních příležitostí.
- 2. Je zásadně akcentována vazba mezi vyhodnocením potřeby zastavitelných ploch a procesem tvorby územního plánu, zejména pak stanovení základní koncepce rozvoje území obce a urbanistické koncepce.** Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tak již není pojímáno jako autonomní operace se zcela generalizovanými vstupy a způsoby jejich vyhodnocení a s výstupem v podobě potřeby vymezení konkrétní výměry zastavitelných ploch pro konkrétní způsob využití. Tento metodický pokyn představuje návod na **komplexní uvažování o vyhodnocování míry rozvoje území dané obce.**

3. **Metodickým pokynem je vytvořen větší prostor pro individuální urbanistické posouzení konkrétních podmínek v řešeném území.** Metodický pokyn neobsahuje schéma automatických operací. Představuje spíše strukturu, jak o území obce a jejím budoucím rozvoji při navrhování územního plánu anebo změny územního přemýšlet. Je tak poskytnut širší prostor pro zohlednění individuálních a specifických urbanistických charakteristik území řešené obce.
4. **Je vytvořen větší prostor pro zohlednění politických preferencí vedení obce.** Metodický pokyn reflektuje, že územní plán je také nástrojem politickým a vedení obce tak musí mít možnost ovlivňovat intenzitu rozvoje obce – byť v mezích takových řešení, která je ještě možné z odborného urbanistického pohledu odůvodnit.

B Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

»»»

Metodický postup řeší vyhodnocení potřeby zastavitelných **ploch bydlení** ve smyslu § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a ploch **smíšených obytných** ve smyslu § 8 této vyhlášky, a to včetně případných specifických typů ploch, do kterých mohou být výše uvedené základní druhy ploch dle § 3 odst. 4 předmětné vyhlášky v řešeném územním plánu rozčleněny.

»»»

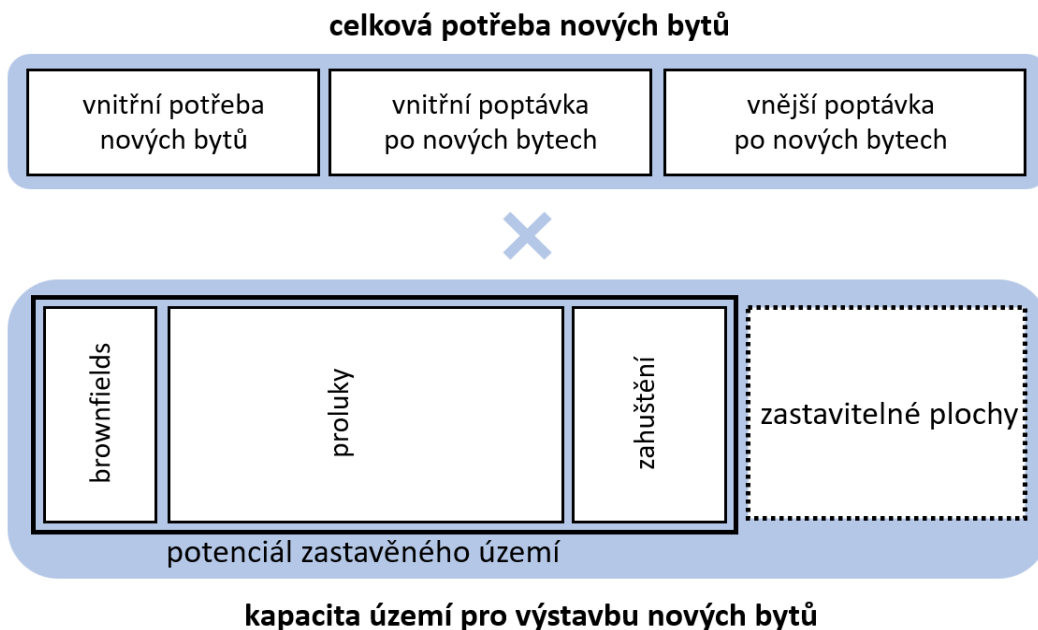
Metodický postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení sestává ze dvou základních kroků:

1. vyhodnocení **celkové potřeby nových bytů**
2. vyhodnocení **kapacity území pro výstavbu nových bytů**.

V prvním kroku se zjistí, pro výstavbu jakého počtu nových bytů je v území v rámci územního plánu nutné vytvořit podmínky. Ve druhém kroku, který je prováděn souběžně se samotným projektováním územního plánu, se pak vyhodnocuje, zda urbanistická koncepce navržená v územním plánu odpovídá vyhodnocené potřebě bytů.

»»»

Výsledné vyhodnocení by mělo sestávat z porovnání počtu bytů vzešlých z obou kroků, přičemž by se tyto počty měly co nejvíce přibližovat.



B.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

»»»

Územní plán má vytvořit potenciál pro výstavbu nových bytů pro místní obyvatele a případně také pro vnější příchozí. Potřeba nových bytů pro místní obyvatele může přitom pramenit ze dvou důvodů: Potřeba bytů vyplývající z demografického vývoje obyvatelstva dané obce a potřeba bytů vyplývající z trendu zvyšování kvality bydlení.

Celková potřeba bytů v obci je tak vyvolána vždy třemi základními potřebami:

1. **vnitřní potřeba nových bytů** = potřeba bytů pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z demografického vývoje obce
2. **vnitřní poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z jejich snahy zvyšovat si vlastní kvalitu bydlení na území obce, kde žijí
3. **vnější poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech od lidí mimo okruh místních obyvatel s vidinou přistěhování se do obce.

»»»

Primárně se vyhodnocuje **vnitřní potřeba nových bytů**. Tyto nové byty pak slouží k uspokojení potřeby stávajících obyvatel obce, která objektivně vyplývá z demografického vývoje. Je-li v obci kladná bilance přirozené měny obyvatel, je třeba zajistit pro zvyšující se počet obyvatel dostatek bytů.

Následně se vyhodnocuje **vnitřní poptávka po nových bytech**, která vyplývá ze snahy místních o zvýšení vlastní kvality bydlení, a to na území obce, kde žijí. Typicky jde o snahu místních obyvatel přestěhovat se z bytu do rodinného domku, popř. do bytu s větší plošnou výměrou, v lepší poloze apod.

Posledním krokem je vyhodnocení **vnější poptávky po nových bytech**. Tu určuje zájem potenciálních vnějších příchozích o usazení se v obci, ať už s využitím bytů ve stávajícím bytovém fondu, nebo se záměrem postavit si v obci nový dům či byt.

Struktura vyhodnocení celkové potřeby bytů je dána nutností rozlišit dva významně odlišné zdroje potřeby bytů při rozvoji města. Tyto dva zdroje představují na straně jedné (1) místní obyvatelé a na straně druhé (2) potenciální vnější příchozí do obce. V případě místních obyvatel se potřeba bytů ještě člení dle dvou zásadně odlišných důvodů, a to z důvodu demografického a z důvodu trendu zvyšování kvality bydlení.

*Územní plán by měl primárně řešit **vnitřní potřebu místních obyvatel**, konkrétně dorůstajících potomků místních obyvatel. Lidé mají právo žít v obci, ve které se narodili. Jde o významné humanistické východisko pro tvorbu každého územního plánu související se sociálním pilířem udržitelného rozvoje území, konkrétně s posilováním sociální soudržnosti komunity obyvatel obce.*

Toto východisko by nemělo být opuštěno ani v případě obcí, u nichž dochází k výraznému úbytku jejich obyvatel z důvodu jejich odchodu do jiného sídla. I v těchto typicky periferních depopulačních obcích je legitimní dostatečnou nabídku bytů v územním plánu pro rodáky zajistit.

*Místní obyvatelé mohou ovšem generovat i potřebu bytů, aniž by k tomu byl z demografického pohledu důvod. I v obcích a městech, ve kterých je přirozená měna stagnující či záporná, často dochází k výstavbě nových staveb pro bydlení. Tento jev, v tomto metodickém pokynu nazývaný jako **vnitřní poptávka po bytech**, je spojen s trendem zvyšování kvality bydlení, kdy si místní obyvatelé hledají na území své obce lepší místo k bydlení, ať už z pohledu lokality či z pohledu velikosti a formy bytu (bytový vs. rodinný dům).*

*Na rozdíl od vnitřní potřeby **podléhá vyhodnocení vnitřní poptávky mnohem více politické korekci**. Je totiž i otázkou politickou, nakolik bude vedení obce tuto potřebu akceptovat. V obcích, ve kterých nedochází k silnějšímu pohybu obyvatel, by uspokojení této vnitřní poptávky totiž mohlo způsobit vylidňování center obcí či sídlišť, přesun bohatších na předměstí a s tím související rizika spojená se sociální segregací obyvatel města. V metodickém postupu je tak vytvořen prostor, aby byl v tomto kroku vyhodnocen stav bytového fondu a počet neobydlených bytů. V reakci na to je možné hodnotu vnitřní poptávky snížit.*

*Do určité míry obdobný charakter má potřeba bytů vyvolávaná zájmem vnějších příchozích usadit se v obci. Tato **vnější poptávka může být taktéž v mnohem větší míře korigována**, a to z mnoha různých příčin (politické rozhodnutí vedení obce, usměrňování racionální sídelní struktury, limity v podobě stavu a kapacit veřejné infrastruktury, limity přírodní apod.).*

Není v moci územního plánu ovlivnit, zda výsledně vymezené kapacity pro nové byty budou využity pro uspokojení vnitřní potřeby, vnitřní poptávky či vnější poptávky. Trojsložková metoda vyhodnocení potřeby nových bytů je v metodickém pokynu využita především pro zajištění co největší přesnosti výpočtu, a zároveň pro lepší přizpůsobení metody výpočtu vůči jednotlivým typům obcí s různými rozvojovými předpoklady. V rámci pravidelného vyhodnocování uplatňování územního plánu je možné jednotlivé bilance vnitřní potřeby, vnitřní poptávky a vnější poptávky monitorovat.



B.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

»»»

Vnitřní potřeba bytů se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených.

To, jak mohou být obyvatelé obce úspěšní při hledání bytu, je taktéž ovlivněno **odpadem bytů**. Tento odpad bytů se vyhodnocuje v dalším kroku, přičemž pro výslednou celkovou potřebu se hodnota odvozená z demografického vývoje a hodnota odpadu bytů sčítají.

B.1.1.1 Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

»»»

Základní **vnitřní potřeba nových bytů** se vypočte jako rozdíl mezi poptávanými byty ze strany mladých lidí, kteří se osamostatňují od svých rodičů, a uvolněnými byty po zemřelých.

Pro získání dostatečně přesné hodnoty je třeba zjistit:

1. počet mladých lidí ve věku od 10 do 24 let,
2. počet seniorů ve věku 65+ let,
3. obě hodnoty vydělit číslem 2, které odpovídá přibližné obložnosti jednoho bytu u obou věkových kategorií.

základní vnitřní potřeba nových bytů

$\frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{2}$	-	$\frac{\text{počet seniorů 65+ let}}{2}$
---	---	--

Data o počtu obyvatel dle věkového složení lze získat z veřejné databáze ČSÚ: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>
→ Vlastní výběr → Obyvatelstvo → Počet obyvatel (trvalý pobyt) → Věk (5 leté skupiny).

Poslední kompletní data obsažená v předmětné databázi v době tvorby tohoto metodického pokynu byla k 31. 12. 2018. Aktuální data je možné zjistit na jednotlivých krajských webech ČSÚ.

V celé ČR aktuálně žije 1,7 mil. dětí a 2,1 mil. seniorů. V roce 2004 byla vnitřní potřeba bytů v celé ČR pouhých 65 bytů, tedy téměř nulová. Dospívaly právě silné ročníky tzv. Husákových dětí narozených v 70. letech 20. stol., které obsazovaly prakticky všechny byty uvolněné po zemřelých. V příštích 15 letech lze ovšem očekávat, že vnitřní potřeba bytů v celé ČR bude záporná, cca -210 000 bytů. Je tomu tak proto, že v příštích letech budou dospívat slabé ročníky, a naopak zestárne silná poválečná generace a očekává se tak uvolňování bytů po větším množství zemřelých. Z uvedeného lze dovodit, že v příštích 15 letech bude v ČR z pohledu vnitřní potřeby spíše nadbytek bytů. Nedostatek bytů se projeví pouze lokálně, a to typicky v neatraktivnějších lokalitách, především okolo největších měst.

B.1.1.2 Vyhodnocení odpadu bytů

»»»

Jsou identifikovány čtyři základní potenciálně významné faktory, které mohou způsobit výraznější odpad bytového fondu:

1. konverze bytů na rekreační využití,
2. zástavba nevyhovující platné legislativě,
3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů,
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi.

»»»

Prvotním vstupem pro vyhodnocení případného vlivu prvního faktoru, tedy **konverze bytů na rekreační využití**, jsou údaje ze SLDB o počtu obydlených a neobydlených bytů. Na základě srovnání dat o počtu neobydlených bytů ze SLDB 2001 a SLDB 2011¹ lze indikativně vyhodnotit, zda nedochází v řešeném území k výraznému trendu odpadu bytů na rekreační využití. Data o počtu neobydlených bytů jsou k dispozici např. zde:

- SLDB 2001: <https://www.czso.cz/staticke/sldb/sldb2001.nsf/index> → kraj → okres → obce
- SLDB 2011: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Statistiky → Sčítání lidu, domů a bytů → Definitivní výsledky → Základní informace o území → Obce → Tab. 118 Bytový fond v obci

Údaje ze SLDB nejsou nicméně v tomto ohledu zcela přesné. Reálný stav je třeba ověřit provedením průzkumů a rozborů a konzultací s vedením obce. U menších obcí má jeho vedení obvykle dostatečný přehled o tom, zda k předmětné konverzi bytů na rekreační využití v obci ve větší míře dochází.

Je hypoteticky možné, že v rozvojově atraktivních obcích s historicky rozvinutým fondem rekreačních staveb bude docházet k opačnému trendu – tedy **konverzi rekreačních bytů na byty trvale obydlené**. Postup zjištění takového trendu je naprosto totožný.

»»»

Zástavba nevyhovující platné legislativě představuje faktor, který bude v obcích nastávat spíše výjimečně a v lokálním měřítku. Typickými případy mohou být tyto situace:

- byty nacházející se v aktivní zóně záplavového území, které jsou územním plánem navrženy k relokaci
- byty nacházející se v tak nevyhovujících hygienických podmínkách, že jsou z toho důvodu taktéž navrženy k relokaci.

V těchto případech jsou zpracovatelem územního plánu tyto plochy určené k relokaci jasně určeny vymezením odpovídajících ploch změn, jejich kapacitu tak lze snadno zjistit přímo spočítáním stávajících bytů, či odvozením z prostorového uspořádání zástavby určené k relokaci.

»»»

V některých případech může být územním plánem navržena k relokaci a přestavbě některá plocha nejen z důvodů přímého rozporu s legislativou, ale rovněž v případě, kdy je taková **zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů**. Může jít typicky o obytné enklávy (například historických dělnických domků) uprostřed průmyslových zón. V takových případech je metoda vyhodnocení počtu odpadnutých bytů stejná jako v případě zástavby nevyhovující platné legislativě.

»»»

Stejná metoda se uplatní i v případě odpadu bytů způsobeného **demolicí obytných budov vynucených plánovanými investicemi**. Může jít např. o záměry dopravní infrastruktury, pro jejichž realizaci je nutné asanovat stávající zástavbu. Demolice mohou být navrženy i za účelem asanace území, ve kterém se již do budoucna nepočítá s obnovou bytové výstavby.

V metodickém pokynu není zohledněn faktor fyzického odpadu bytů z důvodu jejich technického či morálního stáří, byť je tento faktor v české územně plánovací praxi historicky zaužívaný. Je tomu primárně z toho důvodu, že po demolici takových budov vzniká volný pozemek, který je v drtivé většině případů i nadále určen pro výstavbu, a to ve většině případů za obdobných podmínek plošného a prostorového uspořádání.

Taktéž je na místě zdůraznit, že tento faktor byl v minulosti značně přeceňován, realita zdaleka nedosahovala predikcí m o intenzitě přestaveb starších domů. Jak uvádí např. Poledník, M., Kadlecová, M., Hadlač, M. (2010), v minulosti se vycházelo z předpokladu, že průměrná životnost bytu je cca 100 let a odpad bytů je pak cca 1 % z výchozího počtu bytů ročně. Mechanická aplikace tohoto faktoru se po roce 1991 nicméně nepotvrdila jako správná.

¹ Až budou k dispozici výsledky SLDB 2021, bude třeba využít i těchto dat.

Titíž autoři potvrzují, že zdaleka nejvýznamnějším faktorem způsobujícím odpad bytů je jejich **konverze na rekreační využití**. Bohužel jde ale i o jeden z nejhůře kvantifikovatelných faktorů. Ze stavebního hlediska nelze většinu rekreačních chalup a domů, popř. bytů, odlišit od domů a bytů určených pro trvalé bydlení. Data ze SLDB jsou značně kusá. U menších obcí lze dostatečně přesný obrázek získat konzultací s vedením obce, u větších měst a obcí se specifickými podmínkami je třeba zohledňovat riziko významnějších odchylek.

V atraktivních větších městech může být významný odpad bytů z bytového fondu způsoben fenoménem „sdíleného“, **krátkodobého bydlení** zprostředkovaného službami typu Airbnb. Momentálně se tento fenomén týká jen těch největších českých měst, naprosto výjimečnou pozici má v tomto ohledu Praha. K roku 2018 zde bylo přes platformu Airbnb nabízeno přes 9 000 bytů (Marianovská, V., Němec, M., 2018). Z této služby se oproti původní myšlence sdílení trvale obydlených bytů stal z velké části byznys zaměřený na profesionální krátkodobé pronajímání neobydlených bytů. Na základě toho v Praze došlo k rapidnímu růstu nabízených ubytovacích zařízení, mezi lety 2012 – 2017 byl zaznamenán bezmála 30násobný nárůst (Úřad vlády ČR, 2017). Vliv tohoto specifického faktoru je ve městech, kterých se týká, třeba zohlednit, porovnat s počtem neobydlených bytů a z tohoto srovnání případně odvodit navýšení odpadu bytů z fondu pro trvalé bydlení.

Jiným významným faktorem může být **přítomnost vysoké školy ve městě**, která v případě nedostatečných kapacit studentských kolejí vyvolává tlak na studentské pronájmy bytů. Také tyto byty nejsou často z bytového fondu pro trvalé bydlení dle oficiálních statistik vyjmuty, avšak fakticky pro trvalé bydlení neslouží. Jejich počet lze odhadnout na základě zjištění počtu studentů ze vzdálenějších regionů, odečtení kapacity kolejí a uvážení větší obsazenosti studentských bytů.

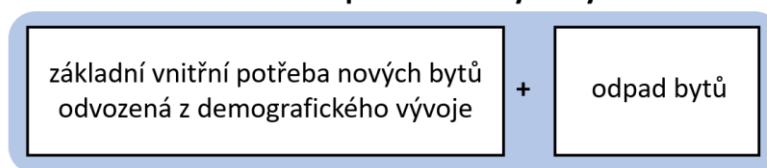
Významným faktorem ovlivňujícím počet bytů ve fondu pro trvalé bydlení je **přítomnost významného zaměstnavatele v regionu**. Ten zpravidla vyvolává poptávku po ubytování pro zaměstnance. Ti v naprosté většině nemají v bytě zřízen trvalý pobyt, v rámci 10letých cyklů SLDB nemusí být přesně podchyceno vyjmutí takto pronajímaných bytů z fondu pro trvalé bydlení. Například v návaznosti na průmyslovou zónu Kvasiny v okrese Rychnov nad Kněžnou bylo ve městě Solnice, nacházejícím se v přímém sousedství této průmyslové zóny, zjištěno celkem 59 ubytoven (vč. domů s nájemními byty sdílenými větším počtem nájemníků) s celkovou kapacitou 500 lůžek. Jen 7 ubytoven bylo přítom oficiálně kolaudováno jako ubytovací zařízení. Kapacita dalších 200 lůžek byla zjištěna v pronajímaných bytech ve městě. Počet obyvatel tohoto města je přítom 2 200. Jinak, než znalostí těchto údajů ze strany vedení obce (terénním šetřením nebo výpočtem z nárůstu množství svezeneho komunálního odpadu či odběru vody), přítom nelze přesné údaje o tomto typu odpadu bytů zjišťit (Šindlerová, V., Felcman, J., Franke, D. 2017).

B.1.1.3 Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

»»»

Výsledná hodnota celkové vnitřní potřeby bytů je dána výpočtem základní vnitřní potřeby bytů dle kroku B.1.1.1 a přičtením odpadu bytů zjištěného dle kroku B.1.1.2.

celková vnitřní potřeba nových bytů



Je pravděpodobné, že u velké části periferních a/nebo venkovských obcí bude vnitřní potřeba záporná. I takový výsledek je ovšem pro konečné vyhodnocení potřeby ploch pro bydlení legitimní a aplikovatelný.

B.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

»»»

Vnitřní poptávka po nových bytech je vyvolána snahou obyvatel obce o zvýšení kvality bydlení, a to na území obce, kde žijí v kvalitativně jim nevyhovujících bytech. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je struktura bytového fondu daná poměrem bytů v bytových a rodinných domech, druhým je obsazenost bytů. Oba faktory se ve svém působení navzájem prolínají, nicméně v rámci stanovení metodického postupu k vyhodnocení vnitřní poptávky po bytech lze definovat dva kroky, kterými je možné tyto faktory kvantifikovat:

1. **Porovnání struktury bytového fondu** v rámci stejné velikostní skupiny obcí.
2. Namodelování trendu **snižování obsazenosti bytů** do budoucna.

B.1.2.1 Porovnání struktury bytového fondu

»»»

Při vyhodnocení struktury bytového fondu v obci lze primárně vycházet z **podílu osob žijících v bytech v rodinných a bytových domech**. K tomuto vyhodnocení je možné využít data ze SLDB 2011. Ve veřejné databázi ČSÚ jsou dostupné údaje o počtu osob žijících v rodinných a bytových domech: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Statistiky → Sčítání lidu, domů a bytů → Definitivní výsledky → Základní informace o území → Obce → Tab. 120 Obydlené byty podle velikosti a technického vybavení bytu v obci.

Pro řešenou obec zjistíme počet osob v rodinných domech a počet osob v obydlených bytech celkem:

Tab. 120 Obydlené byty podle velikosti a technického vybavení bytu v obci					
definitivní výsledky podle obvyklého pobytu					
Období: 26.3.2011 Území: Obec Abertamy					
Byty	Obydlené byty celkem	z toho		Počet osob	
		v rodinných domech	v bytových domech	celkem	z toho v rodinných domech
Obydlené byty celkem	442	179	256	1 164	474
z toho s počtem obytných místností:					
1	18	1	17	61	2
2	39	9	30	75	16
3	95	28	66	283	74
4	107	43	63	276	119
5 a více	90	70	19	269	214
z toho technické vybavení bytů:					
plyn zaveden do bytu	192	69	121	521	176
vodovod v bytě	356	143	210	997	413
teplá voda	350	146	201	975	418
přípoj na kanalizační síť	333	97	234	868	265
žumpa, jímka	98	75	22	272	197
vlastní splachovací záchod	365	154	208	1 011	432
vlastní koupelna, sprchový kout	357	148	206	996	420
Počet obytných místností (8 m ² a více)	1 352	702	635	x	x
Celková plocha bytů v m ²	29 055	14 795	13 916	x	x
Obytná plocha bytů v m ²	22 251	11 263	10 742	x	x

»»»

Vyhodnocení struktury bytového fondu je třeba vztáhnout k obcím, které spadají do stejné velikostní kategorie. Data ze SLDB 2011 toto srovnání umožňují, neboť uvádí podíl osob žijících v rodinných domech pro následující velikostní kategorie obcí:

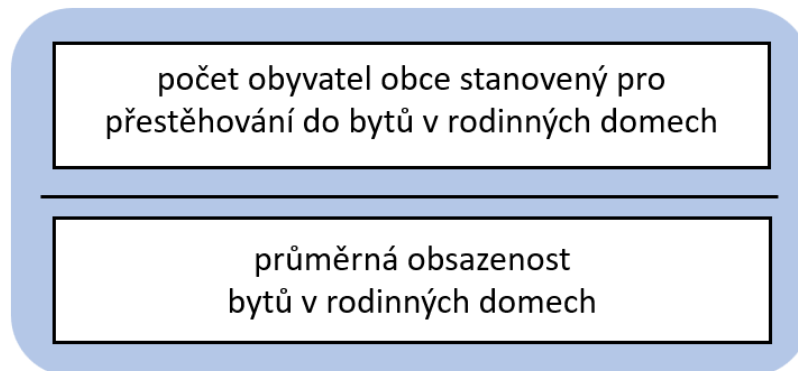
velikostní skupina obce	podíl osob žijících v rodinných domech (v %)
do 199 obyvatel	92,11
200 – 499 obyvatel	89,34
500 – 999 obyvatel	87,83
1 000 – 1 999 obyvatel	82,61
2 000 – 4 999 obyvatel	68,57
5 000 – 9 999 obyvatel	54,25
10 000 – 19 999 obyvatel	37,33
20 000 – 49 999 obyvatel	28,09
50 000 – 99 999 obyvatel	24,23
100 000 a více obyvatel	19,80

Pokud je podíl osob žijících v rodinných domech v řešené obci menší než v odpovídající velikostní skupině obcí, lze přistoupit k výpočtu potřeby bytů vyplývající ze strukturálně nevyhovujícího bytového fondu.

»»»

Výpočet může být proveden dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu



»»»

Počet obyvatel obce stanovený pro přestěhování do bytů v rodinných domech bude odvozen ze srovnání stávajícího podílu obyvatel obce v rodinných domech a podílu obyvatel v rodinných domech ve srovnatelné velikostní skupině obcí. V tomto kroku nelze postupovat mechanicky, je třeba zohlednit následující souvislosti:

- Především je třeba zohlednit **přesný počet obyvatel v řešené obci** a přizpůsobit tomu zvolený poměr, neboť mezi jednotlivými skupinami obcí dochází ke skokovým rozdílům. U obcí s počtem obyvatel na hraně intervalu odpovídající dané velikostní skupině obcí je vhodné adekvátním způsobem korigovat podíl osob v rodinných domech.
- Zároveň je třeba zohlednit **ekonomickou sílu obyvatel obce** realizovat tento typ zlepšení svého bytového standardu. Tato možnost se odvíjí od možnosti prodat či pronajmout jejich stávající byt a využít tyto příjmy k financování nového bydlení, což úzce souvisí s **rozvojovou atraktivitou obce**.
- Taktéž je třeba zohlednit **realistické tempo restruktury bytového fondu**. U obcí s výraznou odchylkou od hodnoty odpovídající velikostní skupiny obcí zpravidla nebude reálné, aby byl obytný standard dorovnán k průměrným hodnotám během relativně krátkého návrhového období jednoho územního plánu.

V tomto kroku by se měla korekce odvíjet od dosavadního tempa restruktury bytového fondu zaznamenaného v uplynulých letech. Data o podílu bytů v rodinných domech vůči celkovému počtu obydlených bytů jsou dostupná zde:

- SLDB 2001: <https://www.czso.cz/staticke/sldb/sldb2001.nsf/index> → kraj → okres → obce)
- SLDB 2011: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Statistiky → Sčítání lidu, domů a bytů → Definitivní výsledky → Základní informace o území → Obce → Tab. 120 Obydlené byty podle velikosti a technického vybavení bytu v obci
- období 2011 a dál: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Vlastní výběr → Bytová výstavba → byty dokončené → typ budovy

Následně lze provést **extrapolaci tempa restruktury bytového fondu na návrhové období územního plánu** a výslednou hodnotu konfrontovat s deficitem vyplývajícím z výše provedeného srovnání. Extrapolace dosavadního trendu může vést i k mírnému navýšení podílu osob v rodinných domech oproti srovnávaným hodnotám.

»»»

Průměrná obsazenost bytů v rodinných domech je dle SLDB 2011 v ČR 2,8

»»»

Je zřejmé, že **přestěhováním lidí z bytových domů do rodinných domů se adekvátní počet bytů v bytových domech uvolní**. Tato souvislost je vyhodnocena v kroku B.1.2.3, kdy jsou tyto uvolněné byty započteny do uspokojení vnitřní poptávky vyplývající ze snižování obsazenosti bytů. V případě přetrvávající negativní bilance jsou dopady přebytku uvolněných bytů a s tím související rizika vybydlování stávajícího bytového fondu vyhodnoceny v závěrečném vyhodnocení potřeby nových bytů v kroku B.1.4.

B.1.2.2 Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

»»»

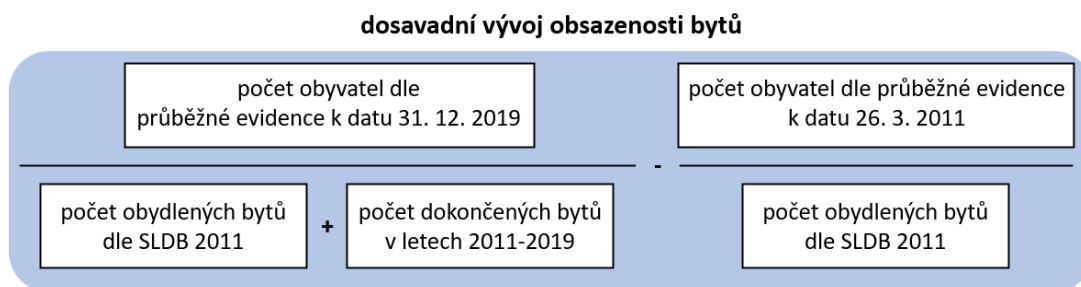
Data o kvalitě bytového fondu (velikost bytů a jejich obsazenost) jsou v současnosti dostupná jen ze SLDB 2011, jsou tedy poměrně stará. Při plánování s výhledem na 15 let do budoucna tak vzniká nyní prostor 25 let (2011 – 2036), ve kterém je třeba zohlednit vývoj obsazenosti bytů. Výchoziskem pro tuto operaci bude vývoj obsazenosti bytů od roku 2011 do roku 2019².

»»»

Pro zachycení trendu v obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019³ je třeba z databáze ČSÚ získat následující údaje:

- počet obydlených bytů dle SLDB 2011
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2019
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 se pak provede dle následujícího vzorečku:

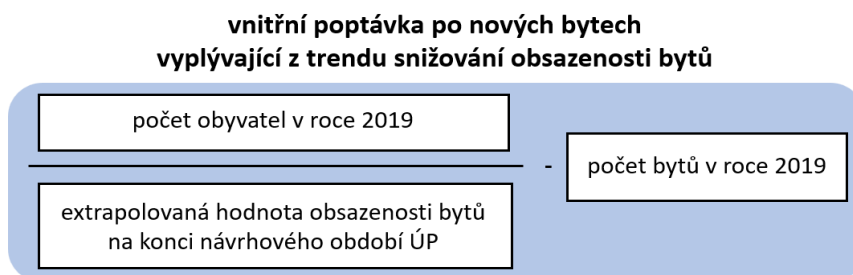


»»»

Výsledný rozdíl v obsazenosti bytů je následně extrapolován na návrhové období územního plánu. Extrapolaci obsazenosti bytů není možné vždy provést mechanicky. V případě depopulačních obcí, ve kterých již nyní dosahuje hodnota obsazenosti bytů podprůměrných hodnot, je třeba uvážit, zda je další pokles realistický, tedy zda nebude pokles počtu obyvatel v obci spíše způsobovat vybydlování bytového fondu. Extrapolace by tak neměla předpokládat nižší hodnotu než 2,1 os./byt.

»»»

Potřeba bytů vyplývající ze snižování obsazenosti bytů je následně vypočtena podle tohoto vzorce:



² Vývoj do roku 2019 je v tomto metodickém pokynu využit z důvodu doby zpracování metodického pokynu. Optimální je využít vždy co nejdříve období, kdy jsou již dostupná data ČSÚ z průběžné evidence či SLDB.

³ Případně pozdějším roce, pokud budou k dispozici novější údaje.



B.1.2.3 Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

»»»

Hodnoty vzešlé z porovnání struktury bytového fondu (kap. B.1.2.1) a z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů (kap. B.1.2.2) se následně sloučí. Bude-li v porovnání struktury bytového fondu vyhodnocena vnitřní poptávka po nových bytech kladná, je třeba spočítat související počet uvolněných bytů. Tyto byty budou následně využity pro uspokojení poptávky vyplývající z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů.

Počet bytů uvolněných přestěhování stávajících obyvatel do rodinných domů se vypočte podílem počtu těchto obyvatel a obsazeností bytů v bytových domech dle SLDB 2011. Potřebné údaje o počtu obyvatel bytů v bytových domech a počtu bytů v bytových domech lze získat z tabulky 120 Obydlené byty podle velikosti a technického vybavení bytu v obci (vygenerované v rámci kroku B.1.2.1).

»»»

Bude-li počet bytů v bytových domech uvolněných v rámci porovnání struktury bytového fondu (kap. B.1.2.1) **vyšší** než potřeba bytů vygenerovaná v rámci vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů (kap. B.1.2.2), do závěrečného vyhodnocení potřeby bytů v kroku B.1.4 vstoupí dvě hodnoty: kladná potřeba bytů v rodinných domech a záporná hodnota uvolněných bytů, které nebyly využity pro uspokojení potřeby bytů vyplývající z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů.

Bude-li počet bytů v bytových domech uvolněných v rámci porovnání struktury bytového fondu (kap. B.1.2.1) **nižší** než potřeba bytů vygenerovaná v rámci vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů (kap. B.1.2.2), uvolněné byty budou plně použity pro uspokojení potřeby bytů vyplývající z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů. Zbývající potřeba bytů vyplývající z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů bude přičtena k potřebě bytů vygenerované v rámci porovnání struktury bytového fondu.

V tomto kroku je tak třeba pro závěrečné vyhodnocení potřeby bytů zachovat informaci o tom, jaký podíl z vygenerované potřeby bytů je **předpokládán v rodinných domech**.

»»»

V případě, že je v řešené obci zaznamenán trend zvyšování počtu neobsazených bytů, je třeba **důkladně zvážit riziko dalšího vybydlování stávajícího bytového fondu**. Na základě toho je možné již v tomto kroku korigovat míru uspokojení vnitřní poptávky, popř. provést korekci až v rámci celkového vyhodnocení potřeby bytů v kroku B.1.4, kdy bude možné riziko vybydlování stávajícího bytového fondu posoudit komplexně, v kontextu hodnot vnitřní potřeby a vnější poptávky.

*Vnitřní poptávka po nových bytech je dána snahou obyvatel obce o **zvýšení kvality bydlení**. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je **obsazenost bytů** (eliminace nechtěného soužití) a druhým je **obytná plocha bytu na jednoho obyvatele**. Oba faktory se ve svém působení navzájem prolínají.*

V doposud zaužívané územně plánovací praxi bylo zvyšování kvality bydlení (sestavující ze snižování obsazenosti bytů a zvyšování obytné plochy bytu) u většiny obcí nejvýznamnějším faktorem pro výpočet potřeby ploch pro bydlení. Tento faktor zpravidla generoval potřebu ploch pro bydlení i u obcí, ve kterých byl zaznamenán negativní trend v migraci i přirozené změně obyvatel. Východiskem pro takové výpočty byl trend zaznamenaný v ČR mezi lety 1991 – 2011.

V těchto letech totiž skutečně došlo k výraznému poklesu obsazenosti bytů, navýšení průměrné obytné plochy bytu, a tudíž i k výraznému navýšení průměrné obytné plochy bytu na 1 obyvatele. To ukazuje následující tabulka:

	1991	2001	2011	2021	2036	trend 2011 - 2036
celková plocha na 1 byt (v m²)	70,5	76,3	86,7	94,8	107	+ 23 %
průměrná obytná plocha na 1 byt (v m²)	52,9	57,2	65,3	71,5	80,8	+ 24 %
průměrný počet osob na byt	2,76	2,64	2,47	2,32	2,1	- 15 %
průměrná obytná plocha na 1 obyv.	19,2	21,7	26,4	30	35,4	+ 35 %

Tab.: Vývoj úrovněvých ukazatelů obydlých bytů mezi SLDB 1991 a 2011 s extrapolací na roky 2021 a 2036. Změna metodiky mezi lety 2001 a 2011 při výpočtu obytné plochy bytu, která spočívala v nově započítávané ploše kuchyní nad 8 m², byla vyřešena úpravou hodnot průměrné obytné plochy bytu v letech 1991 a 2001 na 75 % z celkové plochy bytu. Zdroj dat: SLDB, ČSÚ

Zaznamenaný trend nicméně nemůže plošně trvat donekonečna. Ze srovnání se stavem bytového fondu u zemí sousedících s ČR ze západu, tedy s Německem a Rakouskem, lze zjistit, že odchylka vůči těmto zemím již není v ČR tak velká. V Německu je průměrná obsazenost obydlí 2,21 osoby, v Rakousku 2,3 osoby (MMR ČR). Prostá aritmetická extrapolace trendu 1991 – 2011 do roku 2036, tak jak je provedena v tabulce červeným písmem, by tak vedla k ještě nižší hodnotě obsazenosti bytů, než je nyní v těchto zemích. V depopulačních obcích si lze takový vývoj v obsazenosti bytů představit jako hraniční, nižší hodnota než 2,1 osoby / byt je s velkou mírou pravděpodobnosti již nereálná. V obcích s nižším poměrem počtu osob na počet bytů tak bude velmi pravděpodobně docházet i k rychlému zvyšování počtu neobsazených bytů (tedy k vybydlování stávajícího bytového fondu).

Druhým podstatným východiskem pro přehodnocení doposud často užívaného postupu plošné aplikace snižování obsazenosti bytů byla hlubší analýza demografických okolností dosavadního trendu. Bytová výstavba od roku 2000 byla z velké části tažena dospívajícími ročníky tzv. Husákových dětí narozených v 70. letech 20. stol. Vnitřní potřeba mezi lety 2001 – 2015 tak dosáhla cca +280 000 bytů. Výstavba byla zároveň nejintenzivnější v rozvojově nejatraktivnějších obcích, zpravidla v obcích v suburbánních zónách a jejich jádrech. Výstavba nových bytů v těchto nejatraktivnějších oblastech už odpovídala zvýšeným nárokům na kvalitu bydlení, především co se týče poměru bytů v rodinných domech a bytových domech. To zvyšovalo pak i celková čísla tohoto parametru pro celou ČR. V příštích letech budou naopak dospívat slabé ročníky a bude umírat silná poválečná generace. Z uvedeného lze usoudit, že v měřítku celé ČR se v příštích 15 letech bude řešit spíše nadbytek bytů. **Nedostatek bytů se projevuje pouze lokálně v nejatraktivnějších lokalitách**, především ve velkých městech a jejich okolí.

Z uvedeného vyplývá, že plošná aplikace univerzálního koeficientu snižování obsazenosti bytů či zvyšování obytné plochy na obyvatele by byla ve většině případů značně nepřesná. Rozčlenění metody vyhodnocení potřeby ploch pro bydlení na vnitřní potřebu, vnitřní poptávku a vnější poptávku tak umožňuje mnohem přesnější vyhodnocení potřeby ploch:

- Vyhodnocení vnitřní potřeby vygeneruje potřebu ploch v obcích, ve kterých žije větší množství mladých rodin a ve kterých tak nebudou stačit byty po zemřelých.

- Vyhodnocení vnější poptávky vygeneruje potřebu ploch v atraktivních obcích, které měly v uplynulých letech pozitivní hodnoty migrace a které chtějí i nadále novým migrantům na svém území umožnit usazení.

- Vyhodnocení vnitřní poptávky tak zahrnuje pouze faktor **strukturálně nevyhovujícího bytového fondu** v řešené obci. Jde typicky o případy, kdy řešená obec vykazuje výrazně menší podíl osob žijících v rodinných domech, než je tomu ve srovnatelně velkých obcích v ČR obvyklé. Typicky může jít o města, kde je nadprůměrný podíl bytů v panelových domech oproti srovnatelně velkým městům. Byť mohou tato města vykazovat negativní demografické trendy, stále v nich může žít početná skupina lidí, kteří mají dostatek finančních prostředků a zároveň mají i takovou potřebu, aby si pořídili **nové bydlení v rodinném domě**. Dochází k tzv. efektu „filter down“ – filtrování: uvolněný byt vstupuje na trh, zlevňuje cenu bydlení a napomáhá tak zlepšení kvality bydlení i chudších obyvatel města (Maier, K., Řezáč, V., 2006).

Vyhodnocení této vnitřní poptávky je tak i u demograficky depopulačních obcí nezbytné. Pokud by tyto obce alespoň nějaké plochy pro uspokojení vnitřní poptávky svým občanům nenabídlly, hrozilo by jim další vylidňování ve formě vystěhování bohatších obyvatel do okolních obcí, které tyto plochy v územních plánech vymezené mít budou. Tato operace tak mimo jiné zabraňuje úpadku méně atraktivních městských jader na úkor jejich suburbie.

V prvním kroku je tak provedeno **srovnání struktury bytového fondu** s obcemi s obdobným počtem obyvatel. V obcích s podprůměrným podílem obyvatel rodinných domů lze předpokládat zvýšené tempo stěhování stávajících obyvatel z bytových domů do rodinných domů. Toto tempo je nutné korigovat zohledněním konkrétních podmínek v dané obci – především její rozvojovou atraktivitou, která určuje, nakolik budou mít stávající obyvatelé možnost prodat či pronajmout jejich byty, aby použili takto získané finanční prostředky na financování nového bydlení. Je zohledněn pouze faktor stěhování z bytových domů do rodinných domů, byť si může určitá část lidí zlepšovat kvalitu bydlení i stěhováním např. ze starších bytových domů do novějších. Tato varianty jsou nicméně zanedbány, neboť v principu nevyvolávají potřebu nových ploch (starší bytový dům může být nahrazen novějším bez záboru nové plochy, což ale rozhodně neplatí při nahrazení bytového domu adekvátním počtem rodinných domů).

V druhém kroku je zohledněn faktor **snižování obsazenosti bytů**. Tento faktor taktéž určuje, nakolik se podaří uvolněné byty obsadit, a to ze strany stávajících obyvatel obce. Je navržen postup, který zohledňuje dosavadní tempo snižování obsazenosti bytů v řešené obci. Je tomu tak proto, že toto tempo se bude mezi jednotlivými obcemi výrazně lišit.

V depopulačních obcích se uvolňuje větší množství bytů, byty jsou tak výrazně levnější a tím pádem dostupnější. Obsazenost tak klesá rychleji – větší množství lidí může pořízením bytu řešit nechtěné soužití. V rozvojově atraktivních obcích klesá obsazenost bytů pomaleji. Do obce se stěhují noví obyvatelé, popř. v nich dospívá větší množství mladých lidí, kteří obsazují uvolněné byty. Cena bytů tak neklesá, podíl lidí, kteří si mohou dovolit řešit nechtěné soužití je tak menší. Postup, kdy je trend snižování obsazenosti bytů individualizován na řešenou obec oproti paušálnímu uplatnění faktoru snižování obsazenosti bytů sledovaného v celé ČR, je tak pro vyhodnocení výsledné potřeby bytů přesnější.

Navržená metoda extrapolace trendu snižování obsazenosti bytů zaznamenaná v posledních letech (v případě tohoto metodického pokynu konkrétně trendu v letech 2011 – 2019) je zvolena pro zjištění maximální aktuálnosti dosavadního trendu. Po zveřejnění výsledků z nového SLDB 2021 bude možnost tyto kroky nahradit přesnějším postupem využívajícím nová data. Jak je vysvětleno výše, extrapolace trendu snižování obsazenosti bytů nicméně musí být u silně depopulačních obcí korigována, neměla by být použita hodnota nižší, než je hodnota 2,1 osoby / byt.

V rámci vyhodnocení vlivu trendu zvyšování kvality bydlení nelze žádným způsobem rozlišit, nakolik se proběhlé zvýšení kvality bydlení týká nově příchozích migrantů a nakolik stávajících obyvatel. Typické zkreslení může vzniknout u rozvojově atraktivních obcí s vyšším podílem menších bytů v bytových domech, pokud se v nich stavěly v posledních letech pouze rodinné domy a tyto domy kupovali migranti. Byť se v takové obci zvýšila kvalita bydlení, netýkalo se to místních obyvatel.

Toto zkreslení je však akceptovatelné zanedbat, a to ze dvou hlavních důvodů: (1) V tomto kroku je využit parametr obsazenosti bytů, nikoliv plošná výměra. Na základě dosavadního vývoje lze předpokládat, že nové domy budou z velké části obsazovány mladšími rodinami s dětmi, takže vliv na snížení celkové obsazenosti u nich nebude tak velký. (2) I kdyby bylo zvyšování kvality bydlení v dosavadních letech taženo hlavně novými migranty, nemění to nic na tom, že v dané obci je legitimní zvýšení kvality bydlení do budoucna umožnit i stávajícím obyvatelům. Podstatné je, že se tímto postupem faktor zvýšení kvality bydlení započítává pouze ve vztahu ke stávajícímu počtu obyvatel a nedochází tak k dřívě se často vyskytující chybě, kdy se vlivy některých faktorů překrývaly.

U vyhodnocení vnitřní poptávky v tomto kroku je v jeho závěru doplněn prostor pro **korekci provedenou na základě politického rozhodnutí**. Vytvoření prostoru pro novou obytnou výstavbu, zpravidla na okraji města a ve formě rodinných domů, je ve stagnujících či depopulačních městech spojeno s rizikem **vybydlování stávajícího bytového fondu**. Toto vybydlování má typicky za následek sociální segregaci obyvatel obce, vylidňování center měst, úpadek obchodů a služeb ve městě apod. Politické vedení obce tak musí při vyhodnocení toho, jak moc uspokojit vnitřní poptávku, uvážit, zda je připravené řešit problémy vznikající s vybydlováním stávajícího bytového fondu.

B.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

»»»

Vnější poptávka po bytech je **generovaná zájemci o bydlení v dané obci, mimo obyvatele dané obce**. Tedy lidmi, kteří mají zájem se v dané obci usadit a bydlet zde na trvalo. Vnější poptávka po bytech je dána primárně atraktivitou dané obce pro bydlení, zejména pak polohovým potenciálem vůči centrům osídlení a pracovištním centrům. O vnější poptávce po bytech v řadě případů rozhodují specifické faktory jako např. velký zaměstnavatel v území (viz např. Kvasiny, Mladá Boleslav, Kolín atp. – pozor, takto vyvolanou poptávku po bytech pro trvalé bydlení nelze zaměňovat s odpadem bytů z důvodu konverze na ubytovací zařízení vyhodnoceným v kap. B.1.1.2).

Míra uspokojení vnější poptávky je **plně na zvážení politického vedení obce**. V atraktivních obcích v zázemí velkých měst může být vnější poptávka setrvalá, nicméně to neznamena, že je nutné těmto podnětům plně vyhovět. V tomto kroku je tak nejprve vyhodnocena výchozí hodnota odvozená z dosavadního vývoje migrace, nicméně v navazujících krocích je možné tuto hodnotu korigovat na základě vyhodnocení urbanistických souvislostí (tzv. **urbanistický korektiv**). V kap. 1.4 je pak prostor na zcela autonomní politickou korekci výsledné hodnoty, a to v souvislosti s vyhodnocením celkové potřeby bytů.

Základní struktura vyhodnocení vnější poptávky je tak navržena v následujících krocích:

1. **dosavadní vývoj migrace** = základní východisko pro výpočet poptávky po nových bytech ze strany migrantů do obce
2. **urbanistický korektiv** = zohlednění faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury, faktoru dostupnosti veřejných infrastruktur a faktoru dostupnosti pracovištního centra.

Výpočet vychází z analýzy dosavadního trendu migrace v posledních 15 letech. Analyzované období by mělo být dostatečně dlouhé, aby nebylo zkresleno momentálními ekonomickými výkyvy způsobenými náhlými krizemi či střídáním střednědobých (tzv. Juglarových) ekonomických cyklů (recese vs. konjunktura), jejichž standardní délka je cca 7 – 11 let.

B.1.3.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

»»»

Data o migraci lze získat z průběžné evidence ČSÚ: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → vlastní výběr → obyvatelstvo → přírůstek stěhováním.

»»»

Souhrnná hodnota přírůstku stěhováním za posledních 15 let se následně vydělí očekávanou obsazeností bytů. Předpokládaná obsazenost bytů je předmětem výpočtu v rámci kroku B.1.2.2 výše.

»»»

V obcích, ve kterých dochází k úbytku obyvatel stěhováním, bude hodnota vnější poptávky záporná. I v těchto případech je nutné hodnotu vnější poptávky – byť zápornou – vypočítat. Vzešlá hodnota bude v závěrečném výpočtu využita pro korekci především potřeby vnitřní poptávky po bytech.

*Prostá extrapolace dosavadního trendu v přírůstku obyvatel stěhováním je zvolena jako výchozí hodnota z důvodu základní charakteristiky české územně plánovací a stavební praxe. Ta je definována podmínkami **tržního hospodářství** a více méně pasivním veřejným sektorem v agendě výstavby bytů. Obytná výstavba je tak prováděna v naprosté většině soukromými stavebníky či developery, přičemž tak záleží především na jejich rozhodnutí, kde budou obytnou výstavbu realizovat.*

Vzhledem k tomu, že nelze očekávat změnu těchto základních podmínek charakterizujících českou územně plánovací a stavební praxi ani v dohledné budoucnosti, prostá extrapolace dosavadního trendu je adekvátním východiskem. Důvody, které soukromé stavebníky vedly k výstavbě v určitých lokalitách a v určité intenzitě, budou ve většině obcí relevantní i do budoucna. Případné důvody pro odchýlení se od dosavadního trendu jsou předmětem urbanistického a politického korektivu, které jsou hodnoceny v navazujících krocích.

Využití hodnoty přírůstku stěhováním jako výchozí hodnoty je dáno celkovou metodou vyhodnocení. V něm se odděleně hodnotí vnitřní potřeba, vnitřní poptávka a vnější poptávka. Využití např. dosavadního tempa výstavby bytů tak není možné, neboť může zahrnovat i uspokojování vnitřní potřeby a poptávky.

B.1.3.2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

»»»

Vyhodnocení tohoto faktoru je provedeno na základě jediného ukazatele, a to zařazením či nezařazením obce do **rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje** příslušného kraje. Obec tak bude zařazena do jedné ze dvou následujících kategorií:

- obec zařazená do rozvojové oblasti republikového významu zpřesněné v zásadách územního rozvoje kraje, popř. zařazená do rozvojové oblasti nadmístního významu vymezené v zásadách územního rozvoje kraje,
- obec nezařazená do žádné rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje kraje.

»»»

Aplikaci tohoto korektivu je možné provést i pro specifické případy obcí, které představují dle zásad územního rozvoje **významná centra osídlení**, avšak nejsou zahrnuty do rozvojových oblastí. Přitom ovšem mohou být ohroženy odlivem obyvatel do okolních obcí disponujících dostatkem rozvojových ploch. Z pohledu racionální sídelní struktury není žádoucí, aby přirozená spádová centra ztrácela obyvatele na úkor své suburbie, je tak legitimní v tomto kroku provést korekci dosavadního trendu. Východiskem pro korekci by tak mělo být především tempo rozvoje okolních obcí, do kterých obyvatelé centra osídlení odcházejí.

»»»

Složitější je následná úvaha, jakým způsobem tímto faktorem korigovat potřebu bytů vycházející z dosavadního salda migrace. Projektant územního plánu by měl primárně vyjít z **průměrného salda migrace v rozvojové oblasti**.



Saldo migrace v jednotlivých rozvojových oblastech je obsaženo v Příloze č. 1 tohoto metodického pokynu. Pro specifické případy měst, která ztrácí obyvatele na úkor své suburbie a zároveň nejsou v rozvojové oblasti, jsou v příloze uvedeny hodnoty i pro zbylou část území rozděleného dle správních obvodů ORP.

»»»

Další zpřesnění tohoto korektivu musí být předmětem odborné urbanistické úvahy. Ke všem obcím zahrnutým do rozvojové oblasti totiž není možné přistupovat stejně, vždy je nutné posuzovat konkrétní podmínky každé obce v rozvojové oblasti. V rámci ní by měla být především vyhodnocena následující kritéria:

- konkrétní pozice obce v rozvojové oblasti a v její sídelní struktuře,
- kvalita dopravního napojení na ostatní sídelní centra rozvojové oblasti,
- faktor dostupnosti veřejných infrastruktur a pracovištního centra, který je předmětem následujících dvou kroků B.1.3.3 a B.1.3.4, které je třeba vyhodnotit u všech obcí (nikoliv pouze u obcí v rozvojových oblastech)
- tempo rozvoje nejbližších a velikostně srovnatelných obcí,
- jde-li o jádrové město rozvojové oblasti, tempo rozvoje obcí v jeho suburbánní zóně,
- principy udržitelného rozvoje racionální sídelní struktury rozvojové oblasti, dle kterých by rozvoj suburbie neměl ohrožovat pozici jádra rozvojové oblasti jakožto hlavního sídelního centra apod.

*Primární využití jednoduché klasifikace faktoru polohy na obce uvnitř a vně rozvojové oblasti je odůvodněno, kromě snahy o snadnou aplikovatelnost tohoto metodického postupu, především snahou o **posílení vazby mezi krajským a obecním územním plánováním**. Vymezování rozvojových oblastí v ZÚR představuje základní nástroj k **usměrnění racionální sídelní struktury v měřítku kraje**. Městská centra rozvojových oblastí představují zpravidla nejvýznamnější pracovištní centra i centra občanského vybavení. V rámci usměrňování sídelní struktury je legitimní podporovat trendy, kdy je delší dojíždění mezi těmito centry a obytnými sídly tlumeno. Podpora obytné výstavby v těchto centrech či v jejich suburbánní zóně je jedním z nástrojů.*

*Pro kvantifikaci faktoru polohy je tímto metodickým pokynem navrženo primární východisko v podobě analýzy salda migrace v jednotlivých rozvojových oblastech. Toto základní východisko by mělo být projektantem územního plánu následně upřesněno, neboť rozvojový potenciál jednotlivých obcí se může v rámci jedné rozvojové oblasti významně lišit. Zpravidla je také třeba zohlednit, že rozvoj suburbií nesmí představovat pro jádrové město rozvojové oblasti riziko. **Aplikace tohoto korektivu tak může mnohdy vést i ke snížení dosavadního tempa rozvoje!** Takovým případem budou typicky suburbánní obce, které se v minulosti rozvíjely příliš rychle a nekoordinovaně, bez ohledu na svoje postavení v sídelní struktuře rozvojové oblasti (co se týče kvality dopravního napojení na jádrové město, saturace veřejnou infrastrukturou apod.).*

Existují i další poklady, na základě kterých může urbanista vyhodnotit předpokládané tempo bytové výstavby v rozvojově atraktivních obcích. Např. Ouředníček a kol. (2018) definuje tzv. 3 zóny suburbanizace, které se z velké části kryjí s vymezenými rozvojovými oblastmi. Tempo výstavby v letech 2009 – 2016 bylo v těchto zónách následující:

zóna 1: 10,7 bytů / 1 000 obyvatel/rok

zóna 2: 5,5 bytů / 1 000 obyvatel/rok

zóna 3: 3,2 bytů / 1 000 obyvatel/rok

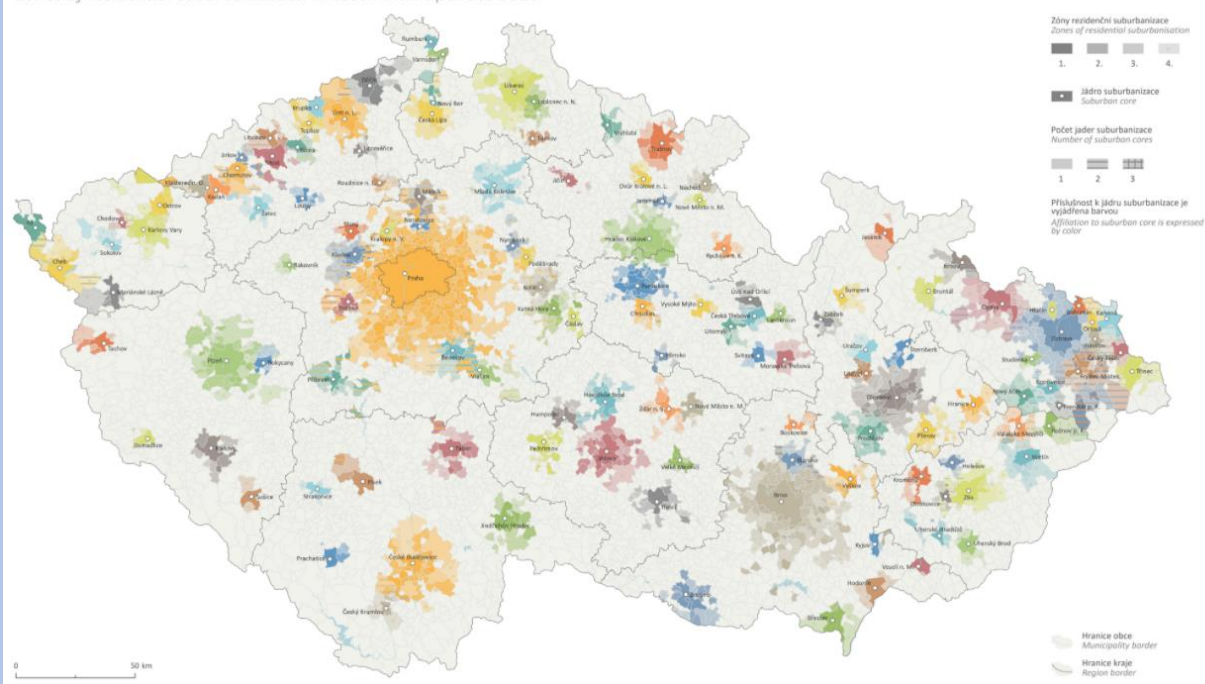
celkem: 5,6 bytů / 1 000 obyvatel/rok

Dle dat ČSÚ je přitom tempo výstavby v ČR v posledních 15 letech cca 3 byty/1000 obyvatel/rok.

ZÚR vedle vymezování rozvojových oblastí taktéž mohou stanovit ještě podrobnější sídelní strukturu – typicky definovat různé kategorie center osídlení. Taktéž v případě obcí, které nejsou zahrnuty v rozvojových oblastech, ale přitom představují významná centra osídlení, může být žádoucí posílit jejich rozvojový potenciál urbanistickým korektivem, na základě kterého bude přiměřeně navýšena potřeba bytů vyplývající z vnější poptávky.

Zóny rezidenční suburbanizace v obcích Česka 2016

Zones of residential suburbanization in Czech municipalities 2016



Obr.: Zóny rezidenční suburbanizace v obcích Česka 2016. Specializovaná mapa (Oučedníček a kol. 2016).

B.1.3.3 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

»»»

Tento korektiv bude potřebu odvozenou z dosavadního salda migrace (B.1.3.1), případně korigovanou faktorem polohy (B.1.3.2), zvyšovat/snižovat na základě multikriteriální analýzy **stavu a kapacity základních systémů veřejné infrastruktury** v obci.

Vyhodnocení se bude týkat 3 základních systémů veřejné infrastruktury, tak jak je pojem veřejné infrastruktury definován v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona (položka veřejných prostranství není zohledněna, neboť není z pohledu účelu tohoto metodického pokynu významná):

1. dopravní infrastruktura,
 2. technická infrastruktura,
 3. občanské vybavení,
- zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

»»»

Zcela zásadním a primárním zdrojem vyhodnocení stavu a kapacity těchto systémů jsou územně analytické podklady obcí / krajů. Dle jejich obsahu stanoveného vyhláškou č. 500/2006 Sb. by měl zpracovatel územního plánu najít potřebné podklady ke kvalitě a kapacitě těchto infrastruktur v následujících kapitolách ÚAP:

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

(K § 26 odst. 2 a § 29 odst. 3 stavebního zákona)

§ 4

(1) Územně analytické podklady pořizované úřadem územního plánování (dále jen "územně analytické podklady obcí") a územně analytické podklady pořizované krajským úřadem (dále jen "územně analytické podklady kraje") obsahují

- a) podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území,
- b) rozbor udržitelného rozvoje území,
- c) údaje o území, zjištění vyplývající z průzkumů území, další důležité dostupné informace a případně data vzniklá analýzou shromážděných informací (dále jen „databáze územně analytických podkladů“).



(2) Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území zahrnují

a) zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a limity využití území, to vše v členění zejména na

9. občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství,

10. dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti,

b) zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území.

(3) Rozbor udržitelného rozvoje území zahrnuje

a) zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ v území v členění zejména na

9. občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství,

10. dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti,

»»»

Hodnocení stavu a kapacity veřejné infrastruktury obsažené v ÚAP bude zpřesněno na základě **doplňujících průzkumů a rozborů** / konzultací s vedením obce / konzultací s provozovateli technické infrastruktury.

»»»

Zpřesnění hodnocení stavu a kapacity **dopravní infrastruktury** je třeba provést na základě standardního urbanistického posouzení pozice sídla v sídelní struktuře a kvality dopravní infrastruktury napojující toto sídlo na cíle dojížděky.

»»»

Zpřesnění hodnocení stavu a kapacity **technické infrastruktury** je třeba provést na základě průzkumu jednotlivých systémů technické infrastruktury. Typickým limitem dalšího rozvoje mohou být naplněné kapacity systémů technické infrastruktury (velmi obvykle vodovodu či čistírny odpadních vod), pokud se navýšení jejich kapacity jeví v obci jako technicky či ekonomicky nereálné.

»»»

Zpřesnění hodnocení stavu a kapacity **občanského vybavení** je třeba provést při zohlednění certifikované metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020). Tedy zohlednit (1) které typy zařízení občanského vybavení by měla obec o dané velikosti mít na svém území, (2) zda je kapacita stávajících zařízení občanského vybavení vzhledem k počtu obyvatel dostatečná, (3) zda jsou stávající zařízení občanského vybavení ve vhodné poloze vzhledem k jejich dostupnosti od obytných částí obce.

»»»

Zpřesnění je nutno provést nejen ve vztahu k aktuálnímu stavu a kapacitě veřejné infrastruktury, ale i k plánům na její rozvoj.

»»»

Korektiv může upravit potřebu bytů směrem nahoru i dolů. Při úpravě nahoru by nicméně nemělo dojít u obcí nacházejících se mimo rozvojové oblasti k překročení předpokládaného tempa výstavby bytů, které bylo v posledních 15 letech zaznamenáno v rozvojových oblastech (54 bytů / 1 000 obyvatel / 15 let). Takové překročení by odporovalo snaze o racionální usměrnění sídelní struktury prováděné právě vymezováním rozvojových oblastí v zásadách územního rozvoje.

B.1.3.4 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

»»»

Korektiv je z části proveden již v předchozím kroku, kdy je hodnocen stav dopravní infrastruktury. A to především té, která napojuje řešenou obec s jejím pracovištním centrem.

»»»

V tomto kroku je vyhodnoceno, nakolik je pracovištní centrum a jeho spádový obvod **saturováno nabídkou pracovních míst**. Korekce může být provedena nahoru i dolů:

- Je-li v pracovištním obvodu řešené obce zjištěna podprůměrná hodnota, korekce navyšující potřebu bytů je nepřipustná a mělo by být zváženo adekvátní snížení potřeby bytů. Tento postup může být odlišný pouze v případě, že se v pracovištním obvodu předpokládá umístění významného zaměstnavatele.
- Je-li v pracovištním obvodu řešené obce zjištěna nadprůměrná hodnota, je možné provést korekci adekvátně navyšující potřebu bytů.

»»»

Přílohou č. 2 tohoto metodického pokynu je tabulka obsahující data o pracovištní nasycenosti jednotlivých ORP a rozvojových oblastí. Na obce, které se nacházejí v rozvojové oblasti, se primárně vztahuje hodnota pracovištní nasycenosti této rozvojové oblasti. Na obce mimo rozvojové oblasti se vztahuje hodnota ORP.

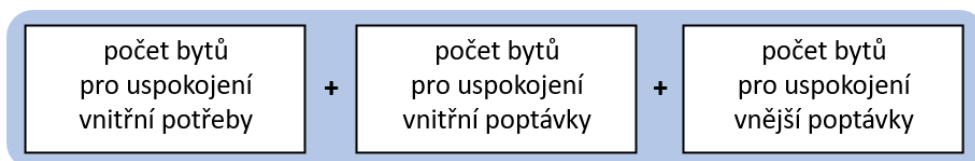
Tabulka je především impulzem k tomu, aby urbanista vyhodnotil podmínky pro ekonomické uplatnění obyvatel obce, pro které chce vymezit nové plochy pro bydlení. Jestliže je zjištěn významný deficit pracovních míst v předmětném pracovištním obvodu, přičemž z průzkumů a rozborů nevyplývá, že by se měla tato situace (např. příchodem významného zaměstnavatele) výrazně změnit, je vhodné potřebu bytů pro vnější poptávku výrazně utlumit.

B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

»»»

Závěrečným krokem vyhodnocení potřeby nových bytů je sečtení všech tří hodnot, tedy:

výpočet celkové potřeby nových bytů



»»»

Potřeba bytů pro uspokojení vnitřní potřeby či vnější poptávky může u stagnujících či depopulačních obcí vycházet záporně. Tyto záporné hodnoty je třeba do výsledného výpočtu taktéž zahrnout, aby se předešlo nekontrolovanému vybydlování stávajícího bytového fondu na úkor nové výstavby.

Jak je vysvětleno výše v kap. B.1.2.3, je možné u takových obcí vnitřní poptávku o záporné hodnoty vnitřní potřeby a vnější poptávky nesnižovat (či snížit jen částečně). Takové – ryze politické – rozhodnutí může být odůvodněno snahou umožnit obyvatelům obce zlepšit svou kvalitu bydlení, když je stávající struktura bytového fondu v obci nevhodná (typicky přestěhovat se z bytu do rodinného domu). Toto rozhodnutí ale musí být provedeno souběžně s návrhem řešení (alespoň koncepčního charakteru), jakým způsobem přistoupí obec k řešení vybydlování stávajícího bytového fondu.

»»»

V tomto kroku nastává první okamžik, kdy lze uplatnit **zcela autonomní politický korektiv**. Politické vedení obce se může zcela legitimně nad výslednou hodnotou zamyslet s tím, zda je opravdu ochotné jí akceptovat. Tedy zda je vedení obce ochotné připustit do budoucna takový rozvoj, jaký vyšel z vyhodnocení kroků popsaných výše.

Není vhodné, aby územní plán neumožnil uspokojení ani vnitřní potřeby. Jak je podrobně popsáno výše, lidé mají právo žít tam, kde se narodili. Vnitřní potřeba směřuje k naplnění právě tohoto východiska. U vnitřní či vnější poptávky je nicméně zcela na politickém rozhodnutí obce, zda bude výsledné hodnoty akceptovat. Politickým rozhodnutím nemůže být potřeba zastavitelných ploch navýšena, ale bezpochyby může být snížena.



B.2 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů

Poznámka: Postup vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů, konkrétně pak logická struktura stanovení výpočtové kapacity ploch pro rozvoj a následná redukce výpočtové kapacity dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch se použije analogicky rovněž pro vyhodnocení kapacity ploch vymezených územním plánem pro rozvoj jiných způsobů využití řešených tímto metodickým pokynem (OV, OK, P).

»»»

V prvním kroku se vyhodnotí absolutní výpočtová kapacita území pro rozvoj bydlení, tedy kapacita odpovídající hypotetickému 100 % využití všech ploch umožňujících dle návrhu územního plánu rozvoj bydlení, a to jak ploch ve stabilizovaném území, tak ploch přestavby a zastavitelných ploch.

Předpoklad 100 % využití ploch určených územním plánem pro rozvoj je však v české územně plánovací praxi nereálný, územní plán totiž nemůže nikdy předjímat, které plochy vymezené v územním plánu budou nakonec v období, pro něž se územní plán pořizuje, skutečně využité. V následující kapitole B.2.2 je proto výchozí absolutní výpočtová kapacita ploch umožňujících rozvoj bydlení strukturovaným postupem snížena dle míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití.

B.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

B.2.1.1 Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

»»»

Kapacita stabilizovaných ploch se skládá z těchto dílčích kapacit počtu bytů (vždy při zohlednění prostorové regulace stanovené v návrhu územního plánu):

1. **nezastavěné proluky** ve stávající zástavbě (vymezené jako součást stabilizovaných ploch),
2. **zahuštění stávající zástavby** v rámci stabilizovaných ploch = dostavby/nástavby/přístavby stávající zástavby, vč. vestavby bytů do podkroví atp.

Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk

Poznámka: Není úkolem tohoto metodického pokynu stanovovat univerzální metodu vyhodnocení kapacity nezastavěných proluk, to je úkolem projektanta územního plánu. Tento metodický pokyn obsahuje toliko modelovou ukázkou takového vyhodnocení, jako vodítko pro možnou aplikaci tohoto dílčího kroku.

»»»

Nejpřesnější metodou zjištění kapacity nezastavěných proluk bývá standardní terénní průzkum území verifikovaný a kalibrovaný průzkumem nad leteckou mapou.

Prolukou ve stávající zástavbě pro účely tohoto metodického pokynu jsou všechny doposud nezastavěné pozemky, popř. pozemky velkých zahrad anebo pozemky natolik plošně malé, že jsou v návrhu územního plánu zahrnuté do stabilizovaných ploch, a které jsou přitom vhodné k nové zástavbě pro stanovený účel. Potenciální kapacitu nezastavěné proluky ve stabilizované ploše je tak možné kvalifikovaně odhadnout dle charakteru a struktury okolní zástavby, resp. dle prostorové regulace stanovené v územním plánu pro plochu s rozdílným způsobem využití, již je proluka součástí.

Plošně rozsáhlejší proluky vymezené v územním plánu explicitně jako plochy přestavby jsou předmětem hodnocení v kroku následujícím.

Územní plán může také všechny nezastavěné proluky, bez ohledu na jejich plošnou výměru či režim současného užívání, vymezené explicitně jako plochy přestavby. V takovém případě se vyhodnocení kapacity nezastavěných proluk vůbec nepoužije.



Obr.: Příklad vyznačení proluk ve stabilizovaných plochách (modré křížky)

Vyhodnocení potenciální kapacity zahuštěním stávající zástavby

Poznámka: Není úkolem tohoto metodického pokynu určovat univerzální postup stanovení kapacity stabilizovaných ploch zahuštěním stávající zástavby. Tento metodický pokyn obsahuje toliko modelovou ukázkou takového vyhodnocení, jako vodítko pro možnou aplikaci tohoto dílčího kroku.

»»»

Zahuštění stávající zástavby se děje výstavbou, kterou jsou prováděny změny stávajících staveb (nástavby, přístavby, rekonstrukce neobydlených prostorů na byt), popř. jsou stávající stavby nahrazeny stavbami s vyšší obytnou kapacitou.

Hlavním východiskem pro vyhodnocení této kapacity může být **stávající počet domů**, který se zjistí z otevřené databáze ČSÚ – SLDB 2011⁴: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → vlastní výběr → sčítání lidí, domů a bytů → počet domů. Stáří dat o počtu domů nepředstavuje žádný problém, nově postavené domy totiž zpravidla nevykazují žádný potenciál pro nástavby, přístavby, rekonstrukce či dokonce úplnou náhradu atp.

»»»

Následně je třeba vyhodnotit, jaký podíl stávajících domů je umístěn v plochách, jejichž **prostorová regulace umožňuje intenzifikaci zástavby** (např. je stanovena výšková regulace umožňující zvýšení stávajících staveb o další podlaží anebo se jedná o stávající domy se šikmou střechou bez využitelného podkroví), a kvalifikovaně odhadnout počet bytů, který by mohl novým využitím šikmé střechy pro vestavbu podkroví anebo nástavbou domu například o další podlaží vzniknout. Zde jde opět o kvalifikovaný odhad, který musí provést projektant územního plánu na základě detailní znalosti zástavby území.

⁴ Až budou dostupná data ze SLBD 2021, bude třeba využít novější data.



B.2.1.2 Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

»»»

Výpočtová kapacita zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v územním plánu je dána následujícími faktory:

1. plošná výměra,
2. plošná a prostorová regulace stanovená v územním plánu.

Výpočet kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj nových bytů vzhledem k jejich plošné výměře a stanovené prostorové a plošné regulaci je svébytnou odbornou činností, kterou provádí zpracovatel územního plánu standardně při zpracování územního plánu, a to primárně pro jiné účely (typicky ověření kapacit systémů technické infrastruktury či výpočet objemu generované dopravy) než pro účely vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Vlastní metoda výpočtu kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj nových bytů proto s ohledem na výše uvedené není předmětem tohoto metodického pokynu.

Nároky jednotlivých typů bytové zástavby na území lze odvodit například z publikace Metody prognózy intenzit generované dopravy (Martolos a kol., 2012, s. 28-29) či z vysokoškolských učebnic zabývajících se typologií obytných staveb.

B.2.1.3 Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení

Celková výpočtová kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem výpočtové kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby a výpočtové kapacity ploch změn.

B.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

»»»

Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro něž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.

Tímto metodickým pokynem je stanoven modelový postup stanovení míry **pravděpodobnosti využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení**. Tato míra pravděpodobnosti využití ploch pro výstavbu je odvislá od období, pro něž je územní plán pořizován (v tomto metodickém pokynu se pracuje s obvyklou dobou 15 let). Vyhodnocením proměnlivých faktorů ve vztahu k řešené obci a jednotlivým plochám pak pravděpodobnost využití ploch dále upřesňují.

*Vymezení plochy změny, tedy plochy přestavby (v rámci zastavěného území) anebo zastavitelné plochy (vně zastavěného území), v územním plánu neznamena automaticky, že tato plocha bude v horizontu, pro něž je územní plán pořizován (cca 15 let), skutečně plně využita. Územní plán totiž nemůže vynutit využití vymezené plochy změny, **územní plán toliko vytváří podmínky pro možnost využití ploch** pro stanovený účel a ve stanovené formě zástavby.*

Územní plán má přitom za úkol vytvořit takové podmínky, aby v období, pro něž pořizován, mohly být naplněny predikované potřeby rozvoje jednotlivých funkcí v území. Takový úkol by byl nesplnitelný, pokud by územní plán navrhoval vždy jen právě takové množství ploch, jejichž kapacita odpovídá zcela přesně predikované potřebě rozvoje dané funkce. V případě, že by se například ukázalo, že některá z ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj dané funkce je obtížně využitelná (například z důvodu složitých majetkoprávních vztahů), v území by nebylo vůbec možné predikovanou potřebu dané funkce v rozumném čase naplnit.

V rámci tvorby územního plánu je s ohledem na výše uvedené nutné vždy zohlednit předpokládanou míru využití jednotlivých vymezených ploch změn a v případě předpokladu nižší míry využitelnosti některých ploch v územním plánu vytvořit adekvátní kapacitní rezervu právě pro případ, že některé plochy změny vymezení v územním plánu ve skutečnosti nebudou využité. Nižší míra pravděpodobnosti využití některých ploch změn je obvyklým důvodem pro návrh rezervy ploch pro rozvoj příslušné funkce.

Vyhodnocení pravděpodobnosti využití ploch je stejně tak na místě i u ploch stabilizovaných. Taktéž u těchto ploch nelze předpokládat, že k využití proluk či k zahuštění dojde ve všech možných případech. Právě naopak – u předpokládaného zahuštění (tedy navyšování hladiny zástavby, budování přístaveb) je na místě pravděpodobnost výrazně snížit.

B.2.2.1 Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

»»»

Řešenou obec je třeba na základě dosavadního tempa bytové výstavby, předpokládaných budoucích trendů rozvoje obce a na základě pozice obce ve struktuře osídlení klasifikovat dle její rozvojové atraktivity.

Na základě analýzy tempa bytové výstavby v uplynulých 15 letech dle správního obvodu ORP a rozvojových oblastí byla pro účely tohoto metodického pokynu provedena následující kategorizace obcí. Interval tempa bytové výstavby je přitom nutné brát jako směrné, urbanista musí vyhodnotit i další charakteristiky řešené obce zmíněné ve slovním popisu, včetně předpokládaného trendu rozvoje obce v příštích letech:

- **obec velmi rozvojová** (více než 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je velký zájem investorů o výstavbu bytů a kde lze tento zájem očekávat i v příštích letech (jedná se typicky o velká města či o města a obce v zázemí velkých měst)
= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 70 %
- **obec mírně rozvojová** (30 - 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je zájem o výstavbu bytů, avšak zájem není nijak veliký a často souvisí výhradně se zájmem o výstavbu z řad místních obyvatel a tento trend lze očekávat i do budoucna
= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 50 %
- **obec nerozvojová / stagnující** (do 30 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec prakticky zcela bez zájmu investorů o výstavbu nových bytů, a to často včetně nezájmu z řad místních obyvatel (typicky se jedná o velmi malé venkovské obce či o obce v periferních polohách, mimo úzkou vazbu na významnější vyšší centra osídlení či na významné dopravní tahy).
= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 30 %

V obecné rovině je míra pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn závislá na rozvojovém potenciálu dané obce, a to pro každou jednotlivou funkci v území. Typicky obce ležící v zázemí velkých měst a metropolí jsou velmi atraktivní pro rozvoj bydlení a plochy změn vymezené v územním plánu pro rozvoj bydlení se tam poměrně rychle plní novou výstavbou. Obce ležící u dálnic a významných silničních tahů bývají podobně velmi atraktivní pro průmyslovou výstavbu či pro výstavbu skladových areálů. Obce ležící v rekreačně a turisticky atraktivním území zase bývají atraktivní pro rozvoj ubytovacích a s nimi souvisejících služeb. Naopak v periferně umístěných oblastech, mimo zázemí významných měst a mimo významné dopravní tahy, bývá zájem o novou výstavbu velmi malý či minimální a většinou souvisí výhradně se stavební aktivitou místních obyvatel.

Klasifikace obcí do tří typů dle dosavadního tempa rozvoje je třeba vnímat jako rámcovou, která poskytuje prostor pro případné zpřesnění na základě specifických podmínek. Je odvozena z analýzy tempa rozvoje v rámci celé ČR dle ORP a ROB a rozdělení těchto územních jednotek do čtyř přibližně stejně velkých kvantilů právě dle tempa výstavby v posledních 15 letech (střední dva kvantily jsou sloučeny do střední kategorie „obec mírně rozvojová“).

Stanovení výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch není možné odvodit jakoukoliv zcela objektivní metodou. Např. vycházet z tempa využití ploch v platném územním plánu by bylo zavádějící, neboť by bylo zkráceno řešením tohoto územního plánu – měl-li tento územní plán nadhodnocenou výměru rozvojových ploch (jak bylo u územních plánů schválených v uplynulých 30 letech ostatně běžné), podíl skutečně využitých ploch nebo jejich částí bude spíše nižší. To ovšem není legitimní důvod pro to, aby byla potřeba ploch opět nadhodnocena. V tomto momentu stanoví tento metodický pokyn určitý standard. Standard, který představuje východisko pro strukturovanou veřejnou diskusi o konkrétním řešení daného územního plánu. Jak je popsáno v úvodní kapitole tohoto metodického pokynu, jedním z hlavních účelů vyhodnocení potřeby ploch je právě strukturování veřejné diskuse, která se během procesu pořízení územního plánu vede.



B.2.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití stabilizovaných ploch

»»»

U **proluk ve stabilizovaných plochách** je nutné vyhodnotit pravděpodobnost jejich využití pro výstavbu na základě vyhodnocení dvou hlavních faktorů:

1. rozvojová atraktivita obce (viz výše B.2.2.1),
2. typ proluky – pravděpodobnější využití je u těch pozemků (či částí pozemků), které nejsou aktivně využívány (pro zahradu, sad apod.), ale jedná se spíše o proluky ležící ladem atp.

Výchozí hodnota daná rozvojovou atraktivitou obce je tak korigována vlastností jednotlivých proluk (popř. lze provést agregované nastavení upravené pravděpodobnosti na základě odborného posouzení provedeného v rámci detailních průzkumů a rozborů území obce).

»»»

U potenciálu **zahuštění zástavby** je třeba provést razantní korekci výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch. Bude obvyklé, že územní plán nastavenou regulací umožní intenzifikaci zástavby u mnoha zastavěných pozemků. Na základě průzkumů území je nicméně nutné vyhodnotit, jak budou tyto stavební akce v řešeném území časté.

Jelikož se v tomto kroku pracuje s vysokou hodnotou počtu domů, ve kterých může k intenzifikaci dojít, pravděpodobnost tak bude nastavena na nízké jednotky procent.

Určitým východiskem pro stanovení počtu bytů vzniklých ve stabilizovaném území může být oficiální statistika ČSÚ o druhu domů, ve kterých byly dokončeny nové byty. V roce 2019 vzniklo dle těchto statistik celkem 36 406 bytů, z toho jich 4 066 vzniklo změnou dokončených staveb (tedy typicky nástavbami, vestavbami, přístavbami). Podíl 10 - 13 % bytů vzniklých právě změnou stávajících staveb se uplatňuje dlouhodobě.

Tento poměr nicméně nelze aplikovat paušálně. V sídlech s novější zástavbou lze očekávat změny staveb v menším poměru než v sídlech se zástavbou starší, míra možné intenzifikace se bude taktéž odvíjet od struktury zástavby, konkrétně především od poměru rodinných a bytových domů.

Předpokládaný počet bytů vzniklých v rámci intenzifikace výstavby v obci s průměrným stářím zástavby, průměrným poměrem bytových a rodinných domů a průměrnou rozvojovou atraktivitou by tak odpovídal cca 10 % z předpokládaného celkového počtu nových bytů.

B.2.2.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn

»»»

V tomto metodickém pokynu jsou pro účely stanovení míry pravděpodobnosti využití ploch změn stanoveny následující vlastnosti ploch změn, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich využití:

- **geometrické vlastnosti plochy**, zejména pak velikost plochy, posuzovaná s ohledem na využití, pro něž je plocha vymezená,
- **technické vlastnosti plochy**, kam spadá snadnost nebo naopak komplikovanost napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu (tj. zainvestovanost plochy) a dále vliv střetů plochy s limity využití území na využitelnost plochy pro stanovený účel,
- **ekologické vlastnosti plochy**, kam spadá případná přítomnost starých ekologických zátěží vyžadující sanaci či přítomnost původní zástavby, vyžadující demolici jako podmínky následného využití plochy pro stanovený účel,
- **majetkoprávní vlastnosti plochy**, tedy majetkoprávní rozdrobenost plochy.

Míra pravděpodobnosti skutečného využití plochy změny vymezené v územním plánu závisí téměř vždy na konkrétních vlastnostech dané plochy změny, resp. celého souboru ploch. Lépe a snadněji bývají využitelné malé plochy, majetkově scelené nebo již dokonce majetkově připravené (rozparcelované) pro výstavbu pro stanovený účel. Podobně jsou snadněji využitelné plochy menší, jejichž využití je možné i jednotlivými drobnými investory a jejichž využití tak není závislé na finančně velké investici. Větší míru pravděpodobnosti využití lze také očekávat u ploch dobře připojitelných dopravně a na sítě technické infrastruktury. Specifickou kategorií jsou pak plochy typu brownfields, jejichž využití je zpravidla podmíněno kromě majetkového scelení také sanací starých ekologických zátěží či demolicí původní nevyhovující zástavby.

»»»

Za použití výše popsaných kritérií je možné provést **kvantifikaci pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn**. Kvantifikace, tedy kvalifikovaný odhad míry pravděpodobnosti skutečného využití plochy změny vyjádřené v procentech [%], se provede ve dvou na sebe návazných krocích:

1. **bodové hodnocení** každé plochy změny anebo souboru ploch změn dle vybraných vlastností,
2. **stanovení míry pravděpodobnosti** využití ploch změn, a to v závislosti na rozvojové atraktivitě obce, na jejímž území jsou plochy změny vymezené.

»»»

Bodové hodnocení ploch změn podle jejich vlastností je provedeno jednotlivě, či ve vztahu ke skupinám ploch (agregovaným dle polohy či vlastností). Jednotlivým plochám změn nebo souboru ploch změn se přiřadí příslušný počet pozitivních (+) a negativních (-) bodů dle tabulky níže. Bodové hodnocení provede zpracovatel územního plánu na základě znalosti území obce a na základě limitů využití území:

geometrické (G)	velikost plochy	malá plocha (v případě zástavby rodinnými domy: o velikosti 1 pozemku nebo nízkých jednotek pozemků / velikost v řádu tisíců m ²)	+ 1
		středně velká plocha (v případě zástavby rodinnými domy: o velikosti jednotek pozemků / velikost v řádu 1 ha)	- 1
		velká plocha (v případě zástavby rodinnými domy: velikost v řádu několika ha)	- 2
technické (T)	napojení na infrastrukturu (I)	plocha již úplně zainvestovaná, s vybudovanými komunikacemi a sítěmi technické infrastruktury / plocha přímo přiléhající ke stávající komunikaci, na kterou je možné pozemek připojit	+ 1
		plocha s možností přímého dopravního připojení ze stávajících komunikací a připojitelná na stávající síť, ale bez vybudovaných komunikací a sítí v rámci plochy	- 1
		plocha vyžadující vybudování dopravního připojení, připojení na síť i kompletní zainvestování celé plochy	- 2
	střet s limity využití území (L)	plocha bez zatížení limity využití území (bez nutnosti přeložek existujících sítí a bez nutnosti realizace jiných opatření)	+ 1
		plocha zatížená limity využití území (např. vyžadující dílčí přeložení existujících sítí mimo plochu)	- 1
		plocha velmi zatížená limity využití území (např. vyžadující přeložení více existujících sítí mimo plochu, vybudování protipovodňových opatření a obdobných složitých opatření podmiňujících využití plochy)	- 2
ekologické (E)	ekologické zátěže (E)	plocha bez ekologických zátěží	+ 1
		plocha s ekologickými zátěžemi vyžadujícími sanaci	- 1
	zástavba k asanaci (Z)	plocha bez původní zástavby / plocha asanovaná (plocha „vyčištěná“)	+ 1
		plocha vyžadující asanaci původní zástavby	- 1
majetkoprávní (M)	struktura majetkové držby (M)	plocha majetkově scelená anebo již vhodně rozparcelovaná pro stanovený účel	+ 1
		plocha majetkově fragmentovaná mezi několik vlastníků	- 1
		plocha s výrazně fragmentovanou majetkovou držbou	- 2

»»»



Jednotlivé plochy nebo soubory ploch změn se následně seřadí podle bodového zisku (součet získaných + a – hodnocení) od nejlepších po nejhorší (tedy od ploch s nejvyšším bodovým ziskem po plochy s nejnižším bodovým ziskem) a stanoví se střední hodnota (medián) bodového zisku mezi nejvyšší a nejnižší získanou hodnotou, např. (střední hodnota je podbarvená modře):

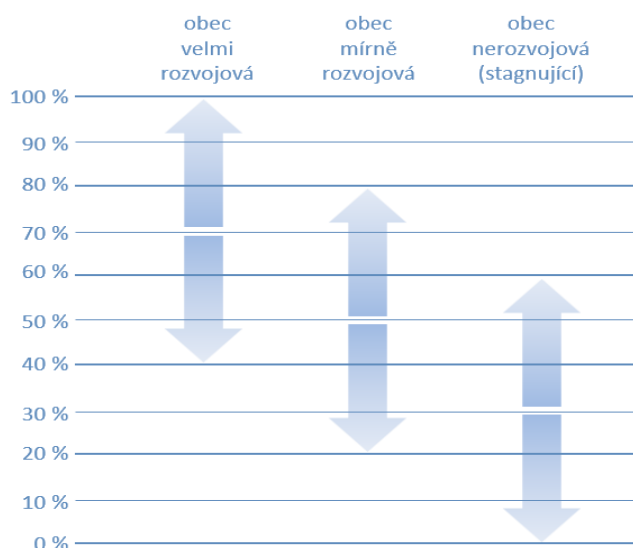
Plocha 1	+ 5
Plocha 2	+ 3
Plocha 3	+ 3
Plocha 4	+ 2
Plocha 5	+ 1
Plocha 6	- 1
Plocha 7	- 2
Plocha 8	- 2
Plocha 9	- 5
Plocha 10	- 6
Plocha 11	- 7

»»»

Následně je u seřazené řady ploch změn stanovena **míra pravděpodobnost jejich skutečného využití pro výstavbu**, odvozená od rozvojové atraktivity obce.

Střední hodnota bodového zisku jednotlivých ploch změn, resp. souborů ploch změn dle jejich vlastností se nastaví na hodnotu v procentech [%] podle rozvojové atraktivity obce dle následující tabulky. Nejvyššímu bodovému zisku se pak přidělí hodnota o 30 % vyšší, než je střední hodnota. Nejnižšímu bodovému zisku se přidělí hodnota o 30 % nižší, než je střední hodnota. Všem plochám změn se pak přiřadí procentuální míra pravděpodobnosti skutečného využití **lineární interpolací** mezi střední a nevyšší hodnotou bodového zisku, resp. mezi střední a nejnižší hodnotou bodového zisku (viz schéma).

<i>rozvojová atraktivita obce pro danou funkci</i>	<i>míra pravděpodobnosti využití střední hodnoty bodového zisku</i>
obec velmi rozvojová (mimořádný zájem investorů o výstavbu)	70 %
obec mírně rozvojová (zájem investorů o výstavbu)	50 %
obec nerozvojová / stagnující (bez investorské aktivity)	30 %



Příklad lineární interpolace míry pravděpodobnosti využití ploch pro obec mírně rozvojovou:

Plocha 1	+ 5	80 %	nejvyšší hodnota
Plocha 2	+ 3	70 %	lineární interpolace
Plocha 3	+ 3	70 %	
Plocha 4	+ 2	65 %	
Plocha 5	+ 1	60 %	
Plocha 6	- 1	50 %	
Plocha 7	- 2	45 %	lineární interpolace
Plocha 8	- 2	45 %	
Plocha 9	- 5	30 %	
Plocha 10	- 6	25 %	
Plocha 11	- 7	20 %	nejnižší hodnota

Je třeba mít na paměti, že hodnocení pravděpodobnosti skutečného využití ploch provedené dle tohoto kroku je specifickou operací prováděnou za účelem vyhodnocení potřeby ploch. Tato operace nemůže nijak vstupovat do komplexního odůvodnění vymezení těchto ploch, do bilancování kapacit dopravní či technické infrastruktury apod. U nerozvojové obce, ve které je výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch nastavena na 30 %, budou u nejhůře hodnocených ploch vycházet pravděpodobnosti využití 0 %. To nicméně samo o sobě nemůže být použito jako argument zpochybňující samotné vymezení plochy.

B.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

»»»

Výpočtová kapacita ploch vymezených územním plánem pro rozvoj nových bytů vyhodnocená v kapitole B.2.1 se na závěr sníží dle míry pravděpodobnosti využití stanovené postupem dle kapitoly B.2.2.

Do závěrečné bilance a aplikace politického korektivu dle následující kapitoly B.3 tak vstupuje kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj nových bytů snižena dle míry pravděpodobnosti skutečného využití.

B.3 Závěrečná bilance a aplikace politického korektivu

»»»

V závěrečném kroku jsou porovnány hodnoty vypočtené v rámci vyhodnocení celkové potřeby nových bytů a vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů. Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot. Vzájemný rozdíl obou porovnávaných hodnot nemá být větší než v řádu jednotek procent.

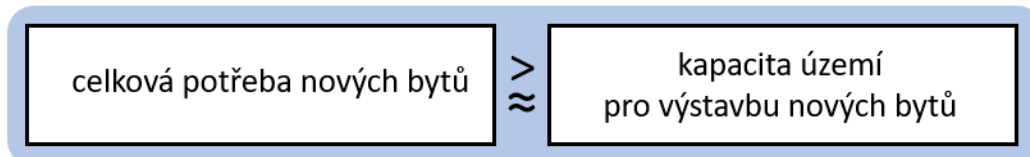
»»»

V tomto kroku nastává druhý okamžik, kdy lze uplatnit **zcela autonomní politický korektiv**. Oproti politickému korektivu aplikovanému na konci výpočtu potřeby nových bytů (kap. B.1.4) má nyní politické vedení obce již k dispozici návrh územního plánu včetně vymezených zastavitelných ploch. Konkrétní řešení kvantifikované potřeby rozvoje bydlení v podobě vymezených ploch či nastavené plošné a prostorové regulace může být dalším impulsem, kdy se politické vedení může legitimně rozhodnout, že navržený plošný rozvoj obytné zástavby není ochotné podpořit.

Opět platí zásada, že není vhodné, aby územní plán neumožnil uspokojení ani vnitřní potřeby bytů. Jak je podrobně popsáno výše, lidé mají právo žít tam, kde se narodili, a vnitřní potřeba bytů směřuje k naplnění právě tohoto principu. U ploch odpovídajících již vnitřní či vnější poptávce je nicméně zcela na politickém rozhodnutí obce, zda bude vymezení těchto ploch akceptovat (popř. zda bude akceptovat nastavenou intenzitu prostorové regulace).

Na základě politického rozhodnutí obce tak může být provedena **odchylka počtu nových bytů** vypočteného v rámci vyhodnocení celkové potřeby nových bytů a v rámci vyhodnocení kapacity území. Tato odchylka může být nicméně provedena pouze v jednom směru – **potřeba nových bytů nesmí být nižší než kapacita území**, jinými slovy politickým korektivem nelze zvyšovat kapacitu území pro výstavbu nových bytů nad celkovou potřebu nových bytů.

odchylka závěrečné bilance politickým korektivem



OV Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro veřejné občanské vybavení

»»»

Metodický postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro veřejné občanské vybavení řeší vyhodnocení potřeby zastavitelných **ploch občanského vybavení** ve smyslu § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, konkrétně pak zejména podtypů těchto ploch obvykle vymezených jako **plochy občanského vybavení veřejného, sportu** či **hřbitovů** dle podrobného členění a dále zastavitelných ploch **smíšených obytných** ve smyslu § 8 této vyhlášky či také **ploch bydlení** ve smyslu § 4 vyhlášky, **jejichž** integrální součástí nejčastěji bývají rozsahem menší stavby a zařízení veřejného občanského vybavení.

Konkrétně je předmětem této části metodického pokynu vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro druhy občanského vybavení, pro něž stanoví metodika MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020) standard jejich dostupnosti a dále pro hřbitovy, které jsou také řazeny mezi veřejné občanské vybavení:

- **vzdělávání a výchova** (též školství) [§ 2 odst. 1 písm. m) bod 3 stavebního zákona]
- **sociální služby a péče o rodiny** (též sociální péče) [§ 2 odst. 1 písm. m) bod 3 stavebního zákona]
- **zdravotní služby** (též zdravotnictví) [§ 2 odst. 1 písm. m) bod 3 stavebního zákona]
- **kultura** [§ 2 odst. 1 písm. m) bod 3 stavebního zákona]
- **veřejná správa** [§ 2 odst. 1 písm. m) bod 3 stavebního zákona]
- **ochrana obyvatelstva** [§ 2 odst. 1 písm. m) bod 3 stavebního zákona]
- **sport** [§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.].

»»»

Tento metodický pokyn stanoví obecný/univerzální postup vyhodnocení potřeby rozvoje primárně základní úrovně veřejného občanského vybavení a dále potřeby několika typů veřejného občanského vybavení vyšší úrovně, pokud je pro ně stanoven standard jejich dostupnosti a pokud zároveň mohou vyvolat nároky na řešení v územním plánu. Jedná se konkrétně o tato zařízení veřejného občanského vybavení: mateřská škola, základní škola, střední škola vč. gymnázia, základní umělecká škola, ambulantní zařízení sociálních služeb (centrum denních služeb, denní stacionář, nízkoprahové denní centrum atp.), domov pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením, ambulantní zdravotní péče, knihovna (obecní, městská), klubové zařízení či komunitní centrum, víceúčelový sál, divadlo, pošta, hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů, hasičská stanice, hřiště pro mládež a školní děti, hřiště pro dospělé.

»»»

Obecný/univerzální postup vyhodnocení potřeby rozvoje vyššího veřejného občanského vybavení nelze, s ohledem na velmi specifické a zpravidla zcela individuální nároky vyššího občanského vybavení, obvykle stanovit.

Zařízení vyššího veřejného občanského vybavení (typicky vysoké školy, vybrané střední školy, učiliště či speciální školy, specializovaná pobytová zařízení sociálních služeb, nemocnice, polikliniky, divadla, koncertní domy či filharmonie, vědecké knihovny, archivy, speciální úřady veřejné správy, ministerstva, věznice atp.) jsou vždy **nadmístního významu**. Z toho důvodu vyplývá případná potřeba nového vyššího veřejného občanského vybavení (nad rámec potřeby vzniklé z důvodu zajištění standardu dostupnosti) typicky z těchto zdrojů:



1. zásady územního rozvoje,
2. resortní strategie nebo koncepce na úrovni ČR, kraje nebo ORP,
3. konkrétní podnět / požadavek uplatněný v rámci projednání zadání ÚP.

Vyhodnocení potřeby rozvoje vyššího veřejného občanského vybavení je nutné provést **individuálně**. Přitom se přihlíží k druhu zařízení ve vztahu k významu sídla, ve kterém se rozvoj vybavení plánuje, a k území, které by mělo zařízení obsluhovat. Smyslem je přitom **předejít jakýmkoli nežádoucím excesům v území**, a to jak z hlediska rozsahu plánovaného rozvoje vyššího občanského vybavení, tak z hlediska lokalizace v území.

»»»»

Metodický postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro rozvoj veřejného občanského vybavení sestává ze dvou základních kroků:

1. vyhodnocení **celkové potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení**,
2. vyhodnocení **kapacity území pro rozvoj veřejného občanského vybavení**.

V prvním kroku se zjistí, pro výstavbu jaké kapacity veřejného občanského vybavení je v území v rámci územního plánu nutné vytvořit podmínky. Ve druhém kroku se pak vyhodnocuje, kde přesně v území (v jakých konkrétních plochách) je možné a zároveň vhodné potřebnou kapacitu nového veřejného občanského vybavení umístit a ověřuje se, že plochy vymezené v návrhu územního plánu mají takovou kapacitu pro rozvoj veřejného občanského vybavení, která odpovídá vyhodnocené celkové potřebě rozvoje veřejného občanského vybavení.

Výsledné vyhodnocení pak sestává ze vzájemného porovnání obou dílčích kroků, přičemž stanovená či identifikovaná potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení by měla co nejvíce odpovídat kapacitě ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení.



OV.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení

Poznámka: Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení je běžnou součástí procesu tvorby územního plánu, resp. změny územního plánu s cílem zajištění dostupnosti kapacitě odpovídajícího veřejného občanského vybavení na území obce. Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení se tak neprovádí primárně pro účely vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro veřejné občanské vybavení dle tohoto metodického pokynu, pro tyto účely jej však lze s výhodou využít.

Postup vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení uvedený v tomto metodickém pokynu je toliko rekapitulací postupu prováděného dle jiných metodik, zejména pak dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020).

»»»

Potřeba veřejného občanského vybavení v území je **normativní** a souvisí s počtem a strukturou obyvatel (zejména věkovou). Na určitý počet obyvatel je vždy potřebná poměrně přesně určitelná kapacita zařízení příslušného druhu veřejného občanského vybavení, a to vždy v určitém okruhu dostupnosti.

Územní plánování tak **musí** vytvořit podmínky pro možný rozvoj veřejného občanského vybavení

1. v kapacitě odpovídající **počtu a struktuře obyvatel** daného území,
2. **v optimální dostupnosti** z obytných ploch.

Potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení je prakticky vždy vyvolána

1. **nedostatečnou kapacitou příslušného zařízení veřejného občanského vybavení** s ohledem na počet obyvatel v jeho spádovém území = kapacita veřejného občanského vybavení neodpovídá počtu obyvatel (stávajících i potenciálních nových) ve spádovém území, síť veřejného občanského vybavení je v současném stavu anebo pro budoucí rozvoj v daném území kapacitně poddimenzovaná,
2. **nevyhovující (fyzickou či časovou) dostupností veřejného občanského vybavení** = nevyhovující umístění či rozmístění veřejného občanského vybavení v území, nutnost zajištění dostupnosti veřejného občanského vybavení v navržených rozvojových plochách pro bydlení
3. **nevyhovujícími kvalitativními, technickými, technologickými, hygienickými či prostorovými podmínkami stávajících zařízení veřejného občanského vybavení** = zastaralé technické vybavení, jehož modernizace vyžaduje více plochy, umístění zařízení občanského vybavení v prostorově stísněných či hygienicky nevyhovujících podmínkách atp.

Potřeba rozvoje nového veřejného občanského vybavení může být vyvolána i ze souběhu výše uvedených důvodů.

OV.1.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nedostatečné kapacity

»»»

Nedostatečná kapacita veřejného občanského vybavení je způsobená obvykle

1. **deficitem kapacit veřejného občanského vybavení** pro stávající obyvatele ve spádovém území daného druhu a typu veřejného občanského vybavení,
2. **nedostatečnou kapacitou stávajícího veřejného občanského vybavení pro uspokojení plánovaného nárůstu počtu obyvatel, resp. některé věkové či sociální skupiny obyvatel** ve spádovém území daného druhu a typu veřejného občanského vybavení.



»»»

Postup stanovení případného deficitu kapacity veřejného občanského vybavení (je nutno provést pro jednotlivé druhy veřejného občanského vybavení):

1. **Databáze** všech zařízení veřejného občanského vybavení (dle této metodiky) v obci, včetně jejich kapacit, s využitím těchto zdrojů:
 - a) data ÚAP správního obvodu ORP, vrstva A03 – Zařízení občanského vybavení,
 - b) doplňující průzkumy a rozbory / terénní průzkum území,
 - c) data o území příslušných odborů městského úřadu (typicky databáze školských zařízení vedená místně příslušnými odbory školství ORP atp.),
 - d) výroční zprávy příslušných zařízení veřejného občanského vybavení.
2. **Zjištění stávajícího počtu obyvatel** v obci, resp. ve spádovém území jednotlivých druhů veřejného občanského vybavení. Pro jednotlivé duhy veřejného občanského vybavení se může rozsah spádového území lišit, rozdílné může být spádové území do MŠ, do ZŠ, za lékaři atp.
3. **Zjištění plánovaného počtu obyvatel** v obci, resp. ve spádovém území jednotlivých druhů veřejného občanského vybavení.
4. **Stanovení potřebné kapacity veřejného občanského vybavení** pro cílový počet obyvatel v obci, resp. ve spádovém území jednotlivých druhů veřejného občanského vybavení, a to přednostně dle kapacitních ukazatelů uvedených v těchto zdrojích (týká se pouze těch zařízení, která mají stanovené kapacitní ukazatele ve vztahu k počtu obyvatel):
 - a) metodika MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016., aktualizace 2020) – kapacitní ukazatele pro mateřské školy, základní školy a ordinace lékařů skupiny 1 ambulantní zdravotní péče,
 - b) internetová publikace ÚÚR Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 občanské vybavení (ÚÚR, 2006, aktualizace 2019),
 - c) internetová publikace ÚÚR Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.6 Rekreace (ÚÚR, 2006, aktualizace 2016) – hřiště,
5. **Vyhodnocení podnětů a požadavků** zřizovatelů či provozovatelů veřejného občanského vybavení na rozvoj jimi provozovaných zařízení veřejného občanského vybavení.

Poznámka: Obecné kapacitní ukazatele některých specifických zařízení veřejného občanského vybavení (např. základní umělecká škola, denní stacionář sociálních služeb, knihovna atp.) nejsou dostupné. Případná potřeba navýšení kapacit těchto zařízení vyplyne typicky z podnětů provozovatelů či zřizovatelů těchto zařízení uplatněných v rámci projednání návrhu zadání územního plánu nebo návrhu zprávy o uplatňování územního plánu anebo z konzultací s pořizovateli či zřizovateli těchto zařízení v rámci procesu zpracování návrhu územního plánu. Zdrojem podnětů a požadavků na rozvoj veřejného občanského vybavení může být rovněž strategický plán rozvoje obce, komunitní plán sociálních služeb a obdobné oborové koncepční a rozvojové dokumenty.
6. **Stanovení deficitu kapacity veřejného občanského vybavení** v obci, resp. ve spádovém území jednotlivých druhů veřejného občanského vybavení, a to porovnáním potřebné kapacity veřejného občanského vybavení pro cílový počet obyvatel v obci, resp. ve spádovém území jednotlivých druhů veřejného občanského vybavení (bod 4) se skutečnou kapacitou občanského vybavení v obci (bod 1).

OV.1.2 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovující dostupnosti

»»»

Dostupností vybraných typů zařízení veřejného občanského vybavení se zabývá metodika Ministerstva pro místní rozvoj Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020), která stanoví požadavky na dostupnou vzdálenost těchto zařízení z ploch pro bydlení.

Týká se těchto zařízení veřejného občanského vybavení: mateřská škola, základní škola, střední škola vč. gymnázia, základní umělecká škola, ambulantní zařízení sociálních služeb (centrum denních služeb, denní stacionář, nízkoprahové denní centrum atp.), domov pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením, ambulantní zdravotní péče, knihovna (obecní, městská), klubové zařízení či komunitní centrum, víceúčelový sál, divadlo, pošta, hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů, hasičská stanice, stálý úkryt obyvatelstva, hřiště (dětské hřiště, hřiště pro mládež a školní děti, hřiště pro dospělé)

Nevyhovující dostupnost veřejného občanského vybavení je dána typicky

1. **nevhodným umístěním či rozmístěním** stávajících zařízení základního veřejného občanského vybavení vůči stávajícím obytným plochám,
2. **plánovaným plošným rozvojem obytných území** mimo dostupnost stávajících zařízení základního veřejného občanského vybavení,
3. **úplnou absencí** daného zařízení veřejného občanského vybavení v dané obci či v sídle (v případě zařízení veřejného občanského vybavení se stanovenou sídelně strukturální dostupností).

»»»

Postup stanovení nevyhovující dostupnosti základního veřejného občanského vybavení:

1. **Vymezení** všech zařízení veřejného občanského vybavení na území obce, pro něž je Standardem dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016., aktualizace 2020) stanovený standard dostupnosti a jedná se zároveň o zařízení s nároky na vymezení konkrétních ploch, a to s využitím těchto zdrojů:
 - a) data ÚAP správního obvodu ORP, vrstva A03 – Zařízení občanského vybavení,
 - b) doplňující průzkumy a rozbory / terénní průzkum území,
 - c) data o území příslušných odborů městského úřadu (typicky databáze školských zařízení vedená místně příslušnými odbory školství ORP atp.).
2. **Vymezení stabilizovaných ploch bydlení a smíšených obytných v obci**, a to dle návrhu územního plánu.
3. **Vymezení ploch změn bydlení a smíšených obytných v obci**, a to dle návrhu územního plánu.
4. **Určení standardu dostupnosti** jednotlivých zařízení veřejného občanského vybavení dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016., aktualizace 2020), v případě zařízení se stanoveným standardem fyzické dostupnosti pak grafické zakreslení tohoto standardu.
5. **Vyhodnocení standardu dostupnosti** jednotlivých zařízení veřejného občanského vybavení dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016., aktualizace 2020), tedy identifikace absence některého zařízení na území obce (v případě zařízení se stanovenou sídelně strukturální dostupností anebo v případě nesplnění časové dostupnosti do zařízení na území jiné obce) anebo identifikace ploch (nebo částí ploch) bydlení a smíšených obytných (stabilizovaných i ploch změn) mimo standard fyzické dostupnosti veřejného občanského vybavení.

Pokud v případě stanoveného standardu fyzické dostupnosti leží významná část stabilizovaných ploch nebo ploch změn bydlení, resp. smíšených obytných mimo dostupnost sledovaného veřejného občanského vybavení, je třeba návrhem územního plánu tento problém řešit. Připadají přitom v úvahu tyto varianty zjištění:

- a) stabilizované plochy bydlení či smíšené obytné jsou mimo dostupnost veřejného občanského vybavení a počet jejich obyvatel je nedostatečný pro efektivní provoz eventuálního nového zařízení veřejného občanského vybavení
 - neuvažovat další rozvoj obytné funkce
 - alternativně doplnit novou plochu pro rozvoj bydlení tak, aby bylo možno odůvodnit návrh na nové zařízení veřejného občanského vybavení v dobré dostupnosti pro stávající i navrhované bydlení;



- b) stabilizované plochy bydlení či smíšené obytné jsou mimo dostupnost veřejného občanského vybavení a počet jejich obyvatel je dostatečně velký pro efektivní provoz eventuálního nového zařízení veřejného občanského vybavení
 - navrhnout zařízení veřejného občanského vybavení v dobré dostupnosti;
 - c) plochy změn vymezené pro rozvoj bydlení jsou mimo dostupnost veřejného občanského vybavení a počet jejich obyvatel (popřípadě včetně obyvatel stabilizovaných obytných ploch v potenciální dostupnosti) není dostatečný pro efektivní provoz eventuálního nového zařízení veřejného občanského vybavení
 - tyto plochy neuvažovat pro obytnou funkci;
 - d) plochy změn vymezené pro rozvoj bydlení jsou mimo dostupnost veřejného občanského vybavení a počet jejich obyvatel je dostatečný pro efektivní provoz eventuálního nového zařízení veřejného občanského vybavení
 - navrhnout plochu / plochy pro zařízení veřejného občanského vybavení ve vyhovující dostupnosti jako součást navrhovaného rozvoje.
6. **Návrh na doplnění zařízení veřejného občanského vybavení** z důvodu splnění standardu dostupnosti, resp. z důvodu zlepšení podmínek dostupnosti.

OV.1.3 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovujících kvalitativních, technických, technologických, hygienických či prostorových podmínek stávajícího veřejného občanského vybavení

»»»

Potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení může být vyvolána nutností nahradit zcela nebo z části nějaké zařízení veřejného občanského vybavení, obvykle z důvodu plošných či prostorových parametrů nevyhovujících současným potřebám či právním předpisům a normám, z důvodu nutné náhrady technicky nebo morálně zastaralého zařízení novým s vyššími nároky na plochu, z důvodu polohy stávajícího zařízení v nevyhovující poloze atp.

Potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení vyplývá v tomto případě prakticky vždy z konkrétního **požadavku vlastníka, zřizovatele či provozovatele daného zařízení veřejného občanského vybavení**. Jedná se typicky o požadavky na výstavbu nového pavilonu nemocnice, přístavbu či školy, náhradu starého kulturního domu novým atp.

OV.1.4 Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení

»»»

Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení je dána součtem dílčích potřeb veřejného občanského důvodu, a to z důvodu nedostatečné kapacity (OV.1), z důvodu nevyhovující dostupnosti (OV.2) a z důvodu nevyhovujících podmínek stávajícího veřejného občanského vybavení (OV.3).

Celková potřeba nového veřejného občanského vybavení je vyjádřena množstvím konkrétních **účelových jednotek** (např. počet míst v mateřské či základní škole, počet ordinací lékaře, m² hrací plochy hřiště, počet lůžek v domovech pro seniory atp.) anebo **potřebou konkrétně specifikovaného zařízení veřejného občanského vybavení** (např. mateřská škola se 2 odděleními, úplná základní škola s 9 třídami, kulturní sál s kapacitou 200 míst atp.), pro jehož umístění je nutné územním plánem v území dané obce vytvořit podmínky.

Značně individualizované účelové jednotky, v níž je primárně vyhodnocovaná potřeba rozvoje nového veřejného občanského vybavení, je vhodné převést na jednotné účelové jednotky, kompatibilní s účelovými jednotkami běžně užívanými při vyhodnocování kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj občanského vybavení (typicky m² hrubé podlažní plochy, m² pozemku atp.). Nároky jednotlivých druhů veřejného občanského vybavení na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek jsou uvedené například v internetové publikaci Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 Občanské vybavení (ÚÚR 2006, aktualizace 2019). Pro daný účel lze využít i jakoukoli jinou dostupnou odbornou literaturu, vysokoškolská skripta atp.

OV.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj veřejného občanského vybavení

»»»

Pro vyhodnocení kapacity území pro rozvoj veřejného občanského vybavení se použije přiměřeně postup vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů, detailně uvedený v kapitole B.2 tohoto metodického pokynu. V této kapitole již není předmětný postup znovu detailně opakován, je pouze stručně zrekapitulován a je upozorněno na některá specifika ve vztahu k veřejnému občanskému vybavení.

»»»

Rozvoj veřejného občanského vybavení může klást nároky na vymezení samostatných ploch změn občanského vybavení, anebo může být nové veřejné občanské vybavení integrované do ploch s jiným způsobem využití.

Vymezení samostatných ploch změn v územním plánu vyžadují zpravidla všechny plošně rozsáhlé areály veřejného občanského vybavení, o velikosti pozemku v řádu několika tisíců metrů čtverečních až hektarů. Typicky se jedná o areály škol, nemocnic, pobytových zařízení sociálních služeb, divadla, kulturní domy, sportovní areály atp.

Integraci do ploch s jiným způsobem využití, nejčastěji pak do ploch smíšených obytných či do ploch bydlení, umožňují typicky jednotlivá drobná zařízení veřejného občanského vybavení, která nevytvářejí samostatné areály, ale mají velikost a charakter souboru několika místností (např. ordinace lékaře, lékárna, pošta, pobočka úřadu, malá obecní knihovna, komunitní centrum, denní stacionář atp.) anebo vytvářejí areály o velikosti stovek m² či maximálně jednotek tisíc m² (např. areál mateřské školy). I v těchto případech ale zpravidla tyto areály vyžadují samostatný pozemek oddělený od pozemků pro jiné účely a nežádka bývají vymezovány jako samostatné plochy, například z důvodu možnosti uplatnění předkupního práva atd.

OV.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

»»»

Kapacitu ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení lze s výhodou určit dle nároků jednotlivých druhů veřejného občanského vybavení na území vyplývajících z předpokládaného počtu účelových jednotek, resp. vyplývajících z orientačních velikostí pozemků, uvedených v internetové publikaci Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 Občanské vybavení (ÚÚR 2006, aktualizace 2019). Pro daný účel lze využít i jakoukoli jinou dostupnou odbornou literaturu, vysokoškolská skripta atp.

»»»

Disponibilní rozvojovou kapacitu stabilizovaných ploch nelze zjistit žádnou automatizovanou metodou. Je nutné na základě znalosti území kvalifikovaně odhadnout potenciál zvýšení kapacity stabilizovaných ploch pro veřejné občanské vybavení, typicky všude tam, kde územní plán stanovenou **prostorovou regulací umožňuje intenzifikaci zástavby** (např. je nastavena výšková regulace umožňující zvýšení některých stávajících staveb o další podlaží atp.).



Využitelnost stabilizovaných ploch pro rozvoj nového veřejného občanského vybavení je značně omezená. Jedná se o specifická zařízení se specifickými nároky na umístění v území (s ohledem na zajištění standardu dostupnosti) a také se specifickými provozními nároky, dispoziční řešení staveb atp. Umístění veřejného občanského vybavení do území není flexibilní a řídí se ve většině případů specifickými zákonitostmi. Vymezení samostatných ploch změn občanského vybavení vytváří podstatně lepší předpoklad pro skutečnou realizaci, a navíc umožňuje uplatnění předkupního práva.

»»»

V případě kapacity **ploch smíšených obytných**, jakož i **ploch bydlení**, je nutné nejprve kvalifikovaně odhadnout poměr využitelnosti těchto ploch pro bydlení a pro nebytové funkce. Kapacita ploch smíšených obytných a bydlení, využitelná potenciálně pro rozvoj veřejného občanského vybavení, se pak počítá pouze z poměrné části plochy určené pro nebytové využití.

»»»

Kapacitu plochy vymezené na základě **konkrétního záměru** na rozvoj veřejného občanského vybavení lze převzít přímo z údajů o daném záměru.

OV.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

V případě ploch pro rozvoj většiny způsobů využití vymezených v územním plánu je nutné **snížit výpočtovou kapacitu dle míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití**, a to analogicky postupu uvedenému v kapitole B.2.2. Typicky u ploch brownfields bývá nutné zohlednit náročnost případné sanace a rekultivace území, v případě proluk v zastavěném území i v případě zahuštění zástavby ve stabilizovaných plochách je nezbytné zohlednit reálnost jejich využitelnosti (například z hlediska ochoty majitelů pozemků k výstavbě) atp. Vede to pak k vymezení ploch o výměře větší, než je výměra ploch odpovídající čistě výpočtové kapacitě.

»»»

Samostatné plochy změn pro rozvoj veřejného občanského vybavení jsou velmi často vymezovány na obecních pozemcích anebo je v daných plochách změn pro rozvoj veřejného občanského vybavení územním plánem umožněno uplatnění předkupního práva. V případě samostatně vymezených ploch pro rozvoj veřejného občanského vybavení proto **nebývá vždy nutné snižovat jejich výpočtovou kapacitu** a vymezovat tak v územním plánu určitou plošnou rezervu pro případ nevyužitelnosti některé s vymezených ploch pro daný účel. Snížení míry pravděpodobnosti využití ploch pro rozvoj veřejného občanského vybavení je nutné posoudit vždy individuálně, dle konkrétních podmínek v území a majetkoprávních vztahů.

OV.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

»»»

Výpočtová kapacita ploch vymezených územním plánem pro rozvoj veřejného občanského vybavení vyhodnocená v kapitole OV.2.1 se na závěr sníží dle míry pravděpodobnosti využití stanovené postupem dle kapitoly OV.2.2.

Do závěrečné bilance dle následující kapitoly OV.3 tak vstupuje kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení snížená dle míry pravděpodobnosti skutečného využití.

OV.3 Závěrečná bilance rozvoje veřejného občanského vybavení

»»»

V závěrečném kroku jsou porovnány hodnoty potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení a kapacity území pro rozvoj veřejného občanského vybavení. Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot. Vzájemný rozdíl obou porovnávaných hodnot nemá být větší než v řádu jednotek procent.

závěrečná bilance rozvoje veřejného občanského vybavení

celková potřeba rozvoje
veřejného občanského vybavení

≈

kapacita území pro rozvoj
veřejného občanského vybavení



OK Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro komerční občanské vybavení

»»»

Metodický postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro komerční občanské vybavení řeší vyhodnocení potřeby zastavitelných **ploch občanského vybavení** ve smyslu § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, konkrétně podtyp těchto ploch obvykle vymezený jako **plochy občanského vybavení komerčního** dle podrobného vyčlenění v souladu s § 3 odst. 4 předmětné vyhlášky a dále zastavitelných **ploch smíšených obytných** ve smyslu § 8 této vyhlášky či také **ploch bydlení** ve smyslu § 4 vyhlášky, jejichž integrální součástí nejčastěji bývají rozsahem menší stavby a zařízení komerčního občanského vybavení.

Konkrétně řeší tato část metodického pokynu vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro tyto druhy komerčního občanského vybavení:

- **obchodní prodej** [§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.],
- **nevýrobní služby** [§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.].

*Jedná se o druhy komerčního, tj. neveřejného občanského vybavení, které saturují a uspokojují většinou **denní potřebu obyvatel obce**, resp. jejího spádového území a pro které nejčastěji vzniká potřeba vymezení ploch změn v územních plánech. U aktivit, které jsou předmětem tohoto metodického postupu, je navíc možné, na základě teoretického poznání, stanovit alespoň nějaký **obecný či univerzální postup** vyhodnocení potřeby rozvoje těchto druhů komerčního občanského vybavení.*

*V případě služeb se jedná konkrétně o **nevýrobní služby** typu kadeřnické služby, kosmetické služby, hygienické služby, prádelny, čistírny, krejčovství, pohřební služby, fotografické služby, služby nahrávacích studií, půjčovny, reprografické služby, tiskařské služby, reklamní služby, informační služby, cestovní kanceláře, správa bytového fondu, úklidové služby, zasklívací a rámařské služby, údržba nábytku, opravy obuvi a oděvů, opravy a servisy sportovních potřeb, opravy elektrospotřebičů, počítačů či mobilních telefonů, knihařství, kamenosochařství, stavební údržba, zahradnictví, péče o veřejnou zeleň, čištění a údržba komunikací. Pro účely tohoto metodického pokynu je do nevýrobních služeb zařazeno také veřejné stravování.*

Výrobní služby jsou součástí ploch pro pracoviště a jsou řešené v části P tohoto metodického pokynu.

»»»

Metodický pokyn nestanoví obecný či univerzální postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro **ubytování** [§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.], s výjimkou ubytování pro rekreaci a cestovní ruch, které je předmětem části R tohoto metodického pokynu, pro vědu a výzkum [§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.], lázeňství [§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.] ani veletrhy a výstavnictví.

V případě zařízení pro ubytování, které neslouží primárně rekreaci a cestovnímu ruchu (internáty, vysokoškolské koleje, dělnické ubytovny atp.), se jedná o druhy ubytovacích služeb vázané vždy na jiné funkční složky v území (na zařízení výchovy a vzdělávání, na pracoviště) a případnou potřebu zastavitelných ploch pro tyto druhy ubytovacích služeb je nutné vyhodnocovat v kontextu potřeby vymezení zastavitelných ploch pro funkční složky, na něž jsou vázané.

»»»

Pro zařízení vyššího občanského vybavení, která nejsou primárně či výhradně určena k uspokojování potřeb obyvatel obce nebo jejího spádového území, mají požadavky na umístění staveb a zařízení stanovit zásady územního rozvoje. Územní plán následně vymezuje potřebné plochy pro tato zařízení komerčního občanského vybavení na základě požadavku stanoveného v zásadách územního rozvoje konkrétní podnět / požadavek uplatněný v rámci projednání zadání ÚP.

Vyhodnocení potřeby rozvoje vyššího komerčního občanského vybavení je nutné provést individuálně. Přitom se přihlíží k druhu zařízení ve vztahu k významu sídla, ve kterém se rozvoj vybavení plánuje a území, které by mělo zařízení obsluhovat. Smyslem je přitom **předejít nežádoucím excesům v území**, a to jak z hlediska rozsahu plánovaného rozvoje vyššího občanského vybavení, tak z hlediska lokalizace v území.

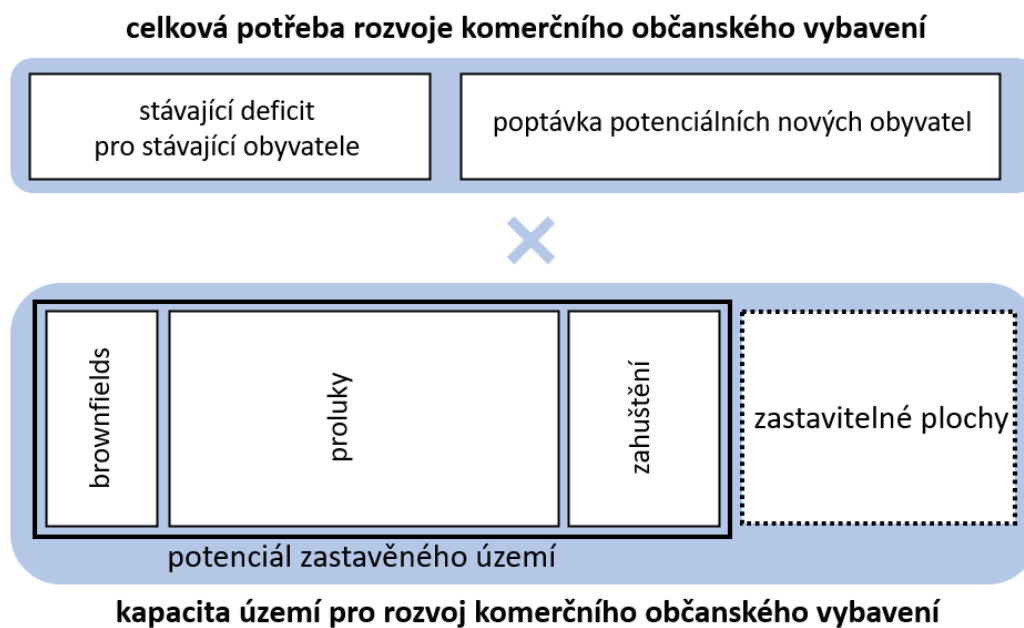
»»»

Metodický postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro rozvoj komerčního občanského vybavení sestává ze dvou základních kroků:

1. vyhodnocení **celkové potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení**,
2. vyhodnocení **kapacity území pro rozvoj komerčního občanského vybavení**.

V prvním kroku se zjistí, pro výstavbu jaké kapacity komerčního občanského vybavení je v území v rámci územního plánu nutné vytvořit podmínky. Ve druhém kroku se pak vyhodnocuje, kde přesně v území (v jakých konkrétních plochách) je možné a zároveň vhodné potřebnou kapacitu nového komerčního občanského vybavení umístit, a ověřuje se, že plochy vymezené v návrhu územního plánu mají takovou kapacitu pro rozvoj komerčního občanského vybavení, která odpovídá vyhodnocené celkové potřebě rozvoje komerčního občanského vybavení.

Výsledné vyhodnocení by mělo sestávat ze vzájemného porovnání obou dílčích kroků, přičemž stanovená či identifikovaná potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení by měla co nejvíce odpovídat kapacitě ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení.





OK.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení

»»»

Rozvoj komerčního občanského vybavení se řídí **zákonem nabídky a poptávky** a je vždy vyvolán poptávkou obyvatel dané obce, resp. poptávkou obyvatel spádového území dané obce, pokud se jedná o obec spádovou.

*Potřeba komerčního občanského vybavení může být vyvolána také **místně specifickou vnější poptávkou návštěvníků** dané obce, vázanou například na specifické umístění či specifické prostředí obce. Typicky se může jednat o koncentraci obchodních či stravovacích zařízení v obcích turisticky a rekreačně atraktivních oblastech, u hranic státu, na významných dopravních tazích atp. V těchto případech je poptávka větší (ve většině případů pak dokonce řádově větší), než je poptávka místních obyvatel, resp. obyvatel spádového území. Místně specifická poptávka **musí být vždy posouzená individuálně** a individuálně musí být také odůvodněna případná potřeba vymezení zastavitelných ploch pro místně specifickou poptávku.*

V řadě případů se jedná o poptávku po rozvoji komerčního občanského vybavení nadmístního významu, kterou musí řešit a koordinovat zásady územního rozvoje. Územní plán pak toliko zpřesňuje a vymezuje plochy pro komerční občanské vybavení na základě požadavku vyplývajícího ze zásad územního rozvoje.

»»»

V případě komerčního občanského vybavení má územní plánování umožnit jeho rozvoj

1. v **kapacitě odpovídající počtu a struktuře obyvatel obce** nebo jejího spádového území,
2. v **optimální dostupnosti** z ploch pro bydlení.

Zároveň má územní plán **usměrnit rozvoj komerčního občanského vybavení do co nejméně konfliktních poloh** a zároveň do částí území obce, kde bude umístění daného zařízení komerčního občanského vybavení generovat co nejvíce pozitivních synergických efektů (například oživení centra města, dostupnost pěšky či na kole bez závislosti na obsluze individuální automobilovou dopravou atp.). I bez konkrétního podnětu či investorského záměru v území má územní plánování vytvářet v území podmínky pro koordinovaný rozvoj komerčního občanského vybavení v kapacitě odpovídající poptávce místních obyvatel, resp. obyvatel spádového území. V případě konkrétního záměru či podnětu na rozvoj komerčního občanského vybavení musí být vždy vyhodnocen přínos takového záměru pro případné pokrytí stávajícího deficitu ploch pro komerční občanské vybavení v obci nebo jejím spádovém území, nebo pro pokrytí potenciální poptávky od nových obyvatel obce nebo jejího spádového území, pro něž územní plány vytváří podmínky.

Typickým důsledkem rezignace územního plánování na koordinaci rozvoje komerčního občanského vybavení je například „vytlačování“ maloobchodu denní potřeby (potraviny, drogistické zboží) na okraj zástavby, do periferních poloh, dostupných často výhradně individuální automobilovou dopravou, která pak svou vysokou intenzitou zatěžuje obytná území dané obce.

»»»

Potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení je vyvolána obvykle:

1. **stávajícím deficitem** ploch pro komerční občanské vybavení v obci nebo ve spádovém území za komerčním občanským vybavením,
2. **poptávkou potenciálních nových obyvatel** obce, resp. obyvatel spádového území po komerčním občanském vybavení, pro jejichž nárůst vytváří územní plán(y) podmínky; pokud ÚP vytváří podmínky pro možný růst počtu obyvatel, je legitimní, že ÚP vymezí i odpovídající rozvojové plochy pro komerční občanské vybavení.

Potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení může být vyvolána i oběma výše uvedenými důvody současně.

OK.1.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení z důvodu stávajícího deficitu

»»»

V obci nebo jejím spádovém území může být identifikována **disproporce mezi poptávkou místních obyvatel a reálnou nabídkou komerčního občanského vybavení** v dané obci nebo jejím spádovém území.

*Deficit komerčního občanského vybavení je typický pro **malé obce či obce v periferní poloze**, s malou kupní silou obyvatel, kde sice existuje reálná poptávka po komerčním občanském vybavení, ale která je natolik malá, že „neuživí“ a ekonomicky nezdůvodní existenci poptávaného zařízení komerčního občanského vybavení. Typicky se jedná dále o situaci, kdy se počet obyvatel v obci přibližuje mezi udržitelnosti a ekonomické rentability určitého zařízení komerčního občanského vybavení, kdy však zároveň zatím v dané obci nedochází k vytvoření příslušné nabídky. I přesto, že počet obyvatel v obci již dosahuje takové úrovně kupní síly, která „uživí“ určitý typ zařízení maloobchodu či služeb, jsou obyvatelé nuceni za tímto typem zařízení stále vyjíždět mimo obec. To je dáno setrvačností trhu, který vyčkává se zřízením příslušného zařízení komerčního občanského vybavení až do chvíle, kdy má jistotu, že zřízení a provozování daného zařízení se ekonomicky opravdu vyplatí.*

Deficit komerčního občanského vybavení je obvykle možné identifikovat zejména z těchto zdrojů:

- **Zadání územního plánu**, resp. **zpráva o uplatňování ÚP v uplynulém období**, konkrétně pak podněty a požadavky uplatněné místními obyvateli, vlastníky pozemků či potenciálními investory v rámci projednání návrhu zadání ÚP či zprávy o uplatňování ÚP.
- **Územně analytické podklady správního obvodu ORP.**
- **Povědomí starosty** anebo jiného zástupce vedení obce o deficitu komerčního občanského vybavení a poptávce po vzniku konkrétního občanského vybavení v obci.
- **Anketa (dotazníkové šetření, sociologický průzkum) mezi obyvateli a uživateli území**, jaké komerční občanské vybavení (druh, standard, rozsah) ve své či spádové obci postrádají.

Požadavky na rozvoj komerčního občanského vybavení uvedené ve výše uvedených či obdobných zdrojích je vždy nutné kriticky vyhodnotit, zejména s ohledem na rozsah požadavků a na jejich vztah k velikosti dané obce a jejího spádového území a ve vztahu ke stávající vybavenosti obce komerčním občanským vybavením.

OK.1.2 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel v obci, resp. v jejím spádovém území

»»»

Pokud ÚP vymezuje rozvojové plochy pro bydlení, v nichž se předpokládá **nárůst počtu obyvatel**, je legitimní, že ÚP vymezí k plánovanému nárůstu počtu obyvatel i odpovídající rozvojové plochy pro komerční občanské vybavení.

*Množství stávajících zařízení komerčního občanského vybavení v obci je vždy právě takové, jaké odpovídá reálné poptávce obyvatel obce, resp. obyvatel jejího spádového území. Množství komerčního občanského vybavení v území totiž určuje **zákon nabídky a poptávky**, a proto v území existuje vždy právě jen takové množství komerčního občanského vybavení, po kterém je v území reálná poptávka.*



»»»

Vyhodnocení potřeby nového komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel sestává z vyhodnocení následujících faktorů:

1. Pozice obce v sídelní struktuře

- Zařazení obce z pohledu spádovosti za komerčním občanským vybavením:
 - a) obec spádová, která si vytváří svoje spádové území za komerčním občanským vybavením
 - b) obec spádující, která uspokojuje pouze některé základní potřeby svých vlastních (místních) obyvatel.
- V případě spádových obcí je pak nutné vymezit spádové území obce za komerčním občanským vybavením, a to pro každý typ komerčního občanského vybavení zvlášť.

2. Počet obyvatel v obci, resp. v jejím spádovém území za komerčním občanským vybavením

- Stávající počet obyvatel v obci, v případě spádových obcí pak stávající počet obyvatel ve spádovém území obce za komerčním občanským vybavením.
- Predikce nárůstu počtu obyvatel v obci dle návrhu ÚP v příštích 15 letech, v případě spádových obcí pak predikce nárůstu počtu obyvatel ve spádovém území dle návrhu ÚP spádujících obcí za komerčním občanským vybavením v příštích 15 letech. Předpokládaný nárůst počtu obyvatel ve spádujících obcích je nutné co nejpřesněji kvalifikovaně odvodit z platných ÚP spádujících obcí a z dalších dostupných zdrojů, při zohlednění dosavadního vývoje obyvatel v obci. Zároveň je nutné zohlednit případnou spádovost obcí za komerčním občanským vybavením do více obcí zároveň. Podíl obyvatel obce spádující do řešené obce je pak nutné kvalifikovaným odhadem ponížít, a to podle odhadu rozložení směrů spádovosti.

3. Databáze stávajícího komerčního občanského vybavení v obci

- Typologie zařízení komerčního občanského vybavení.
- Množství skutečně využívaného komerčního občanského vybavení vyjádřené kvantifikovatelným ukazatelem (např. m² prodejní či hrubé podlažní plochy obchodu či provozovny služeb, m² pozemku stavby komerčního občanského vybavení atp.).

4. Stávající podíl komerčního občanského vybavení na obyvatele

- Určení množství skutečně využívaného komerčního občanského vybavení v obci, nebo ve spádovém území na obyvatele obce či obyvatele spádového území za komerčním občanským vybavením (např. m² prodejní plochy obchodů na obyvatele).
- V případě, že byl v obci identifikován stávající deficit komerčního občanského vybavení (viz OK.1.1), je pro účely stanovení potřeby nového komerčního občanského vybavení vyplývající z plánovaného nárůstu počtu obyvatel nutné pracovat se stávajícím podílem komerčního občanského vybavení na obyvatele, který vychází ze součtu stávajícího komerčního občanského vybavení a vyhodnoceného současného deficitu komerčního občanského vybavení.

5. Stanovení potřeby nového komerčního občanského vybavení vyplývající z plánovaného nárůstu počtu obyvatel

- Podíl z množství skutečně využívaného komerčního občanského vybavení odpovídající podílu navrhovaného nárůstu počtu obyvatel vůči současnému počtu obyvatel v obci, resp. v jejím spádovém území.

(Pokud ÚP vytváří podmínky pro možný nárůst počtu obyvatel např. o 20 %, tak lze předpokládat nárůst potřeby komerčního občanského vybavení o identických 20 %.)

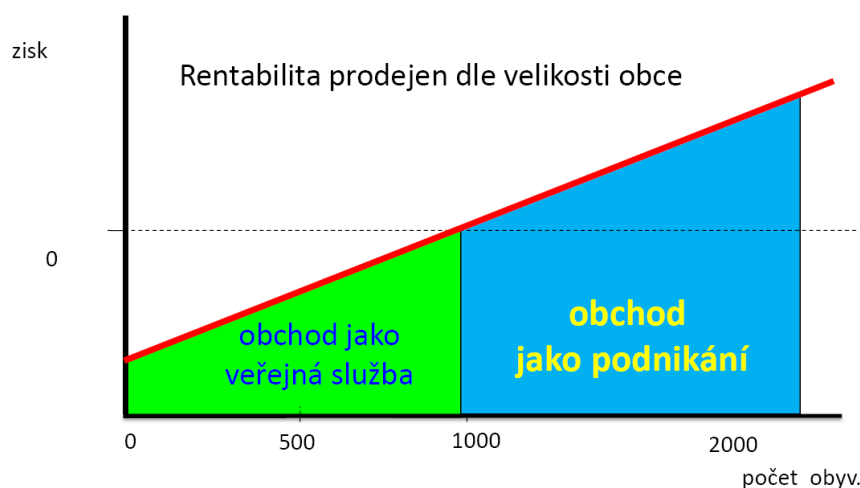
Je nutné zohlednit předpoklad překročení určité **meze udržitelnosti a ekonomické rentability** jednotlivých druhů zařízení komerčního občanského vybavení; typicky přitom rozlišujeme 2 typy mezí udržitelnosti a ekonomické rentability zařízení komerčního občanského vybavení:

a) obec v současné době nemá **žádné komerční občanské vybavení**, protože současný počet obyvatel v obci nepředstavuje dostatečnou kupní sílu pro udržení jakéhokoli (i malého) komerčního zařízení; plánovaný nárůst počtu obyvatel může přispět k dosažení takového počtu obyvatel v obci, které již představuje kupní sílu dostatečnou pro udržení konkrétního zařízení komerčního občanského vybavení v obci

Příklad:

Dokument Obchodní obslužnost venkova, zpracovaný v roce 2018 Ing. Miroslavem Hlavsou z obchodního družstva KONZUM v Ústí nad Orlicí pro Asociaci českého tradičního obchodu, která sdružuje většinu spotřebních družstev zabývajících se maloobchodem s potravinami (COOP, Pramen, ENAPO, Eso, Kubík, CBA ad.) uvádí, že provozování maloobchodu s potravinami, resp. se smíšeným zbožím je ekonomicky udržitelné od počtu 1 000 obyvatel v obci, resp. spádovém území obce. S růstem počtu obyvatel spádujících do daného obchodu přirozeně jeho rentabilita roste. V obcích či spádových územích do 1 000 obyvatel je maloobchod zcela ekonomicky nerentabilní a jeho provozování je tak zpravidla závislé na dotacích nebo podpoře z veřejných rozpočtů obcí.

Efektivita podnikání v malých obcích:



Zdroj grafu: Obchodní obslužnost venkova, dokument zpracovaný v roce 2018 Ing. Miroslavem Hlavsou z obchodního družstva KONZUM v Ústí nad Orlicí pro Asociaci českého tradičního obchodu (poznámka: označení „obchod jako veřejná služba“ neznamená, že se jedná o veřejné občanské vybavení, jedná se pouze o vyjádření skutečnosti, že provozování obchodu je podnikatelsky nerentabilní).

b) počet obyvatel v obci nebo v jejím spádovém území (u velkých měst pak třeba i v části obce) překročí určitou hranici počtu obyvatel, která opodstatní „skokový“ **kvalitativní i kvantitativní nárůst nabídky** komerčního občanského vybavení (např. malý obchod je nahrazen nákupním centrem nebo malá drogerie je nahrazena velkým obchodem typu Rossmann atp.)

(V tomto případě je přitom vždy nutné předcházet riziku, že například nový velký obchod o prodejní ploše $X \text{ m}^2$ zcela nahradí stejnou stávající prodejní plochu $X \text{ m}^2$ v několika menších prodejnách stejného typu, které pak zaniknou (např. jeden supermarket o prodejní ploše $X \text{ m}^2$ vystavěný na okraji zástavby obce způsobí zánik stávajících 4 menších obchodů s potravinami v centru obce o prodejní ploše $X \text{ m}^2$.)

Příklad:

Szczyrba 2005 uvádí následující obvyklé rozložení maloobchodní sítě v ČR v roce 2005. Nejedná se přitom o jakýkoli normativní ukazatel, jehož by mělo být v českých městech a obcích dosahováno, demonstruje však názorně příklad prahových hodnot udržitelnosti určitých druhů maloobchodních zařízení v roce 2005 v ČR:

spádové území (obyvatel)	obvyklý typ maloobchodní prodejny
8 000 – 10 000	diskontní prodejna
10 000 – 30 000	diskontní prodejna malý supermarket velký supermarket (malý hypermarket)
30 000 – 50 000	diskontní prodejna malý supermarket velký supermarket malý hypermarket (hobymarket)
50 000 – 100 000	diskontní prodejna malý supermarket velký supermarket malý hypermarket hobymarket (velký hypermarket)
> 100 000	diskontní prodejna malý supermarket velký supermarket malý hypermarket hobymarket velký hypermarket regionální nákupní centrum

6. Verifikace a kalibrace stanovené potřeby komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel

- Hodnotu kapacitního ukazatele (typicky počet účelových jednotek na 1 000 obyvatel) jednotlivých druhů komerčního občanského vybavení je nutné v rámci zpracování územního plánu odůvodnit s ohledem na stav poznání v této oblasti a zhodnocení rizik spojených s nastavením příliš vysokého rozvoje komerčního občanského vybavení.

Optimální rozsah komerčního občanského vybavení nelze, na rozdíl od většiny veřejného občanského vybavení, v současných podmínkách tržního hospodářství jednoznačně doporučit ani určit, řídí se totiž zákonem nabídky a poptávky. Je ovlivněn konkurenceschopností provozovatelů, velikostí spádového okruhu zákazníků a dopravní dostupností zařízení. (ÚÚR 2019) Rozhodující je působení volného trhu, kdy si obchodní firmy samy vyhledávají vhodné lokality a volí pro ně optimální koncept tak, aby maximalizovaly ekonomický přínos svého podnikání. (Szczyrba 2005)

I přes výše uvedené jsou dostupné nejrůznější statistiky a výzkumy v oblasti vývoje maloobchodu v ČR v uplynulých letech, které lze s výhodou využít pro usměrnění míry rozvoje komerčního občanského vybavení, například:

- Dle studie GfK Czech, s.r.o. (2018) připadalo v roce 2018 **na 1 000 obyvatel ČR v průměru 327 m² prodejních ploch v prodejnách potravin.**
- Dlouhodobým premiantem v množství obchodní plochy na obyvatele mezi českými městy byl Liberec, kde na tisíc obyvatel vycházelo více než 1 400 m² nákupní plochy. Kromě velkých komplexů na okraji města zde ve stejnou dobu vyrostlo i několik nákupních center přímo v centru, což mělo ovšem za následek vymizení prodejen z dříve rušných obchodních ulic. Právě u nich mají v současnosti vlastníci obchodních prostorů problém najít nové nájemce. K podobnému číslu co do obchodní plochy na jednoho obyvatele se Liberci v poslední době přiblížily třeba Teplice nebo Olomouc.

Tato čísla vyniknou v porovnání s největšími evropskými městy. Ta totiž zpravidla nenabízejí více než 400 m² nákupní plochy na 1 000 obyvatel (v případě Prahy se jedná o necelých 700 m²). Evropský průměr je pak přibližně 280 m² na 1 000 obyv.

(Zdroj: Česko v Datech: <https://www.ceskovdatech.cz/clanek/91-jde-se-na-nakup-supermarkety-hypermarkety-a-nakupni-centra-v-cesku/>)

- Dle Szczyrby (2005) lze za hranici nasycení obchodního trhu považovat poměr 1 000 m² prodejní plochy všech maloobchodů na 1 000 obyvatel, tedy 1 m² prodejní plochy obchodu na 1 obyvatele.

OK.1.3 Celková potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení

»»»

Celková potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení je dána součtem dílčích potřeb rozvoje komerčního občanského vybavení, a to z důvodu stávajícího deficitu (OK.1.1) a z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel v obci, resp. v jejím spádovém území (OK.1.2).

Celková potřeba nového komerčního občanského vybavení je vyjádřena množstvím konkrétních **účelových jednotek** (např. m² prodejní plochy obchodu, m² pozemku zařízení služeb atp.) anebo **potřebou konkrétně specifikovaného zařízení komerčního občanského vybavení** (např. maloobchodní prodejna typu supermarket atp.), pro jehož umístění má územní plán v území dané obce vytvořit podmínky.

Značně individualizované účelové jednotky, v níž je primárně vyhodnocovaná potřeba rozvoje nového komerčního občanského vybavení, je vhodné převést na jednotné účelové jednotky, kompatibilní s účelovými jednotkami běžně užívanými při vyhodnocování kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj občanského vybavení (typicky m² hrubé podlažní plochy, m² pozemku atp.). Nároky jednotlivých druhů komerčního občanského vybavení na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek jsou uvedené například v internetové publikaci Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 Občanské vybavení (ÚÚR 2006, aktualizace 2019). Pro daný účel lze využít i jakoukoli jinou dostupnou odbornou literaturu, vysokoškolská skripta atp.

OK.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj komerčního občanského vybavení

»»»

Pro vyhodnocení kapacity území pro rozvoj komerčního občanského vybavení se použije přiměřeně postup vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů, detailně uvedený v kapitole B.2 tohoto metodického pokynu. V této kapitole již není předmětný postup znovu detailně opakovaný, je pouze stručně zrekapitulovaný a je upozorněno na některá specifika ve vztahu ke komerčnímu občanskému vybavení.

»»»

Rozvoj komerčního občanského vybavení může klást nároky na vymezení samostatných ploch změn občanského vybavení, anebo může být nové komerční občanské vybavení integrované do ploch s jiným způsobem využití.

Vymezení samostatných ploch změn v územním plánu vyžadují zpravidla všechna plošně rozsáhlá zařízení komerčního občanského vybavení, typicky **o velikosti prodejní či odbytové plochy v řádu tisíců m² a o velikosti pozemku v řádu hektarů**. Jedná se často o zařízení obsluhující i klientelu přicházející z jiných částí města nebo z jiných obcí, těžko slučitelná s bydlením, zpravidla s vysokými nároky na dopravní obsluhu a velké množství parkovacích stání pro zákazníky. V obchodní síti se jedná typicky o následující zařízení:

- maloobchod potravinářský: supermarket (potřebná plocha 4 – 8 000 m²), hypermarket (potřebná plocha 1,5 – 3 ha), obchodní/nákupní centrum (potřebná plocha 3 – 10 ha),
- maloobchod nepotravinářský: hobby market, prodejna nábytku, zahradní centrum, stavebniny atp. (potřebná plocha 2 – 5 ha),
- tržnice,
- nákupní / obchodní centrum,
- obchodní dům,
- velkoobchod, tj. obchod prováděný ve velkém či větším měřítku, který není primárně určen pro koncového spotřebitele (domácnosti, jednotlivé osoby); může jít o obchod mezi přímými výrobci a dalšími obchodníky nebo o obchod mezi specializovanými obchody konkrétního sortimentu (elektro, nápoje, stavebniny) a maloobchodníky; velkoobchodní prodejní jednotky pak nejčastěji zásobují jiná velkoobchodní zařízení nebo maloobchodní síť.

V oblasti nevýrobních služeb se jedná typicky o následující zařízení:

- autoservis, pneuservis, oprava strojů a zařízení,
- zahradnictví,
- péče o veřejnou zeleň,
- čištění a údržba komunikací (areál technických služeb).

Integraci do ploch s jiným způsobem využití, nejčastěji pak do ploch smíšených obytných či do ploch bydlení, ale také do ploch výrobních či smíšených výrobních, umožňují typicky jednotlivá malá zařízení základního komerčního občanského vybavení určená výhradně pro místní obsluhu, zpravidla **o prodejní či odbytové ploše v řádu stovek m²**.

Typicky se jedná o jednotlivé obchody, nejčastěji integrované do staveb určených primárně pro jiný způsob využití, včetně integrace do parterů bytových domů či kancelářských budov (malá samoobsluha, řeznictví, uzenářství, ovoce a zelenina, pekařství, drogerie, oční optika, oděvy, galanterie, obuv, papírnictví, elektro, domácí potřeby, kadeřnictví, kosmetické služby, čistírna oděvů, opravna obuvi, reprografické služby, cestovní kanceláře, květinářství a vazba květin, atp.). Může se jednat i o stavby na vlastním pozemku, avšak o velikosti odpovídající typicky velikosti pozemku běžného rodinného domu (v řádu stovek m²).

Malá zařízení či jednotlivé provozovny komerčního občanského vybavení mohou být i součástí ploch bydlení. Dle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. mohou být součástí ploch bydlení pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře až 1 000 m². Musí přitom zároveň splnit podmínku, že musí být slučitelné s bydlením, sloužit zejména obyvatelům v takto vymezené ploše a nesnižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Ve venkovských obcích či malých městech do cca 5 000 obyvatel obvykle nevzniká potřeba vymezení zcela samostatných ploch pro komerční občanské vybavení.

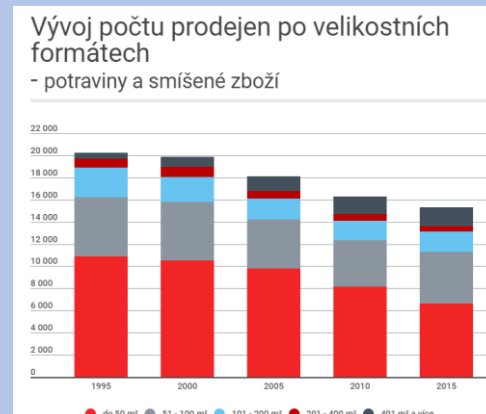
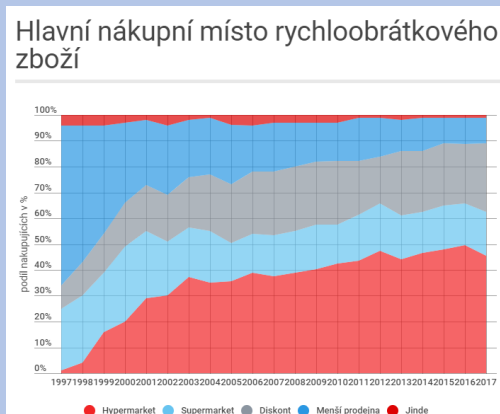
OK.2.1 Posouzení vhodnosti vymezení samostatné plochy pro rozvoj komerčního občanského vybavení

»»»

Každý rozvoj komerčního občanského vybavení o velikosti vyžadující vymezení samostatné plochy změny v územním plánu by měl být důsledně posouzen z hlediska potenciálního **dopadu na urbanistickou strukturu** dotčené obce. V rámci vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro komerční občanské vybavení je v případě plošně rozsáhlejších záměrů nezbytné zabývat se následujícími potenciálními negativními vlivy a důsledně tyto vlivy posoudit a vyhodnotit:

1. **Ohrožení místní podnikatelské sféry**, např. hrozba zániku malých obchodů v centrální části obce v případě umístění supermarketu, hypermarketu či nákupního centra v obci.

Během posledních deseti let (2006-2016) u nás zanikly téměř čtyři tisícovky prodejen o velikosti do 400 m² prodejní plochy. Za stejnou dobu naopak vzniklo 239 supermarketů a hypermarketů nad 400 m². Právě supermarkety a hypermarkety v Česku dlouhodobě představují nejvyšší část celkové sítě obchodu s potravinami v celé střední Evropě, v roce 2016 to bylo přes 80 %. (Petr Šlajchrt, Sales Director SAS Institute)



(Zdroj: Česko v datech, <https://www.ceskovdatech.cz/clanek/91-jde-se-na-nakup-supermarkety-hypermarkety-a-nakupni-centra-v-cesku/>)

2. **Ohrožení stability společenského života v obci.** Koncentrace určitého typu komerčního občanského vybavení může ohrozit tradiční disperzní rozmístění společenských aktivit v obci, typicky může taková koncentrace způsobit přesun tradičních aktivit na periferii obce do velkých nákupních či zábavních či sportovních center.
3. **Indukce dopravy** vlivem přeskupení dopravních proudů na území obce v důsledku umístění koncentrovaného dopravního cíle.
4. **Změna image určité části obce,** kdy umístění koncentrovaného velkoplošného zařízení komerčního občanského vybavení zcela přemění urbanistický charakter dotčené části obce (např. umístování velkoplošných prodejen na okraj zástavby obce a v důsledku toho narušení přirozeného a plynulého přechodu zástavby obce do navazující volné krajiny.

OK.2.2 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

»»»

Kapacitu ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení lze s výhodou určit dle nároků jednotlivých druhů komerčního občanského vybavení na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek, resp. vyplývající z orientačních velikostí pozemků, uvedených v internetové publikaci Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 Občanské vybavení (ÚÚR 2006, aktualizace 2019). Pro daný účel lze využít i jakoukoli jinou dostupnou odbornou literaturu, vysokoškolská skripta atp.

»»»

Disponibilní rozvojovou kapacitu stabilizovaných ploch nelze zjistit žádnou automatizovanou metodou. Je nutné na základě znalosti území kvalifikovaně odhadnout potenciál zvýšení kapacity stabilizovaných ploch pro komerční občanské vybavení, typicky všude tam, kde územní plán stanovenou **prostorovou regulací umožňuje intenzifikaci zástavby** (např. je nastavena výšková regulace umožňující zvýšení některých stávajících staveb o další podlaží atp.).

»»»

V případě kapacity **ploch smíšených obytných**, jakož i **ploch bydlení**, **ploch výrobních** či **ploch smíšených výrobních** je nutné nejprve kvalifikovaně odhadnout poměr využitelnosti těchto ploch pro komerční občanské vybavení. Kapacita ploch smíšených obytných, ploch bydlení, ploch výrobních či ploch smíšených výrobních, využitelná potenciálně pro rozvoj komerčního občanského vybavení, se počítá pouze z poměrné části plochy určené pro komerční občanské vybavení.

»»»

Kapacitu plochy vymezené na základě **konkrétního záměru** na rozvoj komerčního občanského vybavení lze s výhodou přímo převzít z daného záměru.

OK.2.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

V případě ploch pro rozvoj většiny způsobů využití vymezených v územním plánu je nutné **snížit výpočtovou kapacitu ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení dle míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití**, a to analogicky postupu uvedenému v kapitole B.2.2. Typicky u ploch brownfields bývá nutné zohlednit náročnost případné sanace a rekultivace území, v případě proluk v zastavěném území i v případě zahuštění zástavby ve stabilizovaných plochách je nezbytné zohlednit reálnost jejich využitelnosti (například z hlediska ochoty majitelů pozemků k výstavbě) atp. Vede to pak k vymezení ploch o výměře větší, než je výměra ploch odpovídající čistě výpočtové kapacitě.



OK.2.4 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

»»»

Výpočtová kapacita ploch vymezených územním plánem pro rozvoj komerčního občanského vybavení vyhodnocená v kapitole OK.2.1 se na závěr sníží dle míry pravděpodobnosti využití stanovené postupem dle kapitoly OK.2.2.

Do závěrečné bilance dle následující kapitoly OK.3 tak vstupuje kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení snižená dle míry pravděpodobnosti skutečného využití.

OK.3 Závěrečná bilance rozvoje komerčního občanského vybavení

»»»

V závěrečném kroku jsou porovnány hodnoty potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení a kapacity území pro rozvoj komerčního občanského vybavení. Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot. Vzájemný rozdíl obou porovnávaných hodnot nemá být větší než v řádu jednotek procent.

závěrečná bilance rozvoje komerčního občanského vybavení

celková potřeba rozvoje
komerčního občanského vybavení

≈

kapacita území pro rozvoj
komerčního občanského vybavení

P Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro pracoviště

»»»

Metodický postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro pracoviště řeší vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch, ve kterých jsou primárně umístěovány provozy s pracovními místy. Konkrétně jde o **plochy smíšené obytné** dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, **plochy výroby a skladování** dle § 11 této vyhlášky a **plochy smíšené výrobní** dle § 12 této vyhlášky. A to včetně případných specifických typů ploch, do kterých mohou být výše uvedené základní druhy ploch dle § 3 odst. 4 předmětné vyhlášky v řešeném územním plánu rozčleněny.

Velký podíl pracovních míst lze předpokládat taktéž v plochách občanského vybavení a v rozptylu v plochách pro bydlení. Co se týče pracovních míst umístěovaných zpravidla do **ploch občanského vybavení**, pro vyhodnocení adekvátního rozsahu těchto ploch je relevantnější vyhodnocení potřeby těchto ploch z pohledu jejich účelu. To je předmětem částí OV a OK tohoto metodického pokynu. Co se týče pracovních míst umístěovaných zpravidla do **ploch pro bydlení**, mnohem významnějším faktorem ovlivňujícím potřebnou výměru těchto ploch je právě funkce obytná. Vyhodnocení potřeby těchto ploch je tak předmětem části B tohoto metodického pokynu.

Nejrůznějším charakterům pracovních činností odpovídá velká rozrůzněnost pracovišť a také jejich různé rozmístění v území. Z hlediska charakteru a vztahu pracovní činnosti k prostředí a zdroje se rozlišují sektory:

- **primární**, kde pracovní činnost spočívá v získávání surovin – zemědělství, lesnictví, rybářství, těžba nerostů,
- **sekundární**, kde se získané suroviny zpracovávají – průmyslová výroba, energetika, stavebnictví,
- **terciární**, kde je pracovní činnost nemateriální povahy – služby, obchod, práce s informacemi, správa, bezpečnost atd.

*Činnosti **primárního sektoru** jsou prostorově svázány s dostupnými zdroji surovin a jejich rozmístění je touto vazbou determinováno. Plochy a popřípadě zařízení sloužící pro primární ekonomické činnosti jsou proto zpravidla součástí nezastavěného území krajiny, tedy nacházejí se mimo urbanizované území. Pouze v omezeném rozsahu činnosti primárního sektoru probíhají ve specifických účelových areálech zastavěného území: zemědělské účelové areály zařazované jako plochy výroby a skladování podle § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb., popř. zařízení dolů v plochách těžby nerostů podle § 18 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Parametry těchto speciálních ploch pro činnosti primárního sektoru jsou dány charakterem činností v nich prováděných. Podíl primárního sektoru na pracovním trhu je v současnosti velmi malý: zaměstnanost v primárním sektoru je méně než 3 % celkového objemu pracovních míst. Ze všech těchto důvodů se metodický pokyn pracovišti primárního sektoru dále nezabývá.*

***Sekundární sektor** je z hlediska nároků na využívání území velmi významný, protože pracoviště sekundárního sektoru se zpravidla vážou na urbanizované prostředí sídel a mají nároky na dopravní obsluhu a připojení. Zaměstnanost v sekundárním sektoru se pohybuje na celostátní úrovni mezi 35 a 40 %, z toho v průmyslu kolem 25 %; v podílu sekundéru na zaměstnanosti jsou ale výrazné místní a regionální rozdíly. Kvůli nárokům na plochy a dopadům na životní prostředí (dopravní zátěž) je těžištěm metodiky ve vztahu k pracovištím právě vyhodnocení potřeby ploch, které jsou v územních plánech zařazovány jako plochy výroby a skladování ve smyslu § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a plochy smíšené výrobní ve smyslu § 12 téže vyhlášky.*

*Pracoviště **terciárního sektoru** jsou z velké části zahrnuta do ploch bydlení podle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ploch občanského vybavení podle § 6 téže vyhlášky a smíšených obytných ploch ve smyslu § 8 téže vyhlášky. Vyhodnocením potřeby ploch bydlení a občanského vybavení se metodický pokyn zabývá v příslušných předchozích částech, v této části jsou tak vyhodnoceny nároky pracovišť zvyšující především potřebu ploch smíšených obytných.*

»»»

Metodický postup **neřeší vyhodnocení potřeby vymezení strategických výrobních zón** nadmístního významu, ve kterých se předpokládá spádové území zaměstnanců přesahující správní obvod obce s rozšířenou působností. Umístování těchto výrobních zón má být v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 stavebního zákona koordinováno v zásadách územního rozvoje.

»»»

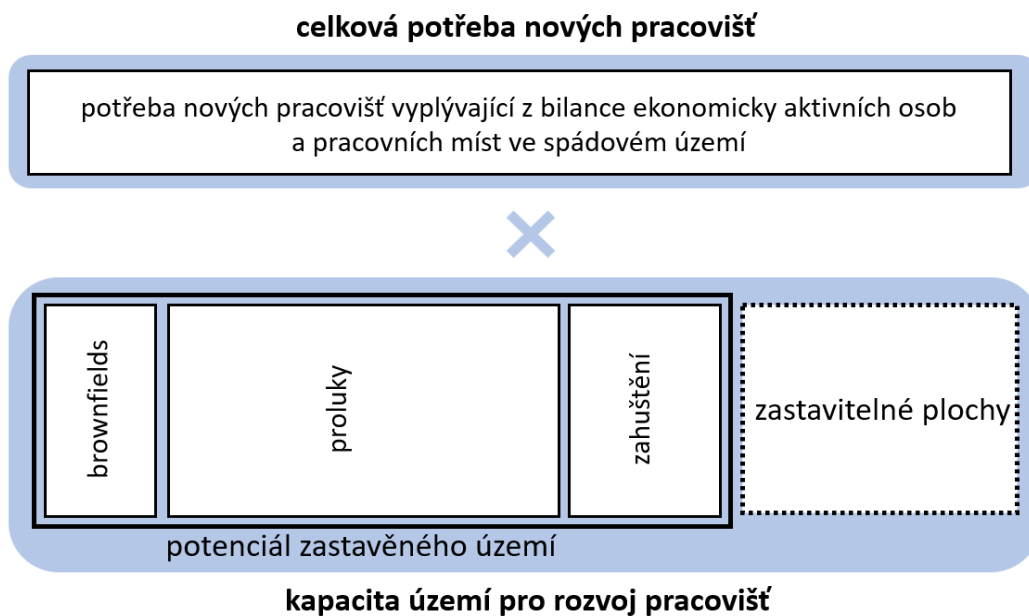
Metodický postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro pracoviště sestává ze dvou základních kroků:

1. vyhodnocení **celkové potřeby nových pracovišť**,
2. vyhodnocení **kapacity území pro umístění pracovišť**.

V prvním kroku se zjistí, pro jaké množství pracovních míst je v území v rámci územního plánu vhodné vytvořit podmínky. Účelovou jednotkou této potřeby je tedy „pracovní místo“. Ve druhém kroku se pak ověřuje, zda návrh územního plánu kapacitně odpovídá vyhodnocené potřebě pracovních míst.

»»»

Výsledné vyhodnocení by mělo sestávat z porovnání kapacit vzešlých z obou kroků, přičemž by se tyto kapacity měly co nejvíce přibližovat.



P.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových pracovišť

»»»

Cílem návrhu ploch pro pracoviště by mělo být vytvoření takové kapacity, která:

1. odpovídá místní poptávce,
2. v rámci pracovištního obvodu / (mikro)regionu umožní vyrovnanou bilanci obytné a pracovištní funkce, a to s ohledem na optimalizaci času dojížděky.

V metodickém postupu je tak nejprve bilancována pracovištní nasycenost v měřítku pracovištního obvodu, přičemž u případného deficitu pracovních míst v pracovištním obvodu je následně vyhodnocen podíl adekvátní řešení obci vzhledem k její velikosti a pozici v sídelní struktuře.

»»»

Základním východiskem pro vyhodnocení potřeby nových pracovišť je tedy **bilance ekonomicky aktivních osob a pracovních míst v pracovištním obvodu**. Přičemž:

- **bilance ekonomicky aktivních osob a pracovních míst** je odvozena z dat SLDB 2011,
- **pracovištním obvodem** se rozumí správní obvod obce s rozšířenou působností (ORP), v případě obce nacházející se v rozvojové oblasti se použije bilance pro tuto rozvojovou oblast a případně bilance části správního obvodu ORP, která se nachází mimo předmětnou rozvojovou oblast.

*K zdůvodnění objektivní potřeby ploch pro pracoviště je třeba především zjistit, zda je v obci bilanční nedostatek pracovních příležitostí vzhledem k počtu jejich ekonomicky aktivních obyvatel. K tomu se porovnají data sčítání lidu, domů a bytů o ekonomicky aktivních obyvatelích obce s počtem obsazených pracovních míst: ten se kalkuluje z dat sčítání lidu, domů a bytů o vyjížděci za prací mezi obcemi. Cílem je dosáhnout v pracovištních obvodech **přibližné rovnováhy mezi počtem ekonomicky aktivních obyvatel a počtem obsazených pracovních míst**.*

*Cíl vyrovnané bilance v rámci pracovištních obvodů vychází z obecných **principů udržitelného rozvoje**, dle kterých je žádoucí snižovat objem pravidelného dojíždění za prací, čímž se snižuje zátěž dopravních systémů a energetická náročnost dopravy. Stejně tak je zkracování pravidelné dojížděky za prací žádoucí z pohledu kvality života lidí, neúměrná doba dojíždění zkracuje čas určený pro rodinu, odpočinek či volnočasové a občanské aktivity. Odborná literatura na základě těchto východisek odvodila **maximální akceptovatelnou dobu pravidelného dojíždění za prací na 30 minut při použití osobního automobilu a 45 minut při využití veřejné dopravy**. Limit 30 – 45 minut je maximálně akceptovatelný i při využití nemotorové dopravy (Šindlerová, V., Felcman, J., 2017).*

***Deficit či přebytek pracovních míst je možné nejpřesněji zjistit na základě analýzy dat ze SLDB**, a to konkrétně demografických dat o věkovém složení obyvatelstva a dat o dojížděci a vyjížděci za prací. Jiné zdroje dat běžně užívané v územně plánovací praxi informace o počtu pracovních míst neobsahují. Ani data ze SLDB neobsahují explicitní informace o pracovních místech nacházejících se na území jednotlivých obcí, nicméně analýzou dat o vyjížděci a dojížděci za prací lze počet pracovních míst odvodit.*

*Jako **pracovištní obvod** je pro účely tohoto metodického pokynu stanoven **správní obvod ORP**. Volba správního obvodu ORP jako pracovištního obvodu je odůvodněna jednak relativní stabilitou těchto územních jednotek, jejich provázaností na činnost úřadů územního plánování, zejména pořizování ÚAP obcí a skutečností, že v území mimo rozvojové oblasti jsou centra těchto správních obvodů ponejvíce totožná s místními pracovištními centry. Alternativní použití místních pracovištních systémů a jejich center (local labour system – LLS) by vyvolalo potřebu opakovaného zjišťování území těchto systémů a jejich pracovištních center, což znamená zvýšenou pracnost a zhoršenou možnost časového srovnání. Pro potřeby vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro pracoviště v rámci zpracování územního plánu by šlo o neúměrně náročnou operaci.*

*V případě obcí nacházejících se v rozvojové oblasti je pracovištním obvodem **celé území rozvojové oblasti**. Předností využití takto vymezeného území je odůvodněno vyšší integrací rozvojových oblastí dopravními systémy a rozsáhlejším spádovým územím center rozvojových oblastí, což jsou zpravidla ta největší města v ČR.*

Správní obvody ORP, které jsou zahrnuté do rozvojové oblasti jen z části, tak vykazují dvě hodnoty bilance EAO a pracovních míst. A to bilanci vztahující se k ROB a bilanci vtaahující se k ORP. Podrobný postup, jak tyto dvě hodnoty v daných případech aplikovat, je předmětem postupu v kap. P.1.1.

P.1.1 Vyhodnocení bilance pracovních míst v pracovištním obvodu

»»»

Prvním krokem při vyhodnocení potřeby nových pracovišť je zjištění bilance pracovních míst a ekonomicky aktivních osob. Tato bilance je obsažena v **Příloze č. 2 – Bilance pracovních míst**, přičemž hodnoty relevantní pro následující operace jsou uvedené ve sloupci „Bilance pracovních míst“.

»»»

Bilance pracovních míst je jen na malé části území ČR kladná (tedy značící přebytek pracovních míst). Kladná bilance se týká těch nejvýznamnějších ekonomických center osídlení na území ČR, která generují dojížděku za prací i z obcí nacházejících se mimo území spádové rozvojové oblasti či ORP. **Odvodit určitou potřebu rozvoje pracovišť je nicméně legitimní i v obcích, v jejichž pracovištním obvodu je zaznamenána kladná bilance pracovních míst.**

Taková potřeba bude typicky odvozená ze zájmu dané obce na snížení míry či úplné eliminaci vyjíždky za prací mimo obec. Především v obcích nacházejících se v ekonomicky silných rozvojových oblastech lze zaznamenat silnou ekonomickou závislost těchto obcí na spádových pracovištních centrech osídlení. Může být legitimním zájmem vedení obce vytvořit na území obce podmínky pro rozvoj pracovišť místního významu, která nabídnou pracovní místa obyvatelům obce v místě jejich bydliště a sníží tak potřebu vyjíždky za prací mimo obec. Taková potřeba musí být odvozena z pozice řešené obce v sídelní struktuře, stavu a kapacity především její dopravní infrastruktury a v žádném případě by neměla obracet vztahy v pracovištním regionu tak, že bude oslabovat pozici spádového ekonomického centra pracovištního regionu.

»»»

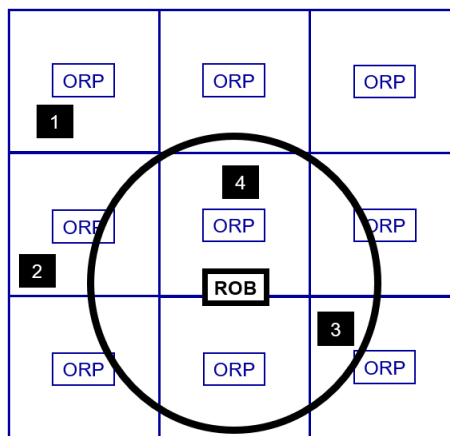
Pro následné určení podílu z potřeby pracovních míst vůči řešené obci je třeba vyhledat si její počet obyvatel a počet obyvatel správního obvodu ORP, ve kterém se obec nachází. Tyto údaje jsou dostupné např. ve veřejné databázi ČSÚ: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Vlastní výběr → Obyvatelstvo → Počet obyvatel celkem → Obce / správní obvody ORP.

U obcí v rozvojové oblasti je potřeba ve výpočtu ještě použít počet obyvatel rozvojové oblasti. Tyto údaje jsou obsažené v Příloze č. 1 tohoto metodického pokynu.

»»»

Z pozice obce vůči rozvojové oblasti mohou vyplynout 4 varianty výpočtu rozdělení potřeby pracovních míst vůči řešené obci (viz schéma):

1. obec mimo rozvojovou oblast + správní obvod ORP celý mimo rozvojovou oblast
2. obec mimo rozvojovou oblast + správní obvod ORP svou částí uvnitř rozvojové oblasti
3. obec uvnitř rozvojové oblasti + správní obvod ORP svou částí uvnitř v rozvojové oblasti
4. obec uvnitř rozvojové oblasti + správní obvod ORP celý uvnitř v rozvojové oblasti



Definování 4 typů obcí dle jejich pozice vůči rozvojové oblasti je provedeno z důvodu, aby bylo rozdělení potřeby pracovních míst provedeno přiměřeně k jejich dostupnosti.

V případě obce typu 1 je situace jasná – její pracovištní obvod odpovídá jejímu správnímu obvodu ORP. Obyvatelé obcí v takovém správním obvodu ORP by měli primárně pracovat na území tohoto správního obvodu ORP. Pochopitelně, že v reálném území dochází k dojíždění mezi správními obvody ORP, okrajové části správního obvodu mohou často spadat do centra vedlejšího správního obvodu ORP. Nicméně tyto případy se mezi ORP navzájem vyrovnají, nenarušují tak vyrovnanou bilanci. Výrazně vychýlená bilance mezi dvěma správními obvody ORP je ovšem obvykle spojena s negativními jevy spojenými s nepřiměřenou délkou dojíždky za prací, jak je popsáno v komentáři u kap. P.1 výše.

V případě obce typu 2 je pracovištní obvod taktéž definován pouze jako správní obvod ORP. Byť může být tato obec součástí správního obvodu ORP, který výrazně spáduje do centra rozvojové oblasti, pro tento typ obce je dojíždění až do centra rozvojové oblasti zpravidla již příliš dlouhé a tudíž nežádoucí. Deficit pracovních míst v těchto periferních částech správního obvodu ORP by tak měl být rozdělen v rámci tohoto správního obvodu ORP.

(Příklad: Pro obyvatele okrajových částí správního obvodu ORP Beroun je adekvátní dojíždění do Berouna, byť je samotný Beroun součástí rozvojové oblasti Prahy a jeho obyvatelé výrazně spádují právě do Prahy. Dojíždění do Prahy z periferních oblastí správního obvodu ORP Beroun je již nežádoucí.)

V případě obce typu 3 je výpočet nejsložitější, neboť je nutné pracovat se dvěma bilancemi pracovních míst. Tato obec je součástí rozvojové oblasti a podílí se tak na její bilanci. Případný deficit či přebytek pracovních míst v této rozvojové oblasti je tedy nutné na ní vztáhnout. Zároveň by ale tato obec měla zajistit dostatek pracovních míst i pro obce v jejím správním obvodu ORP, které se nacházejí mimo rozvojovou oblast.

(Příklad: Beroun je součástí rozvojové oblasti Prahy, která má přebytek pracovních míst. Není přitom na závadu, pokud z Berouna velká část pracujících vyjíždí do Prahy – jde o spádové centrum rozvojové oblasti, ve které se Beroun nachází. Nicméně Beroun je zároveň spádové centrum svého správního obvodu ORP. A jako takový by měl tak umožnit obyvatelům periferních oblastí svého správního obvodu ORP, aby nemuseli dojíždět mimo tento správní obvod.)

V případě obce typu 4 je opět situace jednodušší. V rozvojové oblasti se rozděluje bilance v rámci této rozvojové oblasti, a pokud je správní obvod ORP celý v rozvojové oblasti, není nutné do této bilance započítávat deficit obcí mimo rozvojovou oblast.

Výpočet je pak proveden následovně:

podíl potřeby pracovních míst: obec typu 1

$$\frac{\text{počet obyvatel obce}}{\text{počet obyvatel správního obvodu ORP}} \times \text{potřeba pracovních míst ve správním obvodu ORP}$$

podíl potřeby pracovních míst: obec typu 2

$$\frac{\text{počet obyvatel obce}}{\text{počet obyvatel správního obvodu ORP}} \times \text{potřeba pracovních míst v části správního obvodu ORP mimo rozvojovou oblast}$$

podíl potřeby pracovních míst: obec typu 3

$$\frac{\text{počet obyvatel obce}}{\text{počet obyvatel správního obvodu ORP}} \times \text{potřeba pracovních míst v části správního obvodu ORP mimo rozvojovou oblast} + \frac{\text{počet obyvatel obce}}{\text{počet obyvatel rozvojové oblasti}} \times \text{potřeba pracovních míst v rozvojové oblasti}$$

podíl potřeby pracovních míst: obec typu 4

$$\frac{\text{počet obyvatel obce}}{\text{počet obyvatel rozvojové oblasti}} \times \text{potřeba pracovních míst rozvojové oblasti}$$

P.1.2 Upřesnění bilance dle pozice obce v sídelní struktuře

»»»

Předchozím mechanickým výpočtem se získá pouze výchozí potřeba pracovních míst vztažená na řešenou obec. Tuto hodnotu je třeba korigovat na základě **vyhodnocení pozice obce v sídelní struktuře**.

Tento krok nelze žádným způsobem objektivizovat a zobecnit. Metodou musí být odborné urbanistické uvážení následujících faktorů:

- umístění obce v rámci relevantního pracovištního obvodu,
- napojení obce na dopravní infrastrukturu,
- charakteristika území obce a existence limitů pro vymezování zastavitelných ploch.

Na základě vyhodnocení předemných faktorů je třeba bilanci u řešené obce vychýlit nahoru i dolů. **Vychýlení nahoru by ovšem nikdy nemělo přesáhnout celkovou potřebu pracovních míst relevantního pracovištního obvodu.**

P.1.3 Převod celkové potřeby pracovních míst na jednotlivá odvětví ekonomické činnosti

»»»

Vypočtenou celkovou potřebu pracovních míst je v tomto kroku nutné rozdělit dle základní **klasifikace odvětví ekonomické činnosti**. Toto rozdělení nám následně umožní přesněji vyhodnotit kapacitu jednotlivých druhů ploch, neboť jednotlivé typy pracovních míst jsou spojeny s typem ploch, do kterých jsou obvykle umísťovány.

»»»

Rozdělení pracovních míst do odvětví ekonomických činností by mělo být odvozeno především ze stávajícího **charakteru ekonomické základny obce**. Data o tomto faktoru získáme z individuální statistiky vzešlé ze SLDB 2011: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Statistiky → Sčítání lidu, domů a bytů → Definitivní výsledky → Obyvatelstvo → Ekonomická aktivita → Tab. 114 Zaměstnaní podle pohlaví a podle odvětví ekonomické činnosti a podle nejvyššího ukončeného vzdělání v obci.

Podíly počtu zaměstnaných dle ekonomických odvětví dle SLDB 2011 je možné následně mírně korigovat, dle aktuálních trendů zjištěných v pracovním obvodu obce (např. setrvalý úpadek průmyslu v regionu, stěhování vzdělanějších lidí do suburbánních obcí apod.).

Rozdělení pracovních míst dle jednotlivých ekonomických odvětví v rámci celé ČR je dle SLDB 2011 následující (v tabulce je zároveň odhadnuto rozmístění těchto pracovních míst dle jednotlivých typů ploch):

odvětví ekonomické činnosti	obvyklý typ plochy v ÚP	počet zaměstnaných abs.	počet zaměstnaných v %
zemědělství, lesnictví, rybářství	rozptyl	124 284	2,7 %
průmysl	plochy výroby a skladování / smíšené výrobní (započteno v kap. P.2.1)	1 161 216	25,4 %
stavebnictví	částečně plochy smíšené obytné (administrativní provozy), částečně plochy výroby a skladování / smíšené výrobní (započteno v kap. P.2.1), velká část nulová potřeba ploch (plochy stavenišť)	313 662	6,8 %
velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	částečně plochy smíšené obytné či plochy bydlení, částečně plochy občanského vybavení	466 324	10,2 %
doprava a skladování	částečně plochy výroby a skladování / smíšené výrobní (započteno v kap. P.2.1), částečně rozptyl v ostatních typech ploch	257 645	5,6 %
ubytování, stravování a pohostinství	částečně plochy smíšené obytné, částečně plochy občanského vybavení	144 136	3,1 %
informační a komunikační činnosti	plochy smíšené obytné	136 119	3 %
peněžnictví a pojišťovnictví	plochy smíšené obytné	112 816	2,5 %
činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké a technické činnosti a administrativní a podpůrné činnosti	plochy smíšené obytné	357 124	7,8 %
veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	plochy občanského vybavení	269 797	5,9 %
vzdělávání	plochy občanského vybavení	276 436	6 %
zdravotní a sociální péče	plochy občanského vybavení	296 681	6,5 %
ostatní	částečně plochy smíšené obytné, částečně rozptyl v ostatních typech ploch	664 474	14,5 %

Z uvedené statistiky tak vyplývá následující rámcové rozdělení pracovních míst do ploch:

- plochy výroby a skladování + plochy smíšené výrobní = 25 % pracovních míst
- plochy smíšené obytné = 30 % pracovních míst
- plochy občanského vybavení = 25 % pracovních míst
- rozptýl v ostatních plochách = 20 % pracovních míst

Ekonomická odvětví obvykle provozovaná v plochách pro **výrobu a skladování** (resp. smíšených výrobních) se v rámci statistik ČSÚ více méně překrývají s jeho agregovanou kategorií odvětví ekonomických činností označené jako „**průmysl**“. Tato agregovaná kategorie zahrnuje dle oficiální klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE) především sekce C: zpracovatelský průmysl. Určitý menší podíl v této agregované kategorii má také sekce B: těžba a dobývání, sekce D: výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu, a sekce E: zásobování vodou, činnosti související s odpady a sanacemi. Určitá menší část těchto činností se tak obvykle umísťuje do jiných druhů ploch (těžba a dobývání, technická infrastruktura).

Další agregovaná kategorie, do které jsou částečně zahrnuty činnosti umísťované obvykle do ploch výroby a skladování či smíšených výrobních, je kategorie **doprava a skladování**. V ní je vedle samotného skladování nicméně zahrnuta i osobní doprava či poštovní služby, pro samotnou logistiku a skladování je tak třeba předpokládat jen menší podíl. Tento menší podíl kompenzuje činnosti zahrnuté v agregované kategorii „průmysl“, které se do ploch výroby a skladování obvykle neumísťují.

Souhrnně tak lze vycházet z toho, že z celkového počtu zaměstnaných jich cca 25 % vykonává svou ekonomickou činnost v plochách výroby a skladování, popř. smíšených výrobních.

Největší podíl pracovních míst je předpokládán v **plochách smíšených obytných**. Tyto plochy (a jejich subtypy – smíšené centrální, smíšené městské apod.) jsou obvykle v největší míře vymezovány v centrálních částech měst, kde se také nachází zpravidla vysoká koncentrace pracovních míst.

V rámci modelu využitého tímto metodickým pokynem se předpokládá umístění do ploch smíšených obytných zhruba polovina pracovních míst v agregovaném odvětví „velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel“ (cca 5 %). Druhá polovina pracovních míst v tomto odvětví je předpokládána v plochách komerčního občanského vybavení. Obdobně v poměru 1:1 jsou s plochami občanského vybavení rozdělena i pracovní místa v agregovaném odvětví „ubytování, stravování a pohostinství“.

Jako pracovní místa převážně umísťovaná do ploch smíšených obytných jsou řazena všechna, která mají povahu **administrativních a kancelářských činností**, tedy „informační a komunikační činnosti“, „peněžnictví a pojišťovnictví“ a „činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké a technické činnosti a administrativní a podpůrné činnosti“. Ve větších městech mohou být pro velké administrativní komplexy vymezovány specifické druhy ploch, které ani nemusí umožňovat bydlení, nicméně dle klasifikace ploch podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je i pro tyto plochy nejpravděpodobnější řazení pod § 8 – plochy smíšené obytné.

V **plochách občanského vybavení** je předpokládáno umístění pracovních míst především v agregovaných odvětvích „veřejná správa a obrana, povinné sociální zabezpečení“, „vzdělávání“ a „zdravotní a sociální péče“. Do odhadnutého celkového podílu 25 % jsou podíly těchto odvětví navýšeny především částečným podílem pracovních míst v odvětví „velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel“.

P.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj pracovišť

»»»

Pro vyhodnocení kapacity území pro rozvoj pracovišť se použije přiměřeně postup vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů, detailně uvedený v kapitole B.2 tohoto metodického pokynu. V této kapitole již není předmětný postup znovu detailně opakovaný, je pouze stručně zrekapitulovaný a je upozorněno na některá specifika ve vztahu k pracovištím.

»»»

Potřeba ploch pro nová pracoviště je předchozími operacemi vyjádřena v účelové jednotce, kterou je **počet pracovních míst**. Tyto počty pracovních míst jsou navíc **rozděleny dle ekonomických odvětví**, a tedy i předpokládaných typů ploch potřebných pro jejich umístění.



V rámci vyhodnocení kapacity území pro rozvoj pracovišť je tak nutné vyhodnotit, zda kapacita ploch vymezených v územním plánu odpovídá vypočtené potřebě účelových jednotek – pracovních míst. Tato operace bude prováděna **souběžně se zpracováním samotného územního plánu** a s návrhem jeho urbanistické koncepce, ze které vyplyne jeho plošná a prostorová regulace. Návrh urbanistické koncepce je nutné tak průběžně konfrontovat s bilancováním kapacity navrženého územního plánu ohledně umístění potřebného počtu pracovních míst.

P.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

»»»

Kapacitu ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť je třeba vyhodnotit jednotlivě, dle základních typů ploch. Jak je vysvětleno v úvodu této části metodického pokynu, zaměřuje se navržený postup především na plochy pro výrobu a skladování (resp. smíšené výrobní) a plochy smíšené obytné.

P.2.1.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj výroby a skladování / smíšených výrobních

»»»

Způsob výpočtu kapacity pracovních míst na plochu pro výrobu je odvislý od dvou typů případů, za kterých se provádí:

1. V rámci zpracování územního plánu **jsou evidovány konkrétní podněty** na vymezení ploch pro pracoviště.
2. V rámci zpracování územního plánu **nejsou evidovány konkrétní podněty** na vymezení ploch pro pracoviště, nicméně je zájem některé plochy pro pracoviště v územním plánu vymežit.

V prvním případě bude hlavním zdrojem informací o typu plánované činnosti předmětný podnět.

V druhém případě (popř. v situaci, kdy jsou sice evidovány podněty na vymezení ploch, avšak bez konkrétních informací o předpokládaném záměru) je třeba provést převod bilance pracovních míst na plochu dle obvyklých hodnot. Tyto hodnoty jsou obsaženy v oficiální metodice Ministerstva průmyslu a obchodu Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón (Šindlerová, V., Felcman, J., Jetel, V., 2018). Klíčovým výstupem této metodiky pro vyhodnocení potřeby ploch určených pro pracoviště je následující tabulka:

skupina EČ	obvyklý počet zaměstnanců na 1 ha průmyslové zóny	komentář
A těžký průmysl	10 – 60	velké plošné nároky volných aparatur bez přímé obsluhy
B lehký průmysl	50 – 110	velké plošné nároky na manipulační a skladové plochy
C strojírenství	100 – 160	vysoké koncentrace obsluhy výrobních linek
D drobná výroba	150 – 300	zpravidla vícepodlažní stavby
E služby	300 – 500	zpravidla vícepodlažní stavby kancelářského charakteru

Poznámka: Počet zaměstnanců průmyslové zóny = počet pracovních míst v průmyslové zóně.

Pro přesnou interpretaci a aplikaci údajů v tabulce je nutné prostudovat související výklad obsažený v předmětné metodice.

P.2.1.2 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu jako plochy smíšené obytné

»»»

Vyhodnocení potřeby ploch smíšených obytných z pohledu potřeby pracovišť má význam především pro **správné vyvážení poměru smíšených a čistě obytných částí řešené obce**. Pokud by při vyhodnocení předchozích kroků vyšlo zpracovateli územního plánu, že by v řešené obci mělo být umístěno větší množství pracovních míst v plochách smíšených obytných, je to pro něj především signál, aby tento poměr prověřil. A v rámci toho si především ověřil, že vymezuje dostatečně silné obslužné jádro (jádra) obce zařazené(á) do ploch smíšených obytných.

»»»

Výpočet kapacity ploch smíšených obytných ve vztahu k pracovním místům bude při zpracování územního plánu odvozen z následujících odborných urbanistických operací:

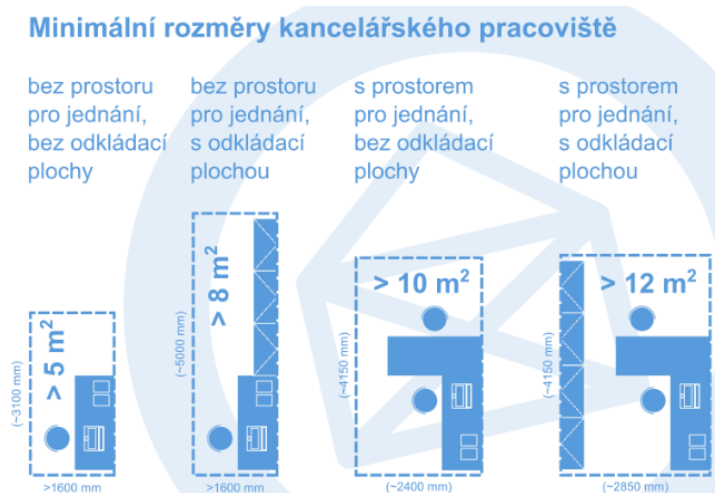
- Nastavení předpokládaného **poměru obytné a ekonomické funkce** v těchto plochách vzhledem k pozici řešené obce v sídelní struktuře a charakteru její ekonomické základny.
- Nastavení **prostorové regulace** (maximální výška zástavby, maximální intenzit zastavění ad.) vzhledem k navržené urbanistické koncepci.

»»»

Nároky jednotlivých druhů pracovišť nevýrobního charakteru na území vyplývající z předpokládaného počtu pracovních míst jsou velmi individuální, nicméně pro vybrané druhy nevýrobních pracovišť (typicky administrativa či služby) lze využít údaje uvedené např. v internetové publikaci Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 Občanské vybavení (ÚÚR 2006, aktualizace 2019) či v publikaci Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón (Šindlerová, V., Felcman, J., Jetel, V., 2018) – počet zaměstnanců ve službách na 1 ha plochy.

ČSN 73 5305 Administrativní budovy stanoví v tabulce č. 1 následující minimální čistou kancelářskou plochu na jedno administrativní pracoviště dle typu kancelářské práce:

kancelářská práce	minimální plocha kancelářského pracoviště (m ²)	doporučená plocha kancelářského pracoviště (m ²)
bez prostoru pro jednání, bez odkládací plochy	5	8
bez prostoru pro jednání, s odkládací plochou	8	10
s prostorem pro jednání, bez odkládací plochy	10	12
s prostorem pro jednání, s odkládací plochou	12	16



Zdroj obrázku: <http://www.wikiarch.cz/wiki/plosne-pozadavky-na-kancelarska-pracoviste/>

Čistá kancelářská plocha zaujímá zpravidla 40 – 50 % hrubé podlažní plochy administrativní budovy.



P.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

V případě ploch pro rozvoj většiny způsobů využití vymezených v územním plánu je nutné **snížit výpočtovou kapacitu dle míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití**, a to analogicky postupu uvedenému v kapitole B.2.2. Typicky u ploch brownfields bývá nutné zohlednit náročnost případné sanace a rekultivace území, v případě proluk v zastavěném území i v případě zahuštění zástavby ve stabilizovaných plochách je nezbytné zohlednit reálnost jejich využitelnosti (například z hlediska ochoty majitelů pozemků k výstavbě) atp. Vede to pak k vymezení ploch o výměře větší, než je výměra ploch odpovídající čistě výpočtové kapacitě.

»»»

Pro rozvoj pracovišť bude zpravidla nejvýznamnější operací v tomto kroku ve vztahu **k zastavěnému území** vyhodnocení potenciálu **ploch brownfields**. Úvahu, jak tyto plochy v územním plánu řešit, musí urbanista provést vždy, i kdyby nebyla stavebním zákonem stanovena povinnost vyhodnocovat potřebu zastavitelných ploch. Tato úvaha by měla vycházet z odpovědí na především následující otázky:

- Jaké jsou záměry majitele (majitelů) pozemků v ploše brownfields?
- Jaká je pozice obce vůči předmětným záměrům, popř. jaké jsou představy obce, pokud nejsou konkrétní záměry známy?
- Jaký je technický stav budov v předmětné ploše brownfields?
- Jaký je stav dopravní a technické infrastruktury? Jsou v ploše ekologické zátěže?
- Jaký je vztah plochy brownfields k ostatním částem území obce? Je zde riziko střetů? Je zde potenciál na konverzi pro jiné než výrobní či skladové funkce?

Vyhodnocení těchto otázek by mělo vést k následujícím závěrům:

- Zda bude předmětná plocha brownfields i nadále určena pro výrobu, skladování či jiné typy pracovišť.
- Pokud ano, jaká je pravděpodobnost, že se ekonomická činnost v této ploše v návrhovém období územního plánu obnoví.

»»»

Vyhodnocení míry pravděpodobnosti využití **zastavitelných ploch** bude odvislé od dvou typů případů, za kterých se provádí:

1. V rámci zpracování územního plánu **jsou evidovány konkrétní podněty** na vymezení zastavitelných ploch pro pracoviště.
2. V rámci zpracování územního plánu **nejsou evidovány konkrétní podněty** na vymezení zastavitelných ploch pro pracoviště, nicméně je zájem některé plochy pro pracoviště v územním plánu vymežit.

V prvním případě bude míra pravděpodobnosti odvozena od konkrétních informací týkajících se záměru (stav připravenosti záměru, subjekt investora apod.)

V druhém případě lze míru pravděpodobnosti využití ploch odvodit z rozvojové atraktivity území obce, investiční aktivity v pracovištním obvodu obce, majetkové struktuře pozemků ve vymezené ploše apod.

P.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

»»»

Výpočtová kapacita ploch vymezených územním plánem pro rozvoj pracovišť vyhodnocená v kapitole P.2.1 se na závěr sníží dle míry pravděpodobnosti využití stanovené postupem dle kapitoly P.2.2.

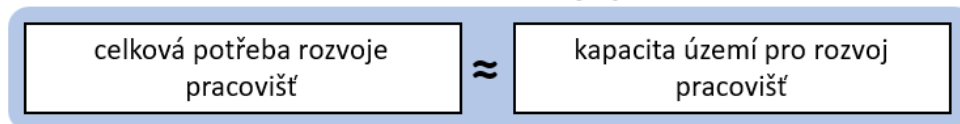
Do závěrečné bilance dle následující kapitoly P.3 tak vstupuje kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť snížená dle míry pravděpodobnosti skutečného využití.

P.3 Závěrečná bilance rozvoje pracovišť

»»»

V závěrečném kroku jsou porovnány hodnoty potřeby rozvoje pracovišť a kapacity území pro rozvoj pracovišť. Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot. Vzájemný rozdíl obou porovnávaných hodnot nemá být větší než v řádu jednotek procent.

závěrečná bilance rozvoje pracovišť





Zdroje

ČSN 73 5305 Administrativní budovy

ČZU v Praze, 2018: Aktualizace generelu zahrádkových osad v Praze 2018. Zhodnocení současného stavu a možnosti dalšího vývoje. Praha: ČZU v Praze.

Doutlík, L., 1996: Zonální struktury (skriptum ČVUT). Praha: Vydavatelství ČVUT

GfK, 2018: Shopping monitor. Praha: GfK Czech, s.r.o.

Maier, K. a kol., 2016, aktualizace 2020: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Maier, K., Řezáč, V., 2006: Ekonomika v území. Urbanistická ekonomika a územní rozvoj. Praha: ČVUT

Marianovská, V., Němec, M., 2018: Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Dostupné z https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf

Miovská, L., 2009: Generel zahrádkových osad v Praze. Podkladová studie. Praha: Rada hlavního města Prahy.

MMR ČR, 2019: Bydlení v České republice v číslech (srpen 2019). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

MMR ČR, 2019: Standard vybraných částí územního plánu. Dokumentace datového modelu. Verze 24. 10. 2019. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Ouředníček, M., Špačková, P., Klsák, A., Nemeškal, J. Zóny rezidenční suburbanizace v obcích Česka 2016. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy. 2018. Online: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/zony-2016>

Poledník, M., Kadlecová, M., Hadlač, M., 2010: Urbanistická kalkulačka „Urbanka“. Nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech obcí. Brno: Institut regionálních informací, s. r. o. Dříve dostupné z <https://www.urbanka.cz/>

ppm factum, 2014: Statistické šetření sektoru stravování. Dostupné z <https://www.mmr.cz/getmedia/46223218-36e7-4503-a17e-b7f76240b602/06-Statisticke-setreni-sektoru-stravovani.pdf>

Szczyrba, Z., 2005: Maloobchod v ČR po roce 1989. Olomouc: Univerzita Palackého

Šindlerová, V., Felcman, J., Franke, D., 2017: Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou. Územní studie. Hradec Králové: Královéhradecký kraj. Dostupné z <http://www.kr-kralovehradecky.cz/cz/rozvoj-kraje/uzemni-planovani/uzemni-studie/studie-uzemnich-dopadu-rozvoje-prumyslove-zony-solnice---kvasiny---rychnov-nad-kneznou-106530/>

Šindlerová, V., Felcman, J., 2017: Územní dopady průmyslové zóny – poučení z Kvasin. Sborník z konference AUÚP, Ústí nad Labem 26.–27. 10. 2017: Interakce sídel a velkých průmyslových závodů.

Šindlerová, V., Felcman, J., Jetel, V., 2018: Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu. Dostupné z <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/investicni-pobidky-a-prumyslove-zony/prumyslove-zony/metodika-vyhodnoceni-uzemnich-naroku-prumyslovych-zon--237179/>

Úplné znění Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace č. 1 (nabytí účinnosti 07/2018).

Úřad vlády České republiky, 2017: Analýza sdílené ekonomiky a digitálních platforem. Praha: Sekce pro evropské záležitosti Úřadu vlády ČR. Dostupné z https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf

ÚÚR v Brně, 2019: Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C.4 Občanské vybavení. (internetová publikace). Brno: Ústav územního rozvoje.

ÚÚR v Brně, 2016: Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C.6 Rekreační. (internetová publikace). Brno: Ústav územního rozvoje. Dostupné z <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C6-2011.pdf>

Vystoupil, J., 2006: Atlas cestovního ruchu ČR. Praha: ministerstvo pro místní rozvoj. Dostupné z https://www.researchgate.net/publication/293823525_Atlas_cestovniho_ruchu_Ceske_republiky_The_Tourism_Atlas_of_the_Czech_Republic_in_czech/link/56bc60dc08aef81e60b15e7c/download

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (nabytí účinnosti 01/2012).



Přílohy

Příloha č. 1 Saldo migrace

<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obyvatel (v tisících)</i>	<i>saldo migrace (2004 – 2019)</i>	<i>saldo migrace na 1 000 obyvatel</i>
Obce s rozšířenou působností (ORP)				
Aš	ORP	16,994	663	39,0
Benešov	ORP	20,336	2950	145,1
Beroun	ORP	22,85	4613	201,9
Bílina	ORP	20,265	2044	100,9
Bílovec	ORP	2,062	164	79,5
Blansko	ORP	45,559	2371	52,0
Blatná	ORP	13,733	459	33,4
Blovice	ORP	11,782	1282	108,8
Boskovice	ORP	50,556	1910	37,8
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	ORP	4,189	1229	293,4
Broumov	ORP	16,312	-1337	-82,0
Bruntál	ORP	36,924	-2276	-61,6
Břeclav	ORP	58,778	337	5,7
Bučovice	ORP	15,672	201	12,8
Bystřice nad Pernštejnem	ORP	19,866	-845	-42,5
Bystřice pod Hostýnem	ORP	15,408	-335	-21,7
Čáslav	ORP	24,682	1749	70,9
Černošice	ORP	3,929	1299	330,6
Česká Lípa	ORP	37,438	1357	36,2
Česká Třebová	ORP	0,319	24	75,2
České Budějovice	ORP	17,014	2605	153,1
Český Brod	ORP	6,664	1866	280,0
Český Krumlov	ORP	24,924	730	29,3
Dačice	ORP	19,12	-1115	-58,3
Děčín	ORP	15,018	1186	79,0
Dobruška	ORP	19,959	128	6,4
Dobříš	ORP	21,36	3678	172,2
Domažlice	ORP	27,922	1186	42,5
Dvůr Králové nad Labem	ORP	26,645	264	9,9
Frenštát pod Radhoštěm	ORP	2,512	101	40,2
Frydek-Místek	ORP	2,637	206	78,1
Frydlant	ORP	24,124	64	2,7
Frydlant nad Ostravicí	ORP	0,829	-10	-12,1

<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obyvatel (v tisících)</i>	<i>saldo migrace (2004 – 2019)</i>	<i>saldo migrace na 1 000 obyvatel</i>
Havlíčkův Brod	ORP	18,234	661	36,3
Hlinsko	ORP	21,056	-125	-5,9
Hlučín	ORP	2,731	25	9,2
Hodonín	ORP	60,141	-1274	-21,2
Holešov	ORP	4,232	90	21,3
Holice	ORP	6,547	671	102,5
Horažďovice	ORP	11,783	-170	-14,4
Horšovský Týn	ORP	14,051	1124	80,0
Hořice	ORP	18,305	635	34,7
Hořovice	ORP	28,932	3602	124,5
Hradec Králové	ORP	10,378	849	81,8
Hranice	ORP	33,804	-870	-25,7
Humpolec	ORP	4,403	408	92,7
Hustopeče	ORP	34,816	1547	44,4
Cheb	ORP	49,743	117	2,4
Chomutov	ORP	7,776	2161	277,9
Chotěboř	ORP	21,85	-285	-13,0
Chrudim	ORP	43,491	1278	29,4
Ivančice	ORP	18,577	659	35,5
Jablonec nad Nisou	ORP	2,581	290	112,4
Jablunkov	ORP	22,214	-13	-0,6
Jaroměř	ORP	4,425	206	46,6
Jeseník	ORP	21,083	-1269	-60,2
Jičín	ORP	48,231	3184	66,0
Jihlava	ORP	29,539	723	24,5
Jilemnice	ORP	13,746	-232	-16,9
Jindřichův Hradec	ORP	25,068	1193	47,6
Kadaň	ORP	8,791	421	47,9
Kaplice	ORP	19,316	-181	-9,4
Karlovy Vary	ORP	24,318	-747	-30,7
Kladno	ORP	7,22	1361	188,5
Klatovy	ORP	19,518	1406	72,0
Kolín	ORP	21,224	3292	155,1
Konice	ORP	10,773	-249	-23,1
Kostelec nad Orlicí	ORP	17,501	695	39,7
Králíky	ORP	8,712	-322	-37,0
Kralovice	ORP	21,911	920	42,0
Kralupy nad Vltavou	ORP	4,803	1051	218,8
Kraslice	ORP	13,155	-675	-51,3



<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obyvatel (v tisících)</i>	<i>saldo migrace (2004 – 2019)</i>	<i>saldo migrace na 1 000 obyvatel</i>
Kravaře	ORP	6,948	-54	-7,8
Krnov	ORP	40,269	-1518	-37,7
Kroměříž	ORP	68,933	12	0,2
Kutná Hora	ORP	24,775	2300	92,8
Kyjov	ORP	54,98	290	5,3
Lanškroun	ORP	22,727	720	31,7
Liberec	ORP	14,537	1797	123,6
Lipník nad Bečvou	ORP	14,89	-140	-9,4
Litoměřice	ORP	22,348	1405	62,9
Litomyšl	ORP	26,454	741	28,0
Litovel	ORP	23,152	490	21,2
Litvínov	ORP	37,837	-476	-12,6
Louny	ORP	14,584	1592	109,2
Lovosice	ORP	11,469	1069	93,2
Luhačovice	ORP	18,754	-962	-51,3
Lysá nad Labem	ORP	2,625	715	272,4
Mariánské Lázně	ORP	23,451	377	16,1
Mělník	ORP	16,595	2189	131,9
Mikulov	ORP	19,234	498	25,9
Milevsko	ORP	18,342	-169	-9,2
Mladá Boleslav	ORP	42,241	6605	156,4
Mnichovo Hradiště	ORP	6,805	1386	203,7
Mohelnice	ORP	18,671	-294	-15,7
Moravská Třebová	ORP	26,354	-670	-25,4
Moravské Budějovice	ORP	23,632	-748	-31,7
Moravský Krumlov	ORP	21,799	481	22,1
Most	ORP	73,938	-859	-11,6
Náchod	ORP	21,879	239	10,9
Náměšť nad Oslavou	ORP	13,636	54	4,0
Nepomuk	ORP	11,475	796	69,4
Neratovice	ORP	2,045	566	276,8
Nová Paka	ORP	13,166	173	13,1
Nové Město na Moravě	ORP	9,015	136	15,1
Nové Město nad Metují	ORP	3,152	256	81,2
Nový Bor	ORP	11,078	473	42,7
Nový Bydžov	ORP	17,288	683	39,5
Nový Jičín	ORP	46,884	126	2,7
Nymburk	ORP	17,734	2483	140,0
Nýřany	ORP	13,261	1835	138,4

<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obyvatel (v tisících)</i>	<i>saldo migrace (2004 – 2019)</i>	<i>saldo migrace na 1 000 obyvatel</i>
Odry	ORP	16,99	-624	-36,7
Olomouc	ORP	16,78	932	55,5
Opava	ORP	17,905	407	22,7
Ostrov	ORP	8,473	-1850	-218,3
Otrokovice	ORP	3,173	399	125,7
Pacov	ORP	9,756	-90	-9,2
Pardubice	ORP	4,361	467	107,1
Pelhřimov	ORP	26,811	981	36,6
Písek	ORP	12,437	1300	104,5
Podbořany	ORP	15,947	537	33,7
Poděbrady	ORP	12,587	1470	116,8
Pohořelice	ORP	5,39	515	95,5
Polička	ORP	19,362	64	3,3
Prachatice	ORP	21,543	625	29,0
Prostějov	ORP	43,768	1797	41,1
Přelouč	ORP	13,238	956	72,2
Přerov	ORP	31,467	1483	47,1
Přeštice	ORP	16,596	1543	93,0
Příbram	ORP	25,827	2652	102,7
Rakovník	ORP	26,787	3053	114,0
Rokycany	ORP	23,253	2594	111,6
Rosice	ORP	11,089	813	73,3
Roudnice nad Labem	ORP	13,591	1661	122,2
Rožnov pod Radhoštěm	ORP	11,02	495	44,9
Rumburk	ORP	21,796	334	15,3
Rychnov nad Kněžnou	ORP	33,242	-187	-5,6
Rýmařov	ORP	15,5	-1220	-78,7
Říčany	ORP	6,359	2318	364,5
Sedlčany	ORP	22,051	548	24,9
Semily	ORP	15,616	-37	-2,4
Slaný	ORP	36,869	2830	76,8
Slavkov u Brna	ORP	8,279	1121	135,4
Soběslav	ORP	21,779	618	28,4
Sokolov	ORP	26,543	-1084	-40,8
Stod	ORP	9,203	1252	136,0
Strakonice	ORP	16,841	903	53,6
Stříbro	ORP	6,496	222	34,2
Sušice	ORP	12,918	371	28,7
Světlá nad Sázavou	ORP	20,162	-198	-9,8



<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obyvatel (v tisících)</i>	<i>saldo migrace (2004 – 2019)</i>	<i>saldo migrace na 1 000 obyvatel</i>
Svitavy	ORP	12,102	254	21,0
Šternberk	ORP	9,037	63	7,0
Šumperk	ORP	33,153	-672	-20,3
Tábor	ORP	29,017	1080	37,2
Tachov	ORP	22,78	1190	52,2
Tanvald	ORP	7,084	-674	-95,1
Telč	ORP	13,036	-317	-24,3
Teplice	ORP	3,717	551	148,2
Tišnov	ORP	25,353	2631	103,8
Trhové Sviny	ORP	18,25	1509	82,7
Trutnov	ORP	63,379	-1029	-16,2
Třebíč	ORP	34,021	1165	34,2
Třeboň	ORP	24,842	271	10,9
Třinec	ORP	12,173	1209	99,3
Turnov	ORP	9,883	1288	130,3
Týn nad Vltavou	ORP	13,624	229	16,8
Uherské Hradiště	ORP	86,827	580	6,7
Uherský Brod	ORP	52,062	-440	-8,5
Uničov	ORP	22,327	-499	-22,3
Ústí nad Orlicí	ORP	8,925	39	4,4
Valašské Klobouky	ORP	22,991	-805	-35,0
Valašské Meziříčí	ORP	6,234	263	42,2
Varnsdorf	ORP	2,043	-108	-52,9
Velké Meziříčí	ORP	35,312	584	16,5
Veselí nad Moravou	ORP	38,104	-1520	-39,9
Vimperk	ORP	17,264	78	4,5
Vítkov	ORP	13,469	-498	-37,0
Vizovice	ORP	5,339	200	37,5
Vlašim	ORP	25,482	688	27,0
Vodňany	ORP	11,728	1026	87,5
Votice	ORP	12,322	919	74,6
Vrchlabí	ORP	11,176	-379	-33,9
Vsetín	ORP	65,487	-1736	-26,5
Vysoké Mýto	ORP	8,79	453	51,5
Vyškov	ORP	50,824	1504	29,6
Zábřeh	ORP	12,702	322	25,4
Znojmo	ORP	43,149	1790	41,5
Žamberk	ORP	28,872	-453	-15,7
Žatec	ORP	5,869	371	63,2


<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obyvatel (v tisících)</i>	<i>saldo migrace (2004 – 2019)</i>	<i>saldo migrace na 1 000 obyvatel</i>
Žďár nad Sázavou	ORP	19,3	937	48,5
Železný Brod	ORP	5,767	542	94,0
Rozvojové oblasti republikového významu (ROBr)				
OB1 Praha	ROBr	1801,265	290147	161,1
OB10 České Budějovice	ROBr	137,574	9606	69,8
OB11 Jihlava	ROBr	114,859	3350	29,2
OB12 Karlovy Vary	ROBr	132,918	-944	-7,1
OB2 Ostrava	ROBr	925,413	-31179	-33,7
OB3 Brno	ROBr	554,776	24983	45,0
OB4 Hradec Králové / Pardubice	ROBr	339,153	16934	49,9
OB5 Plzeň	ROBr	247,955	23965	96,7
OB6 Ústí nad Labem	ROBr	219,744	3327	15,1
OB7 Liberec	ROBr	191,306	9597	50,2
OB8 Olomouc	ROBr	159,112	2540	16,0
OB9 Zlín	ROBr	160,58	433	2,7
Rozvojové oblasti nadmístního významu (ROBk)				
NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko	ROBk	69,87	226	3,2
N-OB1 Písecko - Strakonicko	ROBk	66,548	1288	19,4
N-OB1 Podbeskydsko	ROBk	58,904	-1276	-21,7
NOB1 Vrchlabí	ROBk	16,974	-318	-18,7
N-OB1 Znojmo	ROBk	46,432	128	2,8
NOB2 Děčínsko	ROBk	61,429	-2006	-32,7
NOB2 Náchodsko	ROBk	49,68	-1404	-28,3
N-OB2 Tábořsko	ROBk	50,319	-14	-0,3
N-OB3 Prachaticko	ROBk	11,203	-1216	-108,5
NOB3 Rumbursko, Varnsdorfsko	ROBk	28,548	-624	-21,9
N-OB4 Jindřichohradecko	ROBk	21,574	-1147	-53,2
NOB4 Žatecko, Lounsko	ROBk	48,791	-241	-4,9
N-OB5 Českokrumlovsko	ROBk	16,276	-739	-45,4
NOB5 Chomutovsko, Kadaňsko	ROBk	105,59	-1930	-18,3
OBk1 Střední Polabí	ROBk	120,429	9018	74,9
OBk1 Vysoké Mýto - Choceň	ROBk	23,244	-223	-9,6
OBk2 Česká Třebová - Ústí nad Orlicí	ROBk	35,171	-1432	-40,7
OBk2 Mladá Boleslav	ROBk	74,613	5792	77,6
OBk2 Pelhřimov	ROBk	18,003	-256	-14,2
OBk3 Mělník	ROBk	26,497	1267	47,8
OBk3 Svitavy	ROBk	18,973	-630	-33,2
OBk3 Třebíč	ROBk	40,404	-3866	-95,7
OBk4 Rakovník	ROBk	22,084	-220	-10,0









<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obyvatel (v tisících)</i>	<i>saldo migrace (2004 – 2019)</i>	<i>saldo migrace na 1 000 obyvatel</i>
OBk4 Žďár n. Sázavou - Nové město na Moravě	ROBk	33,726	-3169	-94,0
OBk5 Příbram	ROBk	43,551	-1302	-29,9
OBk6 Benešov	ROBk	22,248	1110	49,9
OB-N1 Podbeskydí	ROBk	40,374	4061	100,6
RO1 Domažlice	ROBk	11,786	277	23,5
RO1 Přerov	ROBk	49,921	-2939	-58,9
RO2 Klatovy	ROBk	30,47	-133	-4,4
RO2 Prostějov	ROBk	53,318	104	2,0
RO3 Rokycany	ROBk	23,563	1816	77,1
RO3 Šumperk - Zábřeh	ROBk	56,773	-2854	-50,3
RO4 Jeseník	ROBk	17,696	-1386	-78,3
RO4 Stříbro	ROBk	10,093	388	38,4
RO5 Sušice	ROBk	11,037	3	0,3
RO6 Tachov	ROBk	12,548	227	18,1
ROB2 Česká Lípa - Nový Bor	ROBk	52,24	-2070	-39,6
ROB3 Turnov	ROBk	22,467	1312	58,4
ROB4 Semily - Železný Brod	ROBk	16,222	-623	-38,4
ROB5 Jilemnice	ROBk	8,35	-396	-47,4

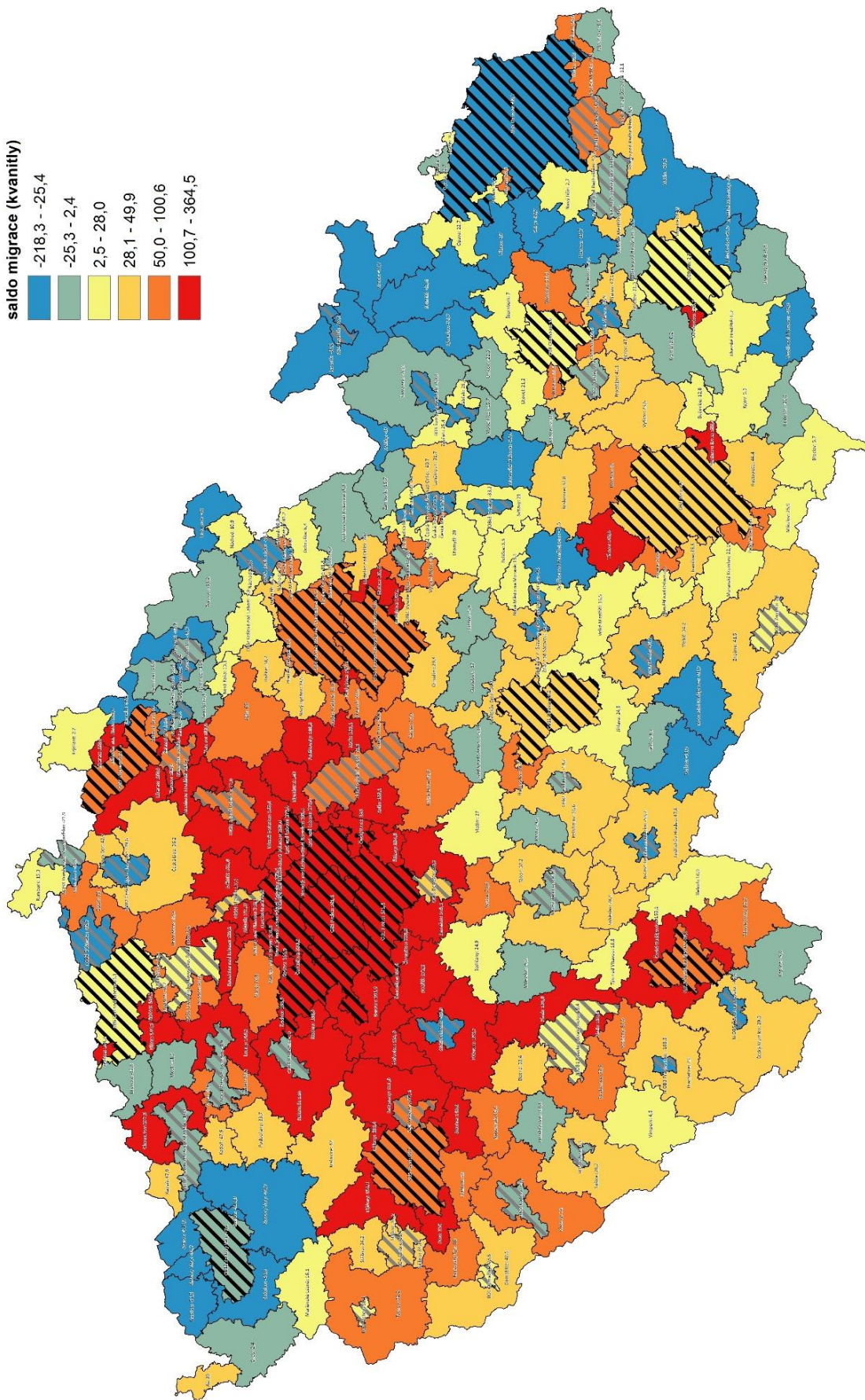
Saldo migrace za období 2005 - 2019 na 1000 obyvatel středního stavu (2011)

Legenda

-  rozvojové oblasti republikového významu
-  rozvojové oblasti nadmístního významu
-  hranice ORP

saldo migrace (kvanitily)

-  -218,3 - -25,4
-  -25,3 - 2,4
-  2,5 - 28,0
-  28,1 - 49,9
-  50,0 - 100,6
-  100,7 - 364,5





Příloha č. 2 Bilance pracovních míst

<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obsazených pracovních míst</i>	<i>počet ekonomicky aktivních osob</i>	<i>index pracovištní nasycenosti</i>	<i>bilance pracovních míst</i>
Obce s rozšířenou působností (ORP)					
Aš	ORP	6255	7796	0,80	-1541
Benešov	ORP	4695	9910	0,47	-5215
Beroun	ORP	4781	11407	0,42	-6626
Bílina	ORP	9186	9096	1,01	90
Bílovec	ORP	112	990	0,11	-878
Blansko	ORP	16350	22328	0,73	-5978
Blatná	ORP	5901	6584	0,90	-683
Blovice	ORP	2904	5581	0,52	-2677
Boskovice	ORP	17461	23571	0,74	-6110
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	ORP	1754	2080	0,84	-326
Broumov	ORP	5805	7243	0,80	-1438
Bruntál	ORP	13028	17730	0,73	-4702
Břeclav	ORP	22509	29261	0,77	-6752
Bučovice	ORP	3878	7541	0,51	-3663
Bystřice nad Pernštejnem	ORP	5809	9061	0,64	-3252
Bystřice pod Hostýnem	ORP	4356	7365	0,59	-3009
Čáslav	ORP	7805	11687	0,67	-3882
Černošice	ORP	732	1869	0,39	-1137
Česká Lípa	ORP	10889	17709	0,61	-6820
Česká Třebová	ORP	24	166	0,14	-142
České Budějovice	ORP	2680	8433	0,32	-5753
Český Brod	ORP	839	3302	0,25	-2463
Český Krumlov	ORP	5517	11976	0,46	-6459
Dačice	ORP	6504	9097	0,71	-2593
Děčín	ORP	2653	6738	0,39	-4085
Dobruška	ORP	6416	9354	0,69	-2938
Dobříš	ORP	5661	10587	0,53	-4926
Domažlice	ORP	7503	13292	0,56	-5789
Dvůr Králové nad Labem	ORP	8434	12273	0,69	-3839
Frenštát pod Radhoštěm	ORP	406	1222	0,33	-816
Frydek-Místek	ORP	229	1233	0,19	-1004
Frydlant	ORP	5667	11191	0,51	-5524
Frydlant nad Ostravicí	ORP	264	384	0,69	-120
Havlíčkův Brod	ORP	4425	8701	0,51	-4276
Hlinsko	ORP	6440	9698	0,66	-3258

<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obsazených pracovních míst</i>	<i>počet ekonomicky aktivních osob</i>	<i>index pracovního nasycení</i>	<i>bilance pracovních míst</i>
Hlučín	ORP	502	1329	0,38	-827
Hodonín	ORP	22241	29654	0,75	-7413
Holešov	ORP	401	1999	0,20	-1598
Holice	ORP	956	3100	0,31	-2144
Horažďovice	ORP	3795	5420	0,70	-1625
Horšovský Týn	ORP	4271	6899	0,62	-2628
Hořice	ORP	5165	8461	0,61	-3296
Hořovice	ORP	11524	14141	0,81	-2617
Hradec Králové	ORP	3016	5042	0,60	-2026
Hranice	ORP	14196	16517	0,86	-2321
Humpolec	ORP	776	2028	0,38	-1252
Hustopeče	ORP	10204	17114	0,60	-6910
Cheb	ORP	18914	23179	0,82	-4265
Chomutov	ORP	1753	3621	0,48	-1868
Chotěboř	ORP	6951	10181	0,68	-3230
Chrudim	ORP	10936	20159	0,54	-9223
Ivančice	ORP	4727	8806	0,54	-4079
Jablonec nad Nisou	ORP	542	1182	0,46	-640
Jablunkov	ORP	4526	10421	0,43	-5895
Jaroměř	ORP	1347	2147	0,63	-800
Jeseník	ORP	5099	9705	0,53	-4606
Jičín	ORP	19432	22971	0,85	-3539
Jihlava	ORP	6370	14468	0,44	-8098
Jilemnice	ORP	3521	6496	0,54	-2975
Jindřichův Hradec	ORP	5394	11746	0,46	-6352
Kadaň	ORP	1668	4035	0,41	-2367
Kaplice	ORP	6933	9535	0,73	-2602
Karlovy Vary	ORP	6149	11714	0,52	-5565
Kladno	ORP	897	3690	0,24	-2793
Klatovy	ORP	3447	9025	0,38	-5578
Kolín	ORP	4174	10309	0,40	-6135
Konice	ORP	2468	4983	0,50	-2515
Kostelec nad Orlicí	ORP	4795	8120	0,59	-3325
Králíky	ORP	2496	3873	0,64	-1377
Kralovice	ORP	5723	10762	0,53	-5039
Kralupy nad Vltavou	ORP	805	2173	0,37	-1368
Kraslice	ORP	3322	6006	0,55	-2684
Kravaře	ORP	1321	3473	0,38	-2152



<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obsazených pracovních míst</i>	<i>počet ekonomicky aktivních osob</i>	<i>index pracovištní nasycenosti</i>	<i>bilance pracovních míst</i>
Krnov	ORP	11556	18574	0,62	-7018
Kroměříž	ORP	25609	32730	0,78	-7121
Kutná Hora	ORP	6060	11666	0,52	-5606
Kyjov	ORP	16939	26341	0,64	-9402
Lanškroun	ORP	9094	10763	0,84	-1669
Liberec	ORP	3603	6917	0,52	-3314
Lipník nad Bečvou	ORP	3947	7272	0,54	-3325
Litoměřice	ORP	5779	10409	0,56	-4630
Litomyšl	ORP	10221	12552	0,81	-2331
Litovel	ORP	6240	11277	0,55	-5037
Litvínov	ORP	13719	17182	0,80	-3463
Louny	ORP	1903	6782	0,28	-4879
Lovosice	ORP	1969	5312	0,37	-3343
Luhačovice	ORP	7059	9266	0,76	-2207
Lysá nad Labem	ORP	805	1208	0,67	-403
Mariánské Lázně	ORP	9044	11296	0,80	-2252
Mělník	ORP	2783	7995	0,35	-5212
Mikulov	ORP	6676	9560	0,70	-2884
Milevsko	ORP	5571	8655	0,64	-3084
Mladá Boleslav	ORP	8786	20729	0,42	-11943
Mnichovo Hradiště	ORP	1473	3366	0,44	-1893
Mohelnice	ORP	9491	9159	1,04	332
Moravská Třebová	ORP	8406	12382	0,68	-3976
Moravské Budějovice	ORP	6871	11002	0,62	-4131
Moravský Krumlov	ORP	4770	10629	0,45	-5859
Most	ORP	31045	35211	0,88	-4166
Náchod	ORP	6900	9919	0,70	-3019
Náměšť nad Oslavou	ORP	4173	6359	0,66	-2186
Nepomuk	ORP	2969	5073	0,59	-2104
Neratovice	ORP	340	987	0,34	-647
Nová Paka	ORP	4317	6184	0,70	-1867
Nové Město na Moravě	ORP	1685	4154	0,41	-2469
Nové Město nad Metují	ORP	589	1476	0,40	-887
Nový Bor	ORP	2689	5116	0,53	-2427
Nový Bydžov	ORP	5027	7963	0,63	-2936
Nový Jičín	ORP	19923	22719	0,88	-2796
Nymburk	ORP	2093	8383	0,25	-6290
Nýřany	ORP	1996	6750	0,30	-4754

<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obsazených pracovních míst</i>	<i>počet ekonomicky aktivních osob</i>	<i>index pracovního nasycení</i>	<i>bilance pracovních míst</i>
Odry	ORP	5040	7942	0,63	-2902
Olomouc	ORP	2027	8312	0,24	-6285
Opava	ORP	3025	8747	0,35	-5722
Ostrov	ORP	2372	3843	0,62	-1471
Otrokovice	ORP	247	1525	0,16	-1278
Pacov	ORP	3717	4448	0,84	-731
Pardubice	ORP	796	2113	0,38	-1317
Pelhřimov	ORP	7837	12634	0,62	-4797
Písek	ORP	2612	5666	0,46	-3054
Podbořany	ORP	5106	7375	0,69	-2269
Poděbrady	ORP	2692	6027	0,45	-3335
Pohořelice	ORP	1182	2648	0,45	-1466
Polička	ORP	7254	9029	0,80	-1775
Prachatice	ORP	4803	10438	0,46	-5635
Prostějov	ORP	7364	20344	0,36	-12980
Přelouč	ORP	2911	6503	0,45	-3592
Přerov	ORP	6179	14794	0,42	-8615
Přeštice	ORP	4177	7870	0,53	-3693
Příbram	ORP	6751	12777	0,53	-6026
Rakovník	ORP	4733	12277	0,39	-7544
Rokycany	ORP	4794	11462	0,42	-6668
Rosice	ORP	1445	5156	0,28	-3711
Roudnice nad Labem	ORP	2130	6390	0,33	-4260
Rožnov pod Radhoštěm	ORP	1823	5303	0,34	-3480
Rumburk	ORP	5241	9128	0,57	-3887
Rychnov nad Kněžnou	ORP	18951	16198	1,17	2753
Rýmařov	ORP	4587	7252	0,63	-2665
Říčany	ORP	1121	3095	0,36	-1974
Sedlčany	ORP	6307	10738	0,59	-4431
Semily	ORP	4313	7423	0,58	-3110
Slaný	ORP	11016	18215	0,60	-7199
Slavkov u Brna	ORP	1186	4125	0,29	-2939
Soběslav	ORP	6932	10279	0,67	-3347
Sokolov	ORP	6259	12222	0,51	-5963
Stod	ORP	2128	4397	0,48	-2269
Strakonice	ORP	3837	8118	0,47	-4281
Stříbro	ORP	1065	3062	0,35	-1997
Sušice	ORP	2645	5900	0,45	-3255



<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obsazených pracovních míst</i>	<i>počet ekonomicky aktivních osob</i>	<i>index pracovištní nasycenosti</i>	<i>bilance pracovních míst</i>
Světlá nad Sázavou	ORP	6520	9929	0,66	-3409
Svitavy	ORP	1815	5579	0,33	-3764
Šternberk	ORP	1668	4447	0,38	-2779
Šumperk	ORP	6731	15152	0,44	-8421
Tábor	ORP	8158	13966	0,58	-5808
Tachov	ORP	8292	10967	0,76	-2675
Tanvald	ORP	2630	3373	0,78	-743
Telč	ORP	3673	6040	0,61	-2367
Teplice	ORP	751	1732	0,43	-981
Tišnov	ORP	6099	11962	0,51	-5863
Trhové Sviny	ORP	4154	8969	0,46	-4815
Trutnov	ORP	24437	30051	0,81	-5614
Třebíč	ORP	10526	16012	0,66	-5486
Třeboň	ORP	9028	12080	0,75	-3052
Třinec	ORP	2104	5684	0,37	-3580
Turnov	ORP	1695	4860	0,35	-3165
Týn nad Vltavou	ORP	6410	6851	0,94	-441
Uherské Hradiště	ORP	38278	42607	0,90	-4329
Uherský Brod	ORP	16488	24642	0,67	-8154
Uničov	ORP	7999	10733	0,75	-2734
Ústí nad Orlicí	ORP	2057	4232	0,49	-2175
Valašské Klobouky	ORP	6255	10594	0,59	-4339
Valašské Meziříčí	ORP	873	3016	0,29	-2143
Varnsdorf	ORP	387	917	0,42	-530
Velké Meziříčí	ORP	13756	17101	0,80	-3345
Veselí nad Moravou	ORP	10645	18308	0,58	-7663
Vimperk	ORP	6435	8191	0,79	-1756
Vítkov	ORP	4333	6171	0,70	-1838
Vizovice	ORP	1128	2660	0,42	-1532
Vlašim	ORP	8666	12560	0,69	-3894
Vodňany	ORP	4234	5492	0,77	-1258
Votice	ORP	2835	5692	0,50	-2857
Vrchlabí	ORP	4712	5266	0,89	-554
Vsetín	ORP	24952	31659	0,79	-6707
Vysoké Mýto	ORP	1535	4184	0,37	-2649
Vyškov	ORP	20169	25367	0,80	-5198
Zábřeh	ORP	2785	5948	0,47	-3163
Znojmo	ORP	8847	20220	0,44	-11373

<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obsazených pracovních míst</i>	<i>počet ekonomicky aktivních osob</i>	<i>index pracovníční nasycenosti</i>	<i>bilance pracovních míst</i>
Žamberk	ORP	12348	13898	0,89	-1550
Žatec	ORP	1084	2544	0,43	-1460
Žďár nad Sázavou	ORP	3751	9069	0,41	-5318
Železný Brod	ORP	1285	2666	0,48	-1381
Rozvojové oblasti republikového významu (ROBr)					
OB1 Praha	ROBr	979160	914112	1,07	65048
OB2 Ostrava	ROBr	433940	442651	0,98	-8711
OB3 Brno	ROBr	321220	276847	1,16	44373
OB4 Hradec Králové / Pardubice	ROBr	176151	167624	1,05	8527
OB5 Plzeň	ROBr	140304	123281	1,14	17023
OB6 Ústí nad Labem	ROBr	89473	101861	0,88	-12388
OB7 Liberec	ROBr	89524	92909	0,96	-3385
OB8 Olomouc	ROBr	92738	80477	1,15	12261
OB9 Zlín	ROBr	86247	79888	1,08	6359
OB10 České Budějovice	ROBr	82244	69341	1,19	12903
OB11 Jihlava	ROBr	66904	56428	1,19	10476
OB12 Karlovy Vary	ROBr	60766	63815	0,95	-3049
Rozvojové oblasti nadmístního významu (ROBk)					
NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko	ROBk	29589	33440	0,88	-3851
N-OB1 Písecko - Strakonicko	ROBk	33707	32481	1,04	1226
N-OB1 Podbeskydsko	ROBk	29478	28322	1,04	1156
NOB1 Vrchlabí	ROBk	7685	8429	0,91	-744
N-OB1 Znojmo	ROBk	20327	22581	0,90	-2254
NOB2 Děčínsko	ROBk	21252	28186	0,75	-6934
NOB2 Náchodsko	ROBk	24110	23453	1,03	657
N-OB2 Tábořsko	ROBk	24906	25048	0,99	-142
N-OB3 Prachaticko	ROBk	6340	5687	1,11	653
NOB3 Rumbursko, Varnsdorfsko	ROBk	11071	13189	0,84	-2118
N-OB4 Jindřichohradecko	ROBk	11371	10387	1,09	984
NOB4 Žatecko, Lounsko	ROBk	21020	23687	0,89	-2667
N-OB5 Českokrumlovsko	ROBk	8182	8110	1,01	72
NOB5 Chomutovsko, Kadaňsko	ROBk	41187	50463	0,82	-9276
OBk1 Střední Polabí	ROBk	55415	59556	0,93	-4141
OBk1 Vysoké Mýto - Choceň	ROBk	12281	11189	1,10	1092
OBk2 Česká Třebová - Ústí nad Orlicí	ROBk	17621	16816	1,05	805
OBk2 Mladá Boleslav	ROBk	55641	37207	1,50	18434
OBk2 Pelhřimov	ROBk	12111	9083	1,33	3028



<i>rozvojové oblasti, části ORP nebo celé ORP</i>	<i>typ území</i>	<i>počet obsazených pracovních míst</i>	<i>počet ekonomicky aktivních osob</i>	<i>index pracovištní nasycenosti</i>	<i>bilance pracovních míst</i>
OBk3 Mělník	ROBk	11913	12845	0,93	-932
OBk3 Svitavy	ROBk	9522	9188	1,04	334
OBk3 Třebíč	ROBk	17463	20406	0,86	-2943
OBk4 Rakovník	ROBk	11949	10685	1,12	1264
OBk4 Žďár n. Sázavou - Nové město na Moravě	ROBk	19991	16616	1,20	3375
OBk5 Příbram	ROBk	19840	21699	0,91	-1859
OBk6 Benešov	ROBk	12475	11500	1,08	975
OB-N1 Podbeskydí	ROBk	13635	19167	0,71	-5532
RO1 Domažlice	ROBk	7089	5827	1,22	1262
RO1 Přerov	ROBk	26316	23994	1,10	2322
RO2 Klatovy	ROBk	17287	14652	1,18	2635
RO2 Prostějov	ROBk	26761	25465	1,05	1296
RO3 Rokycany	ROBk	12661	11824	1,07	837
RO3 Šumperk - Zábřeh	ROBk	26978	27020	1,00	-42
RO4 Jeseník	ROBk	6863	8393	0,82	-1530
RO4 Stříbro	ROBk	4053	5185	0,78	-1132
RO5 Sušice	ROBk	4076	5167	0,79	-1091
RO6 Tachov	ROBk	7704	6278	1,23	1426
ROB2 Česká Lípa - Nový Bor	ROBk	22584	25994	0,87	-3410
ROB3 Turnov	ROBk	11958	11074	1,08	884
ROB4 Semily - Železný Brod	ROBk	5665	7466	0,76	-1801
ROB5 Jilemnice	ROBk	3684	4136	0,89	-452

Pracovní příležitosti vzhledem k počtu ekonomicky aktivních obyvatel (pracovištní nasycenost)

Způsob výpočtu:

OPM (obsazená pracovní místa) / EA (ekonomicky aktivní)


OPM se vypočte jako součet zaměstnaných osob bydlících v obci a dojíždějících za prací do obce snížený o počet osob za prací vyjíždějících.

EA je celkový počet ekonomicky aktivních obyvatel v obci.

Všechny údaje vychází z dat SLDB 2011.

Legenda


 rozvojové oblasti republikového významu


 rozvojové oblasti nadmístního významu


 hranice ORP

pracovištní nasycenost (kvantily)


 0,11 - 0,38


 0,39 - 0,47

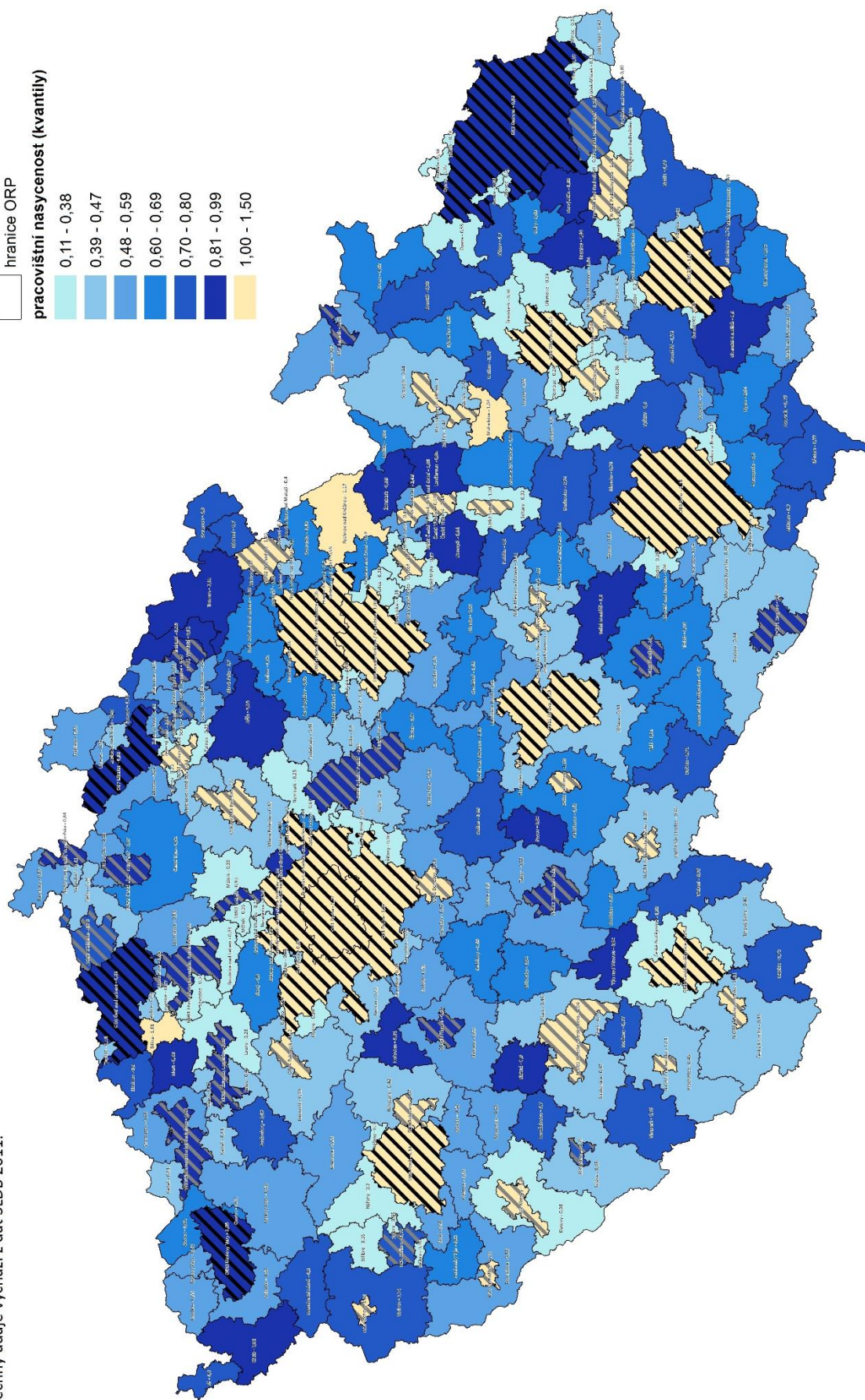
 0,48 - 0,59

 0,60 - 0,69

 0,70 - 0,80

 0,81 - 0,99

 1,00 - 1,50





Příloha č. 3 Legislativní východiska pro zpracování metodického pokynu

»»»

Základní struktura metodického pokynu byla odvozena ze smyslu a účelu vyhodnocování potřeby zastavitelných ploch tak, jak byla tato povinnost definována **zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu** (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k 15 letům aplikace tohoto zákona se i při naplňování této povinnosti vyvinula aplikační praxe a s ní související praxe správních soudů, které naplnění této povinnosti přezkoumávaly.

Pro zajištění účelnosti tohoto metodického pokynu bylo nutné na tuto aplikační praxi a praxi správních soudů co nejpřílehavěji navázat.

Úprava vyhodnocování potřeby zastavitelných ploch v právních předpisech

»»»

Povinnost vyhodnocovat potřebu vymezení zastavitelných ploch je zakotvena **přímo na zákonné úrovni**, a to ve dvou ustanoveních **stavebního zákona**. Tato ustanovení se vztahují na nové územní plány a na změny územních plánů:

- Dle **§ 53 odst. 5 písm. f)** stavebního zákona platí, že *součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*
- Dle **§ 55 odst. 4** stavebního zákona platí, že *další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*

Na obecnější úrovni rámuje tyto povinnosti ještě ustanovení **§ 18 odst. 4** stavebního zákona, které definuje jeden z cílů územního plánování takto: „Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

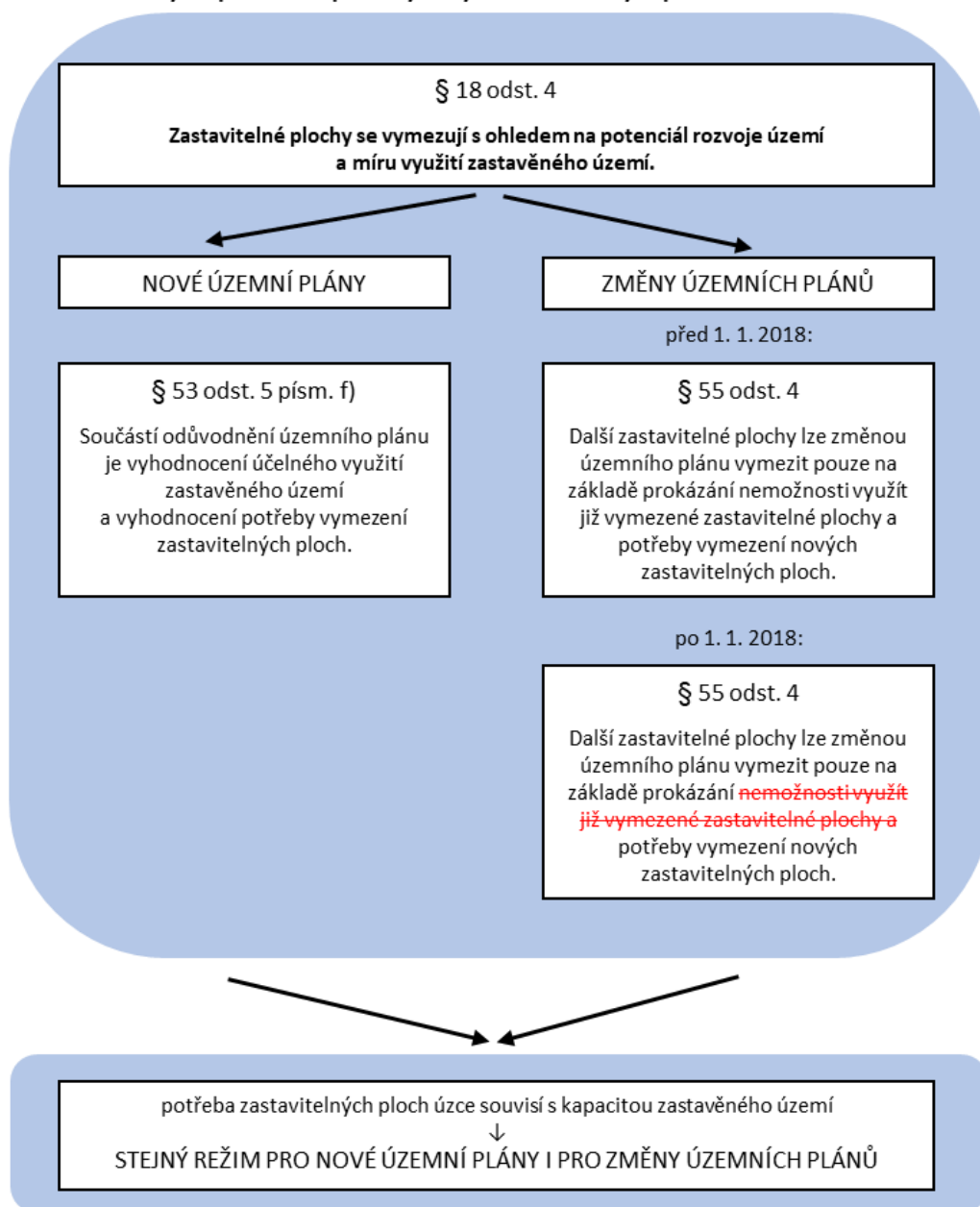
»»»

Při aplikaci obou ustanovení a při určení jejich vzájemného vztahu se uplatňuje standardní kolizní pravidlo *lex specialis derogat generali*, tedy zvláštní úprava má přednost před normou obecnější. Při pořízení změny územního plánu se tedy aplikuje § 55 odst. 4 stavebního zákona, není tedy explicitně požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území. Skutečností nicméně je, že **bez vyhodnocení kapacity zastavěného území je samotné prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch jen těžko představitelné**. Pokud není k dispozici analýza kapacity zastavěného území, nelze objektivně potřebu nových zastavitelných ploch odůvodnit. Z uvedeného vyplývá, že z obou ustanovení vyplývá při pořízení nových územních plánů i změn územních plánů požadavek na provedení totožné analýzy. To je východiskem i pro tento metodický podklad, **kteřý nikterak nerozlišuje mezi režimem při pořizování územního plánu či při pořizování jeho změny**.

Významnější rozdíl mezi oběma režimy byl nastaven do nabytí účinnosti novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb. dne 1. 1. 2018. Touto novelou bylo upraveno ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona. Z formulace „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ byl vypuštěn výraz „nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy“.

V rámci soudních přezkumů se ukázalo toto pravidlo jako příliš tvrdé, v praxi prakticky nesplnitelné. Zákon nedefinoval, jaký podíl ploch je legitimní rezervou a jaký podíl musí být již využit, aby byla prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy. Bez tohoto zákonného upřesnění se správní soudy uchýlovaly k přísnému výkladu, který směřoval k faktické nemožnosti korektně odůvodnit přidání nových zastavitelných ploch změnou územního plánu. Po předmětné novele se režim odůvodňování nových zastavitelných ploch u územních plánů a jejich změn tedy de facto sjednotil.

Požadavky na posouzení potřeby nových zastavitelných ploch ve stavebním zákoně



Judikatura přezkumu prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch

»»»

Obecně z judikatury správních soudů vyplývá, že při pořizování územních plánů je **jedním z legitimních rozhodujících činitelů i politická vůle vedení obce**. Vůči přezkumu vhodnosti politicky zvoleného řešení se správní soudy vždy stavěly zdrženlivě. Klasickým soudním výrokem na toto téma je např. tento z rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 2/2007 – 73 ze dne 24. 10. 2007:

„Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým



způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“

Pravidla pro vymezení nových zastavitelných ploch se **úzce vážou k ochraně nezastavěného území**, popř. zemědělského půdního fondu. I těmto veřejným zájmům správní soudy ale stavěly jako legitimní konkurenci politické rozhodování obce, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 1/2006 – 74 ze dne 18. 7. 2006:

„Ochranu zemědělského půdního fondu, stejně jako ochranu jiných složek životního prostředí, nelze absolutizovat. Jednotlivé složky ochrany spolu musí být ve vzájemné rovnováze, stejně jako musí být hledána rovnováha mezi ochranou životního prostředí a jinými společenskými zájmy. Hledat a nalézat tuto rovnováhu při funkčním využití a zachování území je, po vyslechnutí dotčené veřejnosti, úkolem orgánů činných na úseku územního plánování a územního řízení. Do takto získané rovnováhy, tedy rozumného řešení získaného zákonným postupem, nepřísluší Nejvyššímu správnímu soudu věcně zasahovat.“

Přísnější režim pro posuzování změny územních plánů do 1. 1. 2018

Do 1. 1. 2018 platil pro posuzování změn územních plánů přísnější režim. Ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona předurčovalo přísnější režim posuzování těch námitek vůči změnám územních plánů, které se týkaly právě potřeby nových zastavitelných ploch (do nabytí účinnosti velké novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb. dne 1. 1. 2013 šlo o § 55 odst. 3 stavebního zákona). Obecně je tento přísnější režim rámován faktem, že požadavek na toto posouzení byl zakotven přímo v zákoně, tedy ve formě explicitní kogentní normy, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2010 - 185 ze dne 18. 1. 2011:

„Kogentní ustanovení § 55 odst. 3 citovaného zákona tedy vyjadřuje zásadní zájem na ochraně hodnot v území včetně krajiny; současně stěžejním způsobem předurčuje průběh přijímání a obsah opatření obecné povahy, neboť nejsou-li naplněny požadavky tohoto ustanovení, nelze vůbec ve změně územního plánu vymezit nové zastavitelné plochy.“

V tomto rozsudku zároveň soud naznačil, že při plnění této zákonné povinnosti mu nebude stačit pouze obecné vypořádání odkazující na charakteristický znak českého územního plánování daný jeho nastavením na volné tržní prostředí. V situaci, kdy není možné jakkoliv zajistit skutečné využití vymezených zastavitelných ploch, je tudíž nutné vymezovat tyto plochy s určitou rezervou. Obecné odkázání na tento princip ale soudy v rámci vyhodnocování potřeby zastavitelných ploch odmítly, viz:

„Napadené opatření obecné povahy neobsahuje samostatnou část věnující se této problematice; pouze v příloze č. 2 v části týkající se zemědělského půdního fondu je na s. 34 uvedeno následující: „[i] když některé navrhované plochy pro zástavbu dle dosud platného ÚPO nebyly v obci dosud vyčerpány, je nutno zajistit další plochy pro rozvoj. Důvodem jsou majetkoprávní vztahy – pokud vlastník stavební parcely parcelu pro zástavbu neprodá, je až do změny jeho rozhodnutí tato parcela nezastavitelná.“ Takto paušálně pojaté vysvětlení nemůže podle názoru soudu dostát požadavkům § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, neboť z něj nelze seznat, jaké konkrétní již vymezené zastavitelné plochy nelze využít a z jakého důvodu, a již vůbec nedává uspokojivou odpověď na otázku, proč je třeba vymezit zastavitelné plochy nové.“

Další rozsudky doložily, že pro správní soudy bude u změn územních plánů podstatné naplnit **oba požadavky zakotvené v § 55 odst. 4 stavebního zákona**, tedy jak 1) prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy, tak 2) prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 8 Ao 6/2011 – 87 ze dne 22. 12. 2011:

„Podmínkám § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006 neodpovídá obecné konstatování o nemožnosti využít již dříve vymezených zastavitelných ploch a potřebě vymezit plochy jiné. Obec tedy musí v potřebné a přezkoumatelné míře podrobností zdůvodnit nejen to, které zastavitelné plochy jsou dosud nevyužity a proč je použít k nové výstavbě nelze, ale i to, proč se u konkrétních pozemků mění jejich charakteristika z nezastavitelných na zastavitelné, a proč se jeví být vhodnou náhradou za pozemky nevyužité.“

Územně plánovací praxe se přísným výkladem § 55 odst. 4 stavebního zákona ze strany správních soudů dostala do určité paralýzy. **Prokázání absolutní nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy není v rámci systému českého územního plánování možné.** Územní plány jsou dle české legislativy pojímány jako koncepční dokumenty připravující území na případné budoucí investice, nikoliv jako dokumenty realizační, u kterých je vynutitelné jejich naplnění. Zastavitelné plochy je tak třeba vymezovat s určitou rezervou, tato rezerva však nebyla zákonem stanovena a její explicitní a plošné stanovení by bylo i nevhodné. Správní soudy ovšem za takové situace postrádaly oporu v tom, jak akceptovat vyhodnocení nemožnosti využít již vymezených zastavitelných ploch, když jejich využití objektivně nic nebránilo.

Volnější režim pro posuzování nových územních plánů

Oproti změnám územních plánů bylo případů, kdy bylo posouzení potřeby nových zastavitelných ploch vyhodnoceno u nových územních plánů správními soudy jako nedostatečné, výrazně méně. Z toho je zřejmé, že rozdílovým faktorem byl právě výraz „prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy“. Byť obsahuje § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona na druhou stranu požadavek na vyhodnocení účelného využití zastavěného území, tento požadavek správní soudy zjevně nevnímaly tak tvrdě.

Správní soudy zcela jednoznačně odmítly, že by se § 55 odst. 4 vztahoval i na nové územní plány, viz např. právní věta podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 1 AOs 1/2013 – 85 ze dne 6. 6. 2013:

„Ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006 ve znění účinném do 31. 12. 2012 se nevztahuje na pořizování zcela nového územního plánu. Přesto je třeba s ohledem na § 18 odst. 4 a § 53 odst. 5 stavebního zákona z roku 2006 řádně odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, a to ve vazbě na vyhodnocení účelného využití zastavěného území. Tím spíše, byla-li proti vymezení nových zastavitelných ploch uplatněna námitka, nebo došlo-li k významné redukci zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací a vymezení nových zastavitelných ploch v jiné části řešeného území.“

Mnohem volnější rétorika byla správními soudy volena i při snahách o vysvětlení toho, co se po pořizovateli územních plánů v řešeném tématu konkrétně chce, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 67/2017 – 38 ze dne 30. 8. 2017:

„I v případě nového územního plánu se uplatní § 18 odst. 4 stavebního zákona, který definuje cíle a úkoly územního plánování. Podle tohoto ustanovení územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Uvedené ustanovení nelze chápat tak, že by úplně zapovídalo obci vymezit na svém území nové zastavitelné plochy. Vymezení těchto ploch však musí být odůvodněno zejména s ohledem na potenciál rozvoje území a využití stávajícího zastavěného území,** přičemž obligatorní součástí odůvodnění územního plánu je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona].“

Jeden z nejnovějších rozsudků Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 125/2019 – 20 ze dne 6. 12. 2019, který se týkal rozsahu zastavitelných ploch v novém územním plánu, ilustruje zdrženlivou pozici správních soudů při posuzování rozvojových ambicí územních plánů, vč. **respektování práva politického vedení obce na samosprávu.** Tento rozsudek nejprve odkazuje na výrok z předchozího rozsudku NSS č. j. 6 Ao 6/2010 – 10 ze dne 2. 2. 2011:

„Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci.“

Následně přímo k tématu vymezení zastavitelných ploch (o rozloze umožňující trojnásobení počtu obyvatel sídla o cca 100 obyvatelích) akceptoval NSS následující argumentaci soudu prvního stupně:

„Soud konstatoval, že navrhovatelé nejsou legitimováni k napadení rozšíření zastavitelných ploch ve vztahu k celému městu B. Soud se proto zabýval pouze námitkami, které se týkaly místní části B. Vyšel přitom z toho, že navrhovatelé spíše prezentují svůj náhled na to, jak by měl probíhat další rozvoj B., jejíž hlavní hodnotu spatřují v její malé velikosti, vesnickém charakteru a klidu. Soud přitom zdůraznil, že není jeho úkolem určovat, jakým způsobem má být určité území využito a aktivně tak dotvářet územní plánování, ale má pouze korigovat extrémy. **Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území je věcí (při zachování příslušných zásad) konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy.** Soud proto nemůže zaujmout žádné stanovisko k tomu, zda je napadeným územním plánem určený rozvoj B. nevhodný nebo naopak žádoucí. Svě ideje stran budoucího směřování této části obce mohou navrhovateli prosadit jen politickými prostředky.“

K samotné metodě vyhodnocení potenciálu zastavěného území a potřeby nových zastavitelných ploch se NSS vyjádřil stručně takto:

„Obdobně i poukaz stěžovatelů na to, že zatím nebyly využity ani ty zastavitelné plochy, které byly vymezeny podle předchozí územně plánovací dokumentace, rovněž podle Nejvyššího správního soudu nemůže odůvodnit závěr o nezákonnosti napadeného územního plánu. Jak již vysvětlil krajský soud, na danou situaci nedopadá ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, kterého se stěžovatelé v tomto směru rovněž dovolávali, neboť citované ustanovení se týká případů, kdy je přijímána změna územního plánu, což se v projednávané věci nenastalo. K této otázce se krajský soud vyjádřil v odst. 37 a násl. odůvodnění napadeného rozsudku, když poukázal na to, že odpůrce vymezil nové zastavitelné plochy s ohledem na potenciální navýšení počtu obyvatel v dané obci (či její části). S těmito závěry s ohledem na to, že stěžovatelé vůči této argumentaci ničeho konkrétního nevznegli, musí Nejvyšší správní soud za dané procesní situace s ohledem na zásadu rovnosti účastníků řízení souhlasit.“



»»»

Z rešerše soudní judikatury vyplývá, že novelou stavebního zákona účinnou k datu 1. 1. 2018 byl **odstraněn zásadní rozdílový prvek mezi požadavky na vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch u nových územních plánů a u změn územních plánů**. Taktéž u změn územních plánů nyní postačí pouze hodnověrné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch. To je spojeno pochopitelně i s vyhodnocením potenciálu zastavěného území a již vymezených zastavitelných ploch. Nicméně u nich už není nutné prokázat nemožnost jejich využití.

Tímto se otevřela i u změn územních plánů cesta ke koncipování jejich odůvodnění, která budou zohledňovat základní charakteristiku územních plánů v české územně plánovací praxi, tedy že jde o dokumenty koncepční. Jak u územních plánů, tak u jejich změn lze tudíž operovat i s **přiměřenými rezervami zastavitelných ploch**. Z analýzy rozsudků týkajících se nových územních plánů zároveň vyplývá, že správní soudy akceptují, když je obsah územních plánů ovlivňován i **preferencemi politického vedení obce**. Tyto preference tudíž mohou ovlivnit i rozsah navržených zastavitelných ploch.

Základní metodická východiska pro vyhodnocování potřeby zastavitelných ploch ve vztahu k účelu a obsahu územního plánu

»»»

Z provedené rešerše legislativy a judikatury vyplývají následující východiska pro obsah tohoto metodického podkladu:

- 1) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch by mělo být ovládáno stejnými metodickými principy jak u nových územních plánů, tak u změn územních plánů.**
- 2) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch musí být prováděno v úzké souvislosti i s vyhodnocením kapacity zastavěného území (byť to není u změn územních plánů v § 55 odst. 4 explicitně stanoveno).**
- 3) Metodika vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch by měla poskytovat prostor pro politickou korekci výstupů vzešlých z analýzy objektivních dat.**
- 4) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch by mělo mít takovou formu, aby posloužilo jako všeobecně srozumitelný podklad vhodný pro veřejnou politickou debatu o budoucím rozvoji obce.**

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování

Autoři: Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

PhDr. Tomáš Soukup, Ph.D.

Ing. Daniel Franke, Ph.D.

Koordinace za MMR: Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.

Ing. Kateřina Vrbová, Ph.D.

Ing. arch. Lucie Poláková

Ing. Filip Novosád

Rok vydání: 2022

Vydání: první

Místo vydání: Praha

Počet stran: 86

Číslo jednací: MMR-1640/2022-81

ISBN 978-80-7538-381-5 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111
Fax: +420 224 861 333
www.mmr.cz