



Hodnocení udržitelného rozvoje města Rokycany



FUTURAINVEST s.r.o.
udržitelný rozvoj
urbánní ekonomika

Vít Zeman

„Spojení bydlení, práce
a rekreace je odpovědí na
soudobé environmentální
otázky“

(cit. Hustota a ekonomika měst, TACR 2019)



ZPRACOVAL

Ing. Vít Zeman

urbánní specialista

+420 601 372 372

vit.zeman.ji@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV

FUTURAINVEST - Ing. Vít Zeman

Urban Planner s.r.o. - doc. RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D.; RNDr. Stanislav Šťastný

Frank Bold Advokáti, s.r.o. - JUDr. Tomáš Pokorný

TAM architekti s.r.o. - Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová

Grafická úprava - Lucie Davidová

© FUTURAINVEST s.r.o., 2023



Obsah

Úvodní slovo	2
Konkrétní výstupy a užitnost ekonomické analýzy potenciálu území	3
ROZDĚLENÍ NA ZÁKLADNÍ ČÁSTI	
A Stav - úvodní analýza města	6
Sociálně demografický a ekonomický audit města	
B Územní potenciál města	20
Hodnocení kvality života v rámci rozvojových ploch Rokycan	
C Ekonomické hodnocení města	56
Posouzení vývoje nákladů a příjmů jednotlivých urbanistických zón, rozvojových ploch a transformačních území města	
D Závěr a doporučení	74
Urbanisticko-ekonomické doporučení dalšího rozvoje města	
E Právní hodnocení	94

Úvodní slovo

V posledních několika letech se na hranici vztahů mezi městy jako suverénními územními správci a na druhé straně developery, jako majiteli částí těchto území, rozvíjí diskuse o korektnosti vzájemné spolupráce. 30 let devalvovaný vztah z jedné i druhé strany se začal vyvíjet.

Oba aktéři vztahu začínají vnímat, že spolupráce přináší pozitiva, a tak přichází i ochota jednat. Bohužel stejně jako u každého mezilidského vztahu i vztah města a developera (investora, stavebníka) odráží celkovou **připravenost** k danému jednání. A právě **připravenost** dost často stojí na jedné straně na morálním charakteru aktérů a schopnosti vnímat veřejný zájem a na straně druhé pak **odbornosti, znalosti a schopnosti vnímat**, resp. interpretovat předkládaná fakta.

V prostředí České republiky neexistuje metodika, ani výuka k pochopení veřejného zájmu a **není dostatek času na načerpání dostatečné odbornosti samospráv**, které mnohdy stojí proti zkušeným týmům developerských společností plných právníků, PR manažerů a kovaných techniků. Z těchto důvodů je diskuse velice nevyrovnaná.

V tomto prostředí proto rychle našla svoji pozici kontribuce, která měla zlepšit vztah (ztransparentnit) mezi oběma aktéry. Bohužel akademický výpočet kopíroval model západních zemí, avšak nedokázal zkopírovat ani legislativu, natož legitimní úroveň přístupu z těchto zemí. Tím se bohužel ona cena (cca 964kč/m²HPP) stala opravdu spíše sektorovou daní. Navíc je tato částka mnohde i násobně překračována.

Naším cílem je tedy vytvořit základní a troufám si říci dostatečný systém analýzy každého správního území, který přinese komplexní znalost každé samosprávě o **ekonomickém stavu a možnostech (potenciálu) jejího města či obce**. Systém, který bude schopen posoudit každý plánovaný záměr jak vlastní obce, tak i developmentu s ohledem na ekonomické aspekty, ale i udržitelný rozvoj. A navíc **předloží kompetentní otázky i odpovědi**, pro onu již na začátku zmíněnou diskusi mezi aktéry podnikajícími na území města.

To však není vše. Celý systém nastavení udržitelného rozvoje pomůže samosprávám nastavit transparentní určení výše daní svěřených, aniž by se obávali nepříjemného politického důsledku. Umožní vyhodnotit žádosti o změny územního plánu s ohledem na prosperitu obce, aniž by museli politici čekat, že ty špatné plochy snad vyhodí orgány životního prostředí, protože pro konfrontace s žadateli o změny nemá samospráva většinou dostatek odbornosti.

Náš systém dokáže cca 30-ti leté zkušenosti a poznatky z ekonomické, urbanistické a právní praxe během několika minut předložit pro využití zastupitelstev.

Existuje tak první model, který je schopen jednoznačně popsat vliv dobrého a špatného projektu na vývoj města na i 50 let dopředu. Zároveň je možné kvalitně plánovat města, aby špatná rozhodnutí samospráv nemusel sanovat kontribucí developer. Jsme tedy schopni nastavit transparentní podmínky pro developery opřená o fakta z urbánní ekonomiky.

Každé město může díky poznatkům vycházejícím z principů urbánní ekonomiky ukázat ekonomická, environmentální i sociální fakta a na nich stavět – Pozitiva i negativa spolupráce s developmentem. Vytvořit systém a nastavit legitimitu vztahů nad jasnými čísly.

CELÝ SYSTÉM
NASTAVENÍ
UDRŽITELNÉHO
ROZVOJE POMŮŽE
SAMOSPRAVÁM
NASTAVIT
TRANSPARENTNÍ
URČENÍ VÝŠE DANÍ
SVĚŘENÝCH, ANIŽ
BY SE OBÁVALI
NEPŘÍJEMNÉHO
POLITICKÉHO
DŮSLEDKU.

UMOŽNÍ VYHODNOTIT
ŽÁDOSTI O ZMĚNY
ÚZEMNÍHO PLÁNU
S OHLEDEM NA
PROSPERITU OBCE.
EXISTUJE TAK
PRVNÍ MODEL,
KTERÝ JE SCHOPEN
JEDNOZNAČNĚ
POPSAT VLIV
DOBRÉHO A
ŠPATNÉHO PROJEKTU
NA VÝVOJ MĚSTA.

VYTVOŘIT SYSTÉM,
KTERÝ JE SCHOPEN
JEDNODUŠE, AVŠAK
VELICE PŘESNĚ
IDENTIFIKOVAT
POZITIVA A NEGATIVA
KAŽDÉ LOKALITY,
URČENÉ ÚZEMNÍM
PLÁNEM PRO ROZVOJ.

Každé město tak může vytvořit kvalitní systém pro rozhodování.

Vytvořit systém, který je schopen vyhodnotit udržitelný rozvoj města s ohledem na:

- ekonomickou efektivitu různých urbanistických řešení, a to na základech pravidel urbánní ekonomiky (provozní a investiční náklady vers. zdroje)
- propojení investičního plánu města a investičních aktivit privátního sektoru na 10 let dopředu a hledat maximální multiplikační efekt pro oba segmenty (zvyšování potenciálu území je přímo úměrná zvyšování kvality života v něm)
- nastavení transparentního systému hodnocení navržených řešení ve prospěch prosperity měst (desítky hodnotících jevů, jasná čísla, maximální odbornost posouzení)

Vytvořit systém, který je schopen jednoduše, avšak velice přesně identifikovat pozitiva a negativa každé lokality, určené územním plánem pro rozvoj. A zároveň jdoucí daleko za pouhé UAP či technické mapy

- systém mapující aktuální pozici (index) území v rámci města na všech úrovních vnímání kvality života v něm a zároveň index definující nedostatky a limity i ona pozitiva v transparentním výstupu
- systém určující ekonomickou efektivitu projektu nejen pro město, ale i investora a zároveň jeho vývoj v čase pro jednotlivé aktéry projektu, včetně uživatelů projektu
- systém, který díky komplexnosti dat, dokáže definovat pozici (reálný, ekonomicky kvantifikovatelný význam) jednotlivých aktérů v projektu

Vytvořit systém, který je schopen edukovat běžnou společnost v otázkách výběru kvalitního bydlení s ohledem na předpokládanou dobu užítosti. (10-20-50 let)

- dokáže vyčíslit, resp. minimálně definovat veškeré aspekty (výhody) moderního města
- motivuje k zamyšlení nad jednotlivými ekonomickými, sociálními i environmentálními efekty života v rámci města a městské periferie
- zmapuje vývoj lokality s ohledem na investiční plán i předpokládané potenciály všech ploch v okolí. Určí i vývoj ceny nemovitostí

MOTIVUJE K
ZAMYŠLENÍ NAD
JEDNOTLIVÝMI
EKONOMICKÝMI,
SOCIÁLNÍMI I
ENVIRONMENTÁLNÍMI
EFEKTY ŽIVOTA V
RÁMCI MĚSTA A
MĚSTSKÉ PERIFERIE.

Celý systém se dá implementovat na jakékoli sídlo. Celý systém je schopen umožnit korektní diskusi obou partnerů. Dát jim šanci obhájit si projekt, jeho pozici v rámci města. Bude jednoduše prokazatelné, že dobrý projekt, je pro město opravdu dobrý, a to v celém spektru udržitelnosti a ten špatný pak konkrétně vyčíslitelný. Jakákoliv dohoda pak bude nad závěry z tohoto modelu korektní.

Konkrétní výstupy a užítost

Potenciál města

Cílem analýzy potenciálu území je na základě multikriteriální analýzy za využití dostupných, zejména prostorových dat stanovit priority pro koncepční rozhodování o udržitelném rozvoji území na odborné i politické úrovni.

Tedy identifikovat nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na ekonomická, urbanistická, environmentální a technická kritéria a jejich dodržování. Analýza

CÍLEM ANALÝZY POTENCIÁLU ÚZEMÍ JE IDENTIFIKOVAT NEJVHODNĚJŠÍ LOKALITY PRO ROZVOJ MĚSTA S DŮRAZEM ZEJMÉNA NA EKONOMICKÁ, URBANISTICKÁ, ENVIRONMENTÁLNÍ A TECHNICKÁ KRITÉRIA.

potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti.

Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“.

Modelování územního potenciálu je analytický proces, který určuje vhodnost územní pro konkrétní funkci.

Co hodnotíme

Ve studii hodnotíme územní potenciál pro kategorii bydlení.

Definice: Území určená pro rodinné nebo bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

- dobrá dostupnost občanské vybavenosti a služeb,
- kvalitní životní prostředí a nerušený pobyt,
- možnosti rekreace,
- dostupná veřejná doprava,
- vhodná morfologie terénu,
- napojení na obslužnou komunikaci a její dobrý technický stav,
- napojení na technickou infrastrukturu.

Užitnost

Analýza potenciálu území je vztažena k území, zónám a plochám. Tedy znalost, ona multikriteriální vědomost je známa nejen v rámci celého území, ale je konkretizována na jednotlivé urbanistické zóny města. V rámci tedy každé plochy či zóny nejen, že **víme, CO je, či není dostupné, ale zároveň víme JAK daleko či blízko se daný jev vyskytuje**. Převáděno na metry a jeho význam z hlediska prioritizace výběru člověka při volbě požadavků na bydlení můžeme určit i jasnou prioritizaci potřeb obyvatel dané zóny či plochy.

- A. Pokud se budeme věnovat například požadavku výstavby dětského hřiště či mateřské školky či parku nebo chodníku. Jsme jednak schopni mezi sebou určit co je opravdu na prvním místě potřeby dané lokality a k tomu přizpůsobit plánování investic města. Nebo v případě vstupu investora nasměrovat jeho spoluúčast (nefinanční plnění) tímto směrem. **Rozhodování zastupitelstva se tak neděje na základě minoritních skupinek obyvatel, ale potřeb celku, který může být daleko méně slyšet.**
- B. Pro rozhodování o aktivaci území v rámci územního plánu, je znalost potřeb, znalost nedostatku v rámci analýzy potenciálu absolutně zásadní. Není možné rozvíjet lokality s potenciálem kolem 5 bodů. Dlouhodobě to vede k neúnosnému zatěžování městského rozpočtu. Právě znalost potenciálu zón a ploch je jediným transparentním a legitimním odůvodněním pro zamítnutí žádostí o rozvoj města neudržitelným směrem.
- C. Znalost potenciálu jednotlivých zón a ploch je pak absolutně klíčovým podkladem pro výpočet ekonomiky, ekonomické prosperity těchto ploch a zón. Nejde přitom tolik o to, jaký konečný počet bodů ta, která zóna získá. Jde zejména o znalost jevů, které se následně ekonomicky hodnotí. To, že v rámci potenciálu dovodíme přesné plochy

V RÁMCI TEDY KAŽDÉ PLOCHY ČI ZÓNY NEJEN, ŽE VÍME, CO JE, ČI NENÍ DOSTUPNÉ, ALE ZÁROVEŇ VÍME JAK DALEKO ČI BLÍZKO SE DANÝ JEV VYSKYTUJE.

VÝPOČET
POTENCIÁLU JE
JEDNÍM Z KLÍČOVÝCH
ATRIBUTŮ PRO
NASTAVENÍ ZÁSAD
PRO SPOLUPRÁCI
S INVESTORY.
KAŽDÁ ZÓNA MÁ
JINÉ POTŘEBY A
TY JE NUTNO ZNÁT
PŘI DISKUZI S
DEVELOPMENTEM.

komunikací, chodníků, zeleně, technických sítí apod., výměry zón a jejich obydlí, pak v rámci ekonomiky znamená možnost tyto veličiny vyjádřit v číslech nákladů na údržbu, návratnost či rentabilitu s ohledem na příjmy.

D. Výpočet potenciálu je jedním z klíčových atributů pro nastavení Zásad pro spolupráci s investory. Znalost jednotlivých zón totiž pomůže zacílit, či konkretizovat požadavky na investory v těchto zónách. Jde přitom jak o koeficienty zlepšení, slevy či naopak nefinanční plnění či investiční příspěvky. Každá zóna má jiné potřeby a ty je nutno znát při diskuzi s developmentem.

Pokud si představíme město jako firmu složenou s X závodů, pak nám nestačí znalost o tom, že celkově (dohromady za celou firmu) máme o něco vyšší příjmy než výdaje (a to pouze díky tlumení sanace vnitřního dluhu). Pokud máme vystupovat s péčí řádného hospodáře, je naší povinností znát, který „závod“ tedy, která zóna města, drží ekonomiku v plusových číslech a která plocha či zóna je naopak minusová a jak konkrétně. Jedině tak je možné „nahodit“ finanční zdraví města.

Je absolutně nemožné tuto znalost sanovat odhadem či zkušeností. Ačkoliv nás architekti již několik desítek let varují před suburbanizací měst, jako destruktivního fenoménu udržitelného rozvoje, tak teprve ekonomové a analytici byli díky konkrétnímu vyjádření této destrukce schopni přimět politiky ke změně způsobu plánování. A opět, pokud chceme měnit plánování je zapotřebí konkrétní znalost jednotlivých zón a ploch v podrobnosti jednotlivých jevů, abychom je mohli postupně opravovat.

POKUD MÁME
VYSTUPOVAT S
PÉČÍ ŘÁDNÉHO
HOSPODÁŘE, JE NAŠÍ
POVINNOSTÍ ZNÁT,
KTERÁ ZÓNA MĚSTA,
DRŽÍ EKONOMIKU V
PLUSOVÝCH ČÍSLECH
A KTERÁ PLOCHA ČI
ZÓNA JE NAOPAK
MÍNUSOVÁ A JAK
KONKRÉTNĚ.

E. Pokud máme takto rozpracovaný potenciál každé zóny a plochy je možné dle aktuálních ekonomických údajů zjistit náklady na klíčové atributy v těchto zónách a plochách. Zároveň je možné proti nákladům postavit i zisky v daných zónách, a to jak na úrovni RUD, tak na úrovni svěřených daní i možných kapitálových příjmů. Přitom nemusí jít pouze o náklady na údržbu ale také o náklady na správu města.

F. Spojením ekonomické znalosti s hustotou obyvatelstva pak můžeme sledovat rozdíl v nákladech a ziscích na jednotlivé zóny. Pokud se navíc město potýká například s problémy s cestovním ruchem, pak právě nákladovost zón a ploch versus nulové zisky z trvale bydlících obyvatel mohou ukazovat na nutnost dlouhodobé spolupráce developmentu na krytí nákladů spojených s provozem města, např.

SPOJENÍM
EKONOMICKÉ
ZNALOSTI S
HUSTOTOU
OBYVATELSTVA PAK
MŮŽEME SLEDOVAT
ROZDÍL V NÁKLADECH
A ZISCÍCH NA
JEDNOTLIVÉ ZÓNY.

G. Místního poplatku za připojení na IS, stanovení místního koeficientu daně z nemovitého majetku, či poplatku za zhodnocení pozemku, nebo vyšší spoluúčasti na zhodnocení pozemků v rámci územního plánu apod. Veškerá tato opatření, aby mohla být uvedena do praxe musí mít město jako veřejnoprávní korporace kvalitně odůvodněna. A právě tento systém ekonomické analýzy a potenciálu města je dostatečným a transparentním odůvodněním.

Návratnost těchto analýz při využití všech těchto uvedených příkladů je pak v horizontu týdnů maximálně měsíců.

A

Výchozí analýza

a možné scénáře vývoje



Demografická analýza

Když se řekne Rokycany

Cílem úvodní analýzy je mapování aktuální praxe v oblasti územního a strategického plánování, spolupráce města a investorů a konfrontace zažitých zkušeností města a dosavadní celkové praxe s konečným výsledkem dané spolupráce. Tj, zda dosavadní praxe vede k naplnění očekávání města, a to na úrovni všech pilířů udržitelného rozvoje města. Zároveň prověříme, zda veškeré strategické dokumenty vedou ke společnému cíli a naplnění očekávání. V rámci první fáze ověříme i ekonomické a analytické předpoklady a vstupy pro naplnění očekávání města směrem k privátnímu developementu, a tedy i k možnému nastavení funkčních zásad pro spolupráci s investory.

Základním posláním je identifikovat a kvantifikovat dostupné údaje, které jsou shromážděné z cca dvaceti letého vývoje města a jsou tedy dostatečně dlouhé, aby se staly trendem. Zároveň nalézt fenomény, které se zásadním způsobem podílí na současné tváři města a současně i možnosti jejich přenastavení pro výsledný maximální efekt udržitelného rozvoje města a pro zvýšení jeho prosperity.

Z níže uvedených dokumentů města si dovoluujeme citovat:

Územní plán	23.9.2023 Úplné znění po změnách 1,2,4, T-PLAN
Regulační plán města	01/2019 – POD ČILINOU ZM Č.1, T-PLAN
ÚS	BOREK (2019), NA HUSINCI (2020), ZA NEMOCNICÍ (2022)
Zpráva o uplatňování UP	(8/2022)
Program rozvoje města	2004
Rekonstrukce sídliště a vnitrobloků	2016
Studie parkování	T-PLAN 2018
Program regenerace	MPR

Za silné stránky jsou považovány zejména poloha a dopravní dostupnost, zázemí pro sport, okolní životní prostředí.

Za slabé stránky jsou považovány zejména dopravní řešení (sjezdy, obchvaty, parkoviště), složení obyvatelstva s ohledem na kvalifikaci a nezaměstnanost, chybějící byty a pozemky pro výstavbu bytů. K příležitostem patří zejména možnost rozvoje podnikání, využití polohy a přístupu dopravy, možnost využití kasáren.

K hrozbám patří zejména vývoj populace (soc. slabí občané, migrace, romská problematika) dopravní situace (nedostatek parkovacích ploch, průchodnost a stav komunikací), možnost povodní.

Důležitou oblastí pro rozvoj cestovního ruchu jsou ubytovací a stravovací zařízení. V současné době jsou ve městě 3 hotely a přibližně 35 restauračních zařízení.

Program rozvoje města pak přináší tyto poznatky.

Rozvíjející se město, spokojení bohatí občané (2004)

Vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Potvrzení stability obyvatelstva vytvořením podmínek pro rozvoj kvalitního bydlení a občanského vybavení v souvislosti s pozicí města v rámci sídelní struktury jako komplexního regionálního centra osídlení.

Urbanistická koncepce vychází z demografické prognózy tendencí vývoje počtu obyvatel do roku 2030 a z dlouhodobé analýzy průběhu výstavby bytů (varianty: A -prolongace stavu, B-mírné oživení, C-dynamičtější rozvoj města). Za optimální se pokládá dosažení počtu obyvatel blížící se cca 15 000 – varianta B a výstavba až cca 60 bytů ročně, tj do roku cca 2030 celkem asi 940 bytů. Uvažovaná výstavba bytů zahrnuje: náhradu za přirozený odpad bytů, trend snižování počtu členů cenové domácnosti, snížení podílu tzv. nechtěného soužití a možný uvažovaný přírůstek počtu obyvatel. Návrh ÚP zahrnuje též přiměřenou rezervu pro územní rozvoj města cca 17% .

Prostupnost krajiny a její rekreační potenciál: Existující síť pozemních komunikací, turistických stezek a tras jsou územním plánem respektovány a stabilizovány. Je navržen další rozvoj pěší a cyklistické dopravy zpřístupňující atraktivní lokality na území města Rokycan. Je posilována vazba města k vodním tokům s cílem efektivního propojení území mezi vodními plochami Klabavské nádrže a Boreckého rybníka, i vazba na okolní vrcholy Žďár, Kotel, Čilina. Rozvojem nemotorové dopravy územní plán dále podporuje volnočasové využití příměstské krajiny.

Když se řekne Rokycany v číslech

Rokycany (okres Rokycany)			2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	
obyvatelstvo	počet obyvatel k 31.12.	celkem	14 309	13 826	14 313	14 383	14 192	14 074	14 014	13 969	14 031	14 002	14 013	14 001	13 821	14 086	14 274	14 062	13 773	13 743	13 783	13 826	
		muži	6 992	6 772	7 059	7 060	6 968	6 879	6 834	6 834	6 841	6 878	6 844	6 877	6 899	6 769	6 946	7 049	6 899	6 722	6 682	6 700	6 701
		ženy	7 317	7 054	7 254	7 323	7 224	7 195	7 180	7 128	7 153	7 158	7 136	7 102	7 052	7 140	7 225	7 163	7 051	7 061	7 061	7 083	7 125
	ve věku 0 - 14 let		2 216	2 091	2 152	2 169	2 119	2 090	2 085	2 063	2 048	2 011	1 980	1 943	1 854	1 846	1 847	1 847	1 891	1 901	1 918	1 963	2 021
			9 082	8 807	9 216	9 347	9 264	9 259	9 284	9 316	9 418	9 470	9 596	9 683	9 694	10 000	10 237	10 029	9 725	9 700	9 737	9 734	
	ve věku 15 - 64 let		3 011	2 928	2 945	2 867	2 809	2 725	2 645	2 590	2 565	2 521	2 437	2 375	2 273	2 240	2 190	2 142	2 147	2 125	2 083	2 071	
	živě narození		137	127	130	169	157	133	133	139	154	148	150	145	145	143	155	139	151	135	120	127	115
	zemřeli		145	225	132	156	157	138	161	169	150	139	133	147	135	144	143	157	145	122	129	137	
	přistěhovali		951	530	359	559	491	415	388	311	334	315	275	300	403	803	810	379	274	272	221		
	vystěhovali		470	376	427	381	373	350	315	343	309	335	347	369	573	602	587	515	339	312	313	421	
	přírůstek (úbytek)	přirozený	-8	-98	-2	13	0	-5	-28	-30	4	9	17	-2	8	11	-4	-6	-10	-2	-2	-22	
		stěhováním	491	154	-68	178	118	65	73	-32	25	-20	-5	-94	-273	-199	216	295	40	-38	-41	-200	
		celkový	483	56	-70	191	118	60	45	-62	29	-11	12	-96	-265	-188	212	289	30	-40	-43	-222	
	průměrný věk	celkem	43,2	43,4	43,3	42,9	42,9	42,8	42,6	42,5	42,3	42,1	41,9	41,7	41,5	41,3	41,0	40,9	40,9	40,7	40,7	40,4	40,0
		muži	41,7	41,9	41,8	41,4	41,4	41,3	41,0	40,9	40,7	40,6	40,3	40,1	39,9	39,7	39,5	39,4	39,5	39,3	39,0	38,6	
ženy		44,6	44,9	44,7	44,3	44,2	44,3	44,1	44,0	43,9	43,6	43,5	43,3	43,1	42,8	42,5	42,3	42,2	42,0	41,7	41,3		
počet dokončených bytů	Celkem	64	23	24	10	40	33	19	37	14	13	28	21	21	47	18	80	68	86	18	9		
	Z toho	9	21	13	10	14	10	17	9	10	9	14	19	12	10	9	13	-	-	-	13	9	
		49	2	8	0	26	11	2	28	4	4	14	2	9	36	9	67	-	-	-	5	0	
podnikatelské subjekty podle převážující činnosti	A zemědělství, lesnictví, rybářství		3 425	3 435	3 459	3 475	3 543	3 571	3 566	3 548	3 558	3 882	3 853	3 831	3 805	3 711	3 612	3 508	3 457	3 495	3 500		
	B-E průmysl celkem		99	94	98	93	95	93	92	86	74	73	98	96	84	77	-	-	-	-	-		
	F Stavebnictví		414	424	417	421	419	413	419	432	433	437	586	582	599	605	-	-	-	-	-		
	G Velkoobchod a maloobchod		723	758	781	798	830	852	855	845	858	876	974	993	1 016	1 031	-	-	-	-	-		
	H Doprava a skladování		104	97	101	90	96	93	92	89	84	86	100	102	100	95	-	-	-	-	-		
	I Úbytování, stravování a pohostinství		176	172	179	192	194	195	189	186	176	176	174	169	162	164	-	-	-	-	-		
	O Vědecká, výzkumná a vývojová činnost		3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	5	5	-	-	-	-			
	P Vzdělávání		105	104	95	90	84	76	70	68	66	61	59	55	56	55	-	-	-	-			
	Q Zdravotní a sociální péče		68	65	64	65	64	64	60	59	61	62	62	59	58	57	-	-	-	-			
	R Kulturní, zábavní a rekreační činnost		107	107	108	107	103	98	92	83	83	80	80	83	81	-	-	-	-				

Příroda

Fenomén přírody jistě k Rokycanům patří, proto jsme se zaměřili na analýzu vývoje jednotlivých přírodních složek na území města za posledních 20 let.

Z tabulky vývoje za posledních 20 let je patrné, že v rámci správného území města se příroda nijak zvláště nerozvíjela.

Město ztratilo 58 ha orné půdy, přibýlo 10ha vodních ploch a zalesnilo se nových 11ha území.

Rokycany (okres Rokycany)	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	
katastrální výměra (ha)	3 067,4	3 067,4	3 067,4	3 067,4	3 067,4	3 067,3	3 067,3	3 067,3	3 067,3	3 067,3	3 067,3	3 067,3	3 067,3	3 067,3	3 067,3	3 113	3 113	3 111	3 105,2	3 097,9	3 097,9
celkem	1 110,4	1 111	1 113	1 113	1 114	1 115	1 115	1 119	1 123	1 124	1 125	1 126,5	1 126,1	1 128	1 183	1 184	1 203	1 203,5	1 203,9	1 205,9	1 205,9
zemědělská půda	699	700	700	701	701	704	704	704	707	708	709	709	709	711	746	747	758	758	756	757	757
orná půda	168	168	168	168	169	169	169	168	168	168	168	169	169	169	169	169	169	170	170	170	168
zahrady	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3
ovocný sad	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3
trvalý travní porost	168	240	241	241	240	240	240	244	244	244	244	245	245	245	265	265	-	-	-	-	-
celkem	1 957	1 957	1 955	1 954	1 954	1 952	1 952	1 949	1 944	1 944	1 942	-	-	1 940	-	-	-	-	-	-	-
lesní pozemek	1 156,4	1 156	1 156	1 156	1 156	1 158	1 158	1 158	1 158	1 157,5	1 158	1 158	1 158,3	1 159,3	1 156	1 156	1 155	1 148,5	1 146,5	1 145,8	1 145,8
vodní plocha	98	98	98	98	98	99	98	97	97	97	97	97	99	99	93	93	85	85	88	88	88
zastavěná plocha a nádvoří	124	125	125	124	125	125	125	125	124	124	125	125	122	121	121	121	121	121	121	123	150
ostatní plocha	578	577	576	576	574	571	572	570	566	565	562	561	563	560	560	559	548	547	537	509	509

Fenomén č. 1 - Krajina

Příroda je dlouhodobě nástroji územního plánování opomíjena. Samotné územní plánování zase bylo dlouhou dobu pouze obarvovačem politických a lobbistických přání, které se daleko více soustředili na rozvoj zastavitelných ploch kolem města, než na potřeby přírody a krajiny. Na chvíli aktivované územní studie krajiny zapadly s vyčerpáním dotačních titulů rychle pod stůl, a tak se naše krajina opět dostala do rukou úředníků kontrolujících si USES a CHKO a nic neříkající hodnocení SEA. Přitom hysterie konání jejich úřadů je namístě a pochopitelná, avšak postrádající jakoukoli koncepci. Pokud tedy koncepcí není zákaz.

Vývoj a změny v krajině v bezprostřední vazbě na Rokycany nejsou nijak pozitivní. Aniž bychom brali do úvahy otázku globální změny klimatu, tak téma přírody a krajiny by mělo být rozhodně vytaženo na stůl. Pokud se příroda bere jako fenomén pro zvýšení atraktivity města jak pro rezidenty, tak možné klienty cestovního ruchu, neměla by práce s krajinou chybět jak ve strategickém, tak územním plánu.

Pokud je krajina fenoménem, ale i symbolem **této oblasti a MĚSTA**, je zapotřebí najít **koncepci její budoucnosti**. Koncepce není ovšem stanovení zastavitelných ploch. Koncepce začíná kvalitním urbanismem ve vazbě na územní studii krajiny. Koncepcí je, ale i adaptační strategie či sociální antropologie krajiny.

Navrhujeme proto se daleko více věnovat koncepci životního prostředí, včetně sociální antropologie území v rámci zpracování Koncepce krajiny Rokycan, a to ve vazbě na územní plánování.

Příroda - souvislosti

Zeleň nacházející se v zastavěném území a v zastavitelných plochách je chápána jako sídelní zeleň. Zejména jde o vegetační doprovod vodních toků a jejich blízké okolí, uliční zeleň, zeleň na soukromých zahradách a ve vnitroblocích obytných budov, zeleň parků, specifických příměstských parků, zeleň nacházející se v místech chráněných území a ÚSES, které zasahují nebo se vyskytují v blízkosti městské zástavby a veškeré další blíže nespécifikované nezastavěné plochy pokryté vegetací. Stávající sídelní zeleň je v největší

možné míře respektována. Pro účelnou ochranu sídelní zeleně (městské zeleně) územní plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využitím.

Systém sídelní zeleně je tvořen dominantní osou západ – východ, procházející severním okrajem města, vázanou na Klabavu, Holoubkovský potok a přírodní památku Rokycanské stráně (Husových sadů, Kalvárie) a stráně Borecké. Tato linie je dále rozvíjena zařazením části lokality za nemocnicí do sídelní zeleně, vhodně doplňující prostor mezi Rokycanskou a Boreckou strání a posilující celkový význam vodních toků.

Důraz je též kladen na zajištění prostupnosti břehů Klabavy a zpřístupnění břehů Holoubkovského potoka. Je navržena parková úprava místa soutoku těchto toků. Husovy sady a Kalvárii (PZ.1x) je vhodné dále upravovat s průhledy, výhledy nebo mobiliářem při současném respektování zájmů ochrany přírody. Návaznost Rokycanské stráně na jižní polovinu města je zajištěna Rakovským potokem s parkem „Rakováčkem“ při ulici Štáhlavská s provedenou revitalizací a opět řekou Klabavou.

Územní plán v souladu se současným stavem navrhuje tuto linii (po provedení protipovodňových opatření), dále kultivovat, parkově upravovat a využívat jako prostor veřejné zeleně umožňující formou promenády průchod městem (s možností využití k průchodnosti také bermy – tj. prostoru zaplavovaného jen při vyšším průtoku).

Územní plán respektuje a v území stabilizuje liniové plochy zeleně podél Tymákovské ulice a doprovodnou zeleň bezejmenné vodoteče vymezené regulačním plánem a zajišťujícím.

Vegetační zapojení města na vrch Čilina, společně s návrhem parkových ploch v lokalitě Pod Čilinou. **Též je respektována zeleň podél Rakovského potoka** s navazujícím širokým pravobřežním pásem a Kotelská cesta jakožto významné plochy vegetace přimykající Rokycany ke Kotelskému vrchu. Oslabeno je zapojení města do krajiny východním směrem na přírodní park Trhoň, **územní plán navrhuje dále podporovat v rámci ÚSES vazby** na doprovodnou zeleň bezejmenné vodoteče, protékající pod elektrorozvodnou. Je doporučeno novým stromořadím posílit význam Žďárské cesty, zejména při průchodu chatovou osadou. Územní plán navrhuje doplněním uličního stromořadí vytvořit vnitroměstský pás zeleně kolem historického centra. Okruh bude tvořen ulicemi Soukenická, Třebízského, Jiráskova a levým břehem Klabavy. Dojde k vzájemnému propojení již existující sídelní zeleně, tj. liniové zeleně podél Klabavy a blízkých travnatých ploch vhodných pro novou parkovou úpravu, náměstí u Saské brány, stromořadí v Třebízského ulici (Střelnice) a parku u Plzeňské brány. Je vhodné dále podporovat zapojení tohoto vnitroměstského okruhu na hlavní příjezdové komunikace, kterými jsou ulice Plzeňská, Pražská (až k místní části Borek) a Dvořákova. **Stávající uliční stromořadí na území obce, včetně stromořadí vybíhajících do krajiny, je nutné zachovat.**

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy v rozsahu potřebném pro zajištění udržitelného rozvoje území v návaznosti na stávající zastavěná území. Nepodporuje srůstání již existujících izolovaných zastavěných území (zpravidla rekreačního charakteru), jak se zástavbou města, tak i mezi sebou samotným.

Přírodní hodnoty vyskytující se ve správním obvodu Rokycan jsou nadále územním plánem chráněny, dokument je zpravidla nově zařazuje do ploch přírodních (NP), sídelní zeleně nebo ploch smíšených nezastavěného území (NS.zp), též jsou v některých případech součástí ÚSES. Plochami smíšenými v nezastavěném území (zemědělské, přírodní

preferenci NS.zp) je charakterizována především existující ostatní krajinná zeleň nebo sukcesně se vyvíjející plochy, které dále posilují ekologickou stabilitu v území. Stávající síť pozemních komunikací a vodních toků s jejich doprovodnou vegetací je respektována jako páteř současné krajinné mozaiky, návrhem nemotorové dopravy a ÚSES je dále dotvářena. Lokalitu Za nemocnicí s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů územní plán nově stabilizuje a chrání vymezením ÚSES a dále jí navrhuje v rozsahu stanoveném kompetentními orgány jako registrovaný VKP „Podmáčená louka K Borku“. Územní plán vymezuje úpravy na vodních tocích, jejich součástí bude kromě nezbytné protipovodňové funkce též podpora funkcí přírodních, tj. vytvoření vhodných podmínek pro život jednotlivých druhů fauny a flóry. V rámci ÚSES jsou ve volné krajině vymezeny nové plochy vegetace, jejímž cílem je posílení ekologické stability, zvýšení retenčních schopností krajiny a též posílení vazeb na město. Podél dálnice D5 bude ÚSES plnit též protihlukové funkce.

Otázky:

Pro co územní plán respektuje a stabilizuje plochy zeleně?

- pro aktivní pobyt obyvatel v přírodě v rámci každodenní rekreace?
- pro naplnění základních tezí z plánu rozvoje města?
- jako reakci na současné klimatické změny?

Přírodní hodnoty vyskytující se ve správním obvodu Rokycan jsou nadále územním plánem chráněny:

- za jakým účelem?
- jakým způsobem reaguje návrh krajiny na potřeby města a jeho problémy?

Demografie

Fenomén č. 2 - Identita

V rámci demografického vývoje města Rokycany sledujeme na 20 leté časové ose nejen vývoj počtu obyvatel, ale zejména jeho rozložení v rámci jednotlivých věkových skupin. Současně s tímto, pak hodnotíme, jak jsou Rokycany atraktivní pro migraci. Tedy zda jsou salda migrace vyrovnaná či pozitivní/negativní.

Rokycany (okres Rokycany)		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003		
obyvatelstvo	počet obyvatel k 31.12.	celkem	14 309	13 826	14 313	14 383	14 192	14 074	14 014	13 969	14 031	14 002	14 013	14 001	13 821	14 086	14 274	14 062	13 773	13 743	13 783	13 826	
		muži	6 992	6 772	7 059	7 060	6 968	6 879	6 834	6 841	6 878	6 844	6 877	6 899	6 769	6 946	7 049	6 899	6 722	6 682	6 700	6 701	
		ženy	7 317	7 054	7 254	7 323	7 224	7 195	7 180	7 128	7 153	7 158	7 136	7 102	7 052	7 140	7 225	7 163	7 051	7 061	7 083	7 125	
		ve věku 0 - 14 let	2 216	2 091	2 152	2 169	2 119	2 090	2 085	2 063	2 048	2 011	1 980	1 943	1 854	1 846	1 847	1 891	1 901	1 918	1 963	2 021	
		ve věku 15 - 64 let	9 082	8 807	9 216	9 347	9 264	9 259	9 284	9 316	9 418	9 470	9 596	9 683	9 694	10 000	10 237	10 029	9 725	9 700	9 737	9 734	
		ve věku 65 a více let	3 011	2 928	2 945	2 867	2 809	2 725	2 645	2 590	2 565	2 521	2 437	2 375	2 273	2 240	2 190	2 142	2 147	2 125	2 083	2 071	
		živě narození	137	127	130	169	157	133	133	139	154	148	150	145	143	155	139	151	135	120	127	115	
		zemřelí	145	225	132	156	157	138	161	169	150	139	133	147	135	144	143	157	145	122	129	137	
		přistěhovalí	951	530	359	559	491	415	388	311	334	315		275	300	403	803	810	379	274	272	221	
		vystěhovalí	470	376	427	381	373	350	315	343	309	335	347	369	573	602	587	515	339	312	313	421	
		přirozený úbytek (úbytek)	-8	-98	-2	13	0	-5	-28	-30	4	9	17	-2	8	11	-4	-6	-10	-2	-2	-22	
		celkový	491	154	-68	178	118	65	73	-32	25	-20	-5	-94	-273	-199	216	295	40	-38	-41	-200	
		průměrný věk	celkem	43,2	43,4	43,3	42,9	42,9	42,8	42,6	42,5	42,3	42,1	41,9	41,7	41,5	41,3	41,0	40,9	40,9	40,7	40,4	40,0
			muži	41,7	41,9	41,8	41,4	41,4	41,3	41,0	40,9	40,7	40,6	40,3	40,1	39,9	39,7	39,5	39,4	39,5	39,3	39,0	38,6
			ženy	44,6	44,9	44,7	44,3	44,2	44,3	44,1	44,0	43,9	43,6	43,5	43,3	43,1	42,8	42,5	42,3	42,2	42,0	41,7	41,3

Vývoj průměrného věku pak pouze dokresluje, pro koho jsou Rokycany nejvíce atraktivní. Pokud se podíváme na vývoj počtu obyvatel města, tak pozorujeme, že se počet obyvatel za posledních 20 let zvýšil o 483 obyvatel.

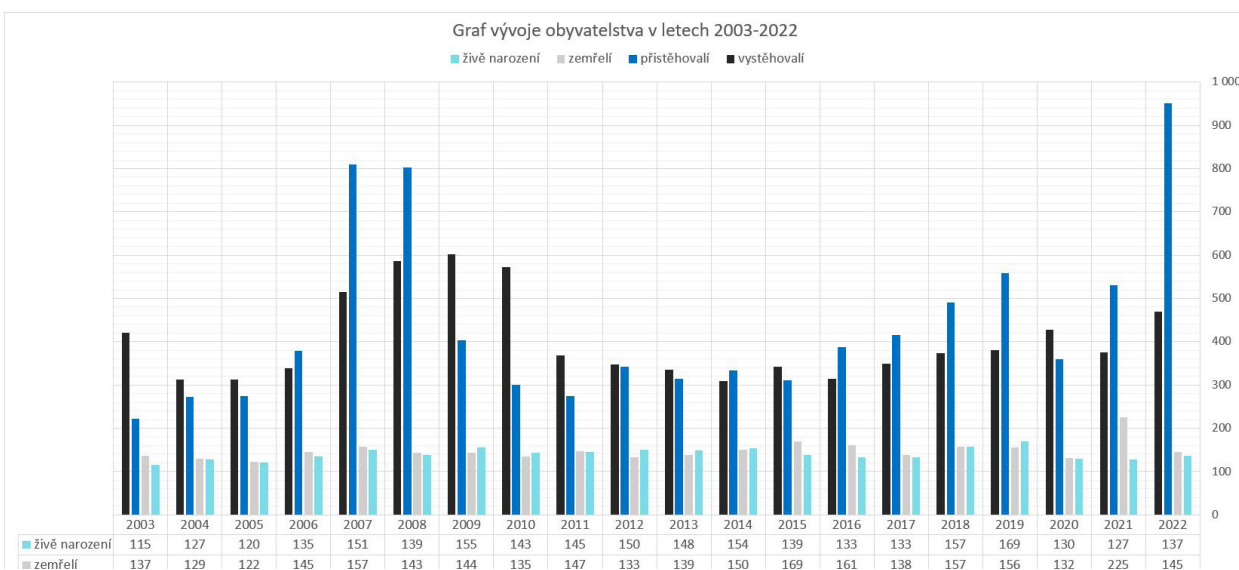
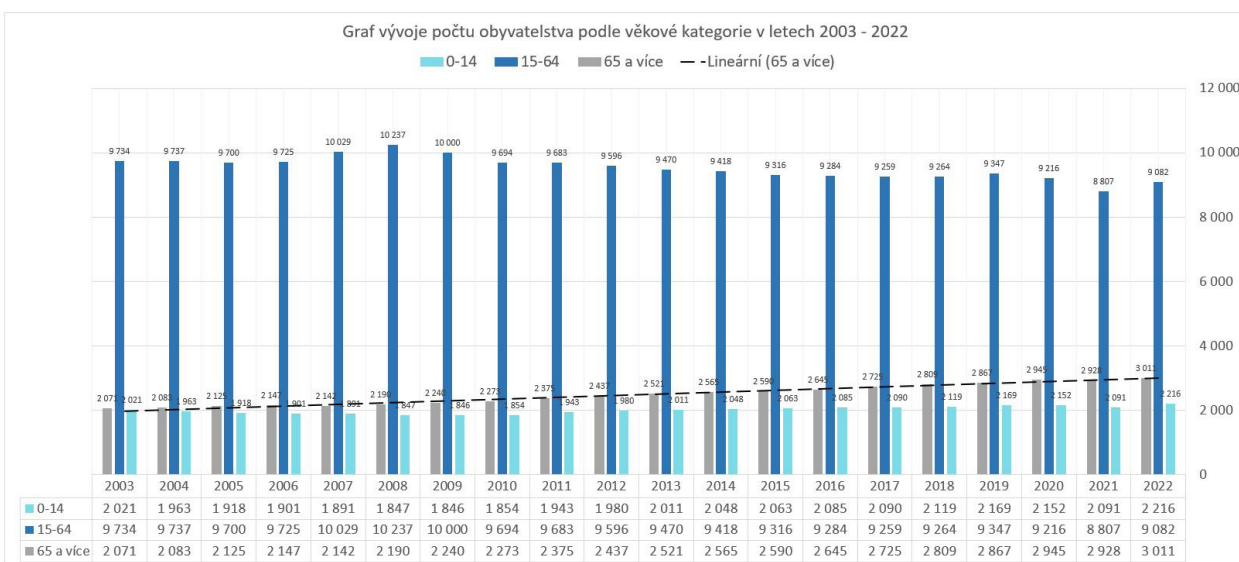
V kategorii 0-14 let přibylo 195 dětí, přibývá i důchodců celkem 940 seniorů ve věku +65 let. Naopak razantně ubylo ekonomicky aktivní obyvatel a to o 652 obyvatel.

Pokud se podíváme na migraci tak saldo migrace za posledních 20 let je kladné + 333 obyvatel. Přitom za posledních 12 let se výrazně toto saldo zvyšuje. (755/-28) Nicméně je důležité upozornit na celkový pohyb obyvatel, který činní u přistěhovalých 8390 a u vystěhovalých 8057.

To, že mizí ekonomicky aktivní obyvatelé a přibývají obyvatelé v důchodovém věku je problém zejména pro nastavení funkční ekonomiky měst a jeho prosperity.

POSOUZENÍ

1. Migrace obyvatel vers. Identita (22 218 obyvatel změnilo identitu za 20 let)
2. Výstavba a urbanistická struktura vers. Ekonomika
3. Obec přátelská rodinně a hustota sídelní struktury



Socio-ekonomická analýza

Fenomén č. - Snižování potenciálu

Odchod ekonomicky aktivních obyvatel se bohužel propisuje i do socio-ekonomického prostředí města. Téměř na všech úrovních podnikání se odehrává pokles aktivity, vyjma kulturních a vzdělávacích činností. Tento trend je velice špatnou indicií pro jakékoliv plánování. Je třeba nutně tento trend dále sledovat a podrobněji analyzovat.

Rokycany (okres Rokycany)	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
podnikatelské subjekty podle převažující činnosti	3 425	3 435	3 459	3 475	3 543	3 562	3 571	3 566	3 548	3 558	3 682	3 853	3 831	3 805	3 711	3 612	3 508	3 457	3 495	3 500
A Zemědělství, lesnictví, rybářství	99	94	98	93	95	93	93	86	74	73	98	96	84	77	-	-	-	-	-	-
B-E průmysl celkem	435	432	431	426	430	439	444	451	452	442	537	532	534	527	-	-	-	-	-	-
F Stavebnictví	414	424	417	421	419	413	419	432	433	437	586	582	599	605	-	-	-	-	-	-
G Velkoobchod a maloobchod	723	758	781	798	830	852	855	845	858	876	974	993	1 016	1 031	-	-	-	-	-	-
H Doprava a skladování	104	97	101	90	96	93	92	89	84	86	100	102	100	95	-	-	-	-	-	-
I Ubytování, stravování a pohostinství	176	172	179	192	194	195	189	186	176	176	174	169	162	164	-	-	-	-	-	-
O Veřejná správa a obrana, povinné sociální zabezpečení	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	5	5	-	-	-	-	-	-
P Vzdělávání	105	104	95	90	84	76	70	68	66	61	59	55	56	55	-	-	-	-	-	-
Q Zdravotní a sociální péče	68	65	64	65	64	64	60	59	61	62	62	59	58	57	-	-	-	-	-	-
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	107	107	108	107	103	98	92	83	83	80	80	83	83	81	-	-	-	-	-	-
U Obchodní společnosti	302	291	313	322	331	323	319	311	303	296	286	289	300	-	-	-	-	-	-	-
z toho akciové společnosti	12	11	12	10	8	7	10	10	9	7	7	9	11	12	13	14	15	15	14	12
Z toho podle právní formy																				
Družstva	47	47	47	48	53	53	54	55	56	57	57	59	60	-	-	-	-	-	-	-
Fyzické osoby	2 503	2 542	2 546	2 554	2 549	2 576	2 567	2 538	2 493	2 449	2 580	2 565	2 515	2 496	2 414	-	-	-	-	-
podnikající dle živ. zák.	25	25	24	23	22	20	17	15	8	8	13	12	12	12	-	-	-	-	-	-
zemědělství podnikatelé	160	155	155	155	214	221	243	269	308	359	151	146	145	136	171	-	-	-	-	-
podnikající dle jiného zák.	5	5	6	5	7	5	5	4	5	6	6	4	4	-	-	-	-	-	-	-
Kapacita a návštívnost																				
Počet zařízení	61	61	69	60	78	59	67	58	68	76	76	58	58	-	-	-	-	-	-	-
pokoje	147	147	169	146	195	151	176	157	182	206	206	151	138	-	-	-	-	-	-	-
lůžka	4 930	2 870	2 906	5 627	6 779	4 927	6 525	5 290	5 028	4 349	6 086	4 722	4 285	-	-	-	-	-	-	-
Hosté	1 708	803	938	2 487	3 148	2 155	2 123	1 975	1 682	878	1 777	1 383	1 151	-	-	-	-	-	-	-
z toho nerezidenti	9 240	5 517	5 903	10 214	12 014	8 739	13 149	11 271	11 001	10 000	12 504	9 308	8 102	-	-	-	-	-	-	-
Přenocování	3 366	1 420	1 717	4 476	5 482	3 832	4 090	4 353	3 167	2 262	3 807	2 786	2 236	-	-	-	-	-	-	-
z toho nerezidenti																				

Většina hodnocených ukazatelů vykazuje pokles, to je bohužel pro prosperitu města i jeho potenciál špatný signál. Město musí zaměřit svoji strategii na podporu podnikání, a to již od fáze územního a strategického plánu, přes aktivní přípravu pozemků a investičních příležitostí.

Co je potřeba zdůraznit

Počet podnikatelských subjektů	3500 (2003) – 3882 (2012) – 3425 (2023)	-332
Průmysl	527 – 435	-92
Stavebnictví	605 – 414	-191
Velkoobchod maloobchod	1031 – 723	-308
Ubytování stravování	164 – 195 (2017) – 176	-19
Podnikatelé živnostníci	2414 (2008) – 2576 (2017) – 2503	-73
Obchodní společnosti	300 – 331 (20158) – 302	-29
Počet ubytovacích zařízení - HOSTÉ	4285 – 6779 (2018) – 4930	-1849

Subjekty, které posilují

Kultura	81 - 107	26
Zdravotní péče	57 – 68	11
Vzdělávání	55 - 105	50
Zemědělství	77 – 99	20

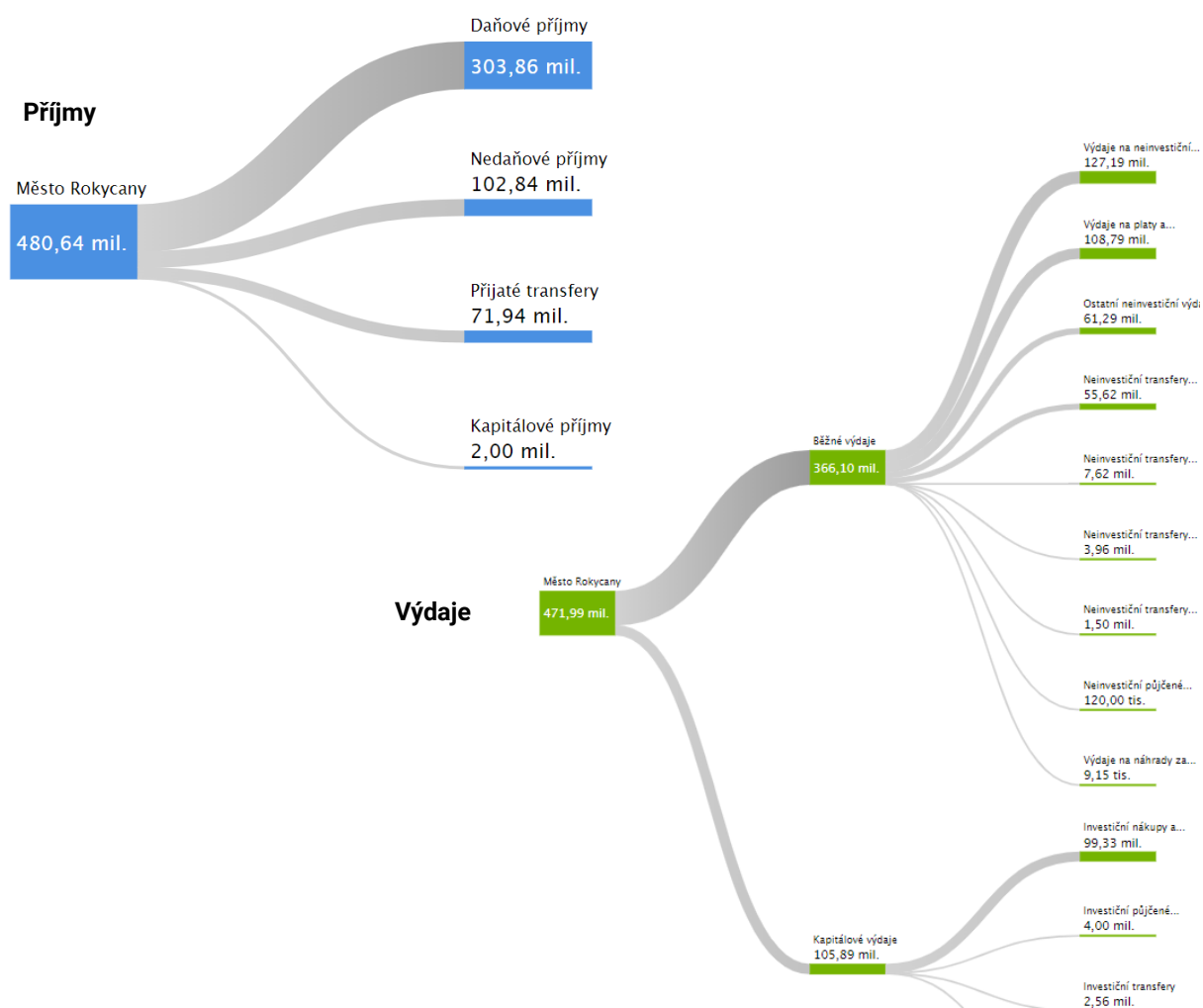
Město přátelské rodině, město přátelské dětem

Jeli nějaká politika opravdu pro udržitelný rozvoj města a posílení jeho identity skutečně smysluplná pak je to rozhodně politika města přátelského rodinně či města přátelského dětem. Výzkumy z celé Evropy potvrzují mnoho pozitiv, která tato politika přináší. Od zlepšení sociálních vztahů, přes zvýšení bezpečnosti až po pozitivní ekonomické výsledky. Nicméně, aby se tyto efekty naplnili, je třeba naplnit mnoho indikátorů.

- urbanismus a veřejná prostranství
- organizace dopravy
- sociální programy a práce na školách (MŠ a ZŠ)

Výsledky, které tato práce přináší a jsou dostupné v rámci práce například ing.arch. Miriam Petrik PhD. Jsou jedinečné. Dánsko, Nizozemí, Švédsko! Viz „Město přátelské dětem“

Ekonomika města



Rozdíl mezi příjmy a výdaji činí za 13 let průměrně 41 mil.Kč což je cca 8.5%.

Ztráta RUD dle daňového balíčku bude 6% (19 mil.Kč).

Doporučujeme posílit kapitálové příjmy pro investiční politikou a navýšit místní koeficient pro svěřené daně.

Období	Výdaje	Příjmy	Saldo
prosinec 2022	471 989,44	480 643,43	8 653,98
prosinec 2021	400 922,58	439 629,47	38 706,89
prosinec 2020	380 644,90	436 270,59	55 625,69
prosinec 2019	392 993,45	418 617,17	25 623,73
prosinec 2018	356 637,88	388 020,52	31 382,64
prosinec 2017	309 054,41	358 237,33	49 182,92
prosinec 2016	335 160,73	415 982,87	80 822,14
prosinec 2015	301 545,40	344 203,39	42 657,99
prosinec 2014	309 679,34	323 802,44	14 123,11
prosinec 2013	281 632,78	333 507,10	51 874,32
prosinec 2012	243 856,84	311 840,24	67 983,40
prosinec 2011	377 256,17	378 134,94	878,77
prosinec 2010	361 618,35	442 470,77	80 852,42

Období	Příjmy	Daňové příjmy	Přijaté transfery	Nedaňové příjmy	Kapitálové příjmy
prosinec 2022	480 643,43	303 856,72	71 942,41	102 840,62	2 003,67
prosinec 2021	439 629,47	270 074,81	85 234,18	79 788,55	4 531,92
prosinec 2020	436 270,59	248 722,23	106 498,41	79 039,18	2 010,77
prosinec 2019	418 617,17	260 111,93	75 657,79	82 847,45	2 344,88
prosinec 2018	388 020,52	240 386,13	67 322,16	77 967,35	163,94
prosinec 2017	358 237,33	230 356,82	53 830,25	73 886,32	73 664,90
prosinec 2016	415 982,87	208 142,99	65 737,14	68 437,84	2 765,66
prosinec 2015	344 203,39	194 061,38	77 327,21	70 049,14	2 682,61
prosinec 2014	232 802,44	194 903,16	60 112,64	66 104,03	21 145,17
prosinec 2013	333 507,10	188 721,13	59 783,44	63 857,36	3 710,82
prosinec 2012	311 840,24	161 140,90	86 119,45	60 869,07	15 645,94
prosinec 2011	378 134,94	165 047,28	167 708,27	29 733,45	57 849,34

Fenomén č. 4 - Snižování příjmů z RUD

Z uvedených dat je patrné, že město je finančně zdravé v interpretaci ekonomického hodnocení dle metodiky MF. To umožňuje městu čerpat úvěry či spolufinancovat projekty, podporované dotačními tituly.

Nicméně je otázka zda dlouhodobé saldo mezi výdaji a příjmy (Daňové a nedaňové příjmy a běžné výdaje), je s ohledem na přijatou či uvažovanou strategii města udržitelné. Otázka, kterou řeší každé město je jak posílit právě ony příjmy tak, aby zbylo daleko více na výdaje.

Pokud se však podíváme na rozvojový plán či územní plán, najdeme zde především plány a aktivity, které budou dlouhodobě navyšovat mandatorní či kvazimandatorní výdaje, bez jakékoliv možnosti cíleného zvyšování příjmů.

Z toho vyplývá, opět nutnost ekonomického hodnocení jednotlivých částí města, jejich výdajů a zároveň nastavení optimalizace těchto výdajů s ohledem na privátní investice či změnu územního plánu pro jednotlivé části města, podpora nástrojů zvýšení příjmů pro investiční politikou apod.

Pokud dojde od roku 2025 k výraznému snížení RUD (6%) pro obce, začne být otázka například práce s daní z nemovitých věcí velice aktuální, stejně jako spolupráce s developmentem a úspora nákladů.

Bytová výstavba

Fenomén č. 5 - Hustota obyvatel a intenzita bytové zástavby

Bytová výstavba dle intenzity a urbanistické struktury indikuje dva základní parametry města. Samozřejmě jeho stávající atraktivitu, a to na jednotlivých pilířích udržitelného rozvoje (environmentální, ekonomický, sociální, kulturní) a jednak jeho potenciál pro budoucí vývoj. Není přitom pravda, že se jedná vždy o přímou úměru.

Rokycany (okres Rokycany)		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
počet dokončených bytů	Celkem	64	23	24	10	40	33	19	37	14	13	28	21	21	47	18	80	68	86	18	9
	Z toho																				
	V nových rodinných	9	21	13	10	14	10	17	9	10	9	14	19	12	10	9	13	-	-	13	9
	V nových bytových domech	49	2	8	0	26	11	2	28	4	4	14	2	9	36	9	67	-	-	5	0

Mnohé z obcí, které nyní vykazují pozitivní atraktivitu se nedočkají zvyšujícího se potenciálu v budoucím vývoji. Tento způsob vývoje je typický právě pro suburbanizační pásy kolem větších měst. **Rokycany za 20 let - 673 bytů.**

Průměrné tempo výstavby je tedy 34 BJ / rok. Přičemž podíl bytové výstavby v rodinných domech a bytových domech je zhruba stejné.

ÚP navrhuje zástavbu na cca 67ha pro rodinné bydlení a 12,5ha pro domy bytové. Celkem uvažuje územní plán s 1 675 obyvateli v 620 rodinných domech (2,7ob/RD) . Zároveň dalších 1125 obyvatel v bytových domech resp. 420 BJ.

Při současném trendu vývoje by to znamenalo:

- navržená zástavba bude zrealizována za 31 let

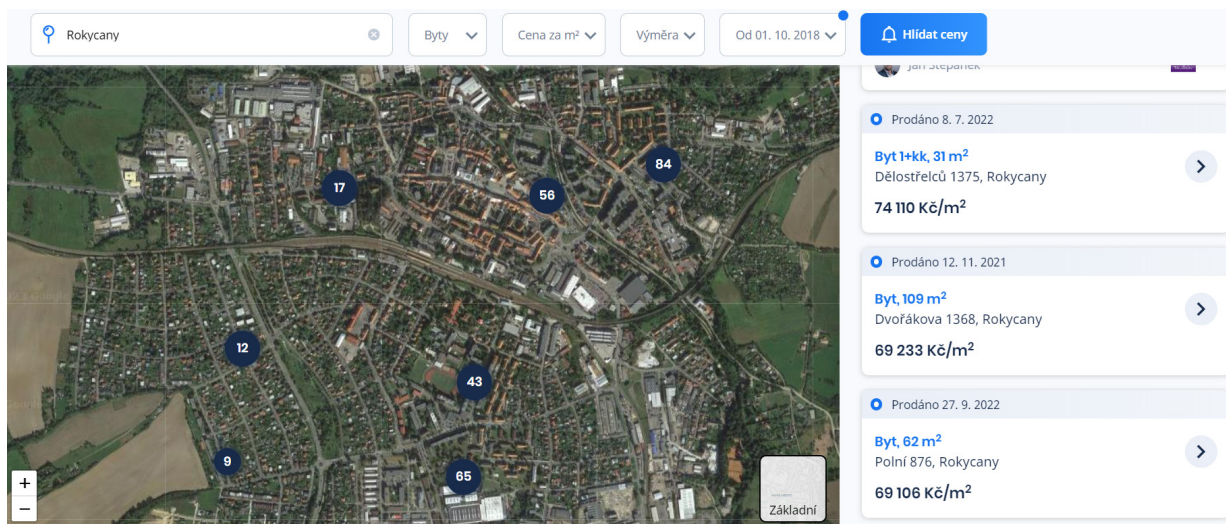
Z uvedených dat a ve srovnání s jinými městy je intenzita bytové výstavby velice nízká. Jindřichův Hradec, Prachatice, České Budějovice, kde je intenzita 2 a 3x vyšší.

Trh s nemovitostmi

- Za posledních 5 let se prodalo 286 bytů
- Za posledních pět let se postavilo 161 BJ
- Nejvyšší ceny pak dosahovaly částky 75 – 85 tis.Kč/m²

Trh je připraven na vstup developera.

Developer zde má zdravé podmínky pro výstavbu = **Fenomén č. 6 - Zdravé podmínky pro investiční výstavbu**



Doporučení

Hlavní doporučení

- Územní studie krajiny a změna urbanistické koncepce
- Ekonomické hodnocení města
- Proinvestiční zásady pro spolupráci s investory
- Mapa pro investory, nastavení MK daně z nemovitostí
- Posílení identity města – urbanistická struktura
- Manuál postavení města v rámci územních řízení

Fenomény a trendy

1. Příroda a krajina

Pokud má být příroda a krajina jednou s kvalit, které město nabízí svým obyvatelům, musí dojít k jejímu cílenému a koncepčnímu plánování, a to vše ve vazbě na územní plánování, hospodaření v krajině, soc. antropologii místa a identita města.

2. Identita

Značně silná migrace a způsob zástavby zejména pak její hustota i urbanistická struktura neumožňují posilování identity a sousedských vztahů, to vede k nutnosti zvýšených finančních nároků na kulturní společenské akce a neumožňuje přirozené aktivity obyvatel v rámci jednotlivých bloků či ulice.

3. Snižování potenciálu

Obrovský odliv ekonomicky aktivních obyvatel a s tím spojené snížení podnikatelských subjektů snižuje potenciál i možnou prosperitu města.

4. Snižování příjmu z RUD

Opět je důležité upozornit, že struktura a hustota zástavby neumožňuje dlouhodobě počítat se zvyšováním příjmů RUD, který se bude navíc uměle snižovat zásahy vládní politiky. Rozdíl mezi potřebou obyvatel a příjmy z RUD, tak začnou pomalu vyvolávat deficit v městském rozpočtu.

5. Hustota obyvatel

Stávající hustota centra města je velice nízká, pouze 54ob/ha. Pokud má Město začít fungovat, musí zvýšit hustotu zástavby centra resp. zvýšit počet jeho obyvatel. Hustota pod 100ob/ha neumožňuje zajistit ani služby ani bezpečnost ani peší vazby.

6. Zdravé podmínky pro investiční výstavbu

Velice živý trh s nemovitostmi a současná vyšší cena nemovitostí je společně s nedostatkem bytové výstavby obrovskou příležitostí pro developerské společnosti i zlepšení prosperity a ekonomiky města.

B

Územní potenciál Rokycan



Úvod

CÍLEM ANALÝZY POTENCIÁLU JE NA ZÁKLADĚ MULTIKRITERIÁLNÍ ANALÝZY VYHODNOTIT POTENCIÁL ÚZEMÍ PRO BYDLENÍ.

Tento dokument je součástí analýzy „Územní potenciál Rokycan“. Jejím cílem je vytvořit hodnocení na základě multikriteriální analýzy za využití dostupných, zejména prostorových dat stanovit priority pro koncepční rozhodování o udržitelném rozvoji území na odborné i politické úrovni.

Cílem analýzy potenciálu je na základě multikriteriální analýzy vyhodnotit potenciál území pro bydlení. Tedy identifikovat nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na environmentální kritéria a jejich dodržování. Analýza potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti.

Zpracovatel:



Urban Planner s. r. o.
Kaštanová 1055/14
779 00 Olomouc
www.urbanplanner.cz
info@urbanplanner.cz

Autorský kolektiv:

doc. RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D.
RNDr. Stanislav Šťastný
říjen 2023

Metoda zpracování

Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“. Modelování územního potenciálu je analytický proces, který určuje vhodnost území pro konkrétní funkci.

Hlavním cílem analýzy je identifikace lokalit vhodných pro bydlení, s důrazem na dodržování environmentálních limitů.

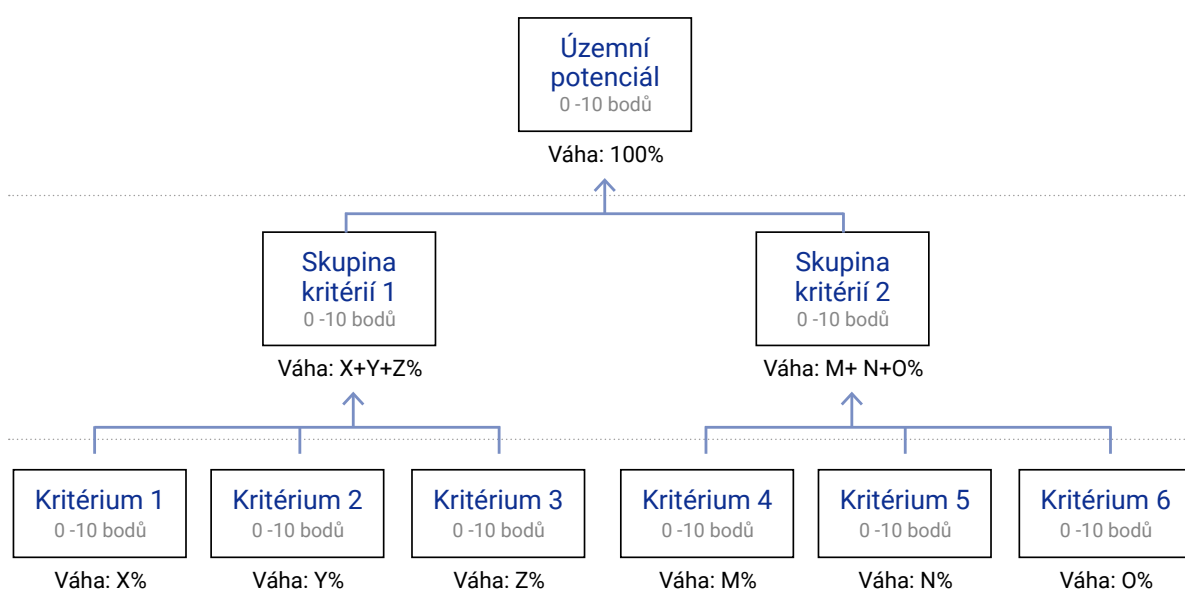
Pro hodnocení územního potenciálu bylo využito **multikriteriální analýzy**. Multikriteriální analýza vychází z konsenzu nebo arbitrárního úsudku o významnosti jednotlivých jevů ve vzájemném porovnání. Protože pracuje s velmi různorodými vstupy, lze stanovit významnost těchto vstupů pouze bodováním jejich významu různými aktéry procesu. Objektivizace multikriteriální analýzy se zpravidla dosahuje tím, že se na stanovení vah podílí co největší počet kvalifikovaných expertů a jejich subjektivní hodnocení se statisticky zpracuje, přičemž se eliminují výrazně odchylná hodnocení apod.

Hodnocení územního potenciálu pomocí multikriteriální analýzy lze rozdělit do 3 úrovní hodnocení:

- **Územní potenciál** je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě identifikován optimální přínos všech faktorů. 0 bodů znamená, že v lokalitě nebyl identifikován žádný přínos.
- **Skupiny kritérií** jsou stanoveny na základě odlišných vlastností jednotlivých kritérií.
- **Kritéria** představují vlastnosti skupin a jedná se o jednotlivé faktory mající vliv na vý

HLAVNÍM CÍLEM ANALÝZY JE IDENTIFIKACE LOKALIT VHDNÝCH PRO BYDLENÍ, S DŮRAZEM NA DODRŽOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH LIMITŮ.

sledný potenciál území. Vznikají parametrizační vlastnosti jevů v území. Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území, které lze přesně číselně vyjádřit. Přinášejí přínos územnímu potenciálu. Kombinace kritérií jsou řešeny vážením, přičemž součet vah všech kritérií odpovídá 100 %. Pro jejich kalibraci byla využita expertní metoda rozhodování, tzv. **Analytický hierarchický proces (AHP)**. Na každé úrovni hierarchické struktury jsme použili **Saatyho metodu** kvantitativního párového porovnání. Pomocí subjektivních hodnocení párového porovnání pak tato metoda přiřazuje jednotlivým faktorům kvantitativní charakteristiky vyjadřující jejich důležitost. Expert porovnává každou dvojici faktorů a velikost preferencí zapíše do Saatyho matice. Výsledkem kombinace kritérií je výsledná hodnota celé třídy. Na výsledné kalibraci vah se podíleli odborní konzultanti.



Kategorie

Ve studii hodnotíme územní potenciál pro kategorii bydlení.

Definice: Území určená pro rodinné nebo bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

- dobrá dostupnost občanské vybavenosti a služeb,
- kvalitní životní prostředí a nerušený pobyt,
- možnosti rekreace,
- dostupná veřejná doprava,
- vhodná morfologie terénu,
- napojení na obslužnou komunikaci a její dobrý technický stav,
- napojení na technickou infrastrukturu.

Skupina kritérií	Kritérium	Váha
Majetkové vztahy	Vlastnictví parcely	6,2 %
Životní prostředí	Čistota ovzduší – Imise PM10	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise PM2,5	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise NO ₂	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise BaP	0,5 %
	Potencionální hluková zátěž	3,0 %
	Zastoupení ploch zeleně	12,5 %
	Koncentrace výroby	4,3 %
Veřejná doprava	Dostupnost zastávky městské hromadné dopravy	8,3 %
	Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy	3,0 %
Občanská vybavenost	Dostupnost gastro služeb	5,0 %
	Dostupnost prodejny potravin	3,8 %
	Dostupnost mateřské školy	5,3 %
	Dostupnost základní školy	1,9 %
	Dostupnost zdravotnické péče	1,9 %
	Dostupnost lékárny	1,9 %
Rekreace	Dostupnost dětského hřiště	3,1 %
	Dostupnost sportoviště	3,0 %
Morfologie terénu	Intenzita slunečního záření	1,9 %
	Členitost okolního terénu	3,8 %
Dopravní infrastruktura	Vzdálenost obslužné komunikace	2,4 %
	Koncentrace cyklostezky	5,8 %
Technická infrastruktura	Vzdálenost vodovodu	6,3 %
	Vzdálenost plynovodu	2,3 %
	Vzdálenost kanalizace	6,3 %
	Vzdálenost elektra	2,8 %
	Vzdálenost teplovodu	3,8 %

Míra omezení	Omezení
Bez omezení	5. třída ochrany půdy
	Archeologické naleziště - I. kategorie
	Archeologické naleziště - II. kategorie
	Radonové riziko střední
Mírně omezující	4. třída ochrany půdy
	Památková zóna
Středně omezující	3. třída ochrany půdy
	Ochranné pásmo silnice 2. třídy
	Ochranné pásmo železniční dráhy
Významně omezující	2. třída ochrany půdy
	Bezpečnostní pásmo plynovodu VTL
	Bezpečnostní pásmo regulační stanice
	Ochranné pásmo komunikačního vedení
	Ochranné pásmo lesa
	Ochranné pásmo plynovodu NTL
	Ochranné pásmo plynovodu STL
	Ochranné pásmo plynovodu VTL
	Ochranné pásmo regulační stanice
	Ochranné pásmo teplovodu
	Ochranné pásmo vedení elektrické sítě
Záplavové území Q_{100}	

Míra omezení	Omezení
Vylučující	1. třída ochrany půdy
	Aktivní zóna záplavového území
	Interakční prvek
	Lesní plocha
	Lokální biocentrum
	Maloplošná zvláště chráněná území
	Ochranné pásmo maloplošného zvláště chráněného území
	Vodní plocha
	Záplavové území Q_{20}
	Záplavové území Q_5
	Zastavěná plocha
	Zastavěná plocha

Kritéria

Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území, které lze přesně číselně vyjádřit. Přinášejí přínos územnímu potenciálu.

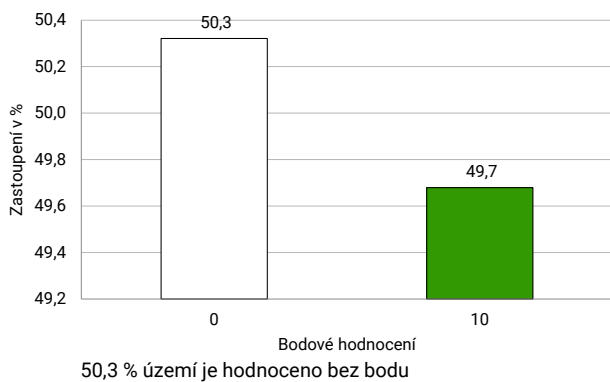
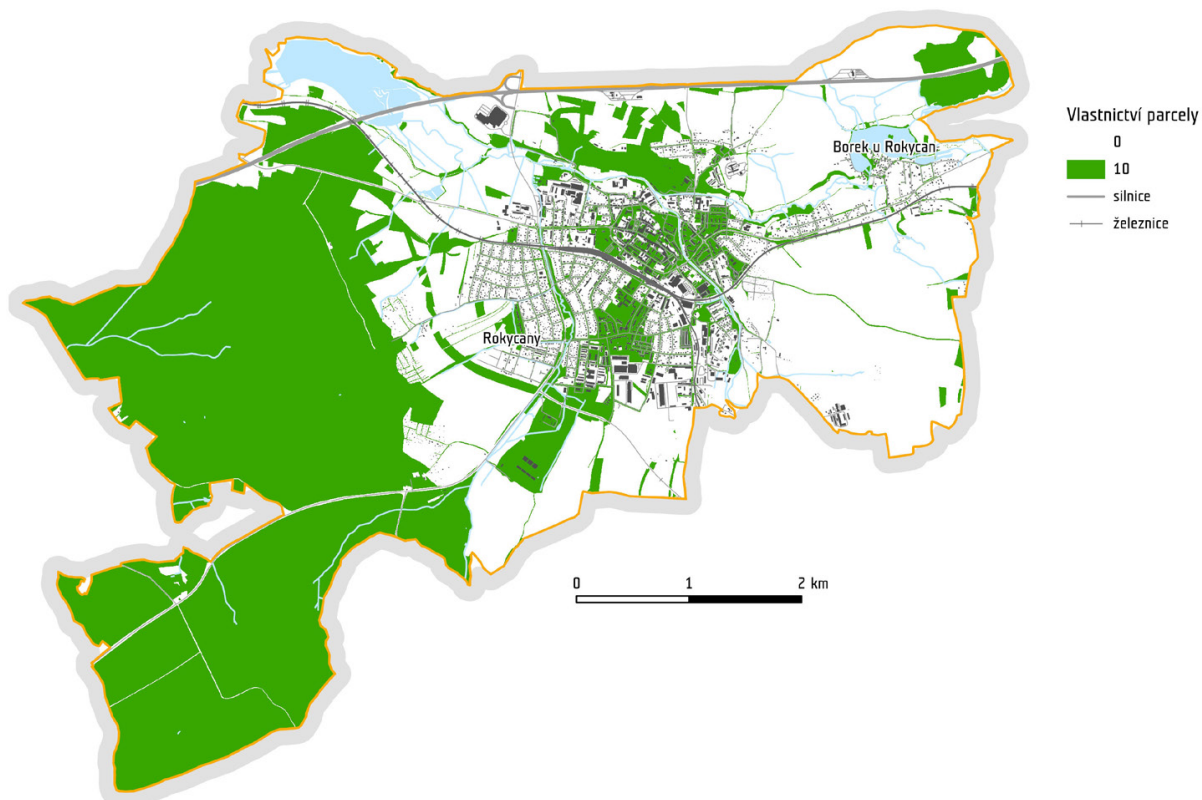
Pro hodnocení kritérií používáme bodový systém. Rozmezí bodů se pohybuje mezi 0 až 10. Bodová hodnota jevu 0 znamená nulový přínos územnímu potenciálu, naopak bodová hodnota 10 představuje optimální stav. Níže je uveden seznam všech kritérií s popisem systému hodnocení.

Majetkové vztahy

1) Vlastnictví parcely

Popis: Vlastnictví pozemku městskou částí, městem, samosprávným krajem nebo státem výrazně urychluje a zjednodušuje možnost realizace výstavby. Vlastnictví jiným subjektem je z pohledu města pro další investice výrazně složitější.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme na základě informací převzatých z katastru nemovitostí - informace o vlastníku parcely. Hodnotíme zdali je parcela v úplném vlastnictví majetku města.



Bodová hodnota	Vlastnictví parcely
10	parcela je ve vlastnictví majetku města
0	parcela není ve vlastnictví majetku města

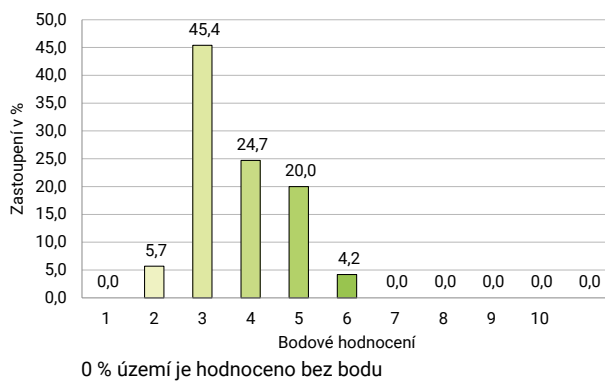
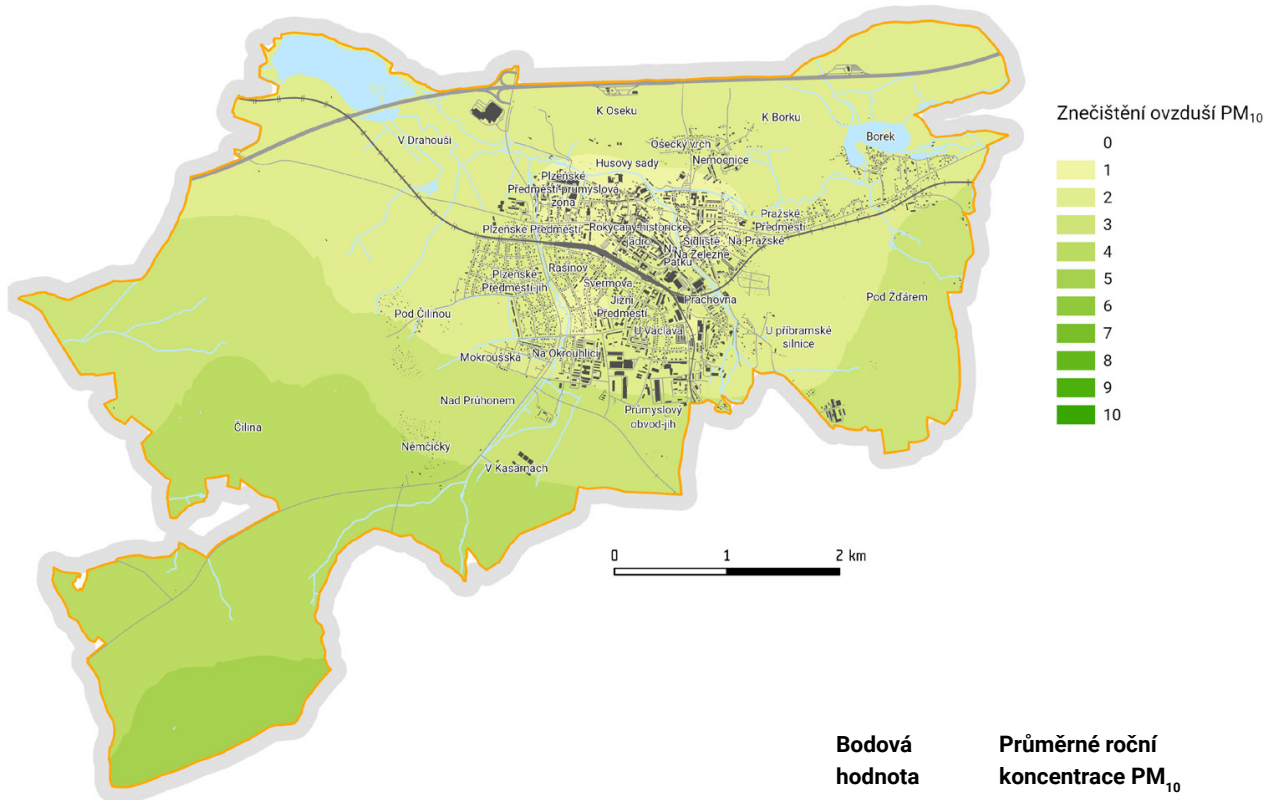
Zdroj dat: ČÚZK – Registr nemovitostí, 2023

Životní prostředí

1) Znečištění ovzduší PM₁₀

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM₁₀. Hlavním důvodem sledování těchto částic jsou zdravotní rizika populace a respirační zátěž obyvatel.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM₁₀ (µg.m⁻³).



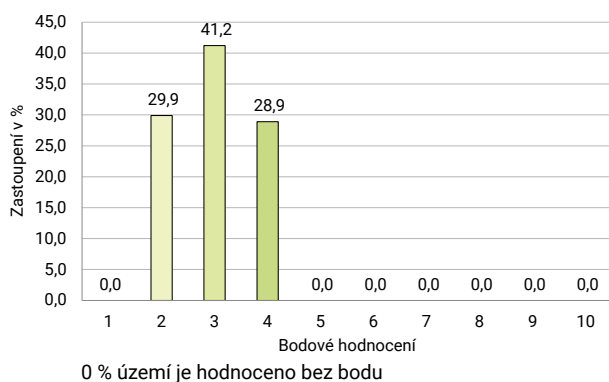
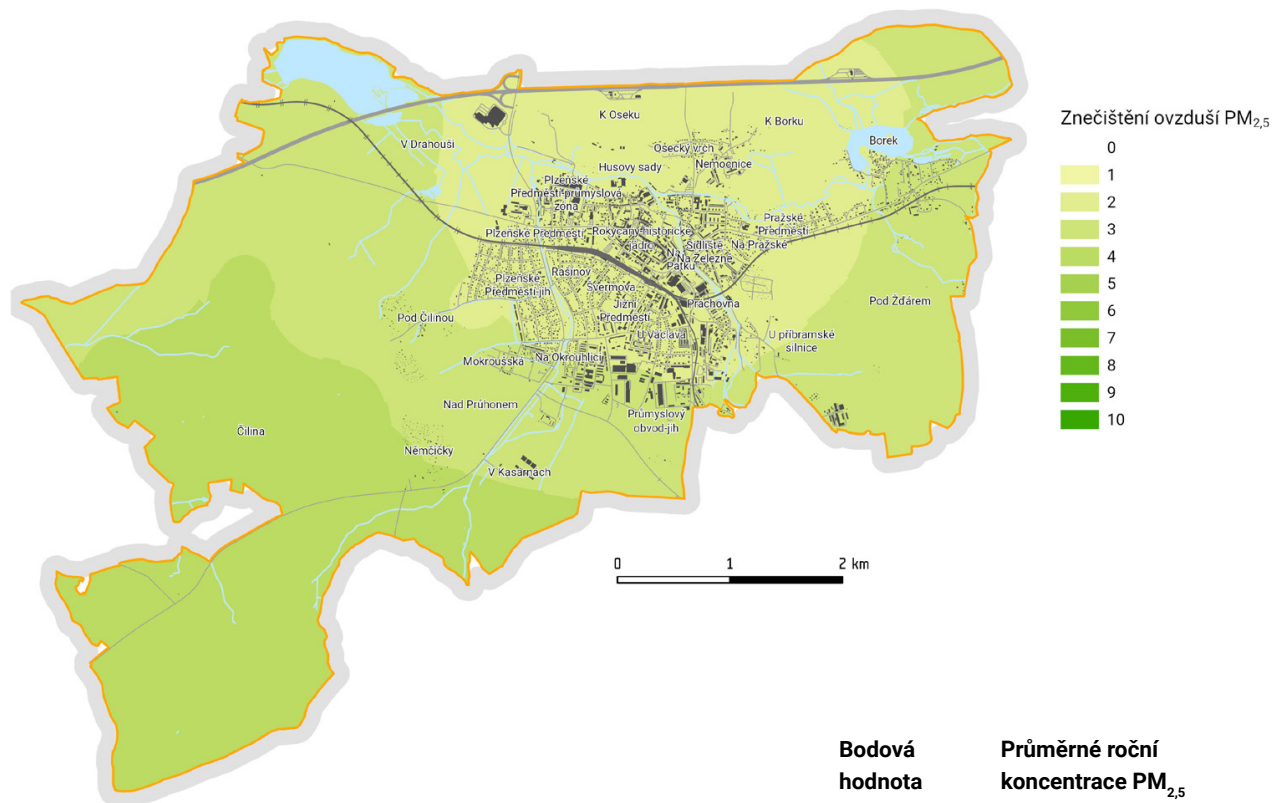
Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace PM ₁₀
10	< 12,5 µg.m ⁻³
9	< 13,5 µg.m ⁻³
8	< 14,5 µg.m ⁻³
7	< 15,5 µg.m ⁻³
6	< 16,5 µg.m ⁻³
5	< 17 µg.m ⁻³
4	< 18 µg.m ⁻³
3	< 19 µg.m ⁻³
2	< 20 µg.m ⁻³
1	< 21 µg.m ⁻³
0	> 21 µg.m ⁻³

2) Znečištění ovzduší PM_{2,5}

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM_{2,5}. Hlavním důvodem sledování těchto nejmenších, respirabilních frakcí prachových částic ovzduší je stanovení zdravotního rizika populace a respirační zátěž obyvatel.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM_{2,5} (µg.m⁻³)



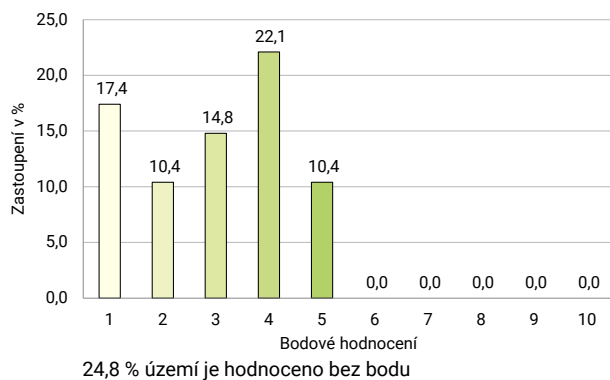
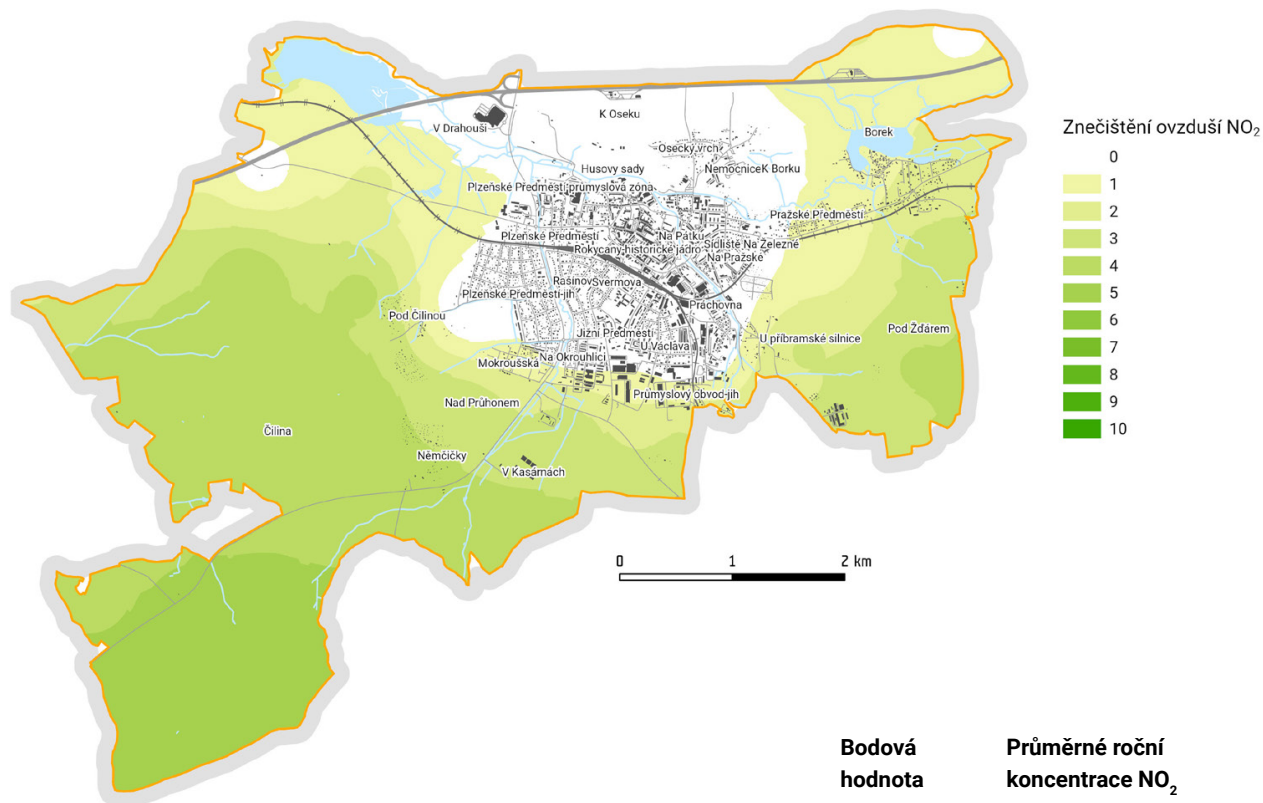
Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace PM _{2,5}
10	< 8,5 µg.m ⁻³
9	< 10 µg.m ⁻³
8	< 10,5 µg.m ⁻³
7	< 11 µg.m ⁻³
6	< 11,5 µg.m ⁻³
5	< 12 µg.m ⁻³
4	< 13 µg.m ⁻³
3	< 14 µg.m ⁻³
2	< 15 µg.m ⁻³
1	< 16 µg.m ⁻³
0	> 16 µg.m ⁻³

3) Znečištění ovzduší NO₂

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací NO₂, tedy ze silniční dopravy, z průmyslových zdrojů a z lokálního vytápění. Z hlediska naměřených koncentrací je oxid dusičitý nejvýznamnější znečišťující látkou, k jehož koncentracím je hlavním přispěvatelem silniční doprava.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací NO₂ (µg.m⁻³).



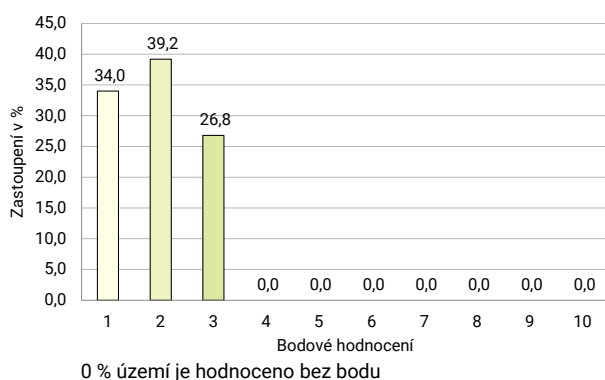
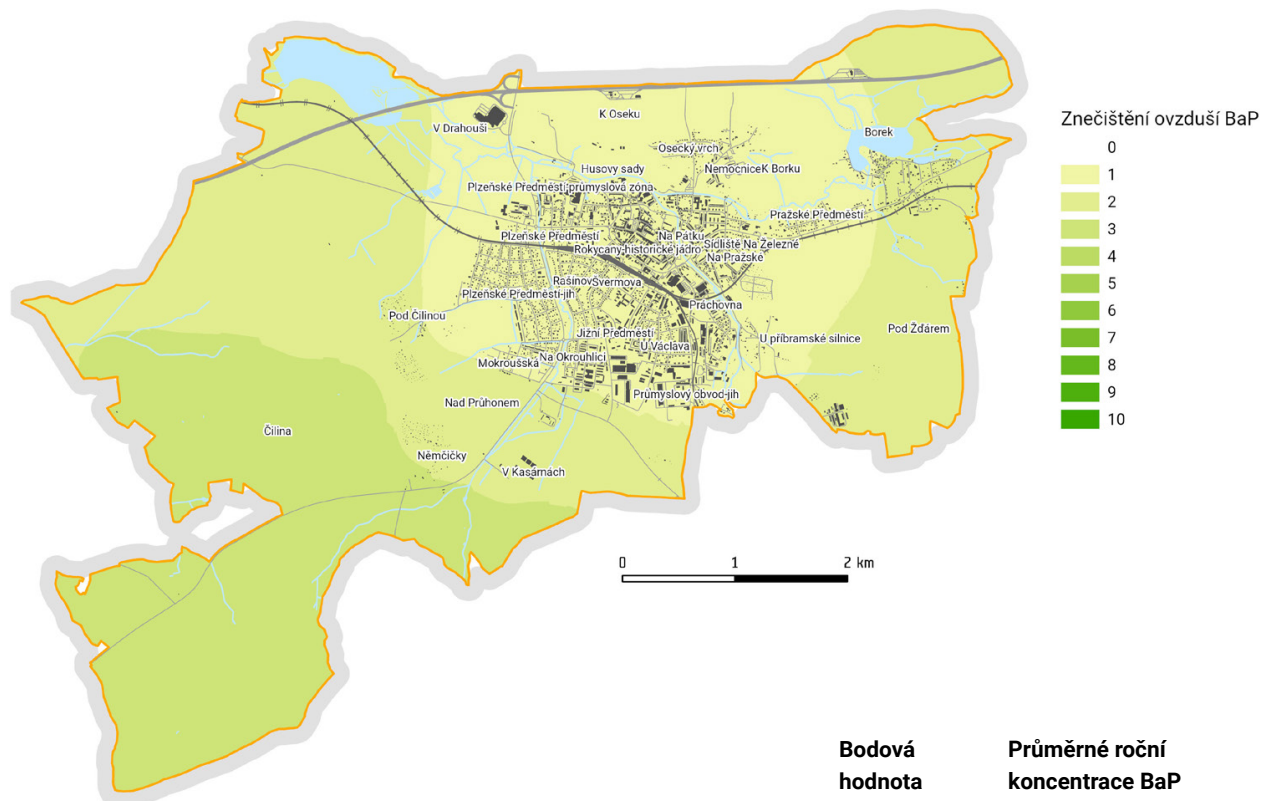
Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace NO ₂
10	< 5 µg.m ⁻³
9	< 5,5 µg.m ⁻³
8	< 6 µg.m ⁻³
7	< 6,5 µg.m ⁻³
6	< 7 µg.m ⁻³
5	< 8 µg.m ⁻³
4	< 9 µg.m ⁻³
3	< 10 µg.m ⁻³
2	< 11 µg.m ⁻³
1	< 12 µg.m ⁻³
0	> 12 µg.m ⁻³

4) Znečištění ovzduší BaP

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací benzo[a]pyren (BaP). V případě polycyklických aromatických uhlovodíků je BaP považován za indikátor karcinogenního potenciálu hodnocené směsi.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací BaP ($\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$).



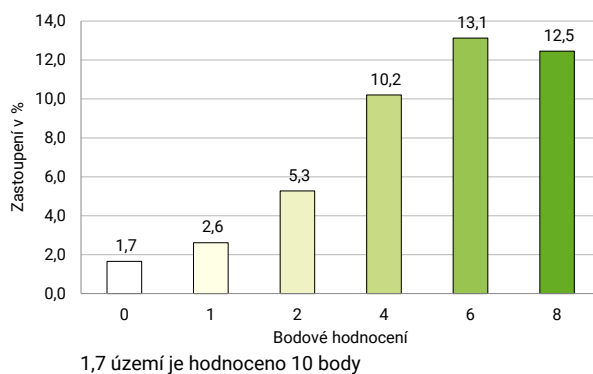
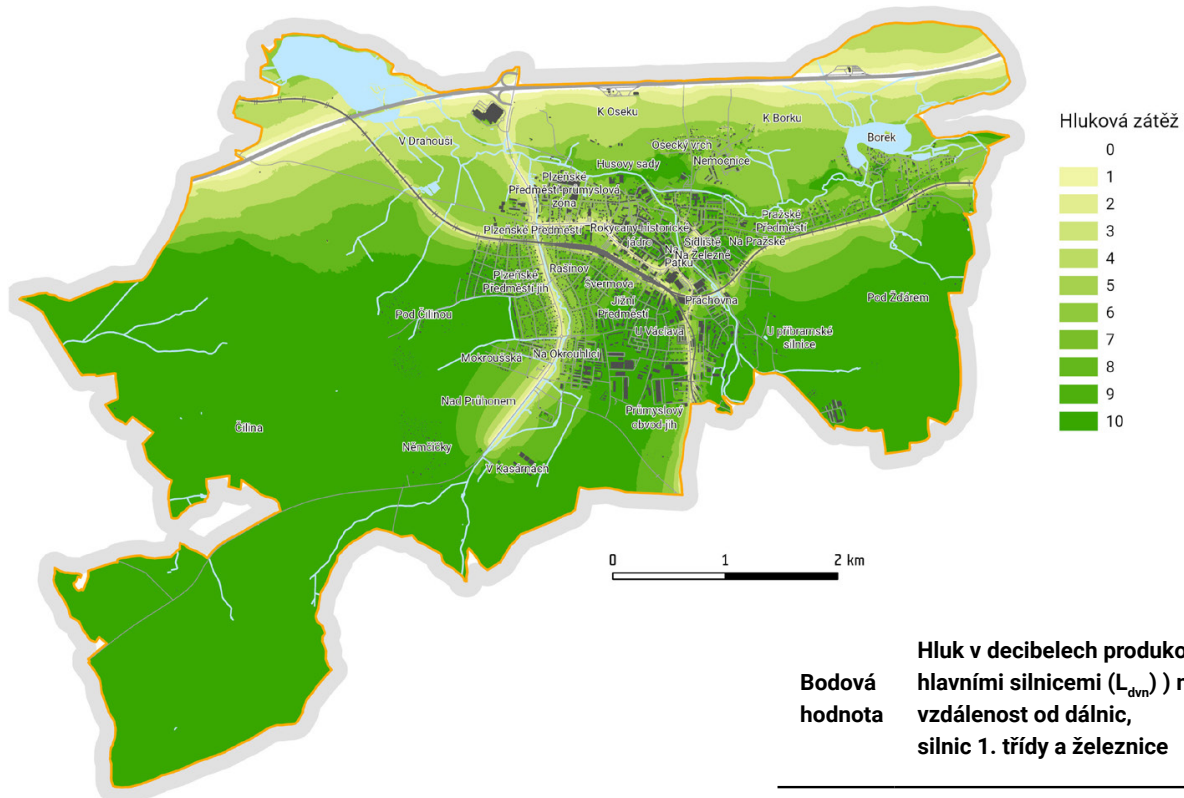
Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace BaP
10	< 0,06 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
9	< 0,12 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
8	< 0,18 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
7	< 0,24 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
6	< 0,3 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
5	< 0,4 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
4	< 0,5 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
3	< 0,65 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
2	< 0,8 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
1	< 1 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
0	> 1 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$

5) Hluková zátěž

Popis: Mezní hodnoty hlukových ukazatelů, jejich výpočet pro hluk vytvářený silniční, železniční a leteckou dopravou a hluk pocházející ze zařízení upravených zákonem o integrované prevenci upravuje vyhláška č. 523/2006 Sb. Hluková mapa z III. etapy Strategického hlukového mapování z roku 2017 (Ministerstvo zdravotnictví ČR, Odbor ochrany veřejného zdraví) má pokrytí v zájmovém území pouze pro komunikace. Pro železnici bylo použito odhadu šíření hluku železnice v okolí 500 m.

Hodnocení: Míra potenciální hlukové zátěže byla hodnocena v kombinaci hlukové mapy a vzdálenosti od železnice, až do vzdálenosti 500 m. Míra hlukové zátěže pro celodenní obtěžování hlukem je znázorněná pomocí hlukového ukazatele L_{dn} (den-večer-noc) v intervalech po 5 dB (za hlavní silnice).



Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2023

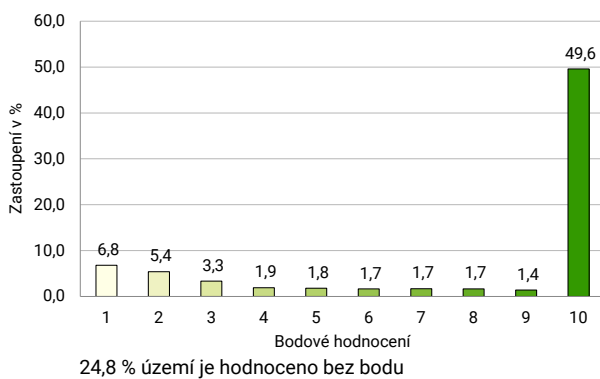
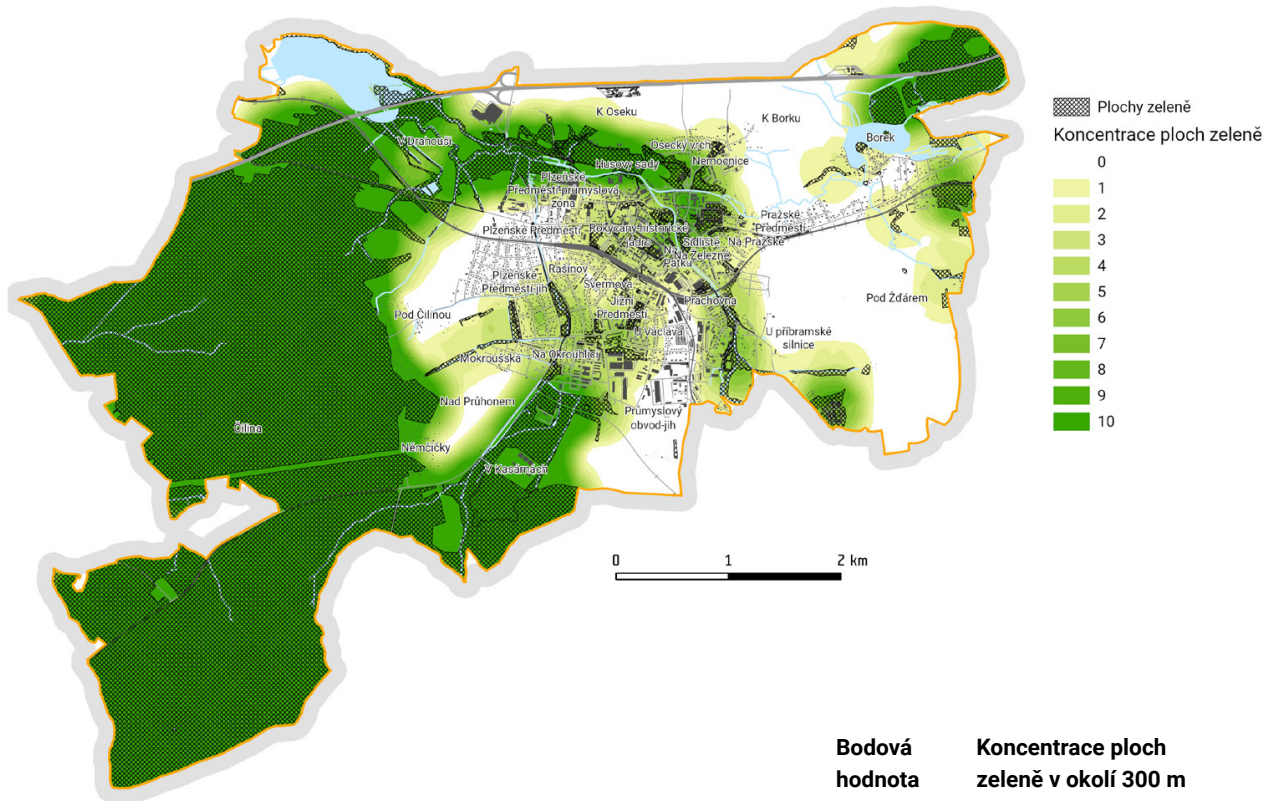
Hluk v decibelech produkovaný hlavními silnicemi (L_{dn}) nebo vzdálenost od dálnic, silnic 1. třídy a železnice

10	nad 500 m nebo < 50 dB
9	do 500 m
8	do 450 m nebo 50–55 dB
7	do 350 m
6	do 300 m nebo 55–60 dB
5	do 250 m
4	do 400 m nebo 60–65 dB
3	do 200 m
2	do 150 m nebo 65–70 dB
1	do 100 m nebo 70–75 dB
0	do 50 m nebo 75 > dB

6) Koncentrace ploch zeleně

Popis: Sousedství zeleně popř. výhled do parku výrazně zvyšuje atraktivitu, a tedy i cenu bydlení. Pro potřeby hodnocení jsme využili Územního generelu zeleně, konkrétně koncentrace ploch zeleně v bezprostředním okolí.

Hodnocení: Hodnotíme procentuální zastoupení ploch zeleně v bezprostředním okolí 300 m.



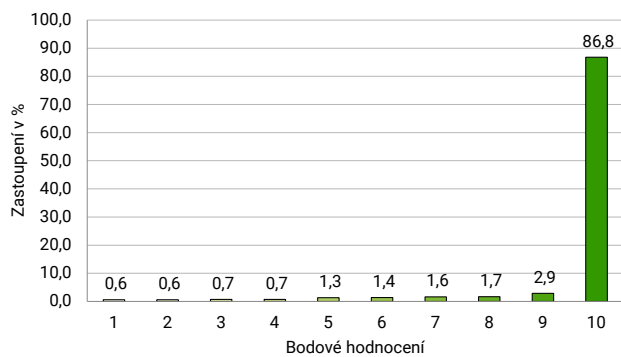
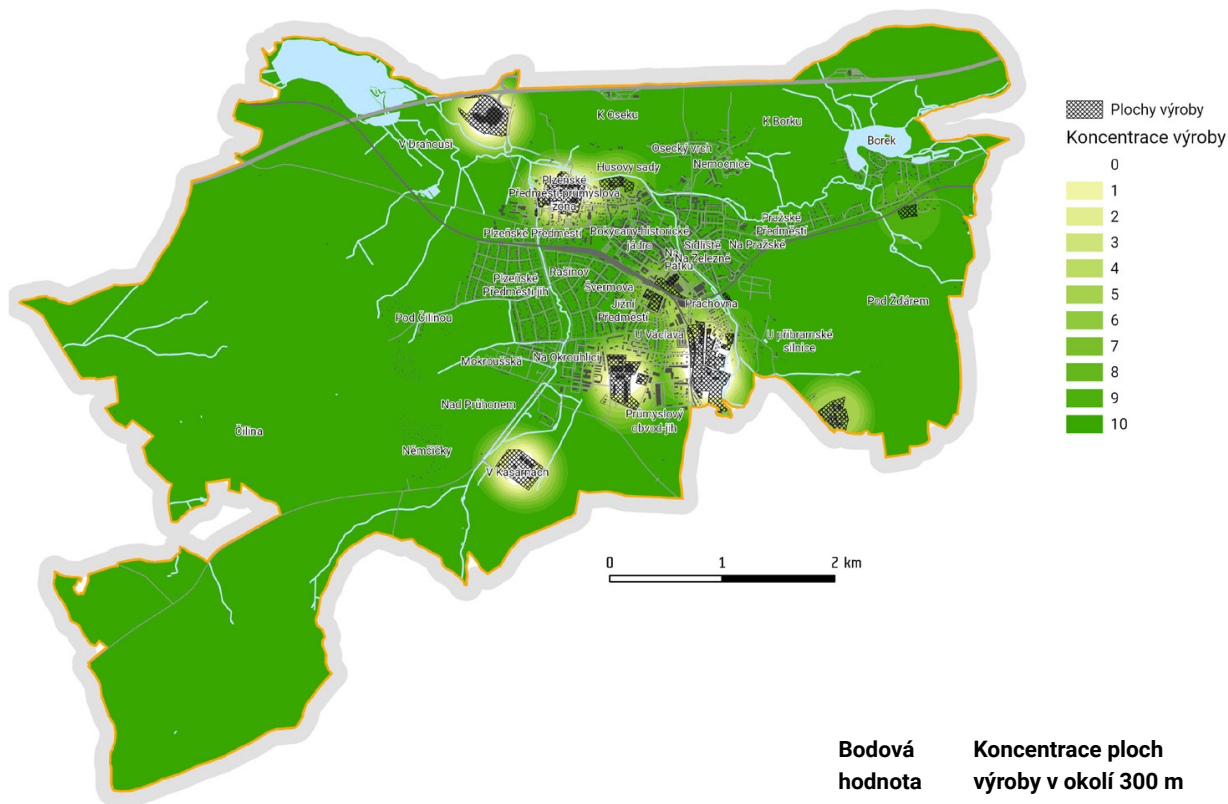
Zdroj dat: Státní mapa v měřítku 1:5 000, 2023

Bodová hodnota	Koncentrace ploch zeleně v okolí 300 m
10	> 30 %
9	> 27 %
8	> 24 %
7	> 21 %
6	> 18 %
5	> 15 %
4	> 12 %
3	> 9 %
2	> 6 %
1	> 3 %
0	< 3 %

7) Koncentrace výroby

Popis: Urbanistické koncepce územních plánů uvádí, že je preferován rozvoj městské sídelní struktury jako spojitého všeobecně obytného území s minimalizací činností a funkcí, které ovlivňují negativně životní podmínky jeho obyvatel. Je tedy žádoucí preferovat výstavbu bydlení mimo rušivou a krajinně neestetickou průmyslovou výrobu.

Hodnocení: Hodnotíme procentuální zastoupení ploch výroby v bezprostředním okolí 300 m.



1,6 % území je hodnoceno bez bodu

Zdroj dat: Územní plán Rokycan, 2021

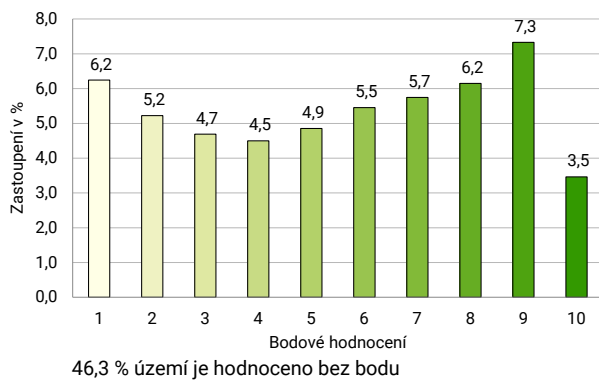
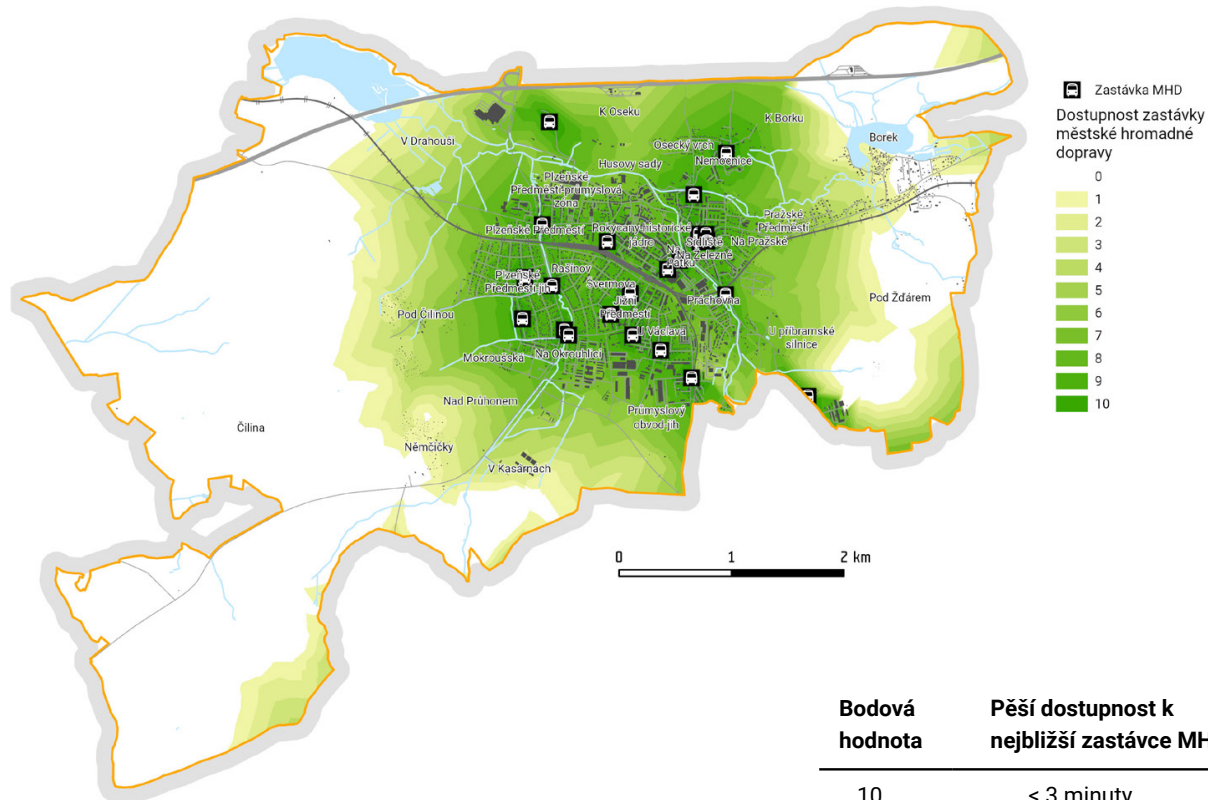
Bodová hodnota	Koncentrace ploch výroby v okolí 300 m
10	> 30 %
9	> 27 %
8	> 24 %
7	> 21 %
6	> 18 %
5	> 15 %
4	> 12 %
3	> 9 %
2	> 6 %
1	> 3 %
0	< 3 %

Veřejná doprava

1) Dostupnost zastávek městské hromadné dopravy

Popis: Dostupnost veřejné dopravy je základním předpokladem mobility obyvatel, veřejná doprava jednak umožňuje mobilitu těm, kdo z různých důvodů nejedí automobilem a jednak je oproti individuální automobilové dopravě příznivější k životnímu prostředí. Městská hromadná doprava je ve městě zabezpečována autobusovou a trolejbusovou dopravou.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší zastávce MHD v minutách.



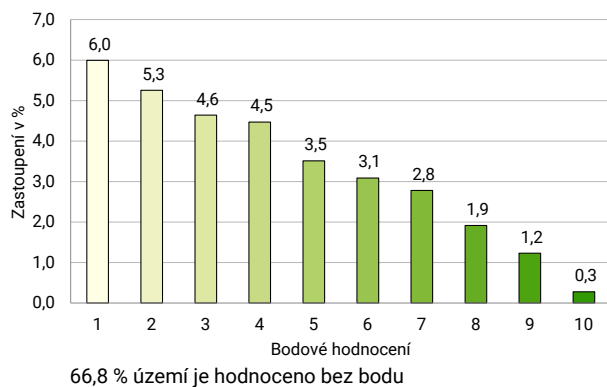
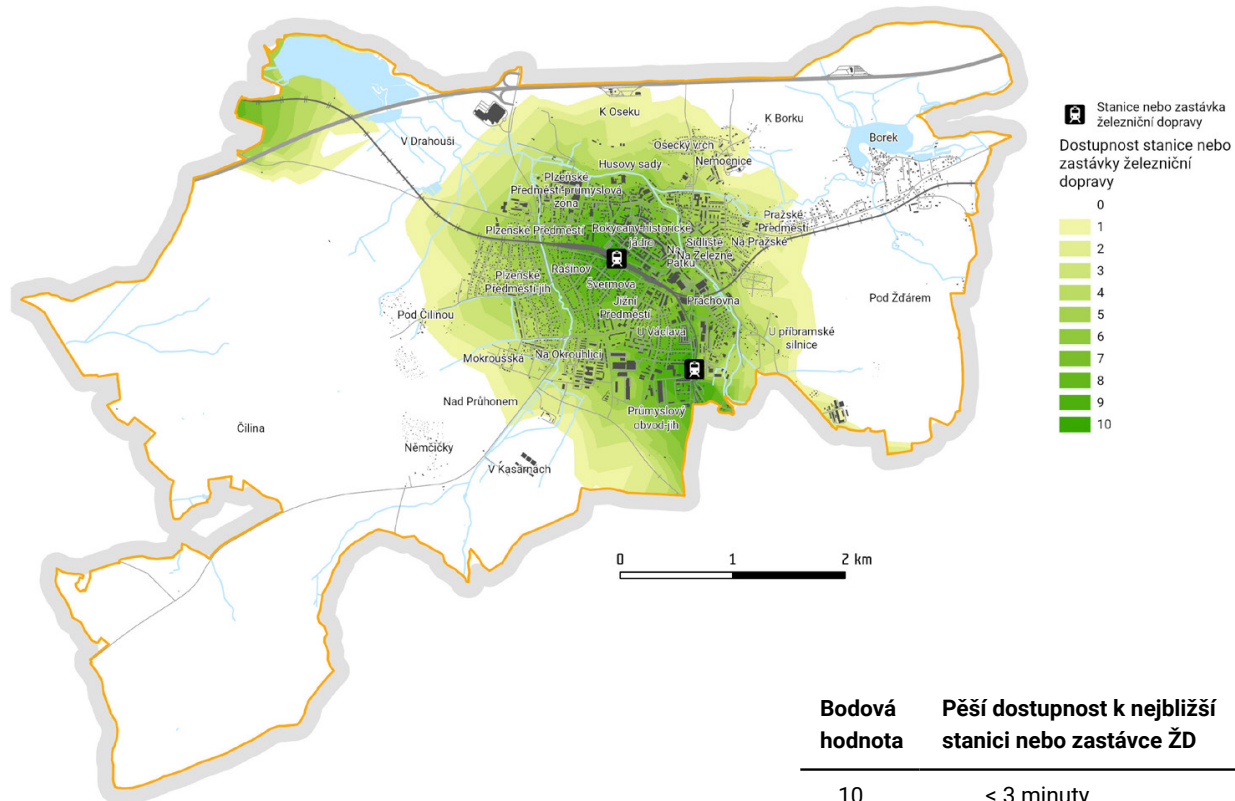
Bodová hodnota	Pěší dostupnost k nejbližší zastávce MHD
10	< 3 minuty
9	< 6 minut
8	< 9 minut
7	< 12 minut
6	< 15 minut
5	< 18 minut
4	< 21 minut
3	< 24 minut
2	< 27 minut
1	< 30 minut
0	> 30 minut

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

2) Dostupnost zastávek železniční dopravy

Popis: Dostupnost stanic zastávek železniční dopravy je základním předpokladem mobility obyvatel, železniční doprava jednak umožňuje alternativní dopravu těm, kdo z různých důvodů nejedou automobilem a jednak je oproti individuální automobilové dopravě příznivější k životnímu prostředí.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší stanici nebo zastávce železniční dopravy v minutách.



Bodová hodnota	Pěší dostupnost k nejbližší stanici nebo zastávce ŽD
10	< 3 minuty
9	< 6 minut
8	< 9 minut
7	< 12 minut
6	< 15 minut
5	< 18 minut
4	< 21 minut
3	< 24 minut
2	< 27 minut
1	< 30 minut
0	> 30 minut

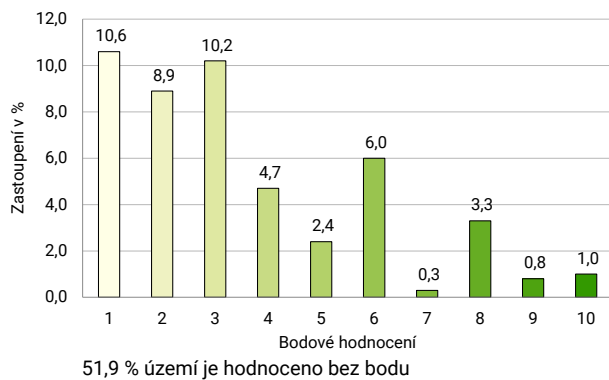
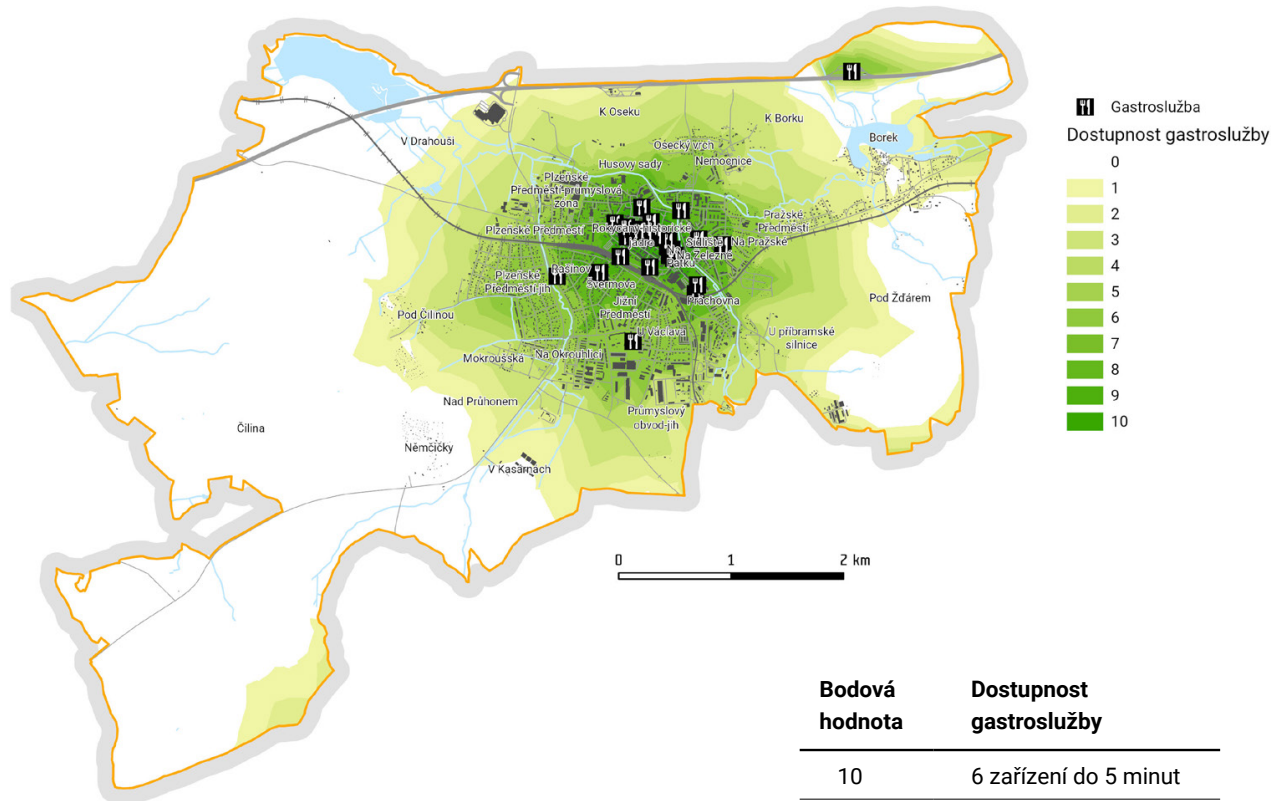
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

Občanská vybavenost a služby

1) Dostupnost gastroslužby

Popis: V rámci kritéria hodnotíme dostupnost gastroslužeb jako jsou restaurace, rychlé občerstvení, hospody, bary, kavárny. Jejich koncentrace v bezprostřední dostupnosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace pěší dostupnosti k nejbližšímu zařízení a počtu těchto zařízení v bezprostřední pěší dostupnosti.



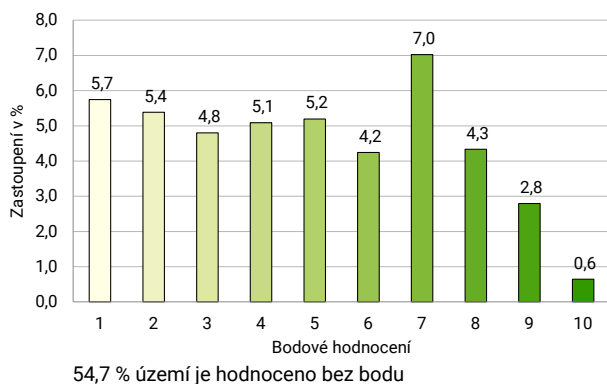
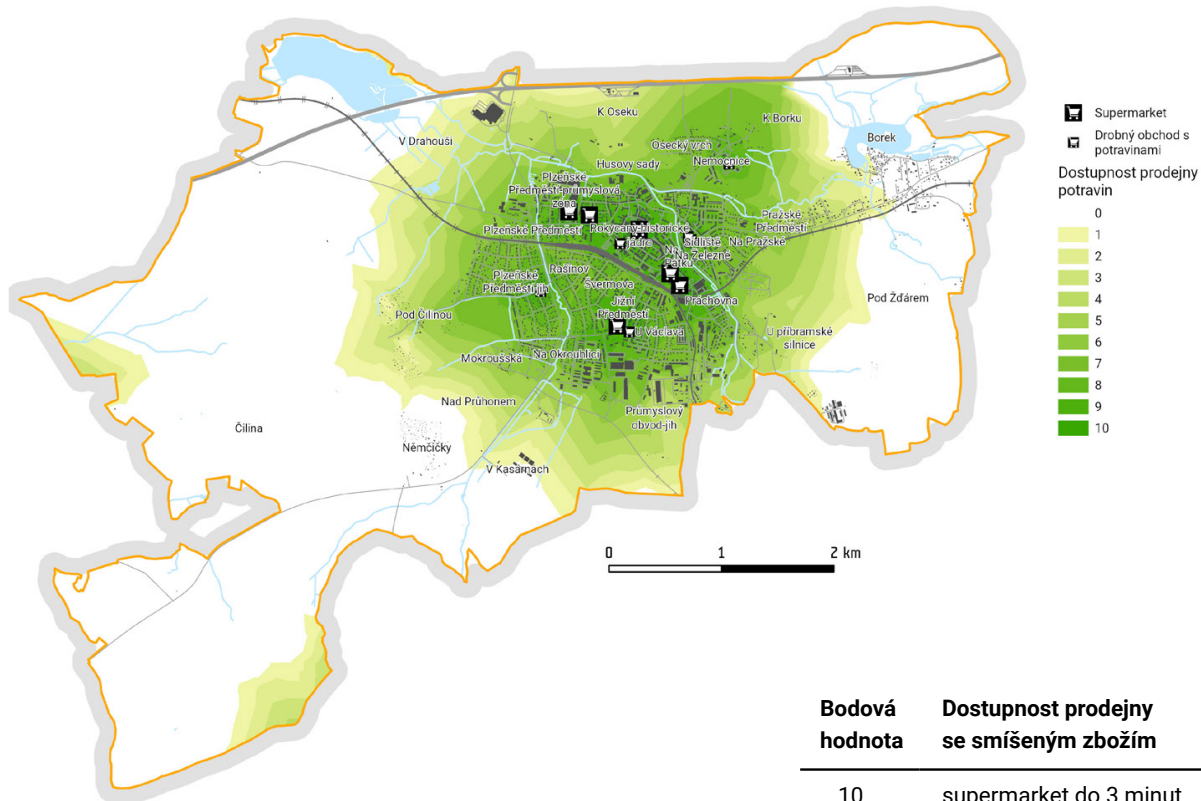
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

Bodová hodnota	Dostupnost gastroslužby
10	6 zařízení do 5 minut
9	4 zařízení do 5 minut
8	2 zařízení do 5 minut nebo 4 zařízení do 10 minut
7	2 zařízení do 10 minut
6	1 zařízení do 10 minut
5	1 zařízení do 12 minut
4	1 zařízení do 15 minut
3	1 zařízení do 20 minut
2	1 zařízení do 25 minut
1	1 zařízení do 30 minut
0	žádné zařízení do 30 minut

2) Dostupnost prodejny potravin

Popis: Prodejny potravin rozdělujeme pro potřeby hodnocení na supermarkety a ostatní drobné prodejny s potravinami. Dobrá dostupnost těchto prodejen (zejm. supermarketů) zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí časové pěší dostupnosti v minutách.



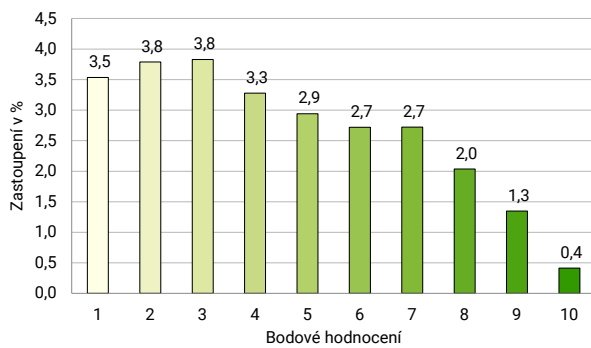
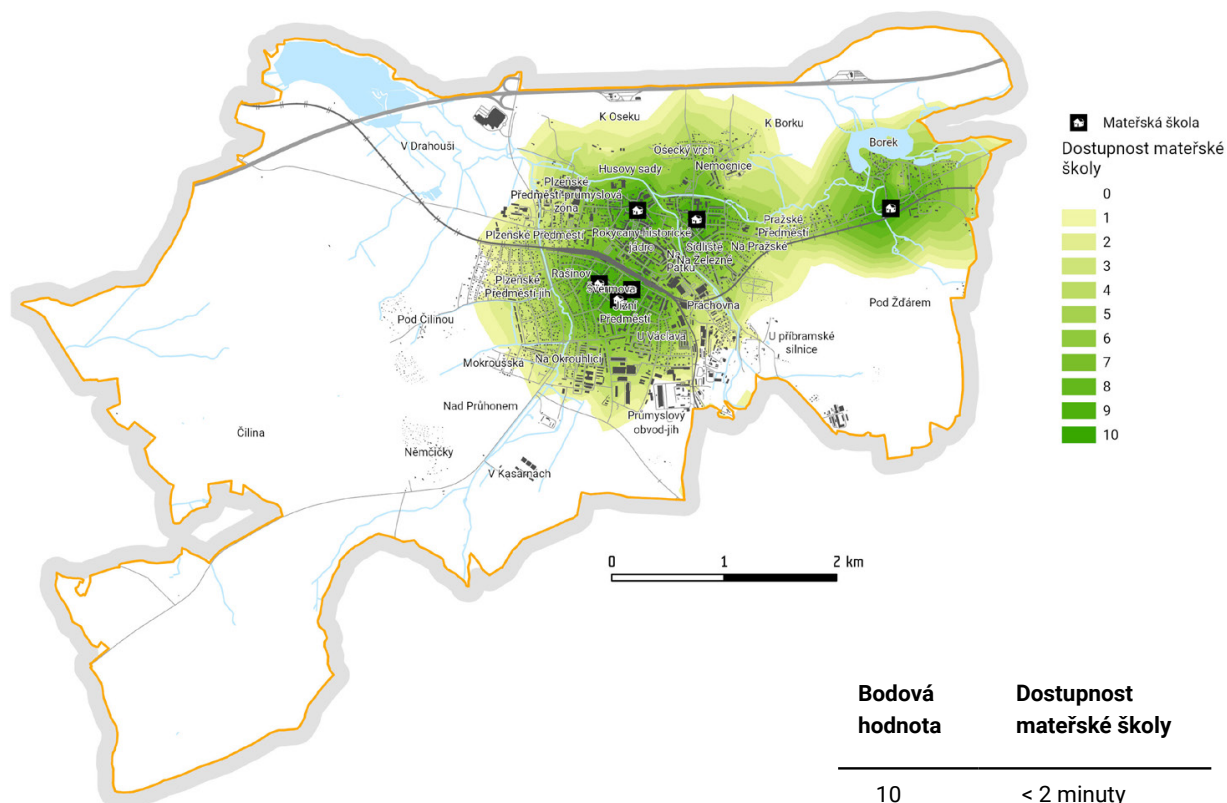
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

Bodová hodnota	Dostupnost prodejny se smíšeným zbožím
10	supermarket do 3 minut
9	supermarket do 6 minut nebo drobný obchod do 3 minut
8	supermarket do 9 minut nebo drobný obchod do 6 minut
7	obchod bez rozlišení do 12 min.
6	obchod bez rozlišení do 15 min.
5	obchod bez rozlišení do 18 min.
4	obchod bez rozlišení do 21 min.
3	obchod bez rozlišení do 24 min.
2	obchod bez rozlišení do 27 min.
1	obchod bez rozlišení do 30 min.
0	bez obchodu do 30 minut

3) Dostupnost mateřské školy

Popis: Přijatelná vzdálenost mezi školským zařízením a bydlištěm (ideálně jeho pěší vzdálenost) je důležitou součástí kvality bydlení pro rodinu s dětmi předškolního i školního věku. Pokud vzdálenost mezi bydlištěm a školou nemůže dítě překonat pěšky, je třeba pro něj zajistit jiný způsob dopravy – veřejnou dopravou nebo autem svého rodiče. Dochází tak k nárůstu nákladů veřejného sektoru (příspěvky krajů na obslužnost, potřeba zřizovat parkoviště u těchto zařízení) i soukromého sektoru (náklady na jízdné, popřípadě výdaje spojené s individuální automobilovou dopravou, ušlý zisk rodičů dopravujících děti autem). Často lze také pozorovat oslabení soudržnosti společenství obyvatel území, kdy se děti začínají rozlišovat podle způsobu přepravy. Do hodnocení vstupují pouze státní mateřské školy.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší státní mateřské škole v minutách. Vzhledem k věku dětí je u mateřských škol vymezena kratší docházková vzdálenost oproti základním školám.



73,4 % území je hodnoceno bez bodu

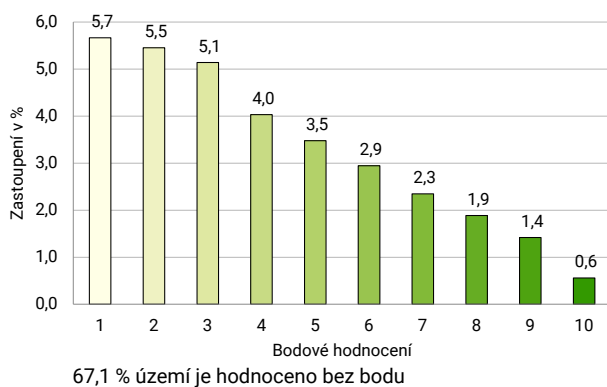
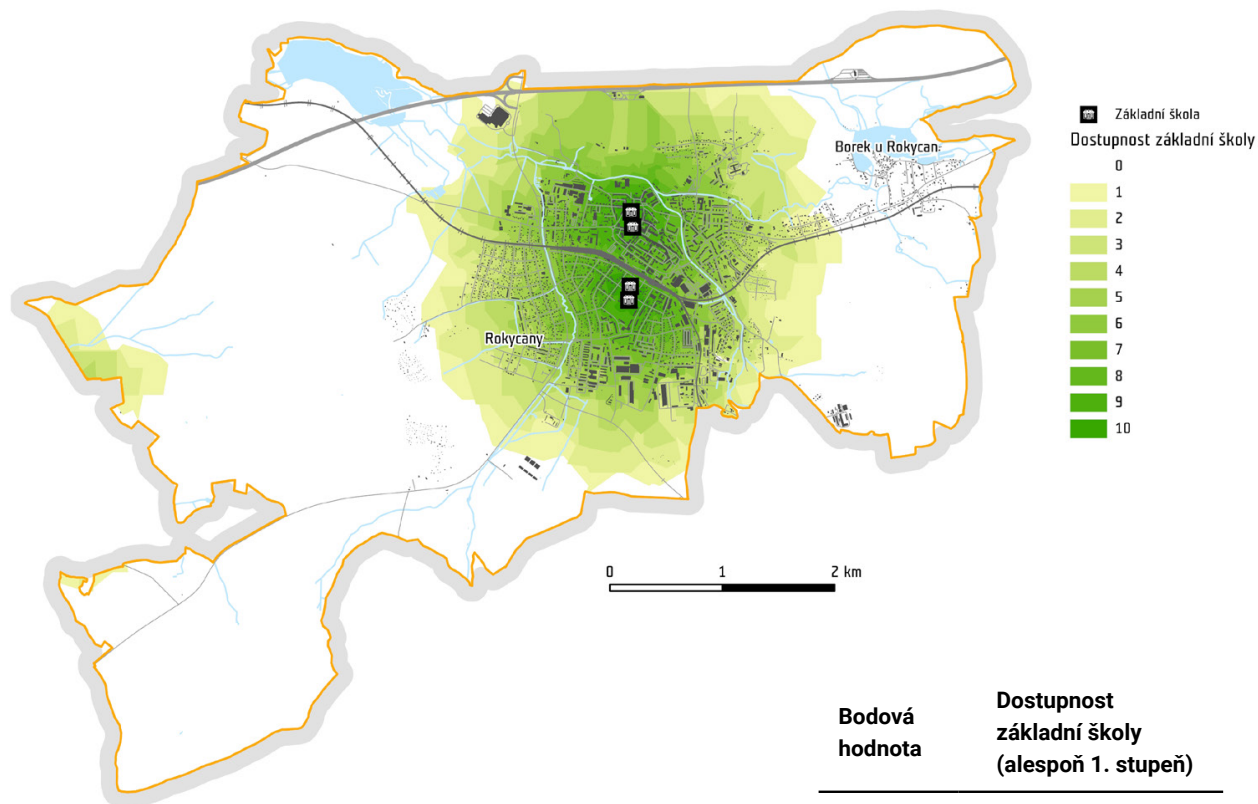
Zdroj dat: Školský rejstřík, 2023

Bodová hodnota	Dostupnost mateřské školy
10	< 2 minut
9	< 4 minut
8	< 6 minut
7	< 8 minut
6	< 10 minut
5	< 12 minut
4	< 14 minut
3	< 16 minut
2	< 18 minut
1	< 20 minut
0	> 20 minut

4) Dostupnost základní školy

Popis: Obdobně jako v případě mateřských škol, toto kritérium hodnotí dostupnost nejbližší, v tomto případě, základní školy z hodnocené lokality. Do hodnocení vstupují pouze státní základní školy s alespoň 1. stupněm. Dostupnost středních škol hodnocena není, vzhledem k jejich specializaci se předpokládá cesta do školy s využitím MHD.

Hodnocení: Faktor hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší státní základní škole (s alespoň 1. stupněm) v minutách. Vzhledem k věku dětí je u základních škol akceptovatelná delší docházková vzdálenost.



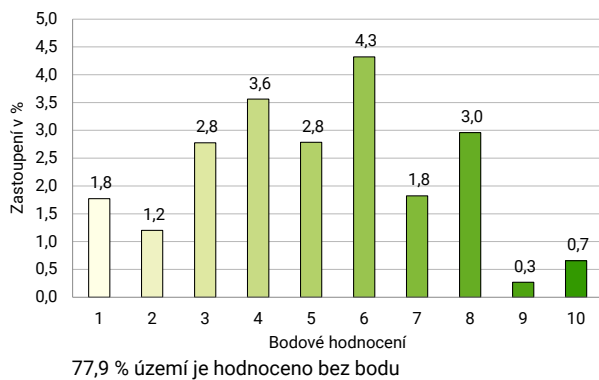
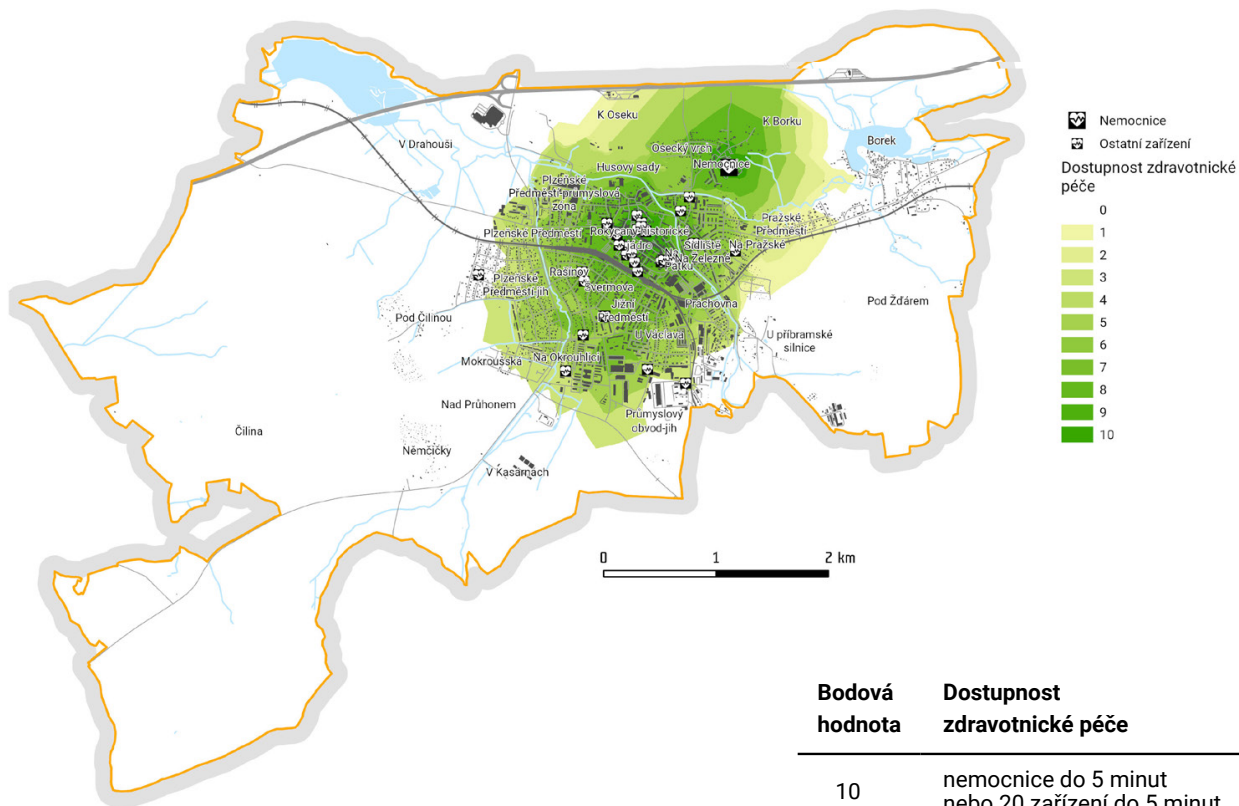
Zdroj dat: Školský rejstřík, 2023

Bodová hodnota	Dostupnost základní školy (alespoň 1. stupeň)
10	< 3 minut
9	< 6 minut
8	< 9 minut
7	< 12 minut
6	< 15 minut
5	< 18 minut
4	< 21 minut
3	< 24 minut
2	< 27 minut
1	< 30 minut
0	> 30 minut

5) Dostupnost zdravotnické péče

Popis: V rámci kritéria hodnotíme dostupnost zdravotnické péče. Mezi ně řadíme všechny ordinace a zdravotnická pracoviště bez rozlišení. Jejich koncentrace v bezprostřední dostupnosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Faktor hodnotíme pomocí koncentrace těchto zařízení v bezprostřední pěší dostupnosti 5, 10 a 15 minut.



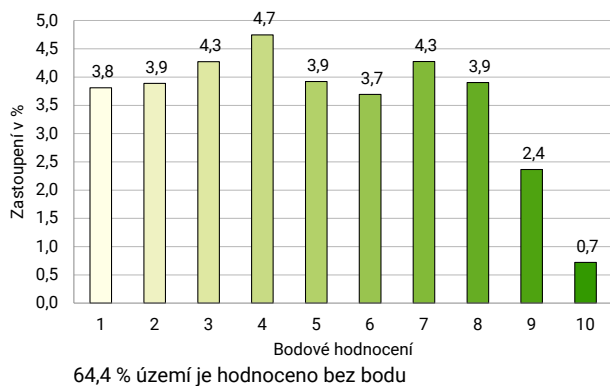
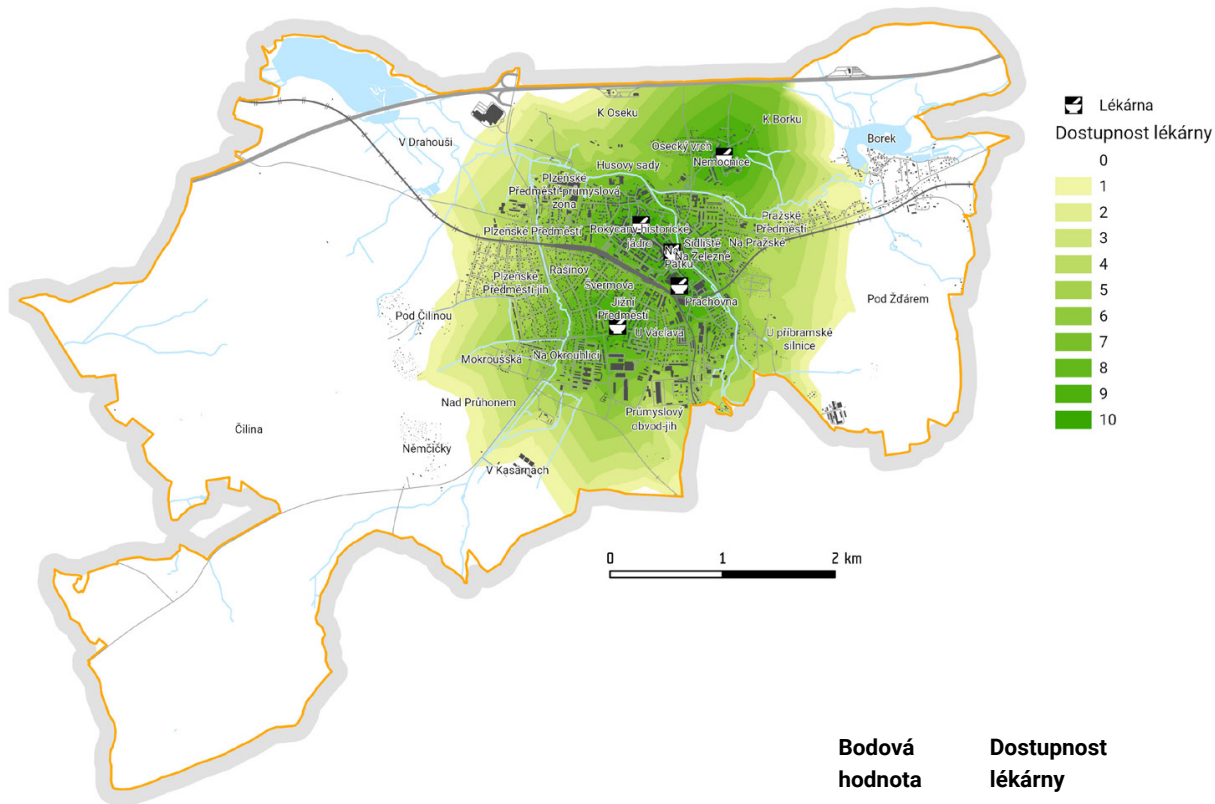
Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2023

Bodová hodnota	Dostupnost zdravotnické péče
10	nemocnice do 5 minut nebo 20 zařízení do 5 minut
9	10 zařízení do 5 minut
8	nemocnice do 10 minut nebo 20 zařízení do 10 minut
7	10 zařízení do 10 minut
6	nemocnice do 15 minut nebo 20 zařízení do 15 minut
5	10 zařízení do 15 minut
4	nemocnice nebo 20 zařízení do 20 minut
3	10 zařízení do 20 minut
2	nemocnice do 25 minut nebo 20 zařízení do 30 minut
1	nemocnice do 30 minut nebo 10 zařízení do 30 minut
0	ostatní území

6) Dostupnost lékárny

Popis: Dobrá dostupnost lékárny vhodně doplňuje dostupnost zdravotnických služeb a tím také zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší lékárně v minutách.



Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2023

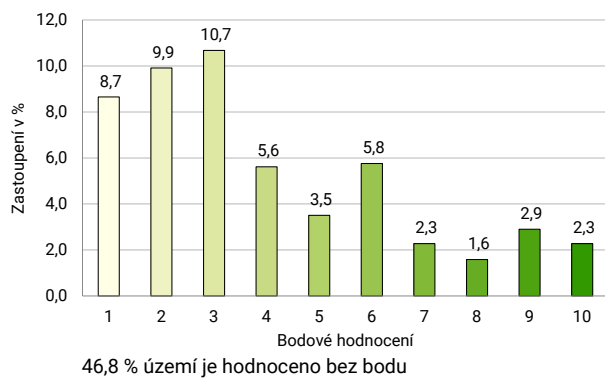
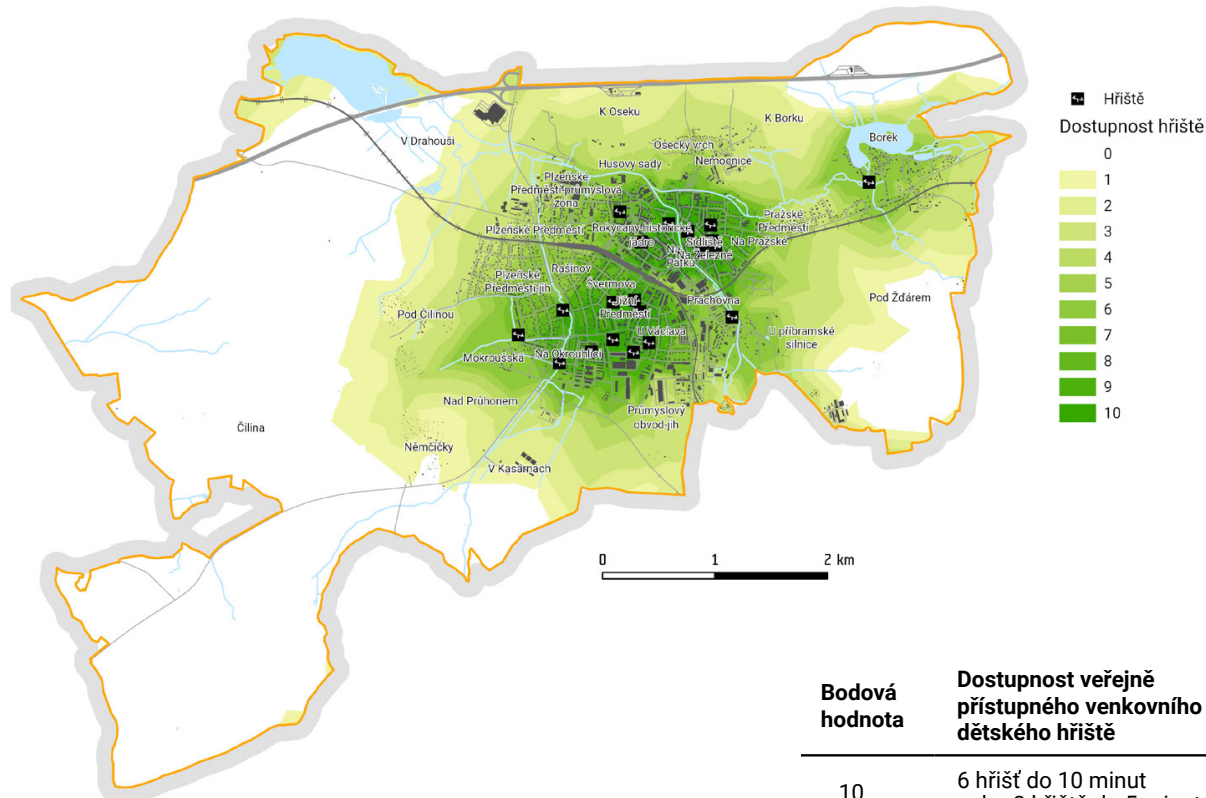
Bodová hodnota	Dostupnost lékárny
10	< 3 minut
9	< 6 minut
8	< 9 minut
7	< 12 minut
6	< 15 minut
5	< 18 minut
4	< 21 minut
3	< 24 minut
2	< 27 minut
1	< 30 minut
0	> 30 minut

Rekreace

1) Dostupnost dětského hřiště

Popis: Rekrečních možností je široká paleta, jednou ze základních jsou veřejně přístupná venkovní dětská hřiště. Součástí této datové sady jsou hřiště vybavena zpravidla pískovištěm, koníkem, houpačkou, herní sestavou, kolotočem, skluzem aj.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace počtu těchto zařízení v bezprostřední docházkové vzdálenosti a časové pěší dostupnosti v minutách.



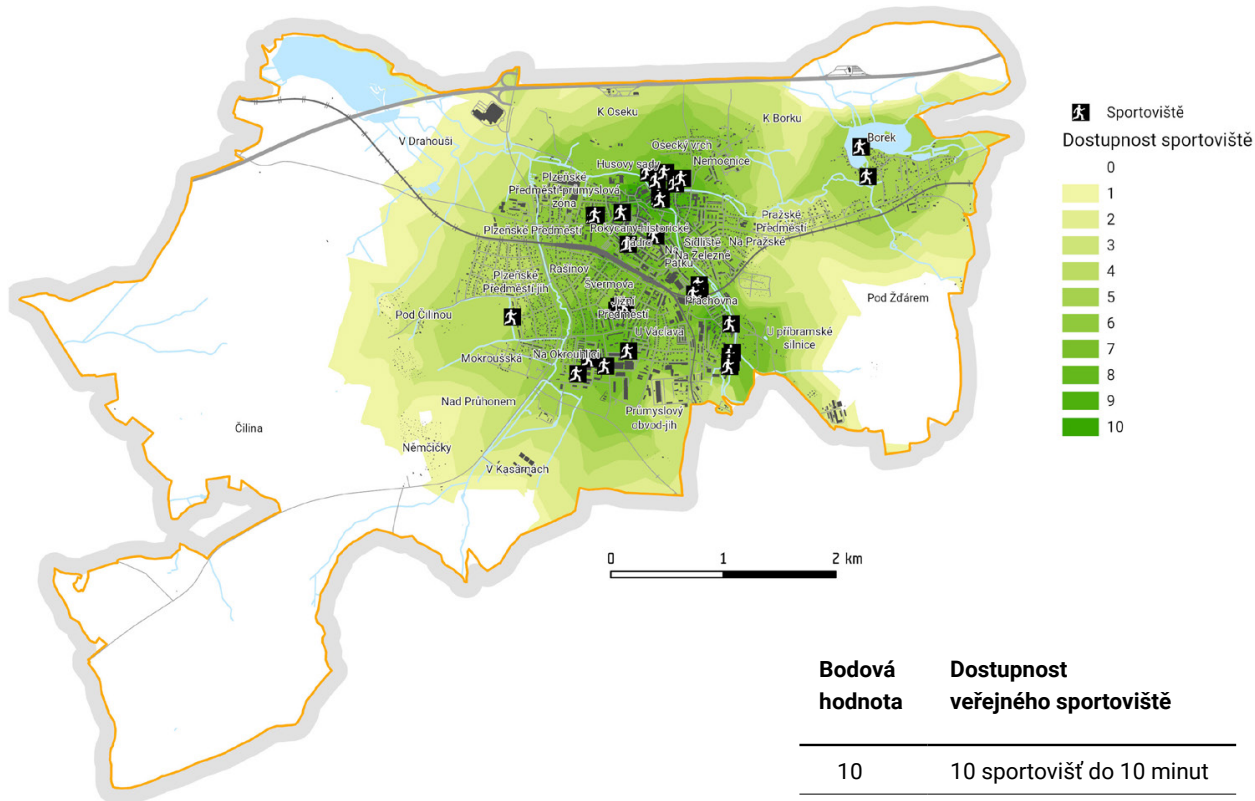
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

Bodová hodnota	Dostupnost veřejně přístupného venkovního dětského hřiště
10	6 hřišť do 10 minut nebo 3 hřiště do 5 minut
9	4 hřiště do 10 minut nebo 2 hřiště do 5 minut
8	3 hřiště do 10 minut nebo 2 hřiště do 8 minut
7	2 hřiště do 10 minut nebo 1 hřiště do 8 minut
6	1 hřiště do 10 minut
5	1 hřiště do 12 minut
4	1 hřiště do 15 minut
3	1 hřiště do 20 minut
2	1 hřiště do 25 minut
1	1 hřiště do 30 minut
0	žádné hřiště do 30 minut

2) Dostupnost sportoviště

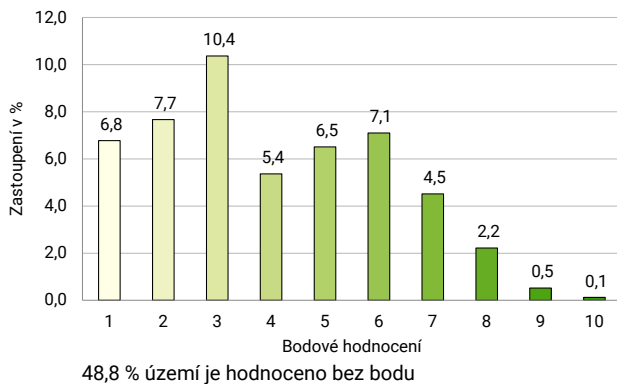
Popis: Dalším důležitým místem pro rekreaci jsou outdoor a indoor sportoviště. Do této analýzy byla zahrnuta všechna sportoviště typu školní hřiště, workouty a fitparksy, skateparksy, atletické stadiony, basketbalová hřiště, baseballová hřiště, volejbalové hřiště, fotbalová hřiště, tenisové kurty, fitcentra, bazény, skupinové lekce, lezecké stěny, aj. V případě, že je v území více hřišť stejného typu v jedné lokalitě, přistoupili jsme k nim jako k pouze jednomu sportovišti.

Hodnocení: Kritériem hodnotíme pomocí kombinace počtu těchto zařízení v bezprostřední docházkové vzdálenosti a časové pěší dostupnosti.



Bodová hodnota **Dostupnost veřejného sportoviště**

10	10 sportovišť do 10 minut
9	8 sportovišť do 10 minut
8	6 sportovišť do 10 minut
7	4 sportoviště do 10 minut
6	4 sportoviště do 15 minut
5	2 sportoviště do 15 minut
4	1 sportoviště do 15 minut
3	1 sportoviště do 20 minut
2	1 sportoviště do 25 minut
1	1 sportoviště do 30 minut
0	Žádné sportoviště do 30 minut



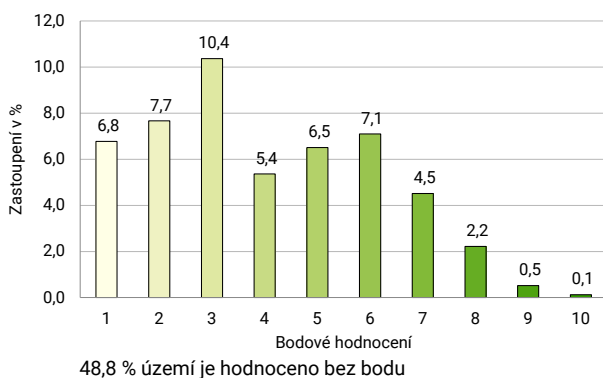
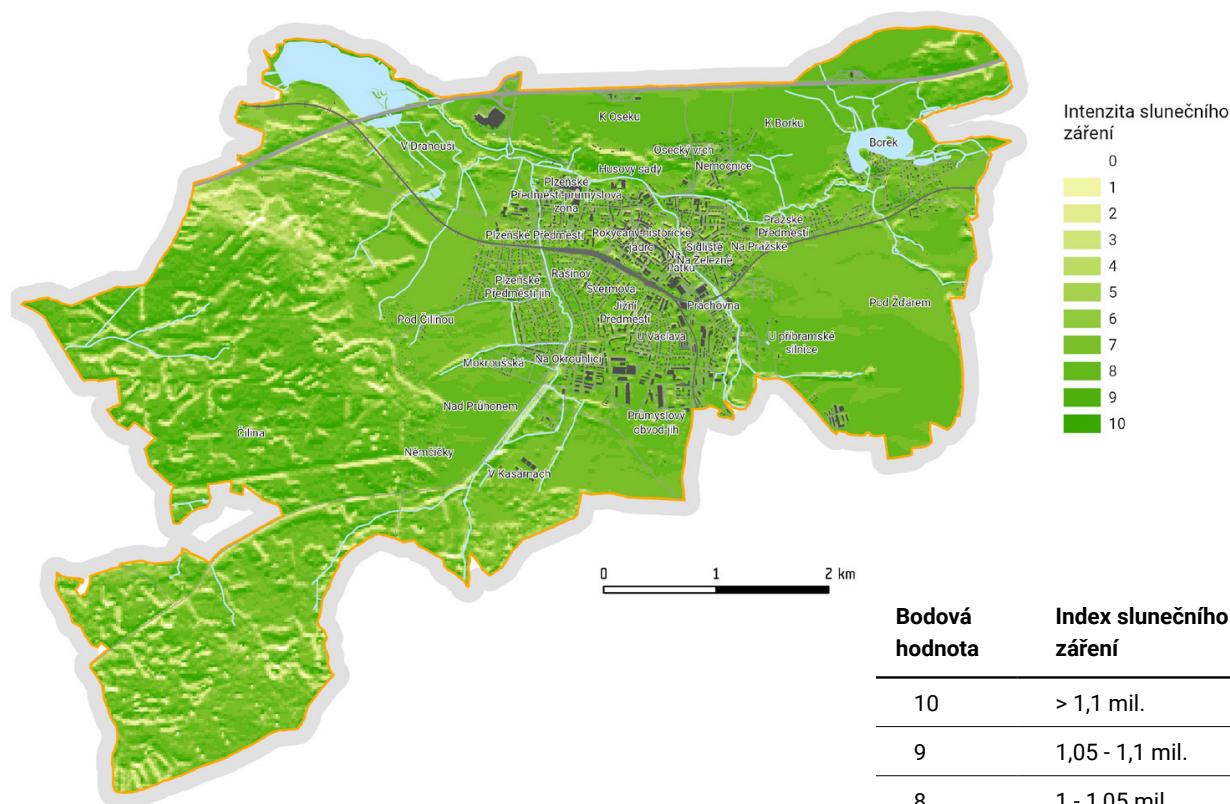
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

Morfologie terénu

1) Intenzita slunečního záření

Popis: Jedním z benefitů pro lokalizaci ploch vhodných pro bydlení je také osvětlení přirozeným světlem. V našich klimatických podmínkách nám lokality s intenzivnějším osvětlením zajišťují větší proslunění místností, jež je nedílnou součástí pohody užívání domu či bytu, která pozitivně působí na psychiku člověka. Pohled na způsob situování domu lze také brát z energetické úspornosti stavby.

Hodnocení: Kritérium je posouzeno terénním hodnocením na podkladě společného vlivu sklonu terénu, orientace svahu a umístění objektů mimo stínění okolních budov či lesních porostů. Nástroj pro analýzu slunečního záření umožňuje analyzovat jeho intenzitu v geografické oblasti období celého roku. Výpočty se provádí nad digitálním modelem povrchu. Vyšší bodové hodnocení znamená vyšší intenzitu slunečního záření.



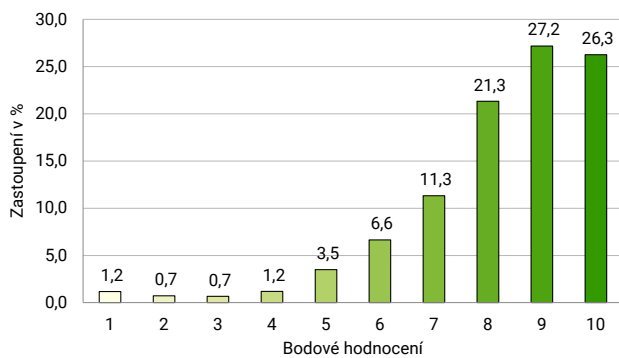
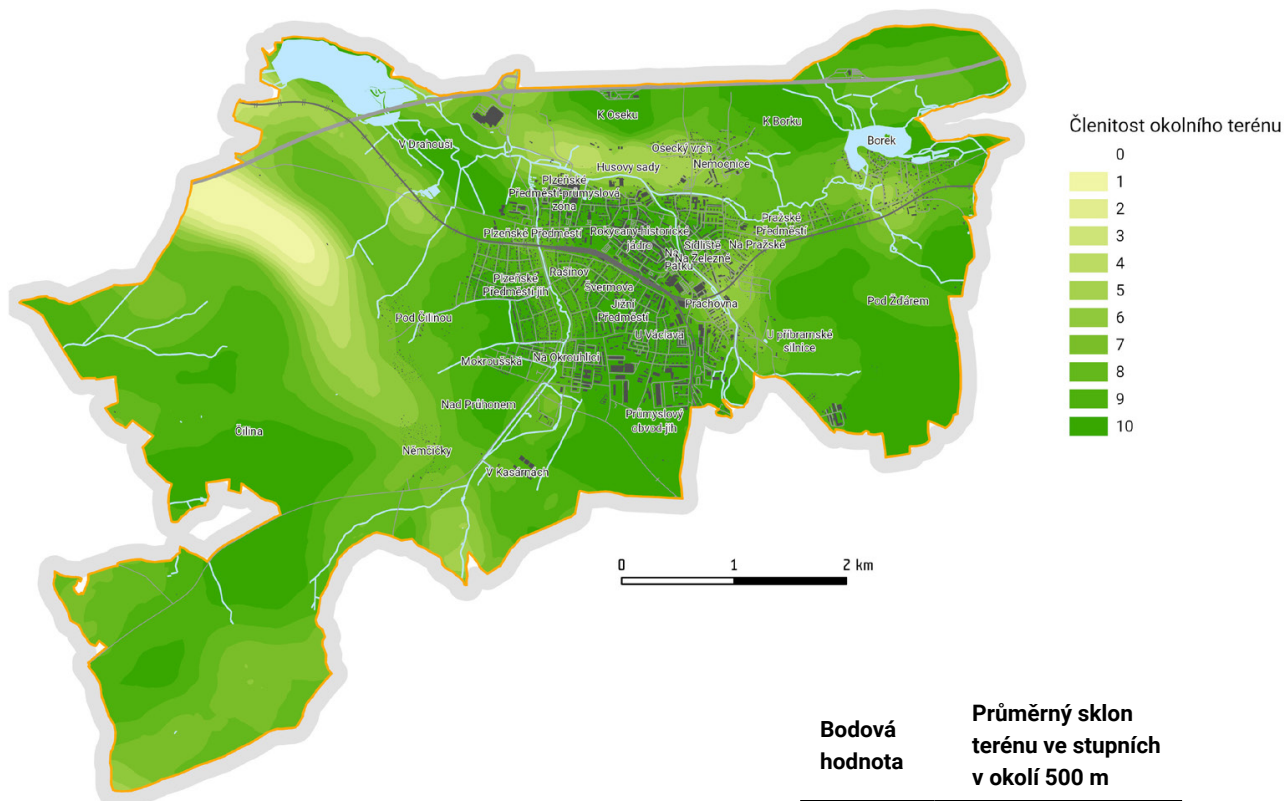
Bodová hodnota	Index slunečního záření
10	> 1,1 mil.
9	1,05 - 1,1 mil.
8	1 - 1,05 mil.
7	0,95 - 1 mil.
6	0,9 - 0,95 mil.
5	0,85 - 0,9 mil.
4	0,8 - 0,85 mil.
3	0,7 - 0,8 mil.
2	0,6 - 0,7 mil.
1	0,5 - 0,6 mil.
0	< 0,5 mil.

Zdroj dat: ČÚZK – DMR 1P, 2023

2) Členitost okolního terénu

Popis: Vysoce členitý terén může představovat značnou komplikaci pro pohyb obyvatel v jeho bezprostředním okolí, snižuje tak atraktivitu tohoto území pro bydlení.

Hodnocení: Členitost terénu hodnotíme podle průměrného sklonu terénu v okolí 500 m od analyzovaného místa.



0 % území je hodnoceno bez bodu

Zdroj dat: ČÚŽK – DMR 5G, 2023

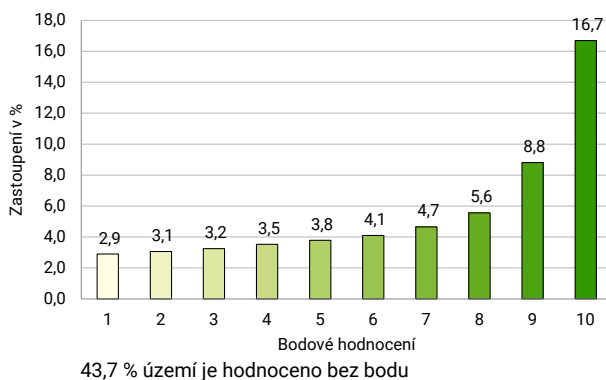
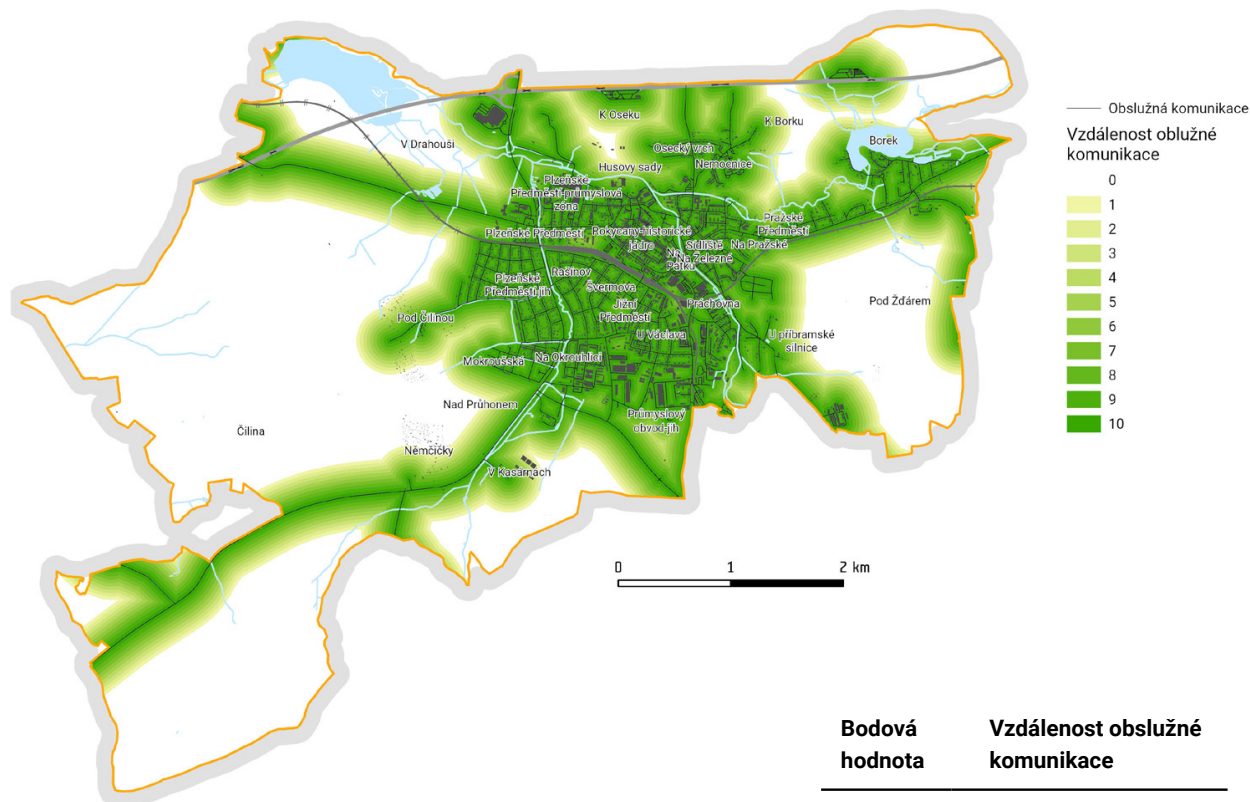
Bodová hodnota	Průměrný sklon terénu ve stupních v okolí 500 m
10	< 3°
9	3,1° - 3,8°
8	3,9° - 4,7°
7	4,8° - 5,5°
6	5,6° - 6,3°
5	6,4° - 7,2°
4	7,3° - 8,2°
3	8,3° - 9,4°
2	9,5° - 10,8°
1	10,9° - 13°
0	> 13°

Dopravní infrastruktura

1) Vzdálenost obslužné komunikace

Popis: Ke každé stavbě bydlení musí vést zpevněná pozemní komunikace (alespoň místní komunikace) široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od místní komunikace popř. silnice II. a III. třídy s limitní vzdáleností 300 m.



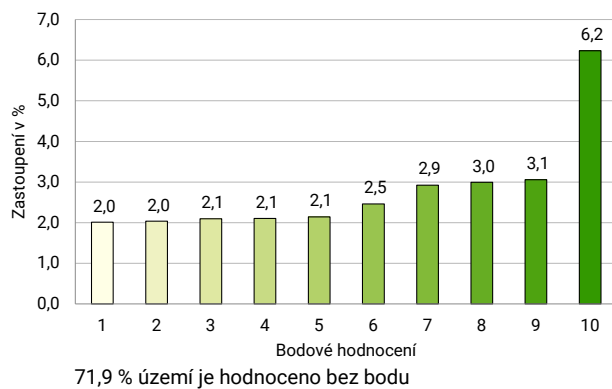
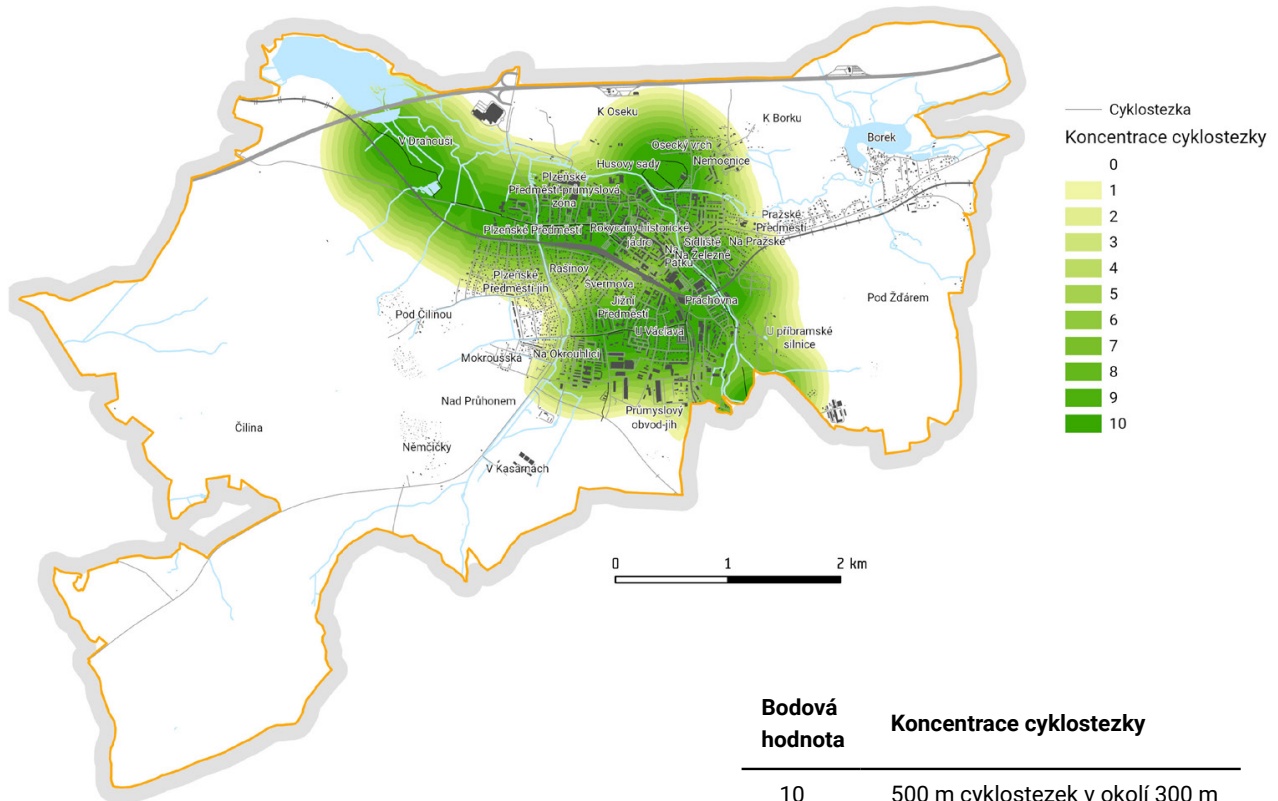
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

Bodová hodnota	Vzdálenost obslužné komunikace
10	do 30 m
9	do 60 m
8	do 90 m
7	do 120 m
6	do 150 m
5	do 180 m
4	do 210 m
3	do 240 m
2	do 270 m
1	do 300 m
0	nad 300 m

2) Vzdálenost cyklostezky

Popis: Cyklostezka v okolí znamená pro lokalitu lepší dopravní dostupnost místa, ale také vyšší úroveň dopravní infrastruktury.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako délku cyklostezek v okolí od 300 do 750 m.



Bodová hodnota	Koncentrace cyklostezky
10	500 m cyklostezek v okolí 300 m
9	500 m cyklostezek v okolí 350 m
8	500 m cyklostezek v okolí 400 m
7	500 m cyklostezek v okolí 450 m
6	500 m cyklostezek v okolí 500 m
5	500 m cyklostezek v okolí 550 m
4	500 m cyklostezek v okolí 600 m
3	500 m cyklostezek v okolí 650 m
2	500 m cyklostezek v okolí 700 m
1	500 m cyklostezek v okolí 750 m
0	bez cyklostezek

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

Technická infrastruktura

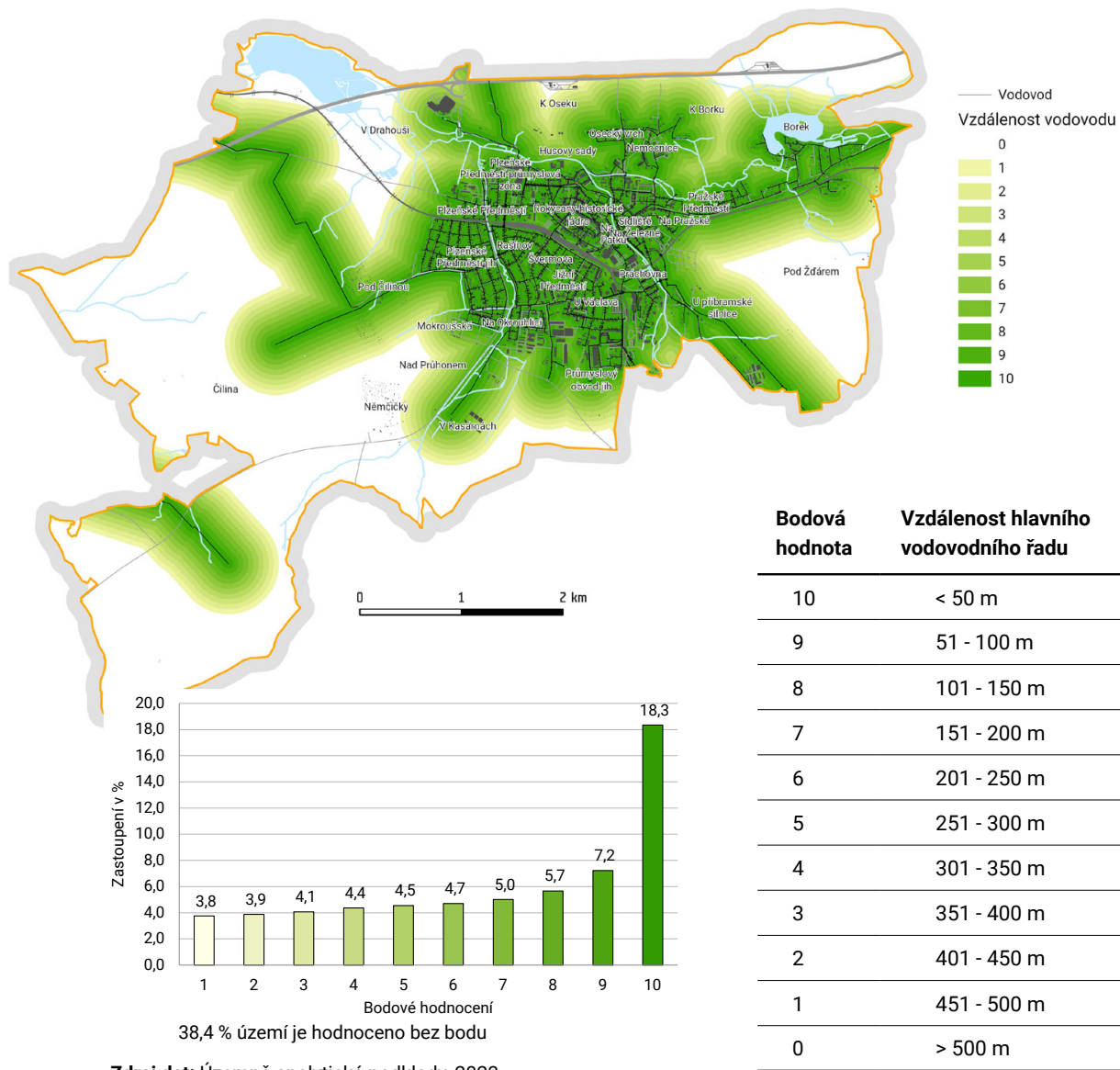
Dostupnost technické infrastruktury přímo váže na hospodárné využívání zastavěného území a infrastruktur – pro hospodárné využití (minimalizaci nákladů na realizaci a údržbu) je třeba využívat primárně existující infrastruktury.

1) Vzdálenost vodovodu

Popis: V případě vodovodní přípojky se jedná o samostatnou stavbu, která je vytvářena určitým úsekem potrubí jdoucího od hlavního vodovodního řádu až po vodoměr.

Je nutno zohlednit, aby vodovod měl pro danou stavbu dostatečný výstupní tlak a kapacitu. V řešeném území jsou celkem 3 tlaková pásma. Územní plán navrhuje jejich vzájemné propojení. Převýšení mezi vodojemem a odběrným místem musí být v rozmezí 15 – 60 m. Pokud je větší, musí se tam vložit přerušovací komora, která ten vysoký tlak zmenší. Tím vznikne další tlakové pásmo a s tím spojené další náklady. Tlakové poměry v síti však pomíjíme, protože výrazný vliv má kromě vzdálenosti od vodojemu a výšky i stav (odpor) stávajících vedení, který není možno přesně kalkulovat.

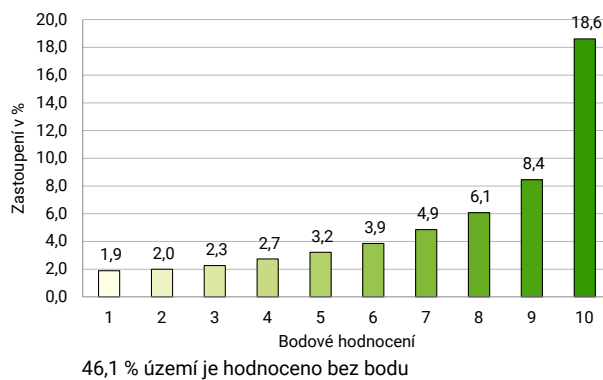
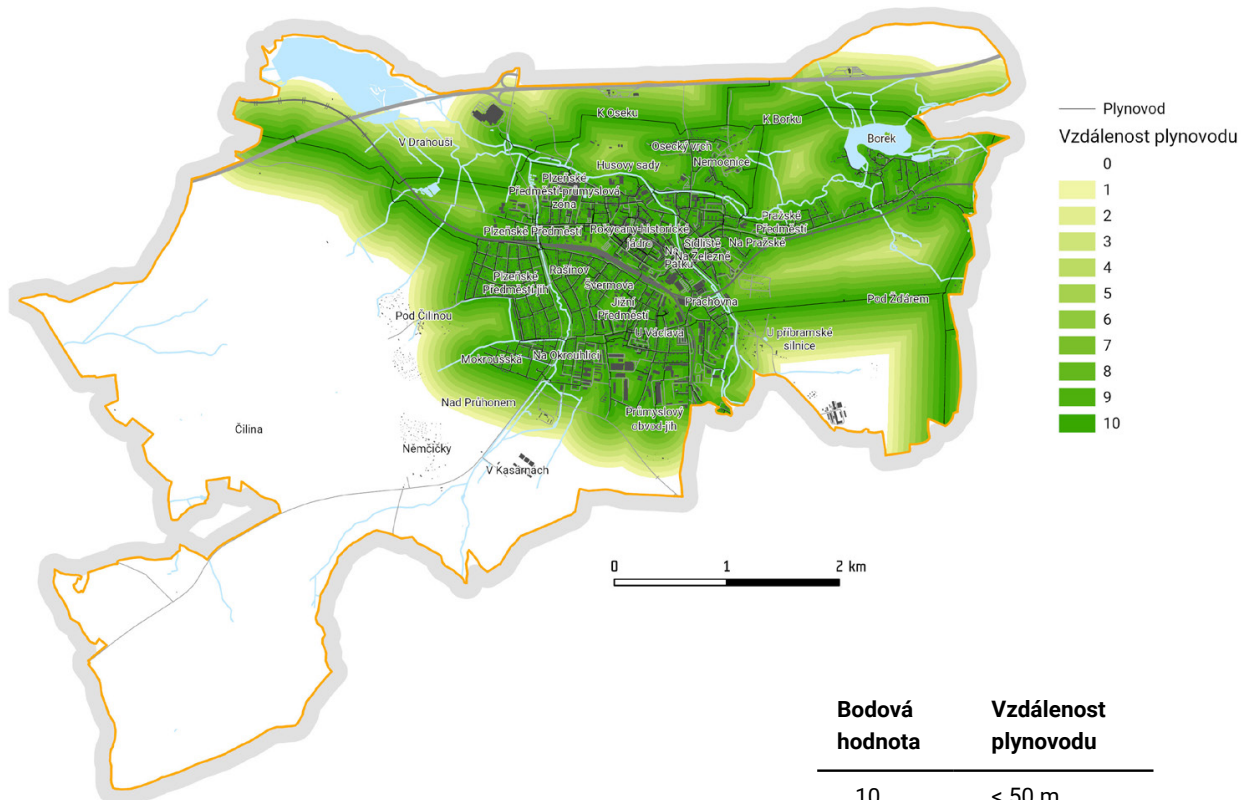
Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od hlavního vodovodního řádu s limitní vzdáleností 500 m.



2) Vzdálenost plynovodu

Popis: Plynová přípojka vytváří trvalé propojení mezi distribuční sítí a odběrným místem. Jejím počátkem je napojení na hlavní distribuční potrubí (středotlakého nebo nízkotlakého) plynovodu a koncem napojení na hlavní uzávěru plynu.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od nízkotlakého, popř. středotlakého plynovodu s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a vzdálenost středotlakého plynovodu se stejnou limitní vzdáleností pro průmysl a logistiku.



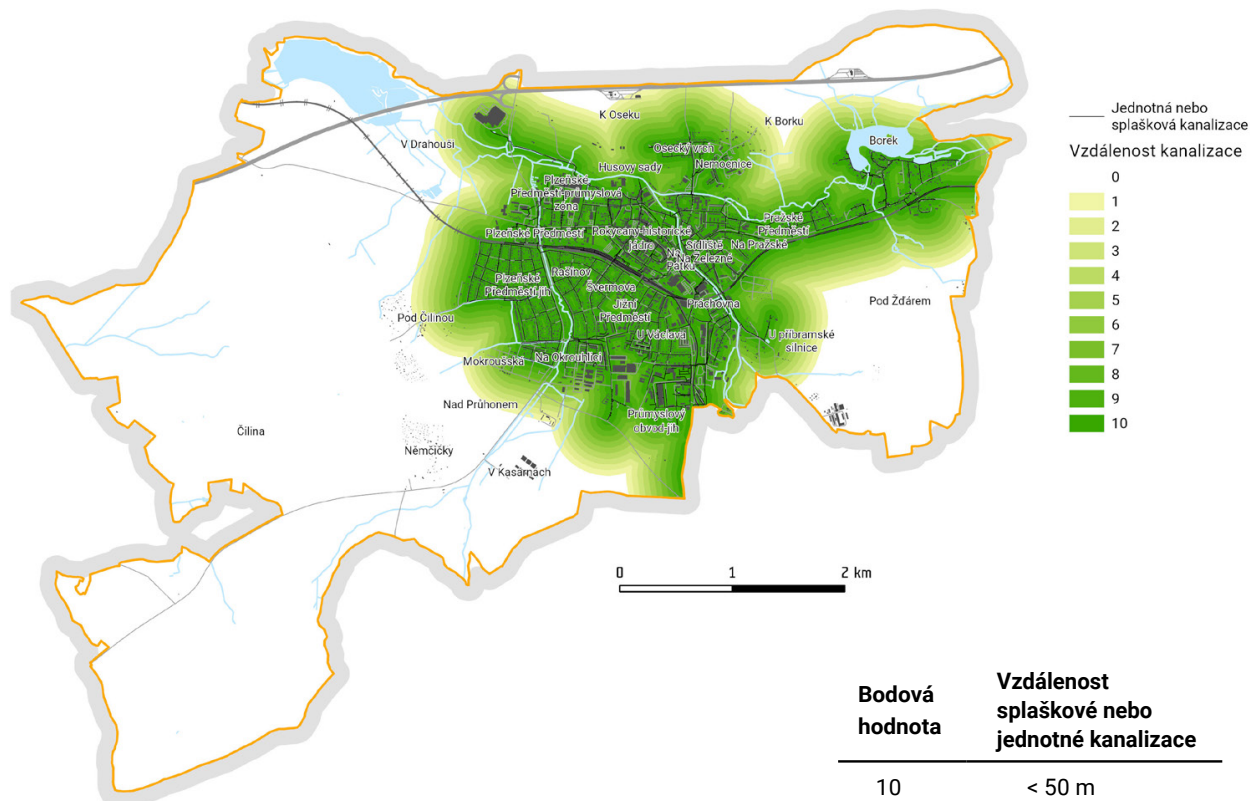
Bodová hodnota	Vzdálenost plynovodu
10	< 50 m
9	51 - 100 m
8	101 - 150 m
7	151 - 200 m
6	201 - 250 m
5	251 - 300 m
4	301 - 350 m
3	351 - 400 m
2	401 - 450 m
1	451 - 500 m
0	> 500 m

Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

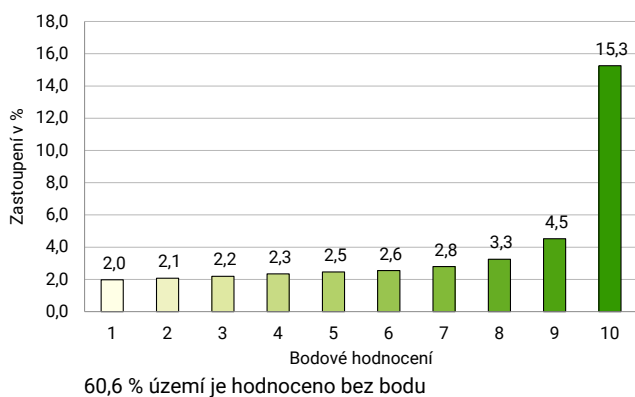
3) Vzdálenost kanalizace

Popis: V potaz je brána pouze splašková a jednotná kanalizace. Územní plán počítá s tím, že dešťová voda nebude napojena do splaškové kanalizace, ale že se bude zasakovat.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od splaškové nebo jednotné kanalizace s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a pro průmysl a logistiku.



Bodová hodnota	Vzdálenost splaškové nebo jednotné kanalizace
10	< 50 m
9	51 - 100 m
8	101 - 150 m
7	151 - 200 m
6	201 - 250 m
5	251 - 300 m
4	301 - 350 m
3	351 - 400 m
2	401 - 450 m
1	451 - 500 m
0	> 500 m

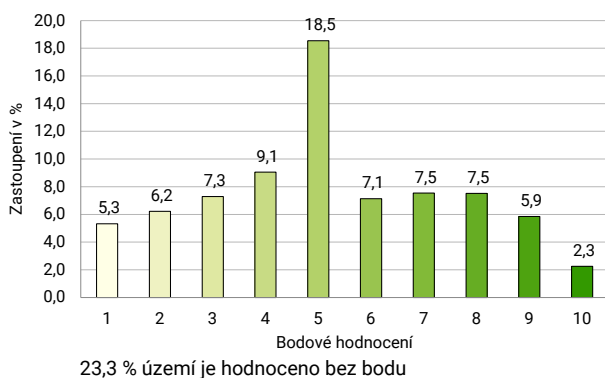
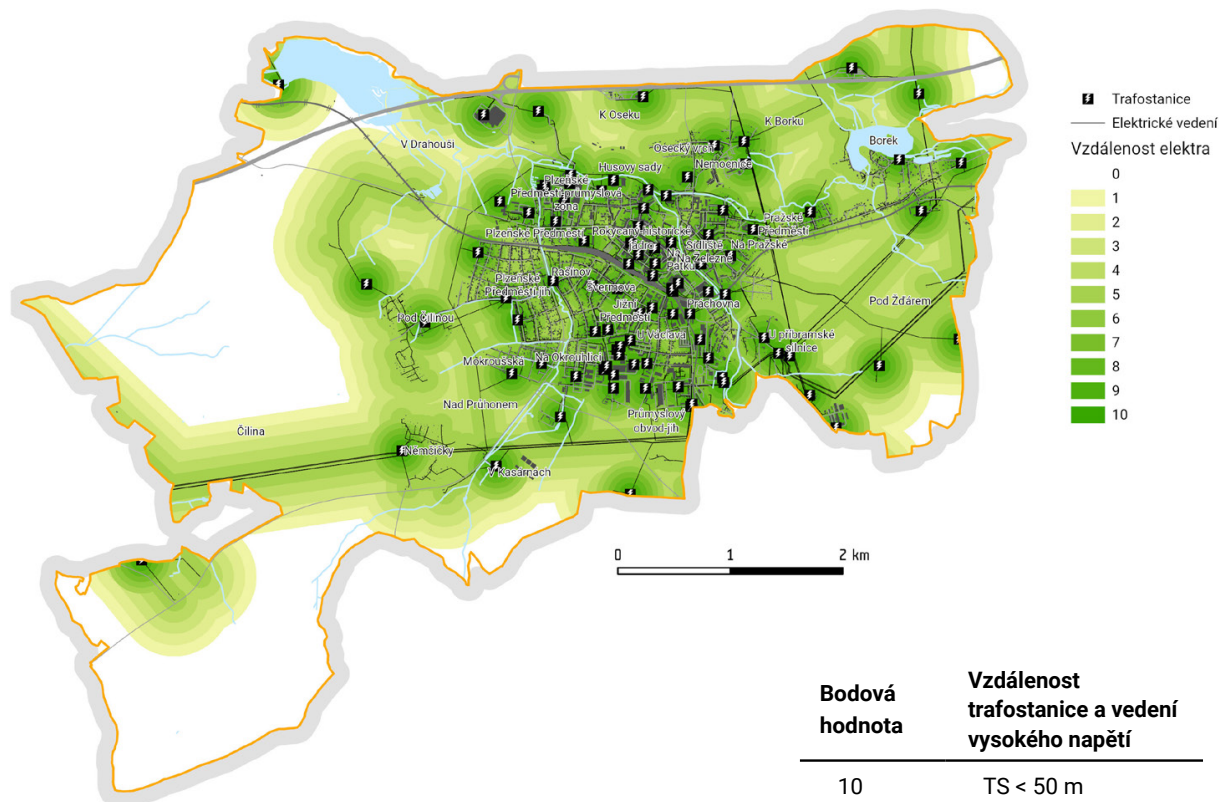


Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

4) Vzdálenost elektra

Popis: Zavedení elektrické energie pro plochy bydlení se realizuje pomocí elektrické přípojky nízkého napětí, která je definována od trafostanice vysokého napětí do přípojkové skříně. U energeticky náročnějších staveb a větších ploch bydlení je často zapotřebí vybudování vlastní trafostanice a vedení přípojky vysokého napětí.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdušnou vzdálenost území od trafostanice s limitní vzdáleností 300 m pro bydlení i pro průmysl a logistiku. Nad tuto limitní vzdálenost zpravidla platí potřeba vybudování nové trafostanice, ta je podmíněna napojením na stávající elektrického vedení vysokého napětí, kde jsme stanovili limitní vzdálenost do 500 m.



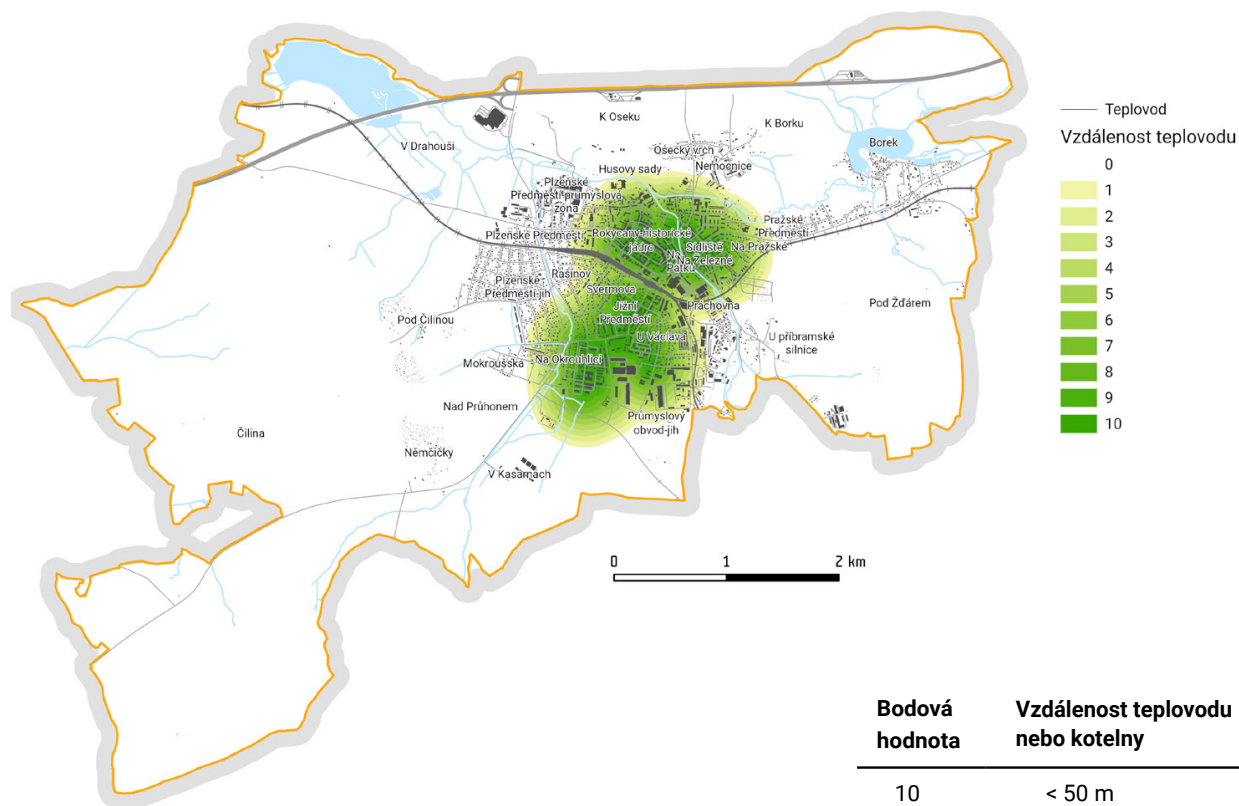
Bodová hodnota	Vzdálenost trafostanice a vedení vysokého napětí
10	TS < 50 m
9	TS 51 - 100 m
8	TS 101 - 150 m
7	TS 151 - 200 m
6	TS 201 - 250 m
5	TS 251 - 300 m nebo VN < 100 m
4	VN 101 - 200 m
3	VN 201 - 300 m
2	VN 301 - 400 m
1	VN 401 - 500 m
0	VN > 500 m

Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

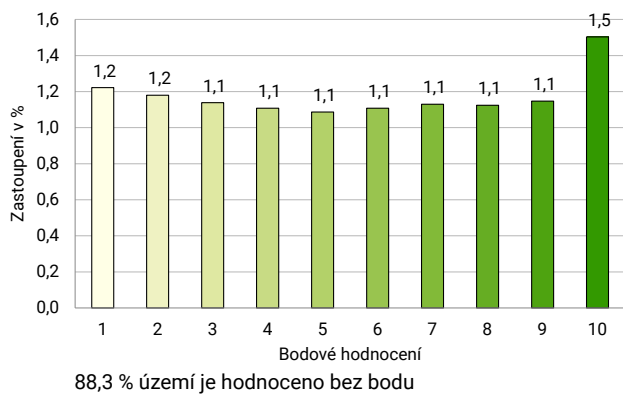
3) Vzdálenost teplovodu

Popis: Jistou výhodou může představovat doprava tepla využívaného k vytápění obytných a veřejných budov pomocí teplovodů. K těmto účelům je nejčastěji využíváno odpadní teplo, jako teponosné médium se obvykle používá teplá voda (horkovod) respektive horká vodní pára, v takovémto případě pak lze teplovod označit i slovem parovod.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od kotelny nebo teplovodu s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a pro průmysl a logistiku.



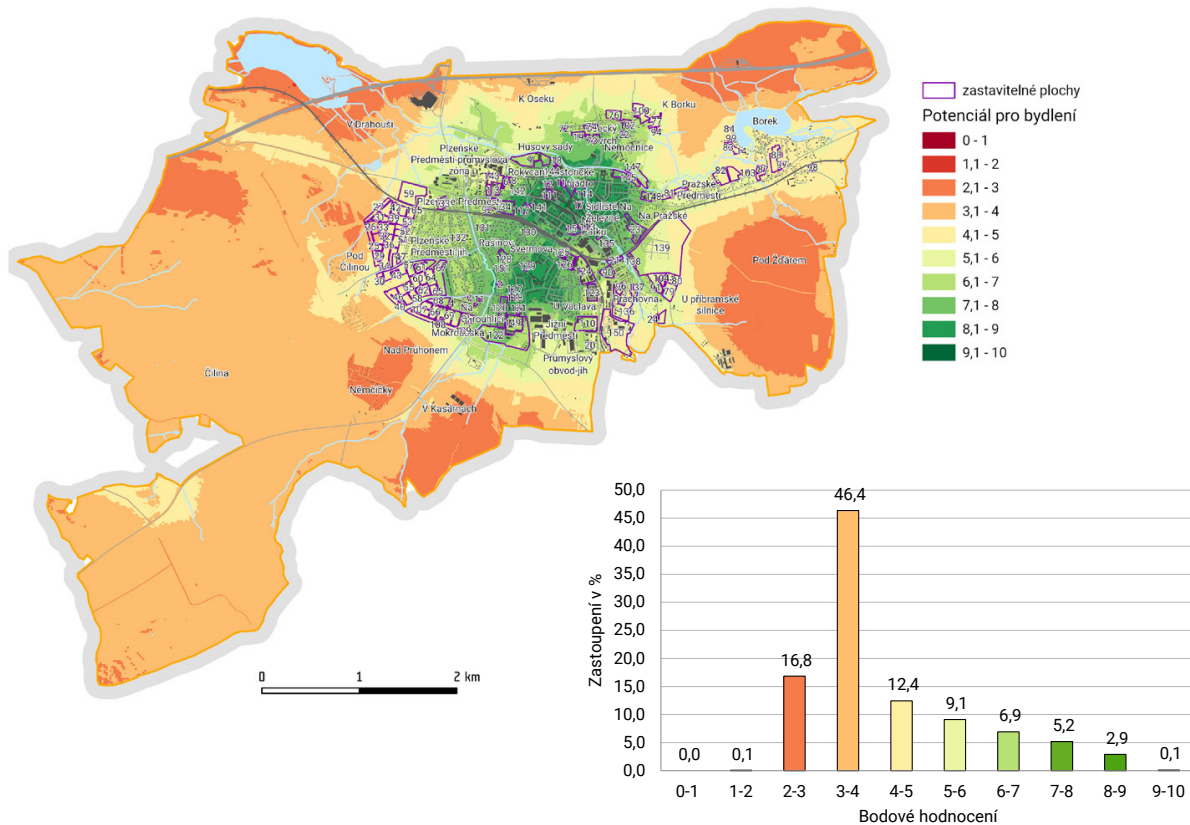
Bodová hodnota	Vzdálenost teplovodu nebo kotelny
10	< 50 m
9	51 - 100 m
8	101 - 150 m
7	151 - 200 m
6	201 - 250 m
5	251 - 300 m
4	301 - 350 m
3	351 - 400 m
2	401 - 450 m
1	451 - 500 m
0	> 500 m



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

Územní potenciál

Územní potenciál je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě identifikován optimální přínos všech faktorů. 0 bodů znamená, že v lokalitě nebyl identifikován žádný přínos. Pro tyto výstupy využíváme vizualizaci pomocí divergentní stupnice.



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

UID	Kategorie m	²	Územní potenciál
17	plocha smíšená obytná městská	2557	9,1
141	plocha smíšená obytná městská	309	8,9
115	bydlení hromadné	6489	8,8
111	plocha smíšená obytná městská	3729	8,8
116	plocha smíšená obytná městská	1565	8,8
114	bydlení hromadné	6559	8,7
12	plocha smíšená obytná městská	1753	8,7
127	plocha smíšená obytná městská	2123	8,7
129	plocha smíšená obytná městská	4782	8,6
117	bydlení hromadné	5615	8,5
113	plocha smíšená obytná městská	2176	8,4
13	plocha smíšená obytná městská	1457	8,2
112	plocha smíšená obytná městská	4159	8,2
118	plocha smíšená obytná městská	2959	8,2
18	bydlení individuální	1615	8
10	plocha smíšená obytná městská	777	8

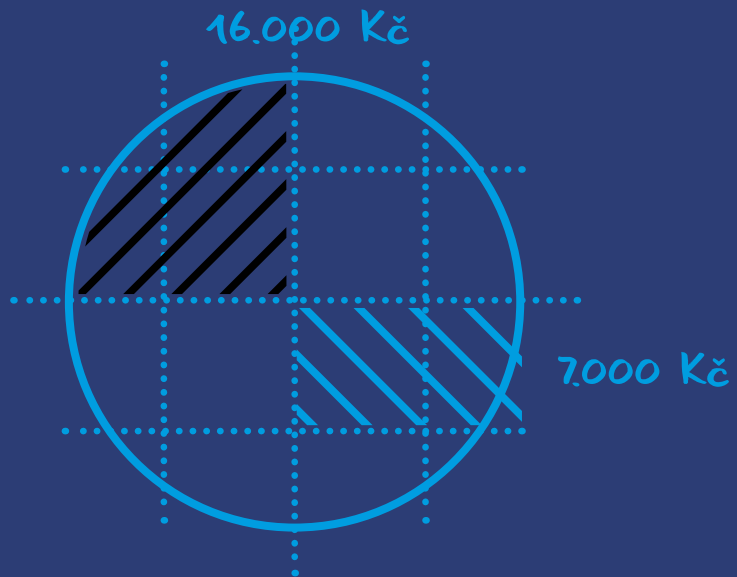
UID	Kategorie	Výměra v m ²	Územní potenciál
135	bydlení hromadné	1245 m ²	7,9
130	bydlení individuální	541 m ²	7,9
15	plocha smíšená obytná městská	6806 m ²	7,9
119	bydlení hromadné	3144 m ²	7,8
144	bydlení hromadné	2348 m ²	7,7
2	bydlení individuální	1145 m ²	7,7
151	bydlení individuální	1040 m ²	7,7
120	plocha smíšená obytná městská	23717 m ²	7,7
23	bydlení hromadné	27001 m ²	7,6
121	plocha smíšená obytná městská	2422 m ²	7,6
128	plocha smíšená obytná městská	5933 m ²	7,5
142	bydlení hromadné	491 m ²	7,4
21	bydlení individuální	5314 m ²	7,4
22	bydlení individuální	1446 m ²	7,4
125	plocha smíšená obytná městská	5160 m ²	7,4
126	plocha smíšená obytná městská	13368 m ²	7,4
140	plocha smíšená obytná městská	8323 m ²	7,4
134	bydlení hromadné	28079 m ²	7,3
145	bydlení hromadné	1300 m ²	7,2
90	bydlení hromadné	12697 m ²	7,1
11	bydlení individuální	672 m ²	7,1
146	bydlení hromadné	5222 m ²	7
73	bydlení individuální	6769 m ²	7
131	bydlení individuální	879 m ²	7
138	plocha smíšená obytná městská	5640 m ²	7
8	bydlení hromadné	3649 m ²	6,9
5	bydlení individuální	746 m ²	6,9
92	bydlení individuální	577 m ²	6,9
133	plocha smíšená obytná městská	8537 m ²	6,9
7	bydlení individuální	853 m ²	6,8
19	bydlení individuální	1354 m ²	6,8
122	plocha smíšená obytná městská	88045 m ²	6,8
67	bydlení hromadné	27436 m ²	6,7
16	bydlení individuální	3901 m ²	6,7
9	plocha smíšená obytná městská	35877 m ²	6,7
123	plocha smíšená obytná městská	16425 m ²	6,7
124	plocha smíšená obytná městská	32206 m ²	6,7
148	bydlení hromadné	15600 m ²	6,6
72	bydlení individuální	550 m ²	6,6
74	bydlení individuální	5456 m ²	6,6
132	bydlení individuální	743 m ²	6,6
147	bydlení individuální	19071 m ²	6,6
3	plocha smíšená obytná městská	4676 m ²	6,6
149	plocha smíšená obytná městská	30008 m ²	6,6
102	bydlení individuální	1654 m ²	6,5
4	bydlení individuální	1294 m ²	6,4
101	bydlení individuální	3026 m ²	6,4
6	plocha smíšená obytná městská	4455 m ²	6,4
71	bydlení individuální	19079 m ²	6,3
1	plocha smíšená obytná městská	4767 m ²	6,3
110	plocha smíšená obytná městská	31998 m ²	6,3
63	bydlení hromadné	7251 m ²	6,2
68	bydlení individuální	13296 m ²	6,1
76	bydlení individuální	12990 m ²	6,1
61	bydlení hromadné	6794 m ²	6
70	bydlení individuální	11029 m ²	6
91	bydlení individuální	13485 m ²	6
57	bydlení hromadné	13495 m ²	5,9
20	bydlení individuální	1882 m ²	5,9
69	bydlení individuální	10439 m ²	5,9
106	bydlení individuální	9554 m ²	5,9
64	bydlení hromadné	7363 m ²	5,8
137	bydlení hromadné	11178 m ²	5,8
100	bydlení individuální	17520 m ²	5,8
104	bydlení individuální	7216 m ²	5,8

UID	Kategorie	Výměra v m ²	Územní potenciál
105	bydlení individuální	7131 m2	5,8
96	plocha smíšená obytná městská	5962 m2	5,8
65	bydlení hromadné	7693 m2	5,7
66	bydlení individuální	9891 m2	5,7
79	bydlení individuální	17662 m2	5,7
109	bydlení individuální	9153 m2	5,7
143	plocha smíšená obytná městská	14181 m2	5,7
47	bydlení individuální	2732 m2	5,6
53	bydlení individuální	3623 m2	5,6
77	bydlení individuální	10669 m2	5,6
94	bydlení individuální	1478 m2	5,6
108	bydlení individuální	790 m2	5,6
24	bydlení individuální	3244 m2	5,5
50	bydlení individuální	7000 m2	5,5
52	bydlení individuální	3807 m2	5,5
78	bydlení individuální	7435 m2	5,5
139	bydlení	248286 m2	5,4
51	bydlení individuální	1502 m2	5,4
41	bydlení hromadné	16193 m2	5,3
62	bydlení hromadné	13067 m2	5,3
80	bydlení individuální	7802 m2	5,3
81	bydlení individuální	8035 m2	5,3
136	plocha smíšená obytná městská	36963 m2	5,3
59	plocha smíšená obytná městská	44870 m2	5,3
43	bydlení hromadné	4008 m2	5,2
45	bydlení hromadné	4636 m2	5,2
48	bydlení hromadné	6707 m2	5,2
60	bydlení hromadné	18461 m2	5,2
38	bydlení individuální	8577 m2	5,2
44	bydlení individuální	8361 m2	5,2
103	bydlení individuální	1113 m2	5,1
107	bydlení individuální	29252 m2	5,1
42	bydlení individuální	7814 m2	5
86	bydlení individuální	4144 m2	5
14	bydlení individuální	8212 m2	4,9
82	bydlení individuální	19111 m2	4,9
150	plocha smíšená obytná městská	92474 m2	4,9
30	bydlení individuální	5901 m2	4,8
34	bydlení individuální	16450 m2	4,8
55	bydlení individuální	6717 m2	4,8
58	bydlení individuální	7661 m2	4,8
85	bydlení individuální	13082 m2	4,8
87	bydlení individuální	4992 m2	4,8
98	bydlení individuální	2587 m2	4,8
99	bydlení individuální	1860 m2	4,8
39	bydlení hromadné	6483 m2	4,7
83	bydlení individuální	1423 m2	4,7
84	bydlení individuální	1130 m2	4,7
35	bydlení individuální	10149 m2	4,6
49	bydlení individuální	7049 m2	4,6
54	bydlení individuální	7666 m2	4,6
37	bydlení hromadné	7189 m2	4,5
36	bydlení individuální	8165 m2	4,5
88	bydlení individuální	19886 m2	4,5
97	bydlení individuální	2434 m2	4,5
29	bydlení individuální	3299 m2	4,4
46	bydlení individuální	3483 m2	4,4
32	bydlení individuální	2178 m2	4,3
40	bydlení individuální	15276 m2	4,3
31	bydlení individuální	10083 m2	4,2
27	bydlení individuální	11834 m2	4,1
33	bydlení individuální	7958 m2	4,1
25	bydlení individuální v rodinných domech - městské	21955	3,9
28	bydlení individuální v rodinných domech - městské	8854	3,8
26	bydlení individuální v rodinných domech - městské	10199	3,4

C

Ekonomické hodnocení

rozvoje města



Úvod

Udržitelný rozvoj obce je dán schopností samosprávy najít takovou vyváženost mezi příjmy a výdaji obce, která umožní investovat do zvyšování kvality života jejich obyvatel. Bohužel systém příjmu založený na počtu obyvatel každé obce nebude nikdy pro obce dostatečný.

Tento systém bude vždy napadán právě pro svoji „spravedlivou“ povahu, neboť ona spravedlnost – vyváženost neumožňuje ekonomicky silným obcím pokrýt potřeby vznikající silným developmentem či silnou zaměstnaneckou zónou, a to jak v otázce odpovídajícího sociálního prostředí, tak v otázce devastace infrastruktury města. A pro menší obce pak není motivujícím pro zajištění dostatečné komplexnosti služeb ve prospěch zvyšující se kvality života. Naopak se dá říci, že tento systém svojí podstatou podporuje suburbanizaci, a tedy neudržitelnost a disfunkci sídel.

Ale ani silná města a postupně ani suburbanizační pásy obcí kolem těchto měst, nejsou schopny krýt náklady, které přináší rozmělněná rezidenční výstavba. Což je dáno zejména potřebou obyvatel stěhujících se z velkých měst a jejich očekáváním vyšší kvality služeb, než je dané sídlo schopno poskytnout. Tyto obce, ačkoliv jsou prakticky plné nových obyvatel, jsou defacto sociálně mrtvé a vybydlené.

V rámci výpočtů pro město Rokycany jsme se věnovali krom standardních výpočtů příjmů a nákladů i odhadem sdílených nákladů na ČOV a ZŠ a MŠ a také i odhadu příjmů z daní svěřených pro možnou modelaci jejich úpravy, která začíná být v posledních měsících velice atraktivní, pro sanaci městského rozpočtu a ztrát způsobených vládou snižovaného příjmu z RUDu.

Poslední, na co je třeba upozornit je fakt, že neexistuje rozpočet, který by dokázal v současné době pokrýt vnitřní dluh na technické a dopravní infrastrukturu, a proto je o to více navrhovali změnu urbanistické struktury tam, kde byla navržena jako neudržitelná.

Příjmy města

RUD

Součástí druhového členění rozpočtové skladby dle vyhlášky č. 412/2021 Sb. o rozpočtové skladbě jsou v kategorii příjmů pod třídou 1 Daňové příjmy. Tyto příjmy jsou významným zdrojem financování každé obce. Daňové příjmy plynoucí do rozpočtu obce se řídí zákonem č. 243/2000 Sb. o rozpočtovém určení daní. Zákon přerozděluje výnos ze sdílených daní mezi více úrovní veřejných rozpočtů. Jedná se o prostředky vybrané zejména z daní z příjmu nebo daně z přidané hodnoty. Daňové příjmy se na základě zákona rozdělují takovým způsobem, aby státní rozpočet a rozpočty územních samosprávních celků byly určitým způsobem vyváženy.

Tento systém bude vždy napadán pro svoji „spravedlivou“ povahu, neboť ona spravedlnost - vyváženost neumožňuje ekonomicky silným obcím pokrýt potřeby vznikající silným developmentem či silnou zaměstnaneckou zónou, a to jak v otázce odpovídajícího sociálního prostředí, tak v otázce devastace infrastruktury města.

Každopádně jde o příjem značně stabilní a předvídatelný, tudíž plánovatelný. Vypočtený

podíl obce na příslušné části celostátního hrubého výnosu daní je obsažen ve vyhlášce, která je každoročně vydávána Ministerstvem financí s účinností od 1.9. daného roku. Výchozím bodem pro zjištění procentního podílu obce na sdílených daních je součet následujících ukazatelů

- poměru započtené výměry katastrálních území obce k 1.lednu k celkově započtené výměře katastrálních území všech obcí, vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,03
- poměru počtu obyvatel obce k 1.lednu k počtu obyvatel všech obcí vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,10
- poměru počtu dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí k 30.září k počtu těchto dětí a žáků za všechny obce, vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,09,
- poměru násobku postupných přechodů

Pro odhadu příjmů města Rokycany s ohledem na zastavitelné lokality dle územního plánu je důležitý počet obyvatel a počet žáků. Stanovení těchto proměnných je popsáno v dalších kapitolách.

Odhad příjmů z RUD na rok 2024

Kritéria pro stanovení procentního podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů	Počet	Za jednotku
počet obyvatel	13 826	16 390
výměra katastrálního území obce (ha)	3067.3812	1 061
počet zaměstnanců	9 040	458
počet dětí a žáků navštěvující základní a mateřskou školu zřizovanou obcí	2 092	19 179
násobky postupných přechodů podle počtu obyvatel	1.1523	-

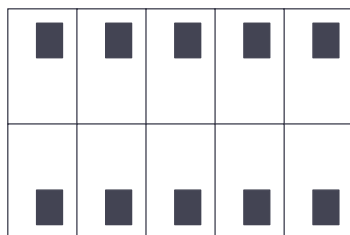
Počet RD

Při stanovení hustoty zástavby vycházíme z tabulkových norem pro jednotlivé urbanistické struktury (Hustota a ekonomika měst, autorský kolek. Hudeček a spol. 2019) Tyto normy následně převádíme do jednotlivých hodnotících kritérií nákladů a příjmů viz. následující schémata:

Struktura a ekonomika pro rozvojová a transformační území

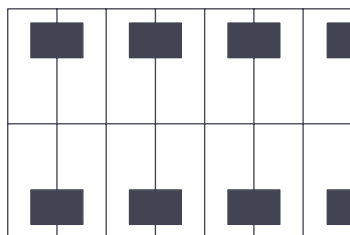
Typy uvažované urbanistické struktury

A - individuální rodinné domy



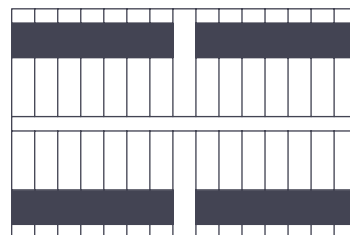
hustota osídlení 30 ob/ha
velikost pozemku 800 m²

B - dvojdomy/řadové domy



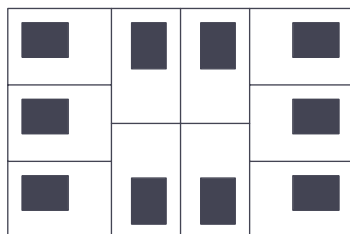
hustota osídlení 50 ob/ha
velikost pozemku 650 m²

C - řadové domy (8-6 šířky)



hustota osídlení 95 ob/ha
velikost pozemku 300 m²

D - vila domy



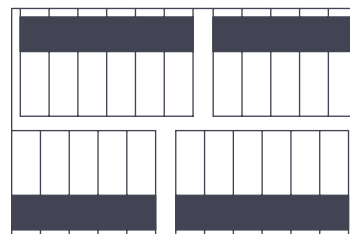
hustota osídlení 110 ob/ha
velikost pozemku 900 m²

E - smíšená struktura



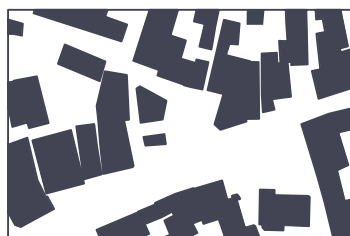
hustota osídlení 120 ob/ha

F - řadové vila domy



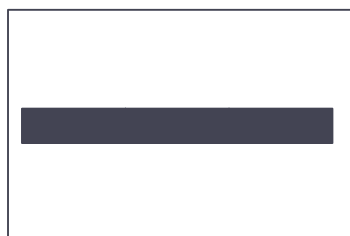
hustota osídlení 130 ob/ha
velikost pozemku 650 m²

G - rostlá struktura



hustota osídlení 150 ob/ha

H - sídliště



hustota osídlení 180 ob/ha

CH - otevřený blok

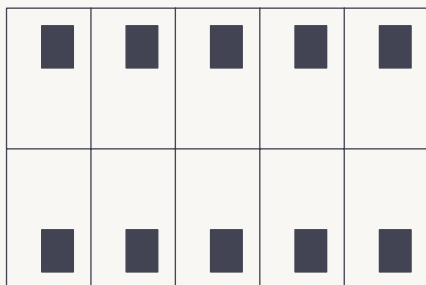


hustota osídlení 260 ob/ha

Urbanistická struktura je návodná pro výpočet nákladů i hustotu obyvatelstva. Pro jednotlivá města a konkrétní plochy je možné upřesnit tyto struktury dle zpracovaných územních studií či regulačních plánů.

Stejně tak uvedené ceny za realizaci technické a dopravní infrastruktury případně její údržbu jsou kalibrovány dle průměrných cen v daném městě v časové řadě posledních 5-ti let.

A - INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ DOMY



hustota osídlení:	30 obyv/ha
velikost pozemku:	800 m ²
počet ob./1 ha	30
počet RD/1 ha	9
počet HPP/1 ha	1980
počet dětí (60%)	6
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	5
počet rezidentů (60%)	18

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	278.280,-
RUD na žáka (19.100,-)	91.680,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	23.200,-
Příjmy celkem/rok	393.160,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.143,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	177.113,-
náklady provozní	46.155,-
reinvestice/rok (40%)	56.868,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	45.504,-
Náklady celkem investiční/rok	8.743.500,-

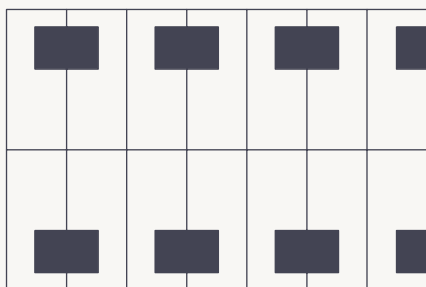
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 5.724,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 18.091,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



B - DVOJDOMY/ŘADOVÉ DOMY



hustota osídlení:	50 obyv/ha
velikost pozemku:	650 m ²
počet ob./1 ha	50
počet RD/1 ha	17
počet HPP/1 ha	3740
počet dětí (60%)	10
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	8
počet rezidentů (60%)	30

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	463.800,-
RUD na žáka (19.100,-)	152.800,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	33.400,-
Příjmy celkem/rok	650.000,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.667,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	177.113,-
náklady provozní	46.155,-
reinvestice/rok (40%)	56.868,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	75.840,-
Náklady celkem investiční/rok	8.743.500,-

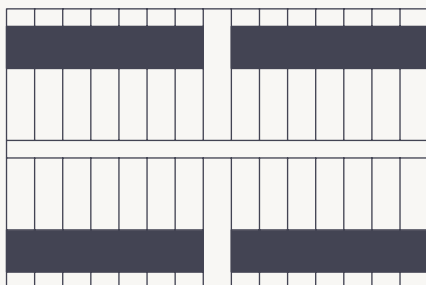
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 3.434,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 11.866,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



C - ŘADOVÉ DOMY (8-6 ŠÍŘKY)



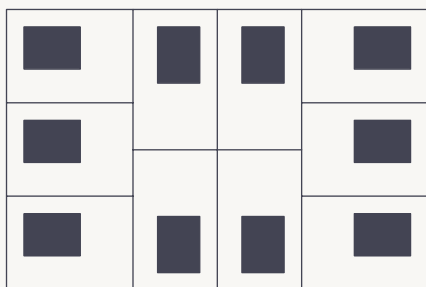
hustota osídlení:	95 obyv/ha
velikost pozemku:	300 m ²
počet ob./1 ha	95
počet RD/1 ha	30
počet HPP/1 ha	9000
počet dětí (60%)	19
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	12
počet rezidentů (60%)	57

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	881.220,-
RUD na žáka (19.100,-)	290.320,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	44.150,-
Příjmy celkem/rok	1.215.690,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.328,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	195.113,-
náklady provozní	51.375,-
reinvestice/rok (40%)	64.068,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	144.096,-
Náklady celkem investiční/rok	9.283.500,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	2.025,-/rok	↙
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	7.976,-/rok	
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok	

D - VILA DOMY



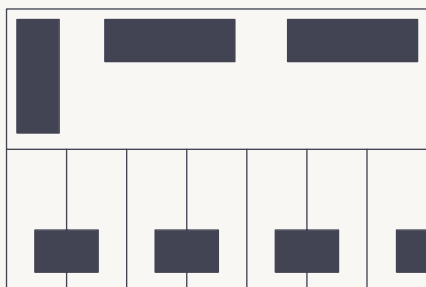
hustota osídlení:	110 obyv/ha
velikost pozemku:	900 m ²
počet ob./1 ha	110
počet BJ/1 ha	36
počet HPP/1 ha	2566
počet dětí (60%)	22
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	18
počet rezidentů (60%)	66

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.020.360,-
RUD na žáka (19.100,-)	336.160,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	37.200,-
Příjmy celkem/rok	1.393.720,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.117,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	263.310,-
náklady provozní	71.900,-
reinvestice/rok (40%)	85.424,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	166.848,-
Náklady celkem investiční/rok	12.536.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	2.384,-/rok	↙
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	8.901,-/rok	
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok	

E - SMÍŠENÁ STRUKTURA



hustota osídlení: 120 obyv/ha

počet ob./1 ha	120
počet BJ/1 ha	40
počet HPP/1 ha	2800
počet dětí (60%)	24
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	19
počet rezidentů (60%)	72

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.113.120,-
RUD na žáka (19.100,-)	366.720,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	32.400,-
Příjmy celkem/rok	1.512.240,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.143,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	304.188,-
náklady provozní	93.000,-
reinvestice/rok (40%)	93.820,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	182.016,-
Náklady celkem investiční/rok	15.082.500,-

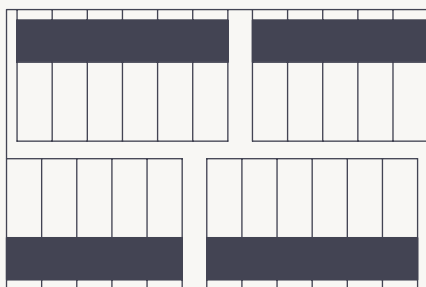
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 2.595,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 9.348,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



F - ŘADOVÉ VILA DOMY



hustota osídlení: 130 obyv/ha
velikost pozemku: 650 m²

počet ob./1 ha	130
počet BJ/1 ha	43
počet HPP/1 ha	3033
počet dětí (60%)	26
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	21
počet rezidentů (60%)	78

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.205.880,-
RUD na žáka (19.100,-)	397.280,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	45.000,-
Příjmy celkem/rok	1.648.160,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.130,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	270.433,-
náklady provozní	80.475,-
reinvestice/rok (40%)	91.668,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	197.184,-
Náklady celkem investiční/rok	11.549.500,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident 2.207,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 8.202,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



G - ROSTLÁ STRUKTURA



hustota osídlení: 150 obyv/ha

počet ob./1 ha	150
počet BJ/1 ha	50
počet HPP/1 ha	3500
počet dětí (60%)	30
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	24
počet rezidentů (60%)	90

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.391.400,-
RUD na žáka (19.100,-)	458.400,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	26.000,-
Příjmy celkem/rok	1.875.800,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.842,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	468.053,-
náklady provozní	114.650,-
reinvestice/rok (40%)	166.772,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	227.520,-
Náklady celkem investiční/rok	21.520.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident 3.127,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 10.855,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



H - SÍDLIŠTĚ



hustota osídlení: 180 obyv/ha

počet ob./1 ha	180
počet BJ/1 ha	60
počet HPP/1 ha	4200
počet dětí (60%)	36
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	29
počet rezidentů (60%)	108

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.669.680,-
RUD na žáka (19.100,-)	550.080,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	34.600,-
Příjmy celkem/rok	2.254.360,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.874,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	269.310,-
náklady provozní	124.130,-
reinvestice/rok (40%)	64.304,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	273.024,-
Náklady celkem investiční/rok	13.916.000,-

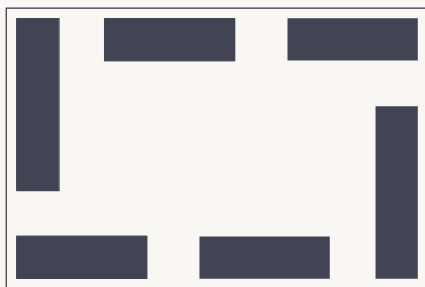
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 1.745,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 6.766,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



CH - OTEVŘENÝ BLOK



hustota osídlení:	260 obyv/ha
velikost pozemku:	
počet ob./1 ha	260
počet BJ/1 ha	86
počet HPP/1 ha	6100
počet dětí (60%)	26
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	42
počet rezidentů (60%)	156

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	2.411.760,-
RUD na žáka (19.100,-)	794.560,-
svěšené daně (3.000,- P+RD)	41.000,-
Příjmy celkem/rok	3.247.320,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.816,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	245.610,-
náklady provozní	98.630,-
reinvestice/rok (40%)	64.304,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	394.368,-
Náklady celkem investiční/rok	12.731.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	1.044,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	5.147,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



JE TO PRÁVĚ
NÍZKÁ HUSTOTA
URBANISTICKÝCH
STRUKTUR, KTERÁ
NÁSLEDNĚ PŘINÁŠÍ
KOMPLIKACE S
DOPRAVOU V KLIDU
NEBO DISFUNKCÍ
CENTRA MĚSTA JAKO
ATRAKTIVNÍ ZÓNY
PRO ŽIVOT.

Takto stanovenou strukturu řešíme ve dvou variantách.

Varianta STAV, která ctí strukturu zástavby stanovenou územním plánem, případně územní studií. A variantu NÁVRH, kde si dovoluujeme navrhnout v rámci města jinou urbanistickou strukturu případně dokonce vytyčit nové zastavitelné plochy.

Obě varianty je pak možné v našem systému porovnat a vyhodnotit jejich přínosy jak s ohledem na příjem, tak s ohledem na provozní a investiční náklady.

Obecně se snažíme město Rokycany re-urbanizovat. Tj. zahustit.

Proč je hustota obyvatel tak zásadní?

Autoři Newman a Kanworthy (1989) zjistili, že hustota pod 30 ob/ha znamená závislost na automobilu jako jediném možném dopravním prostředku. Dále zjistili, že hustota pod 50 ob/ha znamená disfunkci veřejné dopravy. **A zcela nejdůležitější je zjištění, že pěší vazby se začínou v sídle nebo jeho částech odehrávat, až při hustotě alespoň 100ob/ha.** Kdy se začne lámat křivka nákladů a začíná fungovat ono město krátkých vzdáleností.

Je zřejmé, že pokud se bavíme o Rokycanech není možné uvažovat o vysoké hustotě zástavby, jako například v blízké Plzni. Ale je to právě nízká hustota urbanistických struktur, která následně přináší komplikace s dopravou v klidu nebo disfunkcí centra města jako atraktivní zóny pro život. Co je ale i ve velikosti tohoto sídla důležité vnímat, je křivka

NESCHOPNOST
OBCE REAGOVAT NA
POTŘEBY OBYVATEL
PAK VEDE K SOCIÁLNÍ
IZOLACI REZIDENTŮ
VŮČI OBCI A VEŠKERÉ
SLUŽBY JSOU PAK
OBSTARÁVÁNY V
ZÁVISLOSTI NA
INDIVIDUÁLNÍ
DOPRAVĚ VE
SPÁDOVÉM CENTRU
PLZNĚ.

nákladů a hustoty obyvatelstva. **Příjmy nejsou schopny krýt náklady, které přináší takto rozmělněná rezidenční výstavba. Což je dáno zejména potřebou obyvatel stěhujících se z velkých měst a jejich očekáváním vyšší kvality služeb, než je dané sídlo – zóna, schopno poskytnou.** Neschopnost obce reagovat na potřeby obyvatel pak vede k sociální izolaci rezidentů vůči obci a veškeré služby jsou pak obstarávány v závislosti na individuální dopravě ve spádovém centru Plzně.

Pokud budeme srovnávat provozní náklady jednotlivých urbanistických struktur v souvislosti se současným rozpočtem města, dojdeme k závěru, že navrhované plochy zástavby přinesou neúměrné zvýšení provozního rozpočtu a neumožní reinvestice do technické infrastruktury.

Je zde ještě jeden zásadní ukazatel, který z naší analýzy vyplývá. Jde o rozdíl mezi stávající hustotou a dosažitelnou hustotou obyvatel s ohledem na existující strukturu. Proto v našich výpočtech udáváme i počet BJ, které by mělo město obsadit, aby byla plně využita kapacita struktury.

Počet nových obyvatel

Počet nových obyvatel jsme stanovili vztahem mezi velikostí rozvojové plochy a typem předpokládané (možné) urbanistické struktury výstavby. Tím jsme stanovili možný počet bytových jednotek v území. Pro každou bytovou jednotku uvažujeme průměrnou obydlenost 3 osoby.

Podíl mezi nově přichozími do obce a mezi potřebou redistribuce stávajících obyvatel jsme rozdělili v poměru 60/40. 60 % uvažujeme nově přichozích a 40 % redistribuci v rámci sídla. V rámci oné redistribuce uvažujeme i s investičními byty, které negenerují nové rezidenty. Nicméně se i tento poměr bude postupem času vyvíjet a není možné ho uvažovat jako konstantní.

PODÍL MEZI NOVĚ
PŘÍCHOZÍMI DO OBCE
A MEZI POTŘEBOU
REDISTRIBUCE
STÁVAJÍCÍCH
OBYVATEL JSME
ROZDĚLILI V POMĚRU
60/40.

Prostředky plynoucí na žáka

Od roku 2013 se tak „prostředky plynoucí za žáky“ odvozují od celkového objemu sdílených daní pro všechny obce v České republice, resp. od objemu kritéria počtu dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí, tj. 7% (9% od 1. ledna 2018) z celkového objemu sdílených daní. Zároveň již není v rámci státního rozpočtu stanovována výše příspěvku na žáka, jak tomu bylo v předchozích letech. Je nutné též zmínit, že v dané souvislosti byla zrušena povinnost vzájemné úhrady neinvestičních výdajů za dojíždějící žáky.

S výše uvedeným souvisí i novela zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů. V §163 bylo zrušeno stanovení výše dotací ze státního rozpočtu pro obce a kraje. Dále byla zrušena výše uvedená povinnost úhrad neinvestičních výdajů, §178 a 179 uvedeného zákona.

V roce 2017 byl přijat zákona č. 260/2017 Sb., který navyšuje váhu kritéria „počet dětí MŠ a žáků ZŠ navštěvujících školu zřizovanou obcí“ ze 7% na 9%, a to s účinností od 1. ledna 2018.

Pokud se jedná o objem „prostředků plynoucích za žákem“ pro rok 2022, je propočet následující:

Z celkového objemu sdílených daní (§4 odst. 1 písm. b) až f) zákona č. 243/2000 Sb.) pro všechny obce v České republice pro rok 2022 (vychází se z očekávané skutečnosti daňových příjmů obcí pro rok 2022 ze září 2022) se oddělí objem finančních prostředků připadajících na kritérium „počet dětí MŠ a žáků ZŠ navštěvujících školu zřízenou obcí“. Dále se pak objem prostředků připadajících na toto kritérium podělí počtem žáků k 30. září 2021 (děti účastníci se předškolního vzdělávání a žáci plnící povinnou školní docházku za celou Českou republiku).

Svěřené daně

Jednou z majetkových daní, které se platí jak v České republice, tak i v jiných státech, je daň z nemovitých věcí (dříve daň z nemovitosti). Jejím prostřednictvím se každoročně zdaňuje vlastnictví nemovitých věcí, jako jsou například stavební parcely, byty, rodinné domy nebo i rekreační zařízení, pastviny a orná půda.

Podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí se tato daň stanoví na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovována. Platí se tedy dopředu, což patří mezi specifika daně z nemovitých věcí. Zdaňovacím obdobím je pak kalendářní rok, přičemž ke změnám rozhodných skutečností, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Druh nemovitosti	Rodinný dům	? nápověda
Zastavěná plocha v m ²	150	? nápověda
Počet nadzemních podlaží (mimo přízemí)	2	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	1	? nápověda
Místní koeficient	1	? nápověda
Přepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce Vložit kalkulačku na můj web		

Výsledná daň:

525 Kč

Na výši částky, kterou musíte uhradit, nemá úroveň vašich příjmů žádný vliv. **Ačkoliv správu daně z nemovitých věcí zajišťuje stát za pomoci finančních úřadů, jediným příjemcem výnosů (peněz, které poplatníci za své nemovitosti zaplatí) jsou obce a města, v jejichž územních obvodech se zdaňované nemovitosti nachází.** Předmětem daně z nemovitých věcí jsou veškeré zdanitelné stavby a jednotky, jež se nachází na území České republiky, a všechny pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí. Skládá se tedy ze dvou dílčích daní, které se stanovují samostatně:

- **daň z pozemků,**
- **daň ze staveb a jednotek.**

V případě daně z pozemků je poplatníkem vlastník pozemku, u pronajatých či propachtovaných nemovitých věcí pak nájemce či pachtýř, který splňuje dané podmínky. Pokud jde o daň ze staveb a jednotek, zde se za poplatníka považují vlastníci zdanitelných nemovitostí, ale v některých případech také nájemci či pachtýři.

Druh nemovitosti	Stavební pozemek	? nápověda
Výměra parcely v m2	900	? nápověda
Výměra zastavěná nemovitými stavbami v m2	150	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	1	? nápověda
Místní koeficient	1	? nápověda
Přepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce Vložit kalkulačku na můj web		

Výsledná daň:

1 500 Kč

JDE O JEDINÝ
NÁSTROJ, KTERÝ
JE SCHOPEN
TRANSPARENTNĚ
A SPRÁVEDLIVĚ
HODNOTIT NA
JEDNÉ STRANĚ
NÁKLADOVOST A
STRANĚ DRUHÉ
I ZISKOVOST
JEDNOTLIVÝCH
ÚZEMÍ, ČÁSTÍ MĚSTA
ČI OBCE.

Pro vlastní výpočet v Rokycanech, jsme vzali několik typových objektů různé velikosti a namodelovali jsme jejich užití v jednotlivých lokalitách. Vycházeli jsme přitom z koeficientů stanovených vyhláškou města. Tj. místní koeficient 1.

Tím jsme definovali výpočet pro svěřené daně jako součet všech daní z nemovitostí pro jednotlivé plochy.

Pochopení a následně variabilita práce se samotným účelem výběru daně z nemovitých věcí je v rámci celé české republiky značně nízká. Jde přitom o jediný nástroj, který je schopen transparentně a spravedlivě hodnotit na jedné straně nákladovost a straně druhé i ziskovost jednotlivých území, částí města či obce. A to nejen při realizaci investičního záměru (viz. očekávání obcí od kon-

tribucí), ale dlouhodobě v rámci provozu těchto investičních či developerských projektů. Možnosti využít místních koeficientů 1 – 5 pro jednotlivé pozemky v rámci i jedné ulice je přitom natolik dynamické, že dokáže jasně specifikovat, která část je pro dané město či obec nákladná na údržbu a správu a která naopak přináší obci dlouhodobý zisk.

Bohužel celý tento systém padá na možnosti dostatečně transparentně a nediskriminačně si tento systém obhájit.

Dispozice obce s majetkem nejsou ponechány obci na volné úvaze. Ve vztahu k nakládání s majetkem, a to i při jeho nabývání či výběru poplatků nebo daní, bude bráno na zřetel, zda obec postupuje v souladu se zákonem, předvídatelně a nediskriminačně, a s objektivním a rozumným odůvodněním svého postupu.

Právě schopnost odůvodnit výši místního koeficientu daně z nemovitých věcí a vytvořit dostatečně předvídatelná a nediskriminační pravidla výběru těchto daní byl až doposud nepřekonatelný problém, který mnohde hraničil i s porušováním zákona. Bohužel výsledky dosavadní praxe ukazují, že většina doposud stanovených koeficientů by mohla být napadena právě pro svoji diskriminaci.

Pokud se podíváme na důvody vzniku, resp. neustálého navyšování daně z nemovitých věcí, zjistíme (alespoň dle vyjádření mnohých ministrů financí od roku 2008, že se jedná o jedno ze zásadních opatření k sanaci obecních rozpočtů zasažených nižšími příjmy.

Pokud tedy mají daně z nemovitých věcí sanovat rozpočty měla by logicky být jejich výše určována nákladností na správu a údržbu předmětných nemovitostí. Pokud se navíc mohou dělit na jednotlivé místní části, území či ulice, mělo by město či obec znát, jak velké náklady a příjmy jí plynou z těchto částí, území či ulic. Pokud ne, vystavuje se každé město, které využívá hierarchizaci výběru místním koeficientem napadení za diskriminaci.

Nemluvě o tom, že zvyšování daní je a bude vždy nepopulárním politickým tématem.

Pokud se však podíváme na výběr svěřených daní optikou voliče. Který ještě daleko více než výši daní vnímá a opravdu vyžaduje spravedlivé jednání města, zjistíme, že většina daní jejichž koeficient zůstává shodně na koeficientu 1 je právě značně diskriminační a nespravedlivý.

Teprve díky našemu systému, který je schopen zjistit **geografickou spravedlnost** a spo-

ZVYŠOVÁNÍ DANÍ
JE A BUDE VŽDY
NEPOPULÁRNÍM
POLITICKÝM
TÉMATEM.
POKUD SE VŠAK
PODÍVÁME NA VÝBĚR
SVĚŘENÝCH DANÍ
OPTIKOU VOLIČE.
KTERÝ JEŠTĚ
DALEKO VÍCE NEŽ
VÝŠI DANÍ VNÍMÁ A
OPRAVDU VYŽADUJE
SPRAVEDLIVÉ
JEDNÁNÍ MĚSTA.

S OHLEDEM
NA ZNALOST
PŘEDPOKLÁDANÝCH
OBJEMŮ ZÁSTAVBY
DOPORUČUJEME
ZAVÉST INVESTIČNÍ
PŘÍSPĚVKY, KTERÉ
BUDOU KRÝT ZTRÁTY
MĚSTA Z PROVOZU
TĚCHTO PLOCH ČI
ZÓN.

čítat náklady obcí na jednotlivé části, území i ulice, jejich potenciál i možnou prosperitu dlouhodobě dopředu, tak vidíme jak jsou tyto jednotlivé části zatíženy nerovnými náklady a zisky pro obec či město. A právě dle takto nastaveného hodnocení je vlastně velice jednoduché nastavit i místní koeficient výběrů daní z věcí nemovitých.

V rámci našich výpočtů jsme u nově navrhovaných ploch k zástavbě vždy pro každou urbanistickou strukturu stanovili výši daně z nemovitosti. Převodem struktur na plochy určené k zastavění jsme tak mohli stanovit i předpokládaný výnos z daní svěřených pro jednotlivé plochy, a to jak variantu stavu, tak námi navrženou úpravu urbanistické struktury.

Ostatní příjmy

Ostatní příjmy – HPP jsou možné zdroje do obecního rozpočtu, plynoucí z předpokladu, že město bude náklady na využití území soukromým developmentem sanovat přiměřeným investičním příspěvkem od daného developera formou developerské smlouvy. Tu může navázat na požadavky investora na připojení na komunikaci, odprodej pozemku či jiné využití obecního pozemku (uložení sítí na pozemky obce apod.). Výše tohoto příspěvku může být libovolná a necháváme ji zcela na rozhodnutí města.

Její legitimita (transparentnost a nediskriminace) pak stejně jako u daně z nemovitých věcí může být odvozena z celkové finanční zátěže, kterou daný investiční záměr soukromého developmentu vytvoří na hospodaření města (viz. Potenciál a ekonomika). Odpovídá nejen požadavkům plynoucích z reinvestic do nových sítí, které investor předává městu, ale i z povinnosti obce zajistit odpovídající sociální infrastrukturu i kvalitu veřejných prostranství v obci. To jak „odpovědný“ přístup hospodaření si obec zvolí necháváme přímo na ni.

Město Rokycany v rámci naší práce nepožadovalo připravit Zásady pro spolupráci s investory. Přesto s ohledem na znalost předpokládaných objemů zástavby doporučujeme zavést investiční příspěvky, které budou krýt ztráty města z provozu těchto ploch či zón.

Náklady města

Náklady města, a to jak je snížit byly a budou tématem každého zastupitelstva a jisté politické hry mezi koalicí a opozicí. Není podzim tedy doba schvalování rozpočtů měst a obcí, aniž by nepadla otázka jak snížit provozní rozpočty, jak zajistit realizaci co nejvíce oprav chodníků a komunikací apod.

Dlouhodobě se náklady každé obce vztahovaly především k výši příjmů celkově. To je logické. Pokud se však podíváme na skladbu příjmů každé obce zjistíme, že nejvyšší část příjmů obce je tvořena z rozpočtového určení daní. A byť jde o jednu celkovou sumu, která přijde obci na účet, jde o částku pevně vázanou především na počet obyvatel každé obce. A ačkoliv si každá obec uvědomuje, že její příjem je na tuto jednotku vázán, tak paradoxně při výpočtu nákladů již tuto jednotku zanedbává a náklady vztahuje na celé území. Jak může tedy obec a každá samospráva snížit náklady na provoz, pokud nezná

jejich podrobné rozložení na jednotlivé části města, ulice a každého jednoho obyvatele? Pokud je rezident každého města zdrojem zisku každého města, mělo by město mít snahu zjistit i jeho reálnou výši nákladů.

Pro Rokycany víme, že každý rezident přináší městu 16 390 Kč/rok (pro rok 2024). Víme ale také, kolik každý jeden rezident obec stojí?

Pokud se podíváme, kolik stojí obyvatel obce či města v porovnání krajů zjistíme, že:

- Nejvyšších běžných výdajů na obyvatele dosáhly v průměru obce v Moravskoslezském kraji (16 239 Kč), což je o 16 % více než činil průměr za všechny obce po vyloučení Prahy. Ve srovnání s tímto krajem dosáhly středočeské obce pouhých 12 702 Kč, tj. o 10 % méně než činil průměr.
- V průměru použily obce na běžné výdaje v rámci místní správy 2632 Kč na obyvatele. Odchytky v jednotlivých krajích byly u této položky velmi malé. Hodnoty se pohybovaly od 2446 Kč v Královéhradeckém kraji do 2882 Kč v kraji Středočeském. Na druhé značné rozdíly najdeme u běžných výdajů v sociální oblasti. Průměr na obyvatele ve výši 2116 Kč značně překročily obce Moravskoslezského kraje (3184 Kč) a naopak hluboko pod ním zůstaly obce ve Středočeském kraji (1396 Kč). Na běžné výdaje v celkové sociální oblasti připadá v průměru 18 Kč na obyvatele. Průměrné výdaje na obyvatele v Moravskoslezském kraji (3184 Kč) a v Středočeském kraji (1396 Kč) jsou o 116 % a 100 % vyšší než v ostatních krajích. Ve výdajích na sociální oblast je to o 100 % a 100 % méně. Průměrné výdaje na obyvatele v Moravskoslezském kraji (3184 Kč) a v Středočeském kraji (1396 Kč) jsou o 116 % a 100 % vyšší než v ostatních krajích. Ve výdajích na sociální oblast je to o 100 % a 100 % méně. Průměrné výdaje na obyvatele v Moravskoslezském kraji (3184 Kč) a v Středočeském kraji (1396 Kč) jsou o 116 % a 100 % vyšší než v ostatních krajích. Ve výdajích na sociální oblast je to o 100 % a 100 % méně.
- V obcích s nejvyššími výdaji je i průměrná výše výdajů na obyvatele. V Moravskoslezském kraji činí průměrné výdaje na obyvatele 3184 Kč, což je o 116 % více než v ostatních krajích. Ve výdajích na sociální oblast je to o 100 % a 100 % méně. Průměrné výdaje na obyvatele v Moravskoslezském kraji (3184 Kč) a v Středočeském kraji (1396 Kč) jsou o 116 % a 100 % vyšší než v ostatních krajích. Ve výdajích na sociální oblast je to o 100 % a 100 % méně.

takových území rozpočet města unese, než se celkové náklady dostanou nad celkové příjmy?

Pokud je plánování rozvoje obce takto zásadní pro její udržitelný rozvoj, je na pořadu dne řešit a plánovat obce tak, aby se efektivita udržitelného rozvoje projevila na provozních výdajích každé obce.

Jinak řešeno není to rozpočet či investiční plán, který určuje, co bude město schopno pokrýt ze svého rozpočtu, ale zpracovaný územní plán je tím prvním signálem, jak bude město dlouhodobě ekonomicky stabilní a prosperující.

Bohužel zpracovatele územních plánů si v České republice obce vybírají na základě nejnižší ceny, a tedy většinou bez kvalitních urbanistických prognóz, bez kvalitního urbanismu a bez jakékoliv reflexe udržitelnosti obce. Jde tak většinou buď o obarvování politické či developerské vůle nebo o přebírání neudržitelných konceptů minulých politik. Je tedy zřejmé, že bez kvalitního územního plánu s dostatečným důrazem na reurbanizaci nemají obce šanci snižovat své provozní náklady.

Dovolím si ještě jeden příměr, kdy město přirovnám k velkému výrobnímu záводу, který se skládá z desítek menších výroben – v našem případě jsou výrobní jednotlivé zóny města. Pokud nebudeme znát kolik příjmu a nákladů nese každý dílčí závod – tedy každá zóna, pak nejsem nikdy schopen „opravit“ či změnit tuto zónu ve prospěch prosperity. Znalost ekonomiky zón a nově navrhovaných ploch je proto zásadní pro nastavení prosperity celého města.

V rámci Rokycan jsme stanovili 151 ploch a 49 zón. Z uvedených 151 ploch jsme nově vytyčili 41 a u dalších 90 z nich jsme změнили navrženou urbanistickou strukturu. Ekonomickým posouzením pak ověřili náš návrh. Je třeba zdůraznit, že návrhy změny urbanistické struktury nevycházejí z prosté ekonomizace území, ale že veškeré urbanistické změny provedl urbanista architekt, a teprve poté byly tyto plochy vyhodnoceny z pohledu ekonomiky.

JE TEDY ZŘEJMÉ,
ŽE BEZ KVALITNÍHO
ÚZEMNÍHO PLÁNU
S DOSTAČENÝM
DŮRAZEM NA
REURBANIZACE
NEMAJÍ OBCE ŠANCI
SNIŽOVAT SVÉ
PROVOZNÍ NÁKLADY.

Náklady na technickou a dopravní infrastrukturu

Pro výpočet nákladů na technickou a dopravní infrastrukturu jsme připravili opět několik modelů.

Území Rokycan jsme rozdělili na 49 zón a 151 ploch.

Zóny jsou definovány jako urbanisticky shodné celky, které lze charakterizovat u funkce bydlení jednu z 9 urbanistických struktur. Ostatní funkční plochy pak odpovídají základnímu funkčnímu členění územního plánu. Veškeré tyto zóny jsou charakterizovány jednotlivými plochami technické a dopravní infrastruktury a plochou zeleně. Znalostí délky resp. plochy dopravní a technické infrastruktury a zeleně, jsme schopni zjistit :

- A. Náklady investiční, jako majetek, který město vlastní. Z této hodnoty pak odvozujeme nutné RE-INVESTICE, které by město mělo kumulovat na jejich obnovu. Přitom počítáme 40% z jejich ceny za rok jejich životnosti.
- B. Náklady provozní na úklid a údržbu, drobné opravy a zimní údržbu. Dále i provoz VO a správu a údržbu zeleně.
- C. Náklady na jednoho rezidenta jako jednotku příjmu do rozpočtu. Tím stanovujeme i míru resp. hranici nepřekročitelného. Hranici, která udává standard, který město

ZÓNY JSOU
DEFINOVÁNY JAKO
URBANISTICKY
SHODNÉ CELKY,
KTERÉ LZE
CHARAKTERIZOVAT
U FUNKCE BYDLENÍ
JEDNU Z 9
URBANISTICKÝCH
STRUKTUR.

dlouhodobě investuje do provozu technické a dopravní infrastruktury.

Rozvojové plochy se navíc oproti zónám identifikují přesným indexem potenciálu (tedy jasně specifikované a měřitelné stávající kvality života) a navrženým způsobem využití. Přitom vycházíme z ploch navržených územním plánem, doplněných návrhem pana arch. Štěpána Kubíčka. Nad to navíc jsme plochy zhodnotili i našim odborným týmem architektů a doplnili některé plochy do území, případně redefinovali navrženou urbanistickou strukturu.

ROZVOJOVÉ PLOCHY
SE NAVÍC OPROTI
ZÓNÁM IDENTIFIKUJÍ
PŘESNÝM INDEXEM
POTENCIÁLU
(TEDY JASNĚ
SPECIFIKOVANÉ A
MĚRITELNÉ STÁVAJÍCÍ
KVALITY ŽIVOTA)
A NAVRŽENÝM
ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.

V rámci tabulek je pak jasná identifikace stavu – tj. urbanistický návrh dle ÚP, identifikace změny urbanistického návrhu a nově přidané plochy.

Pro každou takto definovanou plochu jsme schopni zjistit:

- A. Náklady investiční, které město či developer musí vložit do území. Z této hodnoty pak odvozujeme nutné RE-INVESTICE, které by město mělo kumulovat na jejich obnovu. Přitom počítáme 40% z jejich ceny za rok jejich životnosti.
- B. Náklady provozní na úklid a údržbu, drobné opravy a zimní údržbu. Dále i provoz VO a správu a údržbu zeleně.
- C. Náklady na jednoho rezidenta jako jednotku příjmu do rozpočtu.
- D. Náklady podílové, tedy náklady, které ukazují jak zatíží nově předpokládání rezidenti městskou infrastrukturu, a to ve dvou ukazatelích ČOV a ZŠ (ceny jsou stanoveny pouze jako ceny za náklady s dotací).

STRUKTURA	POČ.OB	SUMA INVESTIČNÍ	SUMA INVEST./ROK	SUMA PROVOZ/rok	SUMA REINVEST./rok	POČ. REZIDE	SUMA PODÍLOVÉ Náklady/rok	POČET ŽÁKŮ	NÁKLADY PROVOZ+ REINV / REZIDENT	PRO+INVS+REIN+ POD/ REZIDENT
A	30	8 743 500	177 113	46 155	56 868	18	45 504	4,8	5 724 Kč	18 091 Kč
B	50	8 743 500	177 113	46 155	56 868	30	75 840	8	3 434 Kč	11 866 Kč
C	95	9 283 500	195 113	51 375	64 068	57	144 096	15,2	2 025 Kč	7 976 Kč
D	110	12 536 000	263 310	71 900	85 424	66	166 848	17,6	2 384 Kč	8 901 Kč
E	120	15 082 500	304 188	93 000	93 820	72	182 016	19,2	2 595 Kč	9 348 Kč
F	130	11 549 500	270 433	80 475	91 668	78	197 184	20,8	2 207 Kč	8 202 Kč
G	150	21 521 000	468 053	114 650	166 772	90	227 520	24	3 127 Kč	10 855 Kč
H	180	13 916 000	269 310	124 130	64 304	108	273 024	28,8	1 745 Kč	6 766 Kč
CH	260	12 731 000	245 610	98 630	64 304	156	394 368	41,6	1 044 Kč	5 147 Kč

Přitom ceny a struktura zasíťování u jednotlivých ploch vychází ze stanovených cen a ukazatelů od TAČRu ve studii „Hustota a ekonomika měst“ (autorů Hudeček, Dlouhý, Hnilička, Cutáková, Leňo) a jsou přepočítávány na ceny roku 2023.

Náklady na údržbu

DĚLENÍ V RÁMCI ZÓN
DOSTATEČNĚ PŘESNĚ
PRO IDENTIFIKACI
NÁKLADŮ S OHLEDEM
NA URBANISTICKOU
STRUKTURU A
STÁVAJÍCÍ HUSTOTU
OBYVATEL.

Náklady na provoz a údržbu, které hrají v ekonomice území podstatnou roli je mnoho. A to od výdajů na úklid veřejných prostranství, přes provoz a údržbu sítí technické infrastruktury, až po výdaje na výstavbu nové školky, parku či dětských hřišť, svoz odpadu, odklizení sněhu a mnoho dalších. Mnohé z těchto výdajů jsou těžko měřitelné a záleží na politice obce, které a jak zajišťuje. (cit. Hustota a ekonomika měst)

V rámci výdajů na provoz a údržbu u jednotlivých zón, jsme tedy vycházeli ze znalosti ploch technické a dopravní infrastruktury a ploch zeleně a zároveň znalosti cen za jejich údržbu celkem. Je jasné, že se mohou ceny mírně odlišovat od skutečnosti například u

sečení a údržby stromů. Přesto je dělení v rámci zón dostatečně přesné pro identifikaci nákladů s ohledem na urbanistickou strukturu a stávající hustotu obyvatel.

Náklady na reinvestici do technické a dopravní infrastruktury

Náklady na výstavbu nové lokality bude jistě předmětem každého projektu, každého investora či developera. Stejně jako se předpokládá, že zainvestování pozemku jde na vrub vlastníka, tedy soukromého investora, tak se stejně předpokládá, že investor bude mít potřebu převést následně tuto infrastrukturu na obec.

Tento „dar“ převáděný v ČR většinou za symbolickou cenu v sobě ukrývá skrytý náklad a od prvního dne po převzetí **vytváří městu vnitřní dluh**. Jeho výše je pak dána cenou investice podělenou dobou životnosti.

Proto je důležité vyčíslit reinvestici do každé takto přebírané technické infrastruktury dle její ceny a životnosti. Část z těchto nákladů by měla každá obec, pokud se chce chovat odpovědně, spořít na jejich obnovu. V našem případě počítáme 40 % z této ceny jako alespoň základní finanční rezervu.

Tato cena je dalším parametrem pro argumentaci při hledání vyváženého dialogu mezi obcí a investorem.

D

Závěr a doporučení



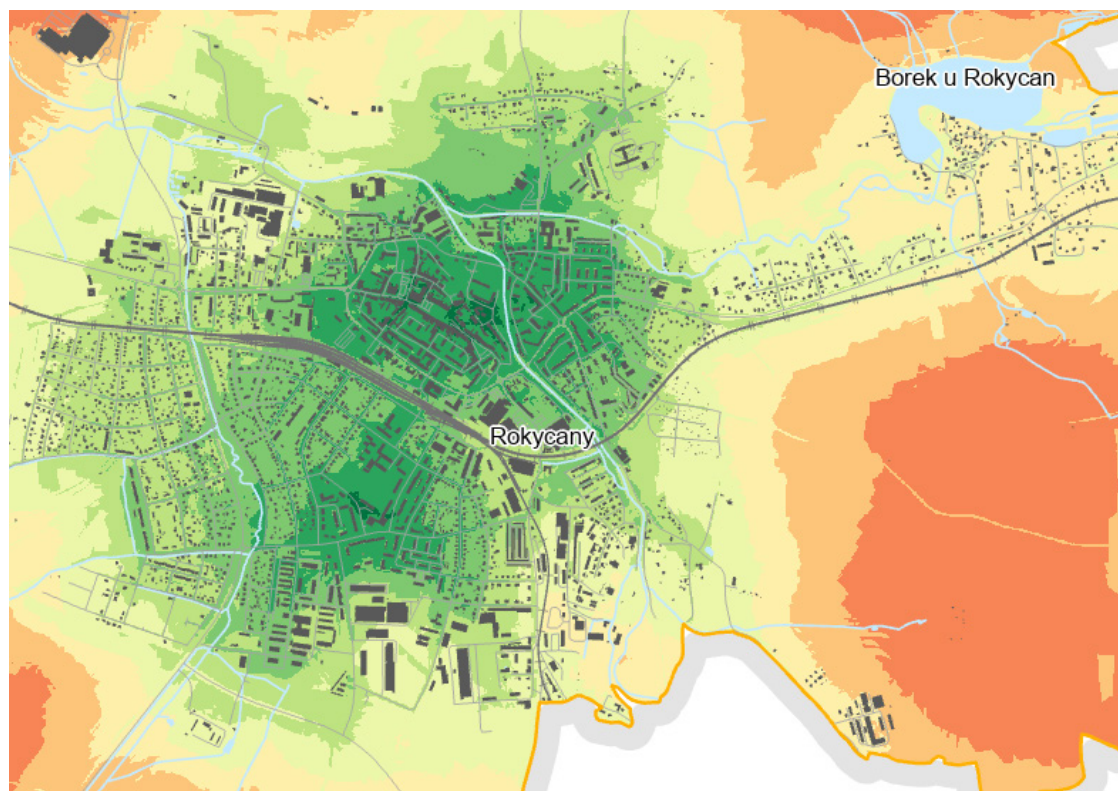
Základní přehled o stavu města s ohledem na potenciál území

Jak jsme uvedly v úvodu je cílem analýzy potenciálu území identifikovat nejhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na ekonomická, urbanistická, environmentální a technická kritéria. Mnohdy hovoříme o tzv. měření kvality života s ohledem na dosažitelnost jednotlivých úrovní potřeb (dle Maslowovy pyramidy) obyvatel města.

Analýza potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti.

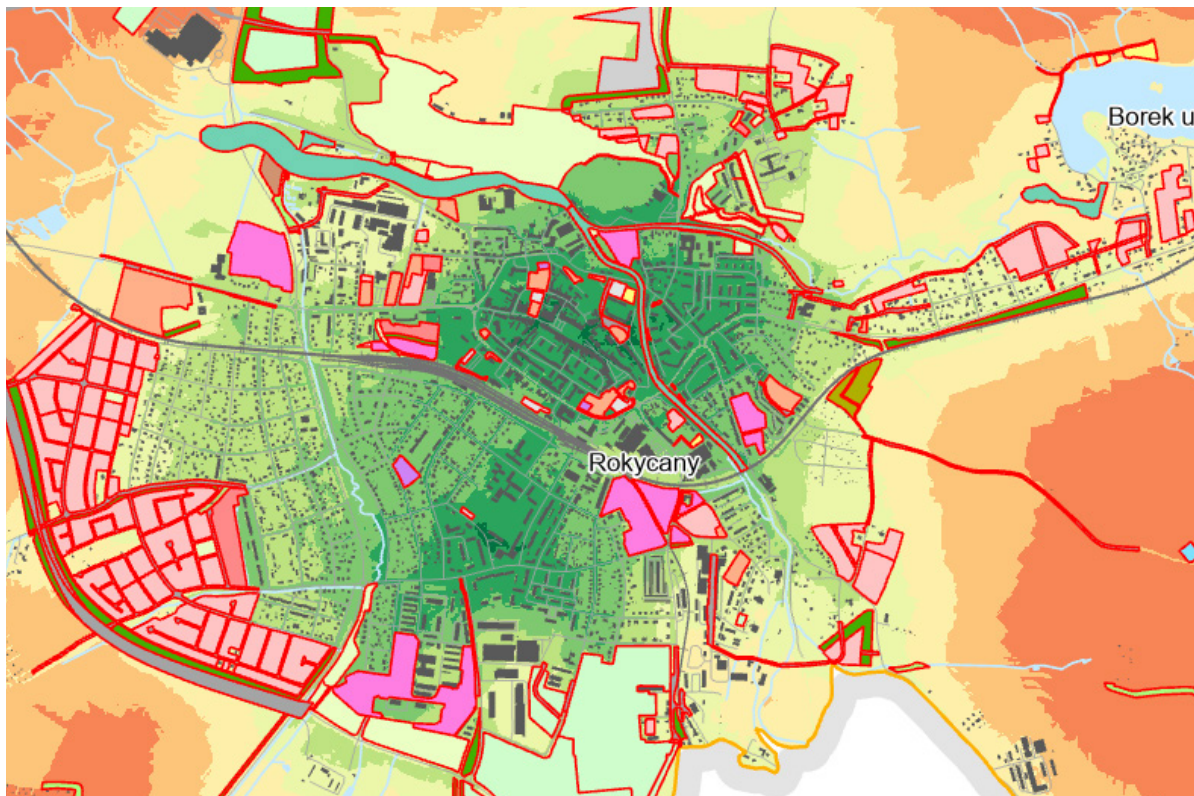
Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“.

Dle následujícího obrázku je možné jednoduše interpretovat kvalitu života pro jednotlivé části města.

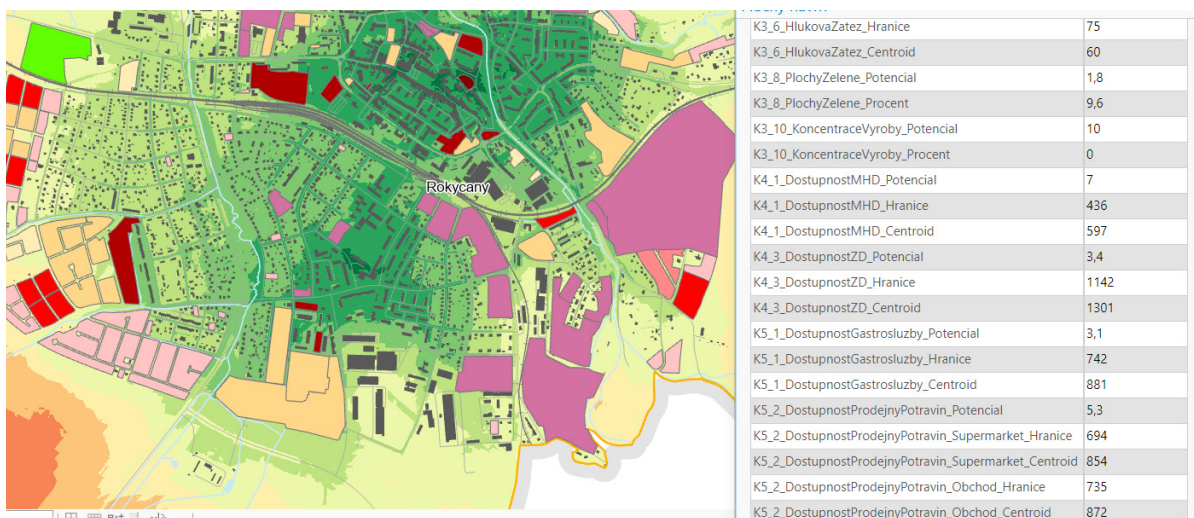


Přitom, čím více zelená barva tím je kvalita života v daném místě vyšší. Na druhou stranu odstíny jdoucí do žluté či okrové barvy ukazují nejen to, že daná část města nemá potřebnou dostupnost služeb, ale i to, že pro město budou tyto oblasti značně provozně nákladné.

Pokud se podíváme na územní potenciál s ohledem na připravované rozvojové plochy v územním plánu, zjistíme, že většina ploch pro rozvoj města se odehrává v těch nejvíce nedostupných, a tedy provozně nejvíce nákladných oblastech. Na schématu níže jde o plochy světle růžové. Plochy v centrálních oblastech jsme tam přidali my, jako plochy k transformaci.



Pro další práci s potenciálem stojí rozhodně za využití nejen takto prezentovaná schémata, ale také hodnocení jednotlivých jevů u jednotlivých posuzovaných ploch. Kdy z analýzy každé plochy vyplývá i dostupnost jednotlivých jevů. Při aktivaci těchto ploch je pak jednoduše zjištělné co pro danou plochu nejvíce chybí, co je tedy i nejdůležitější. Město pak při rozhodování o investicích nemusí dlouze hledat potřeby s nejvyšší prioritou č podléhat tlaku jedné skupiny obyvatel, ale transparentně a spravedlivě připravit investice do prioritních oblastí. Stejně tak může i právě tyto potřeby vyžadovat po developerech jako nefinanční plnění při uzavírání developerských smluv.



Základní přehled o stavu města s ohledem na urbánní ekonomiku zón

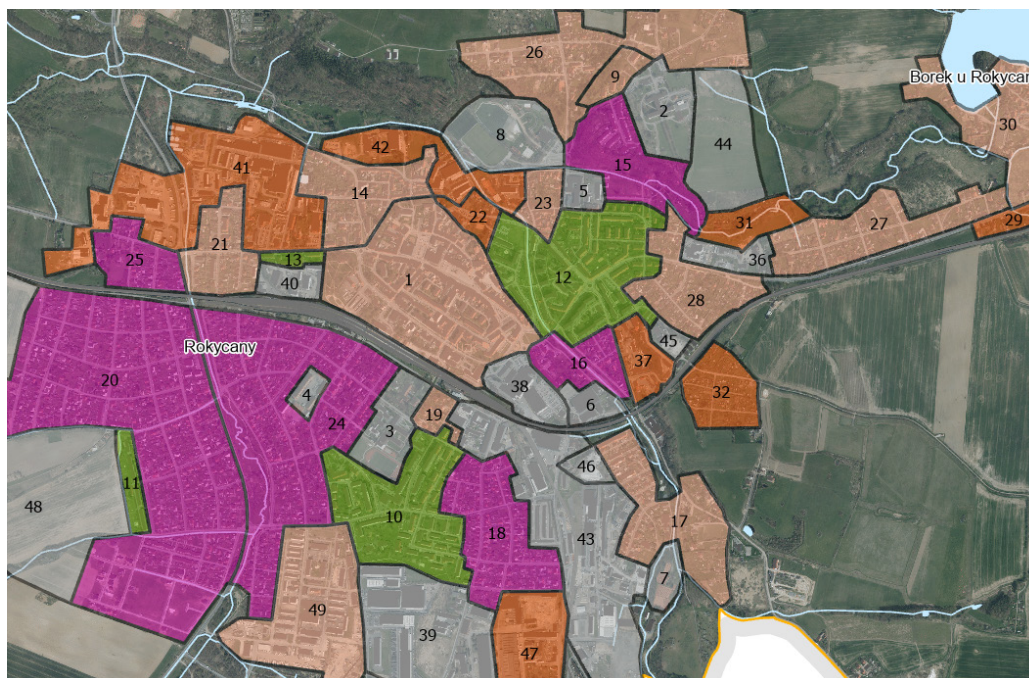
ZNALOST
POTENCIÁLU
JEDNOTLIVÝCH ZÓN A
PLOCH JE KLÍČOVÝM
PODKLADEM PRO
VÝPOČET EKONOMIKY,
EKONOMICKÉ
PROSPERITY TĚCHTO
PLOCH A ZÓN.

Znalost potenciálu jednotlivých zón a ploch je klíčovým podkladem pro výpočet ekonomiky, ekonomické prosperity těchto ploch a zón. Nejde přitom tolik o to, jaký konečný počet bodů ta, která zóna získá. Jde zejména o znalost jevů, které se následně ekonomicky hodnotí. To, že v rámci potenciálu dovedíme přesné plochy komunikací, chodníků, zeleně, technických sítí apod., výměry zón a jejich obydlenost, pak v rámci ekonomiky znamená možnost tyto veličiny vyjádřit v číslech nákladů na údržbu, návratnost či rentabilitu s ohledem na příjmy.

Je absolutně nemožné tuto znalost sanovat odhadem či zkušeností. Ačkoliv nás architekti již několik desítek let varují před suburbanizací měst, jako destruktivního fenoménu udržitelného rozvoje, tak teprve ekonomové a analytici byli díky konkrétnímu vyjádření této destrukce schopni přimět politiky ke změně způsobu plánování. A opět, pokud chceme měnit plánování je zapotřebí konkrétní znalost jednotlivých zón a ploch v podrobnosti jednotlivých jevů, abychom je mohli postupně opravovat.

POKUD CHCEME
MĚNIT PLÁNOVÁNÍ
JE ZAPOTŘEBÍ
KONKRÉTNÍ ZNALOST
JEDNOTLIVÝCH
ZÓN A PLOCH V
PODROBNOSTI
JEDNOTLIVÝCH
JEVŮ, ABYCHOM JE
MOHLI POSTUPNĚ
OPRAVOVAT.

Pokud máme takto rozpracovaný potenciál každé zóny a plochy je možné dle aktuálních ekonomických údajů zjistit náklady na klíčové atributy v těchto zónách a plochách. Zároveň je možné proti nákladům postavit i zisky v daných zónách, a to jak na úrovni RUD, tak na úrovni svěřených daní i možných kapitálových příjmů. Přitom nemusí jít pouze o náklady na údržbu ale také o náklady na správu města.



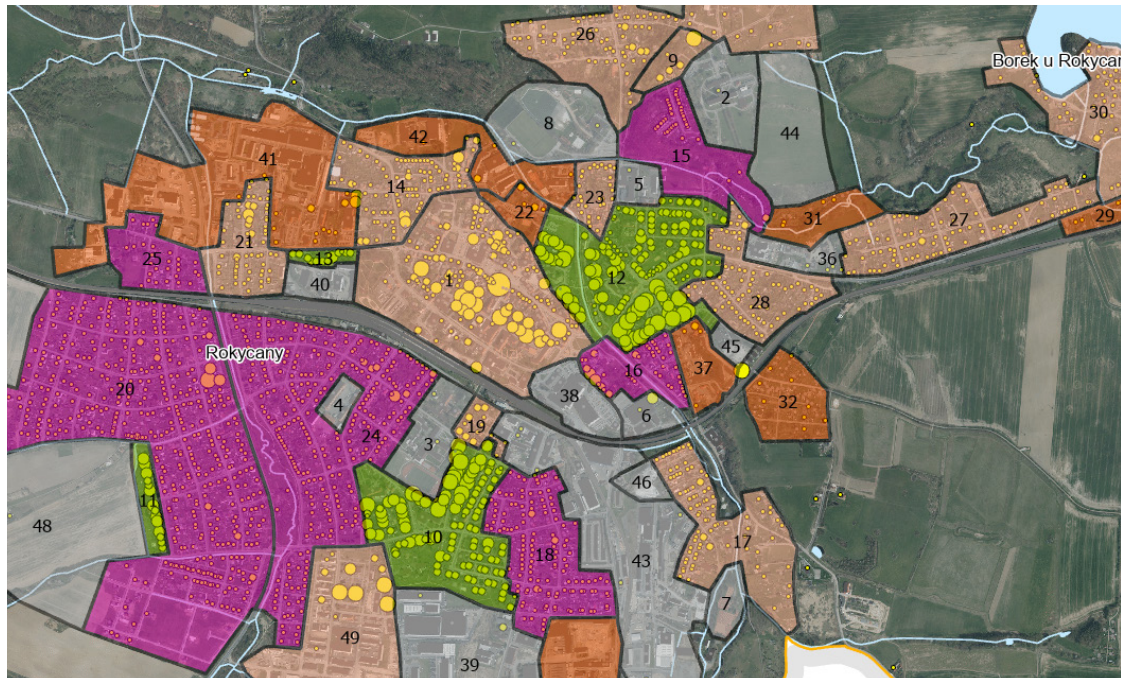
Rozdělení města na 49 zón je patrné z obrázku. Zároveň je zde již zřetelné jejich ekonomické posouzení s ohledem na provozní a investiční náklady. Prakticky pouze zeleně vybarvené plochy jsou ty, kde příjmy převyšují náklady. Plochy širšího centra, plochy 17,

21 a 27 pak jsou oblasti, kde jsou zhruba příjmy rovné nákladům. Ostatní plochy zejména kompletní rezidenční výstavba na západě je značně minusová.

Tento jev je o to horší, že centrum je dotováno z větší poloviny obyvateli s trvalým pobytem na Radnici. Pokud by centrum tyto trvale přihlášené nemělo, bylo by to právě ono místo značné ekonomické neefektivity.

Proč je tomu tak?

Odpověď je stále stejná a točí se kolem vztahu urbanistické struktury a náklady na její provoz a údržbu. V našem konkrétním případě, jde ještě o vztah stávající hustoty obyvatel a hustoty dosažitelné.



ROZSAH,
URBANISTICKÁ
STRUKTURA,
HUSTOTA OBYVATEL
JE ZÁSADNÍ NEJEN
PRO EKONOMICKÉ
ASPEKTY MĚSTSKÉHO
ROZPOČTU, ALE
TAKÉ CELKOVOU
PROSPERITU A
KVALITU ŽIVOTA V
KAŽDÉ TAKOVÉ ZÓNĚ
ČI PLOŠE.

Nejde však pouze o vztah hustoty a urbanistické struktury. Pokud se podíváme na výše uvedený obrázek, tak vidíme, že důležitým aspektem je i jaká urbanistická struktura a na jaké ploše se nachází.

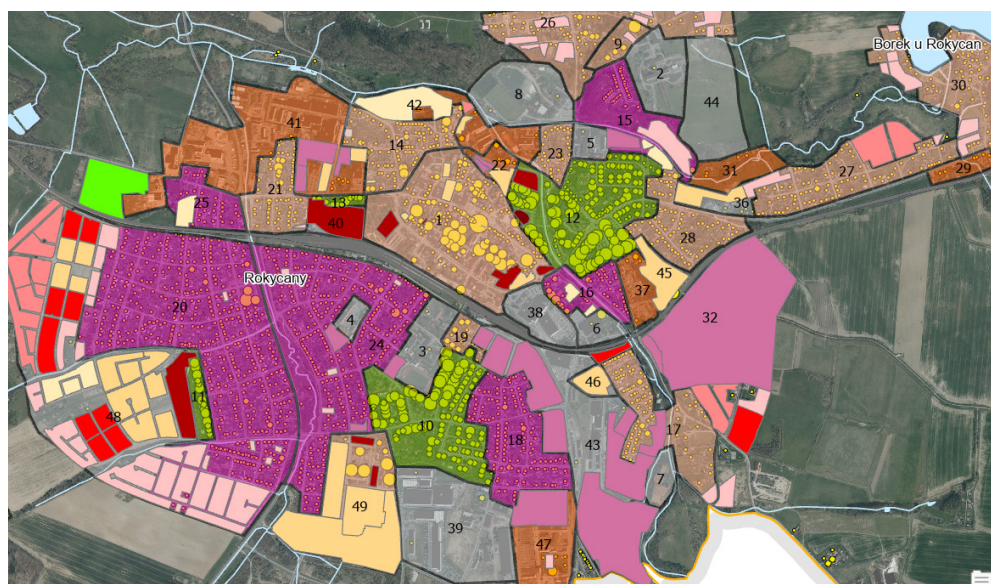
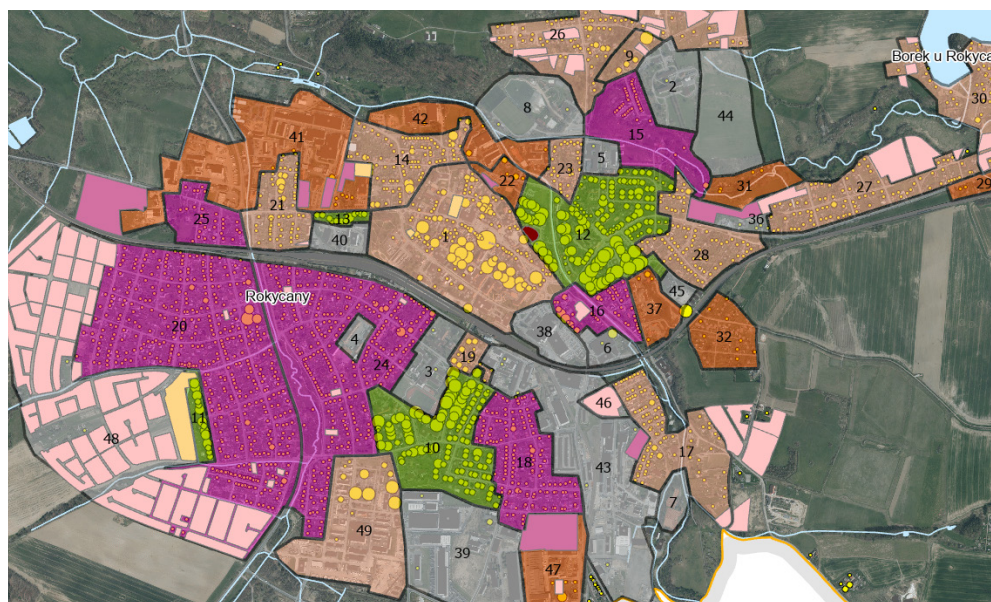
Pokud si uvědomíme, že hranicí pro udržitelný rozpočet je cca 3000,-Kč na obyvatele za provozní náklady na technickou a dopravní infrastrukturu a zeleň, pak právě poměr ploch, které to nesplňují a tuto částku překračují ku plochám, které udržují rozpočet zdravý je důležité.

A stejným pohledem je třeba přistupovat k novým případně transformačním plochám uvnitř i vně města. Jejich rozsah, urbanistická struktura, hustota obyvatel je zásadní nejen pro ekonomické aspekty městského rozpočtu, ale také celkovou prosperitu a kvalitu života v každé takové zóně či ploše. Pouze připomenou, že pokud se centrum města nepřehoupne do hustoty nad 80 obyvatel na hektar, tak nebude nikdy funkční a žádný rozpočet ani žádné množství kulturních akcí tento deficit nezasahuje. Stejně tak, pokud nebude hustota širšího centra, alespoň na 50 obyvatel na hektar a struktura neumožní vytváření živých parterů a uličních front, tak bude stále město bojovat s problémy s parkováním, protože nebude fungovat MHD ani pěší komunikace.

Základní přehled o návrhu rozvoje města plynoucí z ÚP s ohledem na ekonomiku

Pro rozhodování o aktivaci území v rámci územního plánu, je znalost potřeb, znalost nedostatku v rámci analýzy potenciálu absolutně zásadní. Není možné rozvíjet lokality s potenciálem kolem 5 bodů. Dlouhodobě to vede k neúnosnému zatěžování městského rozpočtu. Právě znalost potenciálu zón a ploch je jediným transparentním a legitimním odůvodněním pro zamítnutí žádosti o rozvoj města neudržitelným směrem v rámci změny územního plánu.

Z ekonomické analýzy pak vyplývají konkrétní dopady na městský rozpočet. Dále uvádíme obrázek navržených ploch v územním plánu a obrázek námi upravených ploch.



V NEPOSLEDNÍ
ŘADĚ PAK
POLITIKOU MĚSTA
DOPORUČUJEME
PODPOŘIT I
REZIDENTY V
JEDNOTLIVÝCH
ZÓNÁCH, ABY SE
TRVALÉ BYDLIŠTĚ
STALO NEJEN
PRÁVEM ALE I
VÝHODOU KAŽDÉHO
OBČANA MĚSTA.

Z obrázku je na první pohled patrné, že došlo k úpravám nejen na územním plánu určitých rozvojových plochách, ale že došlo k mnohým změnám i uvnitř zastavěného území. Tyto změny mají za cíl doplnit občanskou vybavenost, která je nezbytným předpokladem pro udržitelný a vyvážený rozvoj města. Zároveň zahustit stávající plochy zastavěné o urbanistickou strukturu, která podpoří funkční bloky a ulice a přinese finanční benefit pro městský rozpočet. V neposlední řadě pak politikou města doporučujeme podpořit i rezidenty v jednotlivých zónách, aby se trvale bydliště stalo nejen právem ale i výhodou každého občana města.

Změny urbanistické struktury v číslech:

• STAV dle stávajícího územního plánu:

NÁKLADY	Kč	PŘÍJMY	Kč
náklady provozní	3.989.535,-	RUD + SD (svěřené daně)	50.266.642,-
náklady re investiční	4.856.524,-	pouze SD	2.108.111,-
náklady podílové	4.433.440,-		

• STAV dle navrhovaných změn v urbanistické struktuře bez nových ploch

NÁKLADY	Kč	PŘÍJMY	Kč
náklady provozní	4.303.585,-	RUD + SD	77.504.557,-
náklady re investiční	5.117.807,-	pouze SD	2.635.715,-
náklady podílové	8.544.668,-		

• STAV dle navrhovaných změn v urbanistické struktuře s reurbanizací centra

NÁKLADY	Kč	PŘÍJMY	Kč
náklady provozní	9.243.321,-	RUD + SD	210.165.977,-
náklady re investiční	10.637.401,-	pouze SD	5.590.709,-
náklady podílové	17.691.596,-		

Právě uvedená čísla jsou základním principem dlouhodobě udržitelného rozvoje měst. Zároveň jde o hodnocení kvality navrženého řešení v rámci územního plánu i odpovědí na otázku jak navrhnout rozpočet na každý rok.

Je značný rozdíl zda stejný návrh přinese městu 50 nebo 210 mil příjmů do městského rozpočtu. Navíc takto vybudované město nebude mít problémy s udržení vysoké kvality života, bezpečnosti a estetiky.

Základní přehled o návrhu rozvoje města plynoucí z revidovaných ploch

Uvedené výpočty v předchozí kapitole upozorňují na to, že kvalita územního plánování města se jednoznačně propisuje do kvality života obyvatel daného města.

Pokud tedy přijmeme základní fakta o tom, že urbanistická struktura a hustota obyvatel přímo ovlivňuje bezpečnost prostoru, množství funkčních obchodů stejně jako funkční hromadnou dopravu. Že urbanistická struktura může za to, zda město bude mít v budoucnu na kompletní opravy chodníků, na jejich čištění a zimní úklid. Stejně jako to, že urbanistická struktura ovlivňuje, zda si město může dovolit sekat trávu v parku jedenkrát týdně nebo jedenkrát ročně. A nejen to.

Kvalita urbanistické struktury dokonce ovlivňuje bezpečnost území a intenzitu výskytu socio-patogenních jevů ve veřejném prostoru. Má přímý vliv na kvalitu socioekonomické prosperity města a dokonce posiluje identitu a vztah k místu.

Vše výše uvedené pak vede k jedinému. Provéřit územní plán a územní studie s ohledem na jejich stávající a možné funkční využití jdoucí do podrobnosti urbanistické struktury.

Přitom ony zásadní slova jsou **STÁVAJÍCÍ versus MOŽNÉ**

Námi zpracovaná analýza ukazuje, že rezerva počtu obyvatel ve stávající zástavbě je okolo 10 500 obyvatel. Přitom u cca 6000 obyvatel jde pouze o změnu urbanistické struktury v již stávajících plochách.

Námi zpracovaná analýza také ukázala, že ve stávajících zónách chybí 2697 bytových jednotek a v samotném centru 825 z nich. Tyto jednotky jsou buď neobsazené nebo nejsou vůbec díky chybějícím objektům (proluky, nerealizace záměru).

Snažili jsme se proto na tyto plochy upozornit a vložit je do našeho návrhu. A ačkoliv víme, že ne všechny tyto plochy jsou okamžitě řešitelné, přesto je dobré s nimi dále pracovat, například formou územní studie či změny územního plánu. Ve výsledku v těchto plochách leží cca 140 miliónů příjmů ročně.

Všechny tyto plochy jsou pak podrobně popsány v xls. Tabulkách.

Závěry a doporučení

- 1
 - Změna územního plánu - etapizace
- 2
 - Nový územní plán - nový stavební zákon
- 3
 - Územní studie transformačních území
- 4
 - Stanovení TOP 10 území a jejich předinvestiční příprava včetně předbežných tržních konzultací
- 5
 - Mapa pro investory PR města
- 6
 - Přijetí zásad pro spolupráci s investory
- 7
 - Nastavení transparentní daně

• Změna územního plánu - etapizace

V rámci změny územního plánu je možné okamžitě změnit návrh urbanistické struktury a například územním plánem s prvky regulačního plánu případně územní studii a schváleným zadáním pak konkrétně specifikovat urbanistickou strukturu v dané zóně či ploše. Variantou je samozřejmě i regulační plán, který ovšem s ohledem na jeho délku pořízení, cenu a nemožnost následné konkretizace nedoporučujeme.

Takto navrhujeme změnit tyto plochy

PLOCHA Č	TYP	UP STAV	ÚP NÁVRH	URBAN. ST. STAV	URBAN. ST. NÁVRH	POTENCIÁL	VÝMĚRA	
3	T	SM	SM	E	F	6,59	4676	
25	Z	BI	BI	A	B	3,87	21955	
26	Z	BI	BI	A	B	3,38	10199	
27	Z	BI	BI	A	B	4,06	11834	71%
28	Z	BI	BI	A	B	3,85	8854	
29	Z	BI	BI	A	B	4,36	3299	
31	Z	BI	BI	A	B	4,17	10083	66%
32	Z	BI	BI	A	B	4,35	2178	
33	Z	BI	BI	A	B	4,14	7958	
34	Z	BI	BI	A	C	4,81	16450	
35	Z	BI	BI	A	B	4,61	10149	81%
36	Z	BI	BI	A	C	4,52	8165	
37	Z	BI	BH	A	F	4,49	7189	
39	Z	BI	BH	A	F	4,67	6483	
41	Z	BI	BH	A	D	5,27	16193	
42	Z	BI	BI	A	C	5,02	7814	60%
43	Z	BI	BH	A	D	5,20	4008	
44	Z	BI	BI	A	C	5,18	8361	
45	Z	BI	BH	A	F	5,16	4636	
48	Z	BI	BH	A	F	5,25	6707	
49	Z	BI	BI	A	C	4,64	7049	
50	Z	BI	BI	A	C	5,51	7000	60%
54	Z	BI	BI	A	C	4,63	7666	
55	Z	BI	BI	A	C	4,76	6717	
57	Z	BI	BH	A	F	5,92	13495	
58	Z	BI	BI	A	C	4,81	7661	
60	Z	BI	BH	A	F	5,20	18461	
61	Z	BI	BH	A	F	5,96	6794	
62	Z	BI	BH	A	F	5,28	13067	
63	Z	BI	BH	A	F	6,24	7251	
64	Z	BI	BH	A	F	5,82	7363	
65	Z	BI	BH	A	F	5,73	7693	
67	Z	BH	BH	F	CH	6,66	27436	68%
79	Z	BI	BI	A	C	5,69	17662	
82	Z	BI	BI	A	B	4,88	19111	
85	Z	BI	BI	A	B	4,80	13082	
88	Z	BI	BI	A	C	4,52	19886	
90	T	BI	BH	A	F	7,05	12697	84%
91	Z	BI	BI	A	B	6,02	13485	
104	Z	BI	BI	A	B	5,78	7216	
119	Z	BI	BH	A	D	7,78	3144	
148	T	SM	BH	E	F	6,58	15600	

Procenta uvedená vedle tabulky vyjadřují procento vlastnictví města z plochy

Tyto plochy, pokud dojde k jejich změně, příznivě ovlivní cash flow města bez ohledu na jejich vlastnictví. Ekonomický efekt byl popsán již v předchozích kapitolách. Je samozřejmě možné vybírat jejich aktivaci dle potenciálu nebo vlastnictví (uvedeno v %, kolik z dané plochy vlastní město).

Pokud by mělo dojít ke konsensu více faktorů, které jsme neměli možnost posoudit nebo by byly součástí stanoviska dotčeného orgánu, který jsme neměli k dispozici, pak doporučujeme etapizaci. Ta by přitom měla vycházet z hodnoty územního potenciálu tak, že přednostně budou měněny ty plochy s vyšším potenciálem a větší plochou. Tedy s větším výsledným efektem.

U ploch kde je shodné označení v typologii ploch územního plánu jako je BI či BH a nemusí se měnit územní plán, ale je jiný návrh urbanistické struktury, tam doporučujeme tuto strukturu upevnit a vyžadovat územní studii či dát jako podmínku do územního plánu (prostorová regulace).

Výběr území pro změnu územního plánu jako nové, námi stanovené plochy transformace či změny uvádíme zde:

UID	STAV	FUNKCE_UP	FUNKCE_N AV	STRUK_ NAVRH	Potencial	VYMERA
9	T	SM, V	SM	D	6,7	35877
12	T	OV	SM	F	8,7	1753
15	T	SM	SM	CH	7,88	6806
23	T	SM, D, ZO	BH	F	7,55	27001
112	T	DS	SM	F	8,24	4159
113	Z	PZ.1	SM	CH	8,37	2176
114	T	D, OS	BH	CH	8,72	6559
115	T	PZ	BH	F	8,81	6489
116	T	PZ.1	SM	E	8,75	1565
117	T	OK	BH	CH	8,52	5615
118	T	OK	SM	CH	8,19	2959
120	T	OK	SM	F	7,7	23717
121	T	OK	SM	CH	7,58	2422
122	T	OK	SM	F	6,85	88045
123	T	D	SM	E	6,67	16425
124	T	OK	SM	E	6,7	32206
125	T	V	SM	E	7,44	5160
126	T	V	SM	E	7,4	13368
127	Z	PZ.1	SM	E	8,67	2123
128	T	OV	SM	E	7,5	5933
129	Z	PZ.1	SM	E	8,62	4782
133	T	OS	SM	D	6,93	8537
134	T	BH, OK	BH	CH	7,29	28079
135	Z	OS	BH	D	7,93	1245
21	Z	PZ.1	BI	C	7,36	5314
136	T	V	SM	E	5,27	36963
137	T	V	BH	E	5,82	11178
138	T	V	SM	E	7,04	5640
139	T, Z	RI, NZ	B	E	5,41	248286
140	T	OV, PZ.1	SM	E	7,36	8323
141	T	SM	SM	CH	8,92	309
142	T	BH	BH	F	7,44	491
143	T	V	SM	E	5,73	14181
18	Z	ZN	BI	B	8	1615
144	T	OK	BH	F	7,74	2348
145	T	T	BH	D	7,24	1300
146	T	RI	BH	D	6,97	5222
147	T	RI, ZN, BI	BI	A	6,6	19071
14	Z	ZN	BI	A	4,92	8212
149	T	OK	SM	F	6,6	30008
150	T	V	SM	E	4,88	92474

Jde tedy o plochy, které jsme si dovolili předefinovat s ohledem na jejich urbanistické kvality nikoliv s ohledem na možnost jejich aktivace. Mnohdy jde o stabilizované plochy výroby a chápeme, že jejich aktivace bude složitá.

Je dobré si všimnout, že většina ploch, které doporučujeme ke změně jsou plochy s vysokým potenciálem, které jsou v rámci územního plánu velice nejednoznačně zařazeny. Zde klade me velký důraz na nejen upřesnění funkční plochy ale opět i na urbanistickou strukturu.

2

• Nový územní plán - stavební zákon

Je důležité upozornit na fakt přijatelné změny s ohledem na změnu koncepce územního plánu. Pokud by město Rokycany přijalo kompletně naše doporučení došlo by dle našeho názoru k podstatné úpravě územního plánu a ten, by nebylo možné změnit pouze institutem změny územního plánu.

V tomto případě by pak byla rychlejší „čistější“ cesta nového územního plánu, který by kromě změny urbanistické struktury mnohde i změny funkce bydlení mohl přijmout regulační prvky a zároveň reagovat na legislativu, která bude přijata od 1.7.2024. Tato legislativa umožňuje například dát podmínku povinné plánovací smlouvy do jednotlivých zón či ploch. Tato úprava by přinesl obrovskou právní jistotu pro spolupráci města s privátním sektorem (viz. Kap. 6. zásady spolupráce s investory) a městu významné ekonomické benefity.

TATO LEGISLATIVA
UMOŽŇUJE
NAPŘÍKLAD DÁT
PODMÍNKU POVINNÉ
PLÁNOVACÍ SMLOUVY
DO JEDNOTLIVÝCH
ZÓN ČI PLOCH.

• Územní studie transformačních území

UID	STAV	FUNKCE_UP	FUNKCE_N AV	STRUK_ NAVRH	Potencial	VYMERA
9	T	SM, V	SM	D	6,70	35877
12	T	OV	SM	F	8,70	1753
15	T	SM	SM	CH	7,88	6806
23	T	SM, D, ZO	BH	F	7,55	27001
112	T	DS	SM	F	8,24	4159
113	Z	PZ.1	SM	CH	8,37	2176
114	T	D, OS	BH	CH	8,72	6559
115	T	PZ	BH	F	8,81	6489
116	T	PZ.1	SM	E	8,75	1565
117	T	OK	BH	CH	8,52	5615
118	T	OK	SM	CH	8,19	2959
120	T	OK	SM	F	7,70	23717
121	T	OK	SM	CH	7,58	2422
122	T	OK	SM	F	6,85	88045
123	T	D	SM	E	6,67	16425
124	T	OK	SM	E	6,70	32206
125	T	V	SM	E	7,44	5160
126	T	V	SM	E	7,40	13368
127	Z	PZ.1	SM	E	8,67	2123
128	T	OV	SM	E	7,50	5933
129	Z	PZ.1	SM	E	8,62	4782
133	T	OS	SM	D	6,93	8537
134	T	BH, OK	BH	CH	7,29	28079
135	Z	OS	BH	D	7,93	1245
21	Z	PZ.1	BI	C	7,36	5314
136	T	V	SM	E	5,27	36963
137	T	V	BH	E	5,82	11178
138	T	V	SM	E	7,04	5640
139	T, Z	RI, NZ	B	E	5,41	248286
140	T	OV, PZ.1	SM	E	7,36	8323
141	T	SM	SM	CH	8,92	309
142	T	BH	BH	F	7,44	491
143	T	V	SM	E	5,73	14181
18	Z	ZN	BI	B	8,00	1615
144	T	OK	BH	F	7,74	2348
145	T	T	BH	D	7,24	1300
146	T	RI	BH	D	6,97	5222
147	T	RI, ZN, BI	BI	A	6,60	19071
14	Z	ZN	BI	A	4,92	8212
149	T	OK	SM	F	6,60	30008
150	T	V	SM	E	4,88	92474

Žlutě jsou opět vyznačeny plochy s převahou pozemků ve vlastnictví města

V NAŠÍ ANALÝZE A NÁVRZÍCH NEODKLÁNÍME OD REZIDENČNÍCH ČTVRTÍ, KTERÉ SPÍŠE ZMĚNOU URBANISTICKÉ STRUKTURY VÍCE ZAHUŠŤUJEME A DOPLŇUJEME OBČANSKOU, SOCIÁLNÍ A SPORTOVNÍ INFRASTRUKTUROU.

analýzy jsme vytipovali tato území viz tabulka, které pouze z pohledu urbanistického stojí za prověření. **Přitom nejde nyní o to, kolik vidíme problémů s aktivací transformačních území, jde spíše o to, kolik problémů přináší jejich ponechání stávající funkci vzhledem k udržitelnému rozvoji města.**

Z celé analýzy vyplývá, že pokud se má město do budoucna vyvíjet k prosperitě a zvyšování kvality života jeho občanů, je zapotřebí posilovat urbanistickou strukturu uvnitř jeho samého. Jakékoli snahy o urbanizaci periferie město vysilují a finančně mohou znamenat obrovské náklady na jeho provoz. Ačkoliv je nám zřejmé, že potřeba rodinného bydlení v izolovaných domech bude stále pro obyvatele lákavá, tak je třeba vnímat i potřeby zejména mladší generace, která více než vlastní dům a vlastní zahrádku preferuje komunitu a dosažitelnost funkčních služeb.

Proto se v naší analýze a návrzích neodkláníme od rezidenčních čtvrtí, které spíše změnou urbanistické struktury více zahušťujeme a doplňujeme občanskou, sociální a sportovní infrastrukturou. O co se, ale více snažíme, je dostat do širšího centra více lokalit se smíšenou urbanistickou strukturou. **Reurbanizace jádra města je naší prioritou. Odpovědí na problémy s dopravou v klidu, stejně jako na potřebu zvýšené nabídky kvalitních služeb, ale také zvýšení pocitu bezpečí.** Je základním předpokladem pro funkční veřejnou dopravu i pěší dopravu. Reurbanizace pomocí transformačních zón je proto prioritním zájmem. V rámci

• Stanovení TOP 10 území a jejich předinvestiční příprava, včetně tržních konzultací

Multikriteriální analýzy města, kterou předkládáme vedení radnice pro zvýšení kompetence při rozhodování o budoucím udržitelném rozvoji města Rokycany má díky své formě zpracování jednu obrovskou přednost. Dokáže mezi sebou porovnat stovky informací a přiřadit jim reálné ekonomické vyjádření. Zatímco se doposud radnice rozhodovali na základě spíše pocitů a zkušeností jednotlivých odborů, je tento nástroj, tato analýza schopna

1. Velice transparentně vyhodnotit jak oněch sto jevů shodně pro každý jednotlivý případ, ale zároveň
2. Tyto jevy mezi sebou porovnat s ohledem na pořadí důležitosti, tedy váhu jednotlivých jevů a k tomu
3. Tyto veškeré informace transformovat do ekonomického vyjádření nákladů a příjmů města

Bavíme se tedy o tom, že ona tížená kvalita života na všech úrovních udržitelného rozvoje města se dá kvantifikovat a následně finančně vyjádřit.

Pokud jsme tedy schopni kvantifikovat kvalitu života na základě posouzení stovky jevů, pak jsme schopni kvantifikovat i každou plochu města, a ty na základě těchto jevů vzájemně posuzovat. Tak je tedy možné i prioritizovat a hledat TOP lokality pro další rozvoj. Přitom nemusí být tou nejvýznamnější otázkou hodnocení majetek, či potenciál, ale například funkční centrum, příjem z RUDu apod.

Tyto aspekty výběru si dovoluujeme ponechat na městě samém a širší další diskuzi, byť v závěru celé naší práce si dovoluujeme určitý scénář postupu navrhnout.

Pokud vybereme zmíněných například deset nejdůležitějších lokalit je nutné zahájit jejich přípravu. Příprava ploch se odehrává na úrovni územně plánovací, projekční, vlastní inženýring, právní a politické.

Územně plánovací je příprava na úrovni změny územního plánu ve prospěch předpokládané urbanistické struktury, zajištění regulativů a povinnosti územní studie, do budoucna pak povinné plánovací smlouvy.

Projekční přípravou se rozumí paralelní soutěž či již konkrétní studie na danou plochu v podrobnosti projektu. Zpracovaná studie musí být následně projednána, zkonzultována se všemi zainteresovanými odbory města v samostatné působnosti a předjednána se správcí IS.

Konečný architektonický a urbanistický výraz projektu se doladí v rámci **předběžné tržní konzultace** s developmentem jak místním, tak evropským a konečná verze projektu se otiskne do **developerské smlouvy**, která je součástí výběrového řízení na prodej pozemku. O způsobu prodeje, jeho formy **rozhodne zastupitelstvo (RM)**.

BAVÍME SE TEDY O TOM, ŽE ONA TÍŽENÁ KVALITA ŽIVOTA NA VŠECH ÚROVNÍCH UDRŽITELNÉHO ROZVOJE MĚSTA SE DÁ KVANTIFIKOVAT A NÁSLEDNĚ FINANČNĚ VYJÁDŘIT.

PŘÍPRAVA PLOCH SE ODEHRÁVÁ NA ÚROVNI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ, PROJEKČNÍ, VLASTNÍ INŽENÝRING, PRÁVNÍ A POLITICKÉ.

• Mapa pro investory, manuál výstavby a PR města

To, jak se ve městě staví je pouze v rukou zastupitelstva města, přitom právě způsob výstavby a typ urbanistické struktury města je zásadní pro nastavení ekonomické efektivity, a tedy budoucí prosperity města.

Manuál výstavby je tím prvním dialogem mezi privátním sektorem a municipalitou. Jeho vyváženost a srozumitelnost jsou tedy zásadní pro úspěšnou a kvalitní tvorbu města.

Pokud město ví jak (manuál) chce stavět, kde (analýza) chce stavět a proč (prosperita) pak je okamžitě v zájmu každého developera do takového města přijít.

Jedním z důležitých aspektů zájmu o dlouhodobé privátní investice do města je jeho vlastní PR. Přitom nestačí být v uzavřené komunitě měst, ale nabídnout město developmentu. A i zde platí, že silné město které ví co chce a má svá pravidla je zároveň to poptávané město (viz. Litomyšl).

• Přijetí Zásad pro spolupráci s investory

Přijetí zásad pro spolupráci s investory může aktivovat kvalitní development a přinést pozitivní změny v nabídce nemovitostí či trhu práce, pomůže také omezit development nekvalitní (drancující).

Obecně platí, že díky Zásadám může město od developerů získat nemalé finanční prostředky na budování veřejné infrastruktury. Jedním ze základních cílů Zásad je zajistit trvale udržitelný rozvoj města ve spolupráci s developery. Zásady komplexně, transparentně, předvídatelným a nediskriminačním způsobem budou řešit podmínky realizace určitých stavebních projektů a plnění (finanční či nefinanční), která developer městu poskytne.

Zásady také zakotvují některé závazky pro samotné město, zejména poskytnutí součinnosti stavebníkům v rámci samostatné působnosti v předprojektové přípravě. Zásady obsahují konkrétní principy a postupy pro jednání města s developery, včetně uzavírání smluv s nimi a jednotlivé vzory smluv.

• Nastavení transparentní daně z nemovitostí

V téměř všech státech starého věku byly výdaje státní kasy hrazeny původně ze jmění státu samého (z výnosu statků panovníckých, dolů atd.) a teprve později, když výdaje rostly, bylo zapotřebí postarat se o další úhradu. Tato úhrada záležela zpočátku v nepravdělných, více méně určitých dávkách, vybíraných dle jmění jednotlivců (původně zpravidla dle jmění nemovitého), až vedla k pevným i pravidelným dávkám, berním či daním.

V porovnání se zeměmi EU je podíl výnosu DNV na celkových daňových výnosech (včetně sociálního a zdravotního pojištění) jeden z nejnižších. V roce 2019 činil pouze 0,5 %, přitom průměr EU-27 byl 3 %, pokud by se započítal podíl Spojeného království, tak průměrný

podíl EU-28 činil 3,8 %. Pokud tedy chceme utíkat do zahraničí je třeba si uvědomit, že nejen zdravotnictví, bydlení ale i daň z nemovitostí ve většině města od nás na západ je 6ti násobně vyšší.

Místní koeficient bylo možné v roce 2019 stanovit ve výši 2, 3, 4 nebo 5, a to pouze na celé území obce (na rozdíl od současného stavu). V roce 2019 mělo MK stanoveno celkem 596 obcí, tj. 9,5 % z celkového počtu obcí v ČR. V současné době však stovky dalších obcí přepočítává možnosti navýšení místního koeficientu na svá území. Tento trend je dán dvěma aspekty.

Zprv díky úspornému balíčku přijdou města v průběhu následujících dvou let o cca 6% příjmu z Rozpočtového určení daní, a tento stav se bude zhoršovat. Pro představu jde většinou o částku, která se rovná celkové částce určené na investiční akce každého města či obce právě na jeden rok.

Za druhé si nyní, tedy v době po-covidové, v době energetické turbulence cen, v době která se dá nazvat jako ekonomicky složitá, stále více měst uvědomuje, že dlouhodobě zanedbaná technická a dopravní infrastruktura, stejně jako vnitřní dluhy měst na objektech pro bydlení, objektech škol a školek není možné hradit z rozpočtů stejně jako z omezených dotačních projektů, a že právě tyto náklady je možné sdílet s uživateli, tedy rezidenty, a tak sahají po posledních zákonných zdrojích, čímž jsou právě daně z nemovitostí.

Mnozí odpůrci této daně uvádějí jako hlavní argument tzv. dvojí zdanění. Tedy fakt, že své domy, své byty a pozemky, své haly a továrny budují ze zisků, které již byly jednou zdaněny daní z příjmu. Ano to je fakt. Nicméně pokud se podíváme na hodnotu nemovitosti, kterou si dotyčný, dotyčná pořídili v dané době a srovnají jí s cenou nemovitosti v současnosti, lze pozorovat také x násobné zhodnocení pořízené nemovitosti. Přitom jedno roční zhodnocení nemovitosti x násobně pokryje cenu za daň z této nemovitosti, a to na desítky let. Hovoříme o tzv. principu PROSPĚCHU A UŽITKU. U daní z nemovitostí, placených do místních rozpočtů, je princip prospěchu právě argumentem pro spravedlivé zdanění. Vlastníci nemovitostí platí prostřednictvím těchto daní za služby veřejné infrastruktury v místě, kde je nemovitost situována. Veřejné služby hodnotu nemovitostí zvyšují, a jejich vlastníci za tyto služby platí více či méně ekvivalentní část.

Princip užitku se v minulosti uplatnil např. na hospodářská zvířata, v současnosti lze do této skupiny zařadit zejména daně motorových vozidel. Rovněž silniční daň se blíží svým pojetím dani z užitku. Dalším argumentem pro existenci majetkových daní z důvodu plynoucích užitek poplatníkovi je státem zaručená ochrana a nedotknutelnost majetku.

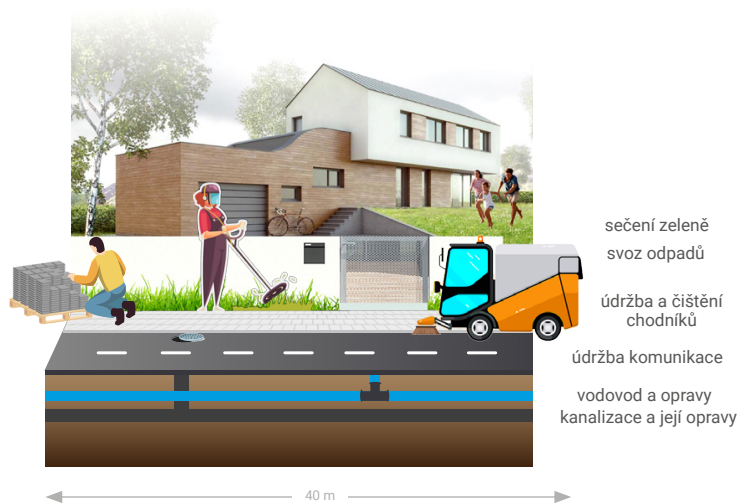
Ano i to, že voláme polici, když někdo narušuje večerní pořádek, to že vyžadujeme úklid sněhu, sečení trávy kolem nemovitostí, to že se buduje MHD a my žádáme zastávku co nejbližší vchodu do našeho bytového domu nebo to, že se budují dětské hřiště kolem našich domů a zajišťuje se bezpečnost pro naše děti, když jdou do školy. Tím vším se zvedá úroveň daného místa a města a zvedá se tím i cena naší nemovitosti. A argumenty, že to město platí přeci již z našich daní neobstojí. Každé město získá od státu cca 15 tis. Kč na jednoho obyvatele trvale přihlášeného v daném městě. Nicméně náklady na každého jednoho obyvatele jdou daleko přes 20 tisíc a jsou místa v každém městě, kde jdou náklady i nad sto tisíc na obyvatele ročně. Je totiž jedno kolik daní odvádíte, město dostane jen stále stejných cca 15 tis. Na jednoho obyvatele.

Právě rozdílnost v nákladech na jednoho obyvatele v různých částech města a v různých typech bydlení byl důvod, proč je místní koeficient dělen na 5 kategorií. Jak ukazuje

náš obrázek tak rozdíl mezi příjmy a náklady na jednoho obyvatele (jako hlavní zdroj rozpočtu) jsou pro rodinné domy a bytové domy značně rozdílné. Stejně tak i náklady na obyvatele v centru budou nižší než náklady na obyvatele místních a okrajových částí, což je dáno zejména hustotou osídlení. Proto hovoříme o dani, která dokáže vnímat tuto geografickou rozdílnost a přizpůsobit tomu i koeficienty.

Rodinný dům v rezidenční čtvrti

3 obyvatelé



	1 obyvatel/rok	celý rodinný dům (3 obyvatelé)/rok
průměrný náklad na 1 obyvatele RD	7.900 - 19.100 Kč	x 3 = 57.300 Kč
příjem města na 1 obyvatele RD	15.643 Kč	x 3 = 46.929 Kč
rozdíl příjem města - náklad města		- 10.371 Kč/rok

Bytový dům

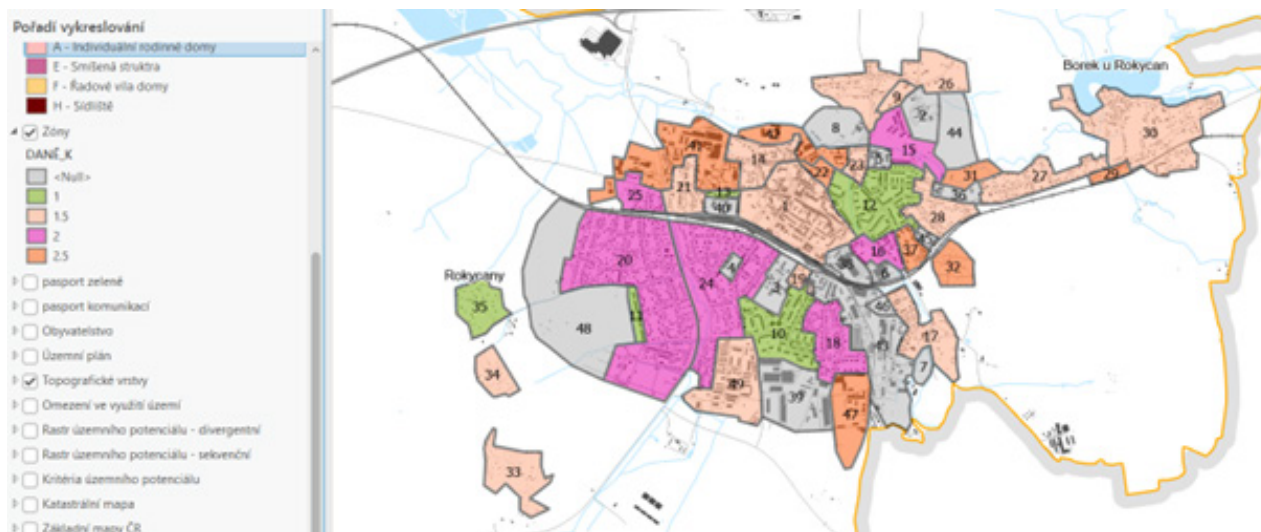
45 obyvatel



	1 obyvatel/rok	celý bytový dům (45 obyvatel)/rok
průměrný náklad na 1 obyvatele byt.domu	2.500 - 4.100 Kč	x 45 = 184.500 Kč
příjem města na 1 obyvatele byt.domu	15.643 Kč	x 45 = 703.935 Kč
rozdíl příjem města - náklad města		+519.435 Kč/rok

Město jako veřejnoprávní korporace pak má zásadní úkol. Transparentně a nediskriminačně výši těchto daní odůvodnit. Přitom málokteré město či obec zná náklady na jednotlivé části města, ne každé město či obec ví příjmy z jednotlivé ulice či sídliště, aby mohlo férově určit i daně na danou oblast. Myslím, že právě spravedlivé nastavení pro jednotlivé oblasti je to jediné, co je třeba při stanovení místního koeficientu daně z nemovitostí v daném městě diskutovat.

V rámci naší analýzy jsme navrhly změnu místního koeficientu daně svěřené následujícím způsobem:



8

• Závěrečný scénář - usnesení

Na závěr celé naší práce si dovoluujeme předložit plán, jak s daným materiál pracovat. Důležitým aspektem při sestavení tohoto plánu je i ten fakt, že město Rokycany se zatím nerozhodlo pro zavedení Zásad pro spolupráci s investory, ale má zkušenosti s uplatněním Plánovací smlouvy na jednotlivá strategická území. Proto částečně upouštíme od přenastavení průchodu projektu úřadem tzv. institucionalizaci úřadu, která je právě podstatou Zásad pro spolupráci s investory a předkládáme spíše jakousi „kuchařku“ postupu práce s touto analýzou. To vše ve prospěch zvýšení kvality a transparentnosti rozhodování o udržitelném rozvoji města. Tedy zvýšení účinku jednotlivých rozhodnutí města ve prospěch zvýšení kvality a prosperity města.

Přes výše uvedené, předkládáme v této kapitole, v jejím závěru, vzor procesů optimalizace průchodu projektu úřadem, který se v rámci dohodnutých konzultací s úřadem města Rokycany projedná a předá k možnému využití.

Postup prací pro rok 2024

- ■ **A.** Město Rokycany předá zpracovanou analýzu členům Rady města, jednotlivým zastupitelům a kompetentním vedoucím odborů. Ti se s daným v průběhu měsíce seznámí a předají zpracovateli analýzy své dotazy
- ■ **B.** Město Rokycany předá zpracovanou analýzu městskému architektovi, který na navržené změny urbanistické struktury, změny funkčního využití a návrhy transformačních území vypracuje oponentní posudek s doporučením případné změny či úpravy rozsahu změn.
- ■ **C.** Upravený a redukovaný návrh ploch bude předán kompetentním vedoucím odborů úřadu města Rokycan k vyjádření s ohledem na ochranu zájmů v gescích, které vedoucí odborů zastávají.
- ■ **D.** Město Rokycany si vytvoří pracovní skupinu pro rozvoj města, která následně stanoví podmínky výběru TOP deseti lokalit, které zohlední jak stanoviska analýzy, tak architektura města a vedoucích odborů tak další vybrané jevy – jako je potenciál, výnos příjmů, náklady, majetek apod.
- ■ **E.** Paralelně s body A-E zastupitelstvo města projedná pořízení změny územního plánu města jehož cílem bude aktivace ploch, které doporučí pracovní skupina pro rozvoj města
- ■ **F.** U doporučených TOP ploch, které nebude potřeba změnit v územním plánu, zahájí zpracování územní studie, která upevní nově navrženou urbanistickou strukturu a doplní i další urbanisticko architektonická pravidla plochy.
- ■ **G.** Město Rokycany zahájí přípravu Zásad pro spolupráci s investory pro celé město, včetně manuálu výstavby, případně připraví plánovací smlouvy na vybrané TOP lokality, a to do fáze developerské smlouvy, včetně návrhu investičního příspěvku, který bude s využitím zpracované analýzy krýt jak finanční zátěž lokality, tak podílové investice.
- ■ **H.** Takto projednané, urbanisticky a právně připravené lokality město prostřednictvím odborné firmy projedná formou předběžných tržních konzultací s developmentem. Zároveň formou mapy pro investory představí na svých internetových stránkách.
- ■ **I.** Ty pozemky a plochy, které budou ve vlastnictví města může město nabídnout formou výběrového řízení k realizaci dle stanovených pravidel v developerské smlouvě. Případně sjedná způsob podílu na zhodnocení pozemku privátních osob.
- ■ **J.** Město Rokycany připraví návrh změny místního koeficientu daní svěřených, s využitím této analýzy je možné transparentně odůvodnit nejen navýšení daně u komerčních subjektů, ale i výrobních a transformačních území, které mají podstatně větší potenciál, než je nyní využíván a pro město znamená jejich současný stav obrovské finanční a funkční ztráty.
- ■ **K.** V roce 2024 bude tedy město Rokycany mít cca 5 lokalit prodaných za účelem výstavby kvalitní projektů pro bydlení
- ■ **L.** V roce 2024 bude mít město Rokycany rozjednané další plochy v rámci změny územního plánu pro přípravu projektů na roky 2025-2030
- ■ **M.** V roce 2024 bude mít město Rokycany připravené návrh úpravy místního koeficientu daně svěřené
- ■ **N.** V roce 2024 bude mít město Rokycany připravené podklady pro zahájení prací na novém územním plánu, který svojí aktivací zajistí podmínky pro dlouhodobý udržitelný rozvoj města.

Vzor procesů průchodu projektu úřadem

Schéma postupu projektu úřadem

Je nutno spojit s kompetencemi jednotlivých odborů a Zásadami města

A.

- 1) Vstoupí-li Investor do jednání s městem před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, společného povolení, územního souhlasu či před ohlášením Investičního záměru podle stavebního zákona (obvykle před zahájením projekčních prací) bude informován o možnosti konzultovat Investiční záměr v souladu s MANUÁLEM pro výstavbu (viz. Příloha), a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti Investora na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb dle Zásad a bude mu doporučeno buď:
 - a. uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku (v takovém případě bude s Investorem dále jednat ??? Majetkový odbor, s případnými připomínkami k záměru formou Souhrnného vyjádření a s žádostí o uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku osloví Investora město ???, prostřednictvím ??? architekta) anebo
 - b. uzavření Smlouvy o výstavbě (v takovém případě bude s Investorem nadále jednat ??? město prostřednictvím ??? architekta).
- 2) V případě, že se nejedná o Investiční záměr ve smyslu Zásad – viz. Zde bod 1.a, bude s Investorem dále jednat Majetkový odbor, v souladu s Manuálem, přičemž po Investovi může být požadováno uzavření příslušné majetkoprávní smlouvy, s případnými připomínkami k záměru formou Souhrnného vyjádření osloví investora město prostřednictvím ??? městského architekta.

B.

- 3) Na základě předchozího jednání příslušných odborů města a dalších subjektů s Investorem, a na základě předložených podkladů k jeho Investičnímu záměru (ve formátu a o obsahu uvedeném v Manuálu) v případě, že:
 - a. se jedná o Investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a Majetkový odbor obdrží souhlasná vyjádření dotčených odborů anebo správců Veřejné infrastruktury, městského architekta - připraví Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku; Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města
 - b. se jedná o Investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a Majetkový odbor obdrží nesouhlasná vyjádření s připomínkami dotčených odborů anebo správců Veřejné infrastruktury, anebo
 - c. že se jedná o Investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o výstavbě, zajistí ??? projednání Investičního záměru s příslušnými orgány Města v souladu s Manuálem a vydání Souhrnného vyjádření ve smyslu Zásad.

Po zpracování podmínek a požadavků obsažených v Souhrnném vyjádření (pokud Souhrnné vyjádření podmínky a požadavky obsahuje) a po kontrole, že připomínky a požadavky byly zpracovány, ??? připraví Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvu o výstavbě.

- 4) Příslušná smlouva bude poté schválena Radou města, případně Zastupitelstvem města, dle Zásad. Investor bude poté vyzván k uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvy o výstavbě s městem.

C.

- 5) Jakmile se město dozví o jakémkoliv podání Investora vedoucímu k umístění či povolení Investičního záměru podle stavebního zákona, bude Investor bez zbytečného odkladu informován průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi včetně Zásad, Manuálu a vzoru Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo vzoru Smlouvy o výstavbě.
- 6) Společně s těmito informacemi odešle město Investorovi žádost o Investiční příspěvek nebo o Nepeněžní plnění. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi Investorem a městem za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo návrhu Smlouvy o výstavbě.

D.

- 7) Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje Rada města, konečné znění návrhu Smlouvy o výstavbě, sjednané s Investorem, schvaluje vždy Zastupitelstvo města.
- 8) Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouva o výstavbě je smluvními stranami uzavírána dobrovolně, Investor ani město k jejímu uzavření nejsou nuceni.

E

Právní hodnocení



Analýza postavení obce v povolovacích procesech

Obec v postavení účastníka povolovacích procesů

OBEC JE TAK ÚČASTNÍKEM ÚZEMNÍHO NEBO SPOLEČNÉHO ŘÍZENÍ VŽDY, A TO U KAŽDÉHO JEDNOTLIVÉHO ZÁMĚRU NA SVÉM ÚZEMÍ.

Obec je podle § 85 odst. 1 písm. b), resp. podle § 94k písm. b) zákona č. 83/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) účastníkem každého územního řízení nebo společného řízení v případě, že požadovaný (stavební) záměr má být uskutečněn na jejím území. Tímto ustanovením stavebního zákona je obci přiznáno zvláštní postavení, které ji dává stejná procesní práva jako ostatním účastníkům řízení. Obec je tak účastníkem územního nebo společného řízení vždy, a to u každého jednotlivého záměru na svém území. Obec proto v územním či společném řízení neprokazuje dotčení na svých právech k nemovitostem. To samé se týká i případné účasti obce v řízení o dodatečném povolení stavby, pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí (srov. § 129 odst. 2 stavebního zákona).

Naproti tomu obec není přímo ze zákona účastníkem stavebního řízení (§ 109 stavebního zákona) ani kolaudačního řízení (§ 122a stavebního zákona).

Námítky obce k stavebnímu záměru

MŮŽE OBEC V ÚZEMNÍM A SPOLEČNÉM ŘÍZENÍ UPLATŇOVAT NÁMITKY TOLIKO K OCHRANĚ ZÁJMŮ OBCE A JEJÍCH OBČANŮ.

Jelikož obci nenáleží v řízení postavení dotčeného orgánu, ale účastníka řízení, není vyhovění žádosti stavebníka o vydání rozhodnutí o umístění stavby (popř. společného povolení) nijak vázáno na souhlas ze strany obce.

Podle § 89 odst. 4, resp. podle § 94n odst. 3 stavebního zákona může obec v územním a společném řízení uplatňovat **námítky toliko k ochraně zájmů obce a jejích občanů.**

Při uplatňování námitek k záměru v rámci územního řízení **vystupuje obec v rámci své samostatné působnosti.** Obec má v rámci samostatné působnosti podle § 35 odst. 2 zákona č. 128/2002 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), pečovat o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, kam patří **především uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.** Právě z důvodu ochrany těchto zájmů náleží obci, na jejímž území má být umístěna stavba, účastenství v územním či společném řízení a v tomto řízení může uplatňovat námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Toto právo pak odpovídá povinnosti obce dle § 2 odst. 2 zákona o obcích pečovat o **všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů,** přičemž při **plnění svých úkolů obec chrání též veřejný zájem.**

USTANOVENÍ STAVEBNÍHO ZÁKONA, PODLE NĚHOŽ OBEC MŮŽE UPLATŇOVAT NÁMITKY K OCHRANĚ ZÁJMŮ OBCE A SVÝCH OBČANŮ, JE POMĚRNĚ ŠIROKÉ A DÁVÁ OBCI ZNAČNÝ PROSTOR K OCHRANĚ SVÝCH ZÁJMŮ.

Ustanovení stavebního zákona, podle něhož **obec může uplatňovat námítky k ochraně zájmů obce a svých občanů,** je poměrně široké a dává obci značný prostor k ochraně svých zájmů. V případě, že by obec uplatnila námitku, která se netýká ochrany jejich zájmů a jejich občanů, pak by k ní stavební úřad neměl přihlížet, resp. měl by ji vyhodnotit

OBEC JE TÍM
SUBJEKTEM, „KTERÝ
MŮŽE UMISŤOVANOU
STAVBU VNÍMAT V
CELKOVÉM KONTEXTU
OBCE A POUKÁZAT
TAK NA ASPEKTY,
KTERÉ SNAD MOHLY
DOTČENÉ ORGÁNY
PŘEHLÉDNOUT, NEBOŤ
PERSPEKTIVOU SVÉ
PŮSOBNOSTI VNÍMAJÍ
POUZE ÚZKOU VÝSEČ
CELÉHO ZÁMĚRU“.

jako připomínku veřejnosti (viz § 92 odst. 1 stavebního zákona).¹ Judikatura se proto věnuje otázce přípustnosti námitek ze strany obcí. V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 28. 2. 2023, č. j. 43 A 26/2022-93, bylo dovozeno, že obec je tím subjektem, „který může umisťovanou stavbu vnímat v celkovém kontextu obce a poukázat tak na aspekty, které snad mohly dotčené orgány přehlédnout, neboť perspektivou své působnosti vnímají pouze úzkou výseč celého záměru“.

Krajský soud zde shledal, že namítání nesouladu umisťované stavby s územním plánem, resp. s charakterem okolní zástavby, je přípustnou námitkou ze strany obce, neboť se týká celé lokality, resp. zájmů obce jako celku a jejích obyvatel. Konkrétně uvedl, že „proti způsobu, jakým tyto orgány územně plánovací dokumentaci aplikují, se obec jistě může v námitkách vymezit. **Správná aplikace územně plánovací dokumentace (zejména – ale nejen – vlastního územního plánu) je bezesporu v zájmu obce i jejích občanů.**“ V tomto rozsudku krajský soud uvedl, že přípustné jsou i námitky vůči řešení zásobování umisťované stavby vodou a nakládání se splašky, neboť to, jak je území zásobováno vodou a jak se v něm nakládá s odpadními vodami, je bezpochyby záležitostí obce.

Krajský soud v citovaném rozsudku ale zdůraznil také to, že **obci nenáleží postavení dohlázeatele nad všeobecnou zákonností a správností územního rozhodnutí.** Obec musí hájit zájmy občanů jako celku, celého společenství, nikoliv jednotlivců. Jako nepřipustné námitky ze strany obce tak krajský soud dovedl námitky týkající se zásahu do soukromí a narušení pohody bydlení sousedů (tyto námitky mohou vznést pouze ty osoby, které se cítí být umisťovanou stavbou dotčené ve svých právech). V jiném rozsudku (ze dne 4. 4. 2023, č. j. 43 A 14/2022-121) dovedl Krajský soud v Praze, že nepřipustné jsou takové námitky, které se týkají stavebně technického provedení stavby, která nemá být veřejně přístupnou. Obec tak nemůže v řízení namítat např. výšku stropů, nebezpečně umístěné schodiště, nesplnění požadavků na hygienická zařízení atd.

Ústavní soud však k uvedenému uvádí, že na základě námitek obce dle § 89 odst. 4 stavebního zákona státní orgány (stavební úřady) získávají poznatky o poměrech v dotčeném území, avšak těmto správním orgánům nenáleží přezkoumávat, zda tyto námitky skutečně odpovídají zájmům obce a občanů. Tuto „kontrolu“ provádí sami občané a obec za svá rozhodnutí (např. vymezení se proti určitému záměru) nese **především politickou odpovědnost** (usnesení ze dne 1. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 3541/15, bod 14. a 15.).

Podání námitek proti stavebnímu záměru je právem, nikoliv povinností obce, a jejich případné nepodání lze opět sankcionovat toliko skrze politickou odpovědnost. Pokud však obec námitky týkající se záměru podá, a následně se se stavebníkem dohodne na tom, že ten námitkám vyhoví a záměr odpovídajícím způsobem upraví, může obec své námitky vzít zpět (a to až do vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení). Toto zpětvzetí námitek je v souladu s § 5 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), podle něhož se má správní orgán (stavební úřad) pokusit o smírné odstranění rozporů mezi účastníky řízení. Stavební úřad se v takovém případě námitkami, které byly obcí vzaty zpět, nebude dále zabývat, a v odůvodnění odkáže na jejich zpětvzetí.

PODÁNÍ NÁMITEK
PROTI STAVEBNÍMU
ZÁMĚRU JE
PRÁVEM, NIKOLIV
POVINNOSTÍ OBCE,
A JEJICH PŘÍPADNÉ
NEPODÁNÍ LZE OPĚT
SANKCIONOVAT
TOLIKO SKRZE
POLITICKOU
ODPOVĚDNOST.

¹ <https://www.epravo.cz/top/clanky/nakladani-s-namitkami-ucastniku-uzemniho-rizeni-poznamka-k-jedne-podivuhodne-zmene-stavebniho-zakona-86907.html>

KROMĚ PRÁVA OBCE
VYJÁDŘIT SE K
ZÁMĚRU (KTERÉ MÁ
KAŽDÝ ÚČASTNÍK
SPRÁVNÍHO ŘÍZENÍ)
MÁ OBEC PRÁVO
(NIKOLIV POVINNOST)
VZNĚST K ZÁMĚRU
NÁMITKY.

Další procesní práva obce

Vedle možných námitek proti záměru je obec jako účastník řízení oprávněna podat **odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu a proti rozhodnutí odvolacího orgánu podat žalobu ve správním soudnictví**. V případě, že se jedná o záměr podmíněný kladným závazným stanoviskem, obec nemůže napadnout takové závazné stanovisko samotné, může využít buď podání podnětu k přezkumnému řízení, nebo takové závazné stanovisko napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu, které je stanoviskem podmíněno, tj. typicky proti územnímu rozhodnutí nebo společnému povolení. Stavební zákon ani zákon o obcích výslovně neřeší, který orgán obce by měl námitky obce coby účastníka řízení podat. Podle § 102 odst. 3 zákona o obcích by tak měla námitky podávat rada obce a v obcích, které radu nemají, by měl námitky podat starosta obce (§ 99 odst. 2 zákona o obcích). V určitých případech lze doporučit, aby si podání námitek vyhradilo (i jen ad hoc) zastupitelstvo obce podle § 84 odst. 4 zákona o obcích.

Dílčí závěr

NÁMITKY
OBCE NEBRÁNÍ
STAVEBNÍMU ÚŘADU
VYDAT ROZHODNUTÍ,
AVŠAK V JEHO
ODŮVODNĚNÍ SE
S NIMI MUSÍ
VYPOŘÁDAT.

S ohledem na uvedené má obec právo se ke stavebnímu záměru výstavby vyjadřovat, a to buď s ním zcela souhlasit, a/nebo legitimně žádat jeho úpravy, případně se k němu vyjádřit nesouhlasně. **Kromě práva obce vyjádřit se k záměru** (které má každý účastník správního řízení) má obec právo (nikoliv povinnost) **vznést k záměru námitky**. Ty může případně po dohodě se stavebníkem vzít zpět, a to až do vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení. Námitky obce nebrání stavebnímu úřadu vydat rozhodnutí, avšak v jeho odůvodnění se s nimi musí vypořádat.

Obec v postavení vlastníka nemovitosti nebo infrastruktury

Obec má v rámci povolovacích procesů **často postavení vlastníka dotčených nemovitostí nebo veřejné infrastruktury**. Pokud je obec vlastníkem nemovitosti sousedící s pozemkem, na kterém má být záměr umístěn, pak je obec účastníkem řízení a může nad rámec námitek uvedených výše namítat také dotčení svých vlastnických práv záměrem, stejně jako další dotčení vlastníci.

VŽDY, KDYŽ
STAVEBNÍK
BUDE STAVEBNĚ
ZASAHOVAT DO
POZEMKU OBCE, MUSÍ
DOLOŽIT STAVEBNÍMU
ÚŘADU SOUHLAS
OBCE.

Další možností, kdy obec vystupuje v pozici vlastníka, je v případě, že obec vlastní pozemky, na kterých stavebník přímo požaduje provést svůj záměr (typicky obec vlastní pozemek mezi komunikací a pozemkem stavebníka, na kterém se nachází chodník a ve kterém je uložena technická infrastruktura). Aby mohl stavebník svůj záměr napojit na pozemní komunikaci, musí vybudovat sjezd přes pozemek obce. Vždy, když stavebník bude stavebně zasahovat do pozemku obce, musí doložit stavebnímu úřadu souhlas obce.

Poslední variantou je poskytování souhlasu z titulu vlastníka dotčené veřejné infrastruktury – např. vodovodu, kanalizace, či pozemní komunikace. Ačkoliv i poskytování těchto souhlasů spadá pod výkon samostatné působnosti, je zde obec limitována především zákonnými požadavky.

Jednání obce v samostatné působnosti

Dle § 2 odst. 1 zákona o obcích je obec **veřejnoprávní korporací s vlastním majetkem**. Proto i v případech soukromoprávního jednání nelze tvorbu a projevy vůle obce (resp. jejích orgánů) posuzovat stejně, jako by šlo o právnickou osobu soukromého práva.² Obec např. musí při zvažování, zda udělí coby vlastník pozemní komunikace souhlas podle § 25 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o pozemních komunikacích**“), který je nezbytný pro povolení zvláštního užívání pozemní komunikace, sledovat účel, pro který byla jako veřejnoprávní korporace zřízena zákonem, přestože je takový souhlas soukromoprávním projevem vlastníka pozemní komunikace.³ Totéž platí o dalších souhlasech či stanoviscích, vydávaných obcí v samostatné působnosti.

Výše uvedené se pak projevuje v ust. § 2 odst. 2 zákona o obcích, podle kterého **obce pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem**. Jedná se současně o základní povinnosti obce a současně o účel, pro který je obec zřízena. Poskytování souhlasů se záměrem, včetně souhlasů s uzavřením smluv (např. o zřízení věcného břemene), je výkonem samostatné působnosti obce, která v řízení vystupuje jako vlastník dotčeného pozemku nebo dotčené infrastruktury. Podle § 35 zákona o obcích patří do samostatné působnosti záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů. Obec má v rámci samostatné působnosti pečovat o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, kam patří především uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.

Zároveň se na **poskytování souhlasů se záměrem, které obec uděluje z pozice vlastníka dotčeného pozemku či vlastníka dotčené veřejné infrastruktury**, uplatní zásady, které platí pro nakládání s majetkem ve vlastnictví obce, neboť **tyto souhlasy vydává obec z pozice vlastníka dané infrastruktury nebo daného pozemku**. Poskytováním souhlasů tak obec vykonává svá vlastnická práva. V tomto ohledu je třeba doplnit, že podle čl. 11 odst. 3 Listiny: „**Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.**“ Citované ustanovení Listiny tak brání obci v tom, aby si při poskytování souhlasů (či jejich odpírání) počínala zcela libovolně jako kterýkoliv vlastník (§ 1012 občanského zákoníku), resp. aby si počínala zlovolně vůči konkrétnímu žadateli o udělení souhlasu, tj. s úmyslem jej poškodit, například jej vyloučit z možnosti užívat majetek obce, ačkoliv je tento určen pro veřejné užívání a ostatní jej mohou užívat bez překážek. Případné zjevné zneužití práva ze strany obce by nepoživalo právní ochrany (§ 8 občanského zákoníku). Argumentace citovaným ustanovením Listiny se v soudních sporech mezi žadateli a obcemi uplatňuje poměrně často, ovšem úspěšná je jen výjimečně.⁴

Ačkoliv obec při vydávání souhlasů vystupuje v samostatné působnosti a jedná ve vztahu k žadatelům v rovném postavení (dochází mezi nimi k soukromoprávnímu jednání), bylo judikaturou dovozeno (zejm. usnesením Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 2588/14, ze dne

² Což výslovně konstatoval Ústavní soud např. v nálezu ze dne 4. 3. 2004, sp. zn. III. ÚS 495/02.

³ Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 12

⁴ Např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25. 5. 2022, č.j. 54 A 1/2021-85, nález Ústavního soudu ze dne 18. 6. 2019, sp. Zn. Pl. ÚS 25/15, usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 12. 2009, sp. Zn. II. ÚS 1766/09.

OBCE MUSÍ PŘI
ZVAŽOVÁNÍ,
ZDA UDĚLÍ COBY
VLASTNÍK POZEMNÍ
KOMUNIKACE
SOUHLAS KTERÝ
JE NEZBYTNÝ
PRO POVOLENÍ
ZVLÁŠTNÍHO
UŽÍVÁNÍ POZEMNÍ
KOMUNIKACE,
SLEDOVAT ÚČEL, PRO
KTERÝ BYLA JAKO
VEŘEJNOPRÁVNÍ
KORPORACE ZŘÍZENÁ
ZÁKONEM, PŘESTOŽE
JE TAKOVÝ SOUHLAS
SOUKROMOPRÁVNÍM
PROJEVEM.

USTANOVENÍ
LISTINY TAK BRÁNÍ
OBCI V TOM, ABY SI
PŘI POSKYTOVÁNÍ
SOUHLASŮ POČÍNALA
ZCELA LIBOVOLNĚ
JAKO KTERÝKOLIV
VLASTNÍK RESP.
ABY SI POČÍNALA
ZLOVOLNĚ VŮČI
KONKRÉTNÍMU
ŽADATELI O UDĚLENÍ
SOUHLASU.

OBEČ NENÍ
ZA POVINNA
POŽADOVANÝ
SOUHLAS UDĚLIT.

25. 11. 2014), že je i na obec vystupující v soukromoprávních vztazích nutno hledět jako na veřejnoprávní korporaci, jejíž základ je dán veřejným právem. Proto i v soukromoprávních vztazích bude posuzováno, zda je majetek obce využíván účelně a hospodárně. Dispozice obce s majetkem tudíž nejsou ponechány obci na zcela volné úvaze. **Ve vztahu k nakládání s majetkem, a to i při poskytování předmětných souhlasů, bude bráno na zřetel, zda obec postupuje v souladu se zákonem, předvídatelně a nediskriminačně, a s objektivním a rozumným odůvodněním svého postupu. Obec není za splnění uvedených podmínek povinna požadovaný souhlas udělit**, dokonce ani v případě, že by se jednalo o pozemek obce určený k obecnému užívání.

Právní možnosti obce ve vztahu k žádosti stavebníka o poskytnutí souhlasu

Dle § 2 odst. 1 zákona o obcích je obec veřejnoprávní korporací s vlastním majetkem. Pokud stavebník žádá obec o poskytnutí souhlasu např. s umístěním technické infrastruktury na pozemku ve vlastnictví obce nebo s umístěním sjezdu na pozemní komunikaci ve vlastnictví obce, pak obec vystupuje jako vlastník pozemku dotčeného záměrem. Aby stavebník mohl tuto technickou infrastrukturu či sjezd umístit na pozemek obce, potřebuje získat její souhlas. Stejně tak potřebuje získat souhlas stavebník, pokud svůj záměr hodlá (i jen zčásti) umístit na pozemek či stavbu vlastněné obcí.

Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona platí, že: „*Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.*“

Aby mohl stavebník umístit stavby dopravní či technické infrastruktury na cizí pozemek (tedy pozemek obce), musí pro získání povolení podle stavebního zákona, tedy veřejnoprávního oprávnění, na jehož podkladě může být následně stavba umístěna a realizována:

- a) mít k tomuto pozemku **oprávnění ze služebnosti** (§ 1257 an. občanského zákoníku),
- b) mít k tomuto pozemku **oprávnění z práva stavby** (§ 1240 an. občanského zákoníku), nebo
- c) doložit **souhlas vlastníka pozemku** dle § 184a stavebního zákona.

Stavebník tak většinou žádá obec o souhlas s umístěním stavby na pozemku obce, který může být vyjádřen:

- a) **souhlasem s uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene** nebo práva stavby, čímž stavebníkovi vznikne oprávnění k pozemku obce, nebo
- b) **udělením souhlasu se stavbou na pozemku obce** dle § 184a stavebního zákona.

Poskytnutí souhlasu obcí na základě žádosti stavebníka je nutné vnímat jako **soukromoprávní jednání obce v samostatné působnosti, kdy obec disponuje se svým majetkem a vystupuje ve vztahu ke stavebníkovi v rovném postavení**. Souhlas s uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene, či souhlas dle § 184a stavebního zákona tak obec **může odmítnout udělit**, nebo **může jeho poskytnutí podmínit splněním určitých podmínek**.

Tyto podmínky by měly vyplývat z výše uvedených povinností obce pečovat o všestranný rozvoj svého území, o potřeby svých občanů, a chránit veřejný zájem (viz níže odůvodnění případného nesouhlasu).

Dříve poskytnutý souhlas dle § 184a stavebního zákona **obec může také odvolat**, a to až do pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby (poté již nemá odvolání souhlasu veřejnoprávní účinky, může však mít účinky soukromoprávní

POSKYTNUTÍ
SOUHLASU OBCÍ NA
ZÁKLADĚ ŽÁDOSTI
STAVEBNÍKA JE
NUTNÉ VNÍMAT JAKO
SOUKROMOPRÁVNÍ
JEDNÁNÍ OBCE
V SAMOSTATNÉ
PŮSOBNOSTI.

– viz neoprávněná stavba). **Pokud je územní rozhodnutí napadeno odvoláním** a obec odvolá svůj souhlas dle § 184a stavebního zákona, nelze územní rozhodnutí v odvolacím řízení potvrdit, územní rozhodnutí musí být zrušeno a věc musí být vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání. **V případě odvolání souhlasu po vydání územního rozhodnutí a po (částečné) realizaci záměru** se stává záměr neoprávněnou stavbou a je třeba jej vypořádat dle § 1084 an. občanského zákoníku.⁵

Uvedené vyplývá také z judikatury Nejvyššího soudu (viz rozsudek ze dne 28. 5. 2014, sp. zn. 22 Cdo 607/2014): „Podle § 35 odst. 1 zákona o obcích patří do samostatné působnosti obce záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce, pokud nejsou zákonem svěřeny krajům nebo pokud nejde o přenesenou působnost orgánů obce nebo o působnost, která je zvláštním zákonem svěřena správním úřadům jako výkon státní správy, a dále záležitosti, které do samostatné působnosti obce svěří zákon. **Udělení či neudělení souhlasu vlastníka pozemku, kterým je obec, spadá do samostatné působnosti obce a soudy, potažmo stát, nemohou obcím nařizovat, jak mají v obdobných situacích postupovat a za jakých okolností mají souhlas se stavbou udělit. Je pouze na rozhodnutí obce, která se svým majetkem hospodaří, zda souhlas ke stavbě udělí. Nic na tom nemůže změnit ani skutečnost, že jde o pozemky ve vlastnictví obce, tedy sloužící obecnému užívání.**“

Dle § 184a odst. 2 stavebního zákona platí, že souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo na projektové dokumentaci. Stavebník by tak měl obci předložit projektovou dokumentaci, aby se obec mohla se záměrem seznámit a na základě seznámení se s projektovou dokumentací se mohla informovaně rozhodnout, zda svůj souhlas poskytne.

V souvislosti se souhlasem dle § 184a stavebního zákona je třeba upozornit, že se jedná toliko o veřejnoprávní oprávnění stavebníka záměr umístit a realizovat. Na rozdíl od výše uvedené smlouvy o zřízení práva stavby či věcného břemeně, které opravňují stavebníka k umístění a realizaci záměru na nemovitosti obce, však samotný souhlas dle § 184a stavebního zákona není soukromoprávním, pouze veřejnoprávním oprávněním stavebníka. Ten tak musí nejpozději před samotnou realizací záměru získat též soukromoprávní oprávnění k realizaci záměru na cizím pozemku.

Obec může, v rámci své samostatné působnosti, **dát stavebníkovi také svůj předběžný souhlas**, kterým se kladně vysloví k podobě záměru a kterým se zaváže v budoucnu uzavřít např. smlouvu o zřízení práva stavby, věcného břemene na služebním pozemku vůči stavbě (problém je, že vlastníkem stavby bude vlastník pozemku), nájemní smlouvu umožňující nájemci postavit na pronajatém pozemku stavbu dočasnou (pak je jejím vlastníkem stavebník) nebo trvalou (pak je jejím vlastníkem pronajímatel pozemku, např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.10.2014, sp. zn.: 22 Cdo 4304/2011), nebo soukromoprávní souhlas vlastníka pozemku s umístěním stavby ve formě nepojmenované smlouvy (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.05.2012, sp. zn.: 22 Cdo 234/2011).. Ačkoliv obec může takto udělený souhlas kdykoliv odvolat, **obecně nedoporučujeme poskytování předběžného souhlasu**, a to z důvodu možného vymáhání náhrady škody ze strany stavebníka v případě odvolání poskytnutého souhlasu, byť předběžného. **Tento předběžný souhlas nelze považovat za souhlas dle § 184a stavebního zákona.**

⁵ <https://www.mmr.cz/getmedia/88976df2-4c32-4a29-8bb4-b368c1ffeb30/%C2%A7-184a-SZ-uprava-2018.pdf.aspx?ext=.pdf>

UDĚLENÍ ČI
NEUDĚLENÍ
SOUHLASU
VLASTNÍKA
POZEMKU, KTERÝM
JE OBEC, SPADÁ
DO SAMOSTATNÉ
PŮSOBNOSTI
OBCE. JE POUZE
NA ROZHODNUTÍ
OBCE, KTERÁ SE
SVÝM MAJETKEM
HOSPODAŘÍ, ZDA
SOUHLAS KE STAVBĚ
UDĚLÍ.

OBECNĚ
NEDOPORUČUJEME
POSKYTOVÁNÍ
PŘEDBĚŽNÉHO
SOUHLASU, A TO Z
DŮVODU MOŽNÉHO
VYMÁHÁNÍ NÁHRADY
ŠKODY ZE STRANY
STAVEBNÍKA V
PŘÍPADĚ ODVOLÁNÍ
POSKYTNUTÉHO
SOUHLASU, BYŤ
PŘEDBĚŽNÉHO.

OBEC PROTO
MŮŽE ODMÍTNOUT
POSKYTNOUT
POTŘEBNÉ SOUHLASY
PRO ZÁMĚRY, KTERÉ
JSOU V ROZPORU
S VŠESTRANNÝM
ROZVOJEM JEJÍHO
ÚZEMÍ ČI PRO ZÁMĚRY,
KTERÉ NEODPOVÍDAJÍ
POTŘEBÁM JEJÍCH
OBČANŮ.

POKUD SE OBEC
ROZHODNE SOUHLAS
NEPOSKYTNOUT,
PAK BY MĚLA
V ODMÍTNUTÍ
ZDŮVODNIT, PROČ JE
ZÁMĚR STAVEBNÍKA
ODLIŠNÝ OD
OBDOBŇNÝCH PŘÍPADŮ
A PROČ OBEC NEMŮŽE
SOUHLAS UDĚLIT.

ZMĚNA POSTOJE
OBCE MŮŽE BÝT
ODŮVODNĚNA
ZMĚNOU
KONCEPČNÍCH A
STRATEGICKÝCH
DOKUMENTŮ OBCE
- NAPŘ. ZMĚNOU
ÚZEMNÍHO ČI
REGULAČNÍHO PLÁNU
OBCE. MŮŽE SE VŠAK
JEDNAT TAKÉ O
STRATEGIE ROZVOJE
OBCE.

Obec je oprávněna rozhodnout o tom, zda stavebníkovi svůj souhlas s umístěním záměru na své nemovitosti udělí, či nikoliv a na toto udělení souhlasu nemá obec stanovenou žádnou lhůtu. Obec je oprávněna poskytnutí souhlasu také podmínit svými požadavky ve vztahu k záměru stavebníka, které plynou z povinností obce pečovat o rozvoj svého území, o potřeby svých občanů a hájit veřejný zájem.

Odůvodnění případného nesouhlasu

Jak bylo uvedeno výše, vstupuje obec při vydávání souhlasů do soukromoprávních vztahů. Bylo by tudíž možné se domnívat, že obec může dle libosti poskytování těchto souhlasů odmítat, a to bez jakéhokoliv zdůvodnění. Nicméně **obec, jako územně samosprávný celek a veřejnoprávní korporace**, je i v rámci vystupování v soukromoprávních vztazích **limitována zákonem**, jak konstatoval Ústavní soud ve výše zmíněném usnesení ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/14. Toto usnesení nezbavuje obec možnosti odmítnout poskytnutí požadovaného souhlasu, avšak **nesmí se tak dít svévolně, v rozporu se zákonem a diskriminačně**. Obec proto může odmítnout poskytnout potřebné souhlasy pro záměry, které jsou v rozporu s všestranným rozvojem jejího území či pro záměry, které neodpovídají potřebám jejích občanů. Pokud obec hájí tyto své zájmy, pak je musí hájit konstantně a nediskriminačně. **Není možné postupovat odlišně ve vztahu ke dvěma srovnatelným záměrům**, neboť by se obec mohla dopustit svévolného a diskriminačního jednání.

Pokud se obec rozhodne souhlas neposkytnout, pak by měla v odmítnutí zdůvodnit, proč je záměr stavebníka odlišný od obdobných případů a proč obec nemůže souhlas udělit. **Odmítnutí by vždy mělo obsahovat věcné zdůvodnění**. Bez něj by se totiž jednalo o libovůli obce. Legitimním (a současně legálním) důvodem, pro který obec neudělí souhlasy, které jinak udělovalo dříve, však podle našeho názoru může být **změna přístupu vedení obce**, které chce k určitým stavebním záměrům, které mají být umístěny a realizovány na území obce, přistupovat odlišným způsobem, než tomu bylo dosud, například proto, že nové vedení obce si vytyčí jiné priority, kterých chce v rámci uspokojování potřeb svých občanů dosáhnout.

Změna postoje obce může být odůvodněna změnou koncepčních a strategických dokumentů obce - např. **změnou územního či regulačního plánu** obce, který nově vylučuje umístění některých typů staveb na území obce. Může se však jednat také o strategie rozvoje obce (která je obdobou strategie rozvoje územního obvodu kraje),⁶ koncepce cyklistické dopravy, analýzy sportu, plány rozvoje zdraví obyvatel obce, koncepce bytové politiky, střednědobý plán sociálních služeb, územní energetická koncepce⁷ apod. – **ze kterých vyplývá, jaké stavební záměry lze na území obce umístit a o jaké stavební záměry má obec zájem**. Obec si totiž **nemůže dovolit rezignovat na základní účel své existence, kterým je péče o potřeby svých občanů**, které se v místě a čase mohou měnit. **V této souvislosti lze odkázat na cíle a úkoly územního plánování**, vymezené v § 18 a 19 stavebního zákona, mezi které patří také dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, a sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje. Tyto cíle a úkoly musí mít obec v rámci územního plánování

⁶ Viz § 12 zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů.

⁷ Viz § 4 odst. 3 a 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

(kam spadá zejména pořizování a změny územních a regulačních plánů obce) na paměti, neboť jde o další omezení obce při (ne)udělování souhlasů. Na základě výše uvedeného máme za to, že obec může **odmítnout poskytnout stavebníkem požadované souhlasy**, pokud **dostatečně odůvodní**, že záměr stavebníka není v souladu s všestranným rozvojem území, neslouží potřebám jejích občanů, či pokud nesplňuje záměr stavebníka jiné zákonné požadavky. Pro účely odmítnutí poskytnutí souhlasu je možné odkazovat i např. na strategické a koncepční dokumenty obce, se kterými záměr není v souladu. Pokud však stavební záměr zcela vyhovuje změněnému územnímu plánu (je umístěn v lokalitě určené k zástavbě, svými parametry odpovídá regulativům v územním plánu, které stanovují např. požadavky na výšku stavby, zastavitelnost pozemku, napojení na vodovod a kanalizaci, střešní krajinu, je v souladu s charakterem území), pak bude obec jen obtížně zdůvodňovat, proč odmítá pro takový stavební záměr udělit souhlas.

OBEC MŮŽE
ODMÍTNOUT
POSKYTNOUT
STAVEBNÍKEM
POŽADOVANÉ
SOUHLASY, POKUD
DOSTATEČNĚ
ODŮVODNÍ, ŽE
ZÁMĚR STAVEBNÍKA
NENÍ V SOULADU
S VŠESTRANNÝM
ROZVOJEM ÚZEMÍ,
NESLOUŽÍ POTŘEBÁM
JEJÍCH OBČANŮ.

Obrana stavebníka proti neposkytnutí souhlasu

Jak bylo uvedeno výše, spadá poskytování souhlasů s umístěním stavby na pozemku obce do samostatné působnosti obce a toto poskytování souhlasů je výkonem vlastnických práv obce. Stát, resp. soudy, tak nemohou obcím nařizovat, jak mají v obdobných situacích postupovat a za jakých okolností mají souhlas se stavbou udělit. Bylo tak judikováno, že **se proti neposkytnutí souhlasu ze strany obce nelze bránit zásahovou žalobou** (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 11. 2015, č. j. 8 As 72/2015-67), ani že se **nelze domáhat u soudu uložení povinnosti obci, aby udělila stavebníkovi potřebný souhlas** (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2014, č. j. 22 Cdo 607/2014). V posledně uvedeném rozsudku je také řečeno, že **obec nemůže odpovídat za ušlý zisk stavebníka**, když neudělením souhlasu neporušila žádnou zákonnou povinnost a nejednala protiprávně.

To ovšem neznamená, že by se stavebník proti neposkytnutí souhlasu obce vůbec nemohl bránit, má minimálně následující možnosti:

1. **odkázat na předchozí „rozhodovací praxi“ obce ohledně poskytování souhlasů** ve srovnatelných případech s tím, že to zakládá legitimní očekávání stavebníka, že v jeho případě bude obec postupovat obdobně jako v předchozích srovnatelných případech, tedy že bude jednat pro stavebníka předvídatelně. Tuto „**rozhodovací praxi“ obce však bude muset stavebník prokázat**. Analogicky se zde uplatní výrok v usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 6 Ads 88/2006-132: „*Správní praxe zakládající legitimní očekávání je ustálená, jednotná a dlouhodobá činnost (příp. i nečinnost) orgánů veřejné správy, která opakovaně potvrzuje určitý výklad a použití právních předpisů. Takovou praxí je správní orgán vázán. Lze ji změnit, pokud je změna činěna do budoucna, dotčené subjekty mají možnost se s ní seznámit a je řádně odůvodněna závažnými okolnostmi.*“ **Námítka legitimního očekávání se obvykle uplatňuje v souvislosti s tvrzenou diskriminací stavebníka ze strany obce** (viz níže), kdy proti sobě staví dosavadní „rozhodovací praxi“ a její změnu s tím, že tato změna není odůvodněná závažnými okolnostmi, je svévolná (libovolná) a jde k tíži stavebníka;
2. **uplatnit námitku, podle které je neudělení souhlasu stavebníkovi v daném případě diskriminační**. Tak tomu bude např. v případě neodůvodněného požadavku obce podmiňujícího poskytnutí souhlasu složením jistoty či jiné záruky, jehož cílem je ve skutečnosti znemožnit danému stavebníkovi získání tohoto souhlasu (analogicky

NEODŮVODNĚNÉHO
POŽADAVKU OBCE
PODMIŇUJÍCÍHO
POSKYTNUTÍ
SOUHLASU SLOŽENÍM
JISTOTY ČI JINÉ
ZÁRUKY, JEHOŽ CÍLEM
JE VE SKUTEČNOSTI
ZNEMOŽNIT DANÉMU
STAVEBNÍKOVÍ
ZÍSKÁNÍ TOHOTO
SOUHLASU.

nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11), nebo odůvodnění neposkytnutí souhlasu obce odkazem na zájem obce naložit se svým pozemkem (nebo jinou nemovitostí) určitým způsobem, který však nemá oporu v žádných koncepčních či strategických dokumentech obce a ani nebyl předmětem jednání orgánů obce.⁸ Stavebník by se tak mohl domáhat určení buď neplatnosti právního jednání obce (spočívajícího v neudělení souhlasu), ev. v neplatnosti smlouvy, kterou obec podmínila poskytnutí souhlasu stavebníkovi, jejíž součástí jsou diskriminační podmínky, podle § 80 OSŘ s tím, že se takové právní jednání obce přičí dobrým mravům nebo zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje (§ 580 odst. 1 občanského zákoníku), ev. které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek (§ 588 občanského zákoníku);

3. **pokud již obec jednala se stavebníkem o uzavření smlouvy, jejímž předmětem bylo (mimo jiné) poskytnutí souhlasu obce**, a obec buď od počátku neměla v úmyslu smlouvu uzavřít (§ 1728 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), nebo pokud stavebník s obcí při jednání o smlouvě dospěli tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod, a **druhá strana se může domáhat náhrady škody** (§ 1729 OZ);
4. **domáhat se náhrady jemu vzniklé škody způsobené tím, že obec při udělování, resp. neudělování souhlasů jedná protiprávně**, např. diskriminuje stavebníka, nebo jedná s úmyslem stavebníka poškodit např. odvoláním dříve poskytnutého souhlasu (srov. § 2909 občanského zákoníku).⁹ Stejně tak by bylo možné domáhat se náhrady škody způsobené porušením obecné prevenční povinnosti v § 2900 občanského zákoníku ze strany obce;
5. **domáhat se vyvlastnění části pozemku obce např.** pro umístění veřejné dopravní či technické infrastruktury na pozemku obce anebo k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě, podle § 170 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Zejména v případech, kdy je veřejná dopravní či technická infrastruktura zakreslena v územně plánovací dokumentaci, má stavebník velkou šanci na úspěch.

Co se týče výkonu samostatné působnosti, náleží zde dozor Ministerstvu vnitra. To nicméně vykonává dozor jen v zákonem vyjmenovaných situacích, kterými jsou dle § 123 a 124 zákona o obcích pouze dozor nad vydáváním a obsahem obecně závazných vyhlášek obcí a usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí v samostatné působnosti. Komentářová literatura¹⁰ k uvedeným ustanovením uvádí, že „**Právní jednání orgánu obce v oblasti soukromého práva je z dozoru podle komentovaného ustanovení vyloučeno. Předmětem dozoru může být pouze usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti, na jehož základě obec v oblasti soukromého práva jednala.**

⁸ Např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5237/2017, ze dne 24. 1. 2018: „Neobstojí ani odkaz na § 1 odst. 1 písm. b) a j) zákona č. 198/2009 Sb.; sám dovolatel totiž uvažuje o jeho analogické aplikaci, tudíž uznává, že se na danou věc nelze přímo aplikovat. Ostatně o svévoli – a o tu je opřena podstatná část dovolání - zjevně nejde; žalované město totiž uvedlo pro odmítnutí požadavku žalobce racionální hospodářské důvody (viz str. 4 rozsudku odvolacího soudu).“

⁹ Škůdce, který poškozenému způsobí škodu úmyslným porušením dobrých mravů, je povinen ji nahradit; vykonával-li však své právo, je škůdce povinen škodu nahradit, jen sledoval-li jako hlavní účel poškození jiného.

¹⁰ HEJČ, David. § 124 [Dozor nad vydáváním a obsahem usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí v samostatné působnosti]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 704–705, marg. č. 4.

Předmětem dozoru nemůže být typicky soukromoprávní smlouva, ale usnesení orgánu obce, jímž byla taková smlouva schválena, a to jen v rozsahu dozoru nad dodržáním veřejnoprávní úpravy. Cílem dozoru v takových případech má být dozor nad vnitřním utvářením vůle veřejnoprávní korporace, kdy jsou dány závažné veřejnoprávní prvky a při porušení příslušných pravidel podle OZř dochází k narušení norem veřejného práva a pravidel souvisejících s problematikou veřejného zájmu.“ Proto i v případě, kdyby se stavebník obrátil s podnětem na Ministerstvo vnitra, nebyl by úspěšný, resp. nedosáhl by tím zamýšleného účinku, neboť ministerstvo by se nezabývalo posouzením toho, zda obec měla daný souhlas poskytnout, či nikoliv.

Obec jako vlastník veřejné infrastruktury

Jak již bylo uvedeno v úvodu 2. kapitoly této analýzy, může obec vystupovat také jako vlastník veřejné technické a dopravní infrastruktury, na kterou se stavebník buď potřebuje napojit či připojit, nebo kterou potřebuje upravit. Zde je třeba rozlišit dvojí postavení obce – buď bude „pouze“ vydávat stanovisko k napojení technické či dopravní infrastruktury stavebníka (pak není účastníkem řízení, ani dotčeným orgánem) – nebo bude udílet svůj souhlas s dotčením své technické či dopravní infrastruktury (např. křížením nebo blízkostí), pak bude mít postavení účastníka řízení.¹¹ Lze rozlišit následující situace:

- **v případě sjezdu na pozemní komunikaci bude podle § 10 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích nutné stanovisko obce coby vlastníka pozemní komunikace** – negativní stanovisko nebo nevydání žádného stanoviska v silničním správním úřadem poskytnuté lhůtě nebrání silničnímu správnímu úřadu vydat povolení o připojení, v odůvodnění tohoto povolení se však musí vypořádat s negativním stanoviskem obce coby vlastníka.¹² V této souvislosti je třeba uvést, že obec nemůže s místními komunikacemi, které vlastní (§ 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích) a ani s veřejně přístupnými účelovými komunikacemi nakládat libovolně a jiné osoby z nakládání s těmito komunikacemi vyloučit. Naopak, úkolem obce je zabezpečit obecné užívání těchto komunikací, které musí být v souladu s právními předpisy (tj. sjezd z pozemní komunikace či nájezd na ni musí mít určité parametry). Vlastnické právo obce k pozemním komunikacím tak slouží k zajištění veřejného zájmu, a nese s sebou především povinnosti (náleží Ústavního soudu ze dne 18. 6. 2019, sp. zn. Pl. ÚS 25/15). Obec nemá (až na výjimky) možnost regulovat provoz na místních komunikacích;¹³
- **v případě umístění technických sítí mohou zvláštní právní předpisy obsahovat úpravu udělení souhlasu vlastníka technické infrastruktury s napojením či připojením,** včetně důvodů, pro které je vlastník oprávněn odmítnout souhlas udělit – např. napojení či připojení k vodovodu či kanalizaci může být odmítnuto pouze z kapacitních a technických důvodů, jinak je vlastník povinen toto umožnit (§ 8 odst. 4 a 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů). Povinný

NEGATIVNÍ
STANOVISKO NEBO
NEVYDÁNÍ ŽÁDNÉHO
STANOVISKA
V SILNIČNÍM
SPRÁVNÍM ÚŘADEM
POSKYTNUTÉ LHŮTĚ
NEBRÁNÍ SILNIČNÍMU
SPRÁVNÍMU ÚŘADU
VYDAT POVOLENÍ O
PŘIPOJENÍ.

¹¹ MACHAČKOVÁ, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C. H. Beck, 2018, s. 477.

¹² „Potřeba souhlasu vlastníků místních komunikací s přímým připojením nemovitosti tak odpovídá jejich povinnosti umožnit obecné užívání komunikace a komunikace pro ten účel i udržovat. Mohou tím ovlivnit počet přímých sjezdů a nájezdů tam, kde to neumožňuje povaha komunikace, za jejíž stav nesou právní i ekonomickou odpovědnost.“ Nález Ústavního soudu ze dne 18. 6. 2019, sp. zn. Pl. ÚS 25/15.

¹³ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. I ÚS 451/11, odst. 21.

NEGATIVNÍ
STANOVISKO NEBO
NEVYDÁNÍ ŽÁDNÉHO
STANOVISKA VE
STAVEBNÍM ÚŘADEM
POSKYTNUTÉ
LHŮTĚ NEBRÁNÍ
STAVEBNÍMU ÚŘADU
VYDAT ÚZEMNÍ
ROZHODNUTÍ O
UMÍSTĚNÍ STAVBY
SJEZDU ČI TECHNICKÉ
INFRASTRUKTURY.

vlastník vodovodu či kanalizace musí umožnit připojení či napojení, tedy musí strpět s tím související zásah do svých pozemků, a současně musí uzavřít příslušnou smlouvu. Není však povinen zajistit případný právní titul pro vedení vodovodu nebo kanalizace k napojení nebo připojení vodovodu nebo kanalizace přes pozemky třetích osob. Dalším příkladem je povinnost provozovatele distribuční soustavy (kterým může být obec, zejména, pokud se jedná o statutární město) podle § 25 odst. 10 písm. a) zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, ve znění pozdějších předpisů, každému, kdo požádá o připojení k distribuční soustavě, stanovit podmínky a termín připojení a umožnit distribuci elektřiny každému, kdo o to požádá, je připojen a splňuje podmínky připojení a obchodní podmínky stanovené Pravidly provozování distribuční soustavy, s výjimkou případu prokazatelného nedostatku kapacity zařízení pro distribuci nebo při ohrožení spolehlivého a bezpečného provozu distribuční soustavy nebo přenosové soustavy;

- **stanovisko vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení podle § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona** – negativní stanovisko nebo nevydání žádného stanoviska ve stavebním úřadem poskytnuté lhůtě nebrání stavebnímu úřadu vydat územní rozhodnutí o umístění stavby sjezdu či technické infrastruktury;
- **stavebník může vyžadovat uzavření smlouvy s vlastníkem veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud jeho záměr vyžaduje vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné infrastruktury** podle § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona. Pokud stavební úřad zjistí, že pro záměr je třeba vybudovat tzv. nezbytnou infrastrukturu, pak podle § 88 stavebního zákona přeruší řízení a vyzve stavebníka k předložení takové smlouvy. Pokud stavebník nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví. **Bez uzavření smlouvy s vlastníkem veřejné dopravní anebo technické infrastruktury tedy nemůže stavební úřad vůbec rozhodnout o umístění stavebního záměru.** Obecně tedy platí, že stavebník by měl být veden snahou se s obcí smluvně dohodnout na podmínkách realizace svého záměru. Obec totiž není povinna takovouto smlouvu uzavřít, a stavebník nemá podle platných právních předpisů právní nástroj, kterým by nahradil nevěli obce takovou smlouvu uzavřít.

Lze uzavřít, že s výjimkou případů, kdy obec může odmítnout udělit stavebníkovi souhlas potřebný k realizaci záměru ze zákonem jasně stanovených důvodů, bude obec povinna jednat konzistentně a ke konkrétnímu záměru stavebníka zaujmout odůvodněný postoj, který bude následně prosazovat prostřednictvím jím udělovaných stanovisek, souhlasů či uzavíraných smluv.

V případě, že obec přes výše uvedené odmítne stavebníkovi souhlas udělit, vystavuje se riziku, že:

- stavebník se bude v případě protiprávního odepření souhlasu s napojením či připojením na obecní vodovod či kanalizaci ze strany obce moci obrátit na příslušný úřad podle § 34 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích, neboť odepření uzavřít dohodu o provozně souvisejících vodovodech a kanalizacích podle § 8 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích, neumožnění napojení vodovodu nebo kanalizace jiného vlastníka podle § 8 odst. 4 nebo neumožnění připojení na vodovod nebo kanalizaci podle § 8 odst. 5 téhož zákona, jsou přestupky a za jejich spáchání lze uložit pokuty v řádu statisíců až do výše 1 milionu Kč, a to opakovaně, a tak motivovat obec k

tomu, aby uzavřela dohodu, resp. aby umožnila napojení či připojení stavebníka na obecní vodovod anebo kanalizaci;

- nelze vyloučit ani možnost nahradit uzavření dohody vlastníků provozně souvisejících vodovodů a provozně souvisejících kanalizací, resp. smlouvy o dodávce pitné vody a smlouvy o odvádění odpadní vody rozhodnutím soudu o žalobě na nahrazení prohlášení vůle dle § 161 odst. 3 občanského soudního řádu, neboť obsah těchto smluv je stanoven přímo zákonem (viz § 8 odst. 15, 16 a 17 zákona o vodovodech a kanalizacích), a je tak zcela zjevné, co musí být obsahem projevu vůle, který má soud nahradit, přestože zde neexistuje smlouva o smlouvě budoucí (se kterou je žaloba na nahrazení prohlášení vůle nejčastěji spjata); obdobně porušení povinnosti uvedené v § 25 odst. 10 písm. a) energetického zákona je přestupkem dle § 91 odst. 4 písm. d) energetického zákona, za který lze držiteli licence na distribuci elektřiny uložit pokutu až do výše 50 milionů Kč (§ 91 odst. 15 písm. b) energetického zákona).

Manuál postavení obce v povolovacích procesech

Postavení obce v řízení	Oprávnění vznášet námítky nebo udílet souhlasy	Poznámky k právu obce vznášet námítky a udílet souhlasy
OBEC JAKO ÚČASTNÍK ŘÍZENÍ		
Územní řízení – účastník dle § 85 odst. 1 písm. b) StavZ	Pouze námítky k ochraně zájmů obce a jejích občanů	pro uplatnění námitek je stanovena lhůta;
Stavební řízení – není účastníkem	Příklady přípustných námitek: nesoulad záměru s územním plánem, nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby, vlivy záměru na životní prostředí anebo zdraví obyvatel, vliv záměru na dopravní situaci v obci, zatížení veřejné infrastruktury záměrem (zásobování vodou a nakládání s odpadními vodami, parkovací plochy atd.).	obec neprokazuje dotčení záměrem na svých nemovitostech;
Kolaudační řízení – není účastníkem		obec nemusí námítky vznést – jde o právo, nikoliv povinnost;
	Příklady nepřípustných námitek: zásah do pohody bydlení sousedů, narušení soukromí, námítky týkající se technického provedení záměru (výška stropů, nedodržení hygienických limitů, nezajištěný bezbariérový přístup atd.)	vznesení námitek nebrání vydání územního rozhodnutí, stavební úřad se však musí v územním rozhodnutí vypořádat s námítkami obce
		proti územnímu rozhodnutí (a tedy proti vypořádání námitek) se lze odvolat. Proti rozhodnutí o odvolání lze podat správnou žalobu.
OBEC JAKO VLASTNÍK NEMOVITOSTI, NA KTERÉ SE MÁ ZÁMĚR USKUTEČNIT		
Územní řízení – účastník dle § 85 odst. 2 písm. a) StavZ	Souhlas s umístěním záměru na pozemku či stavbě obce podle § 184a StavZ – obec tento souhlas uděluje coby vlastník, a to formou vyznačení na výkresu (projektové) dokumentace.	pro udělení souhlasu není stanovena lhůta;
Stavební řízení - účastník dle § 109 písm. c) a d) StavZ	Souhlas lze do vydání územního rozhodnutí kdykoliv odvolat, stavebníkovi nesvědčí legitimní očekávání a nemůže se domáhat ani náhrady škody.	obec není povinna souhlas dle § 184a StavZ udělit, argumentace „obecným užíváním“ nemovitostí vlastněných obcí je irelevantní;
Kolaudační řízení - není účastníkem		Pokud je územní rozhodnutí napadeno odvoláním a obec odvolá svůj souhlas dle § 184a StavZ, nelze územní rozhodnutí potvrdit, rozhodnutí musí být zrušeno a věc musí být vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.
		obec může být vázána svou předchozí „rozhodovací praxí“ – pokud ve srovnatelných případech udělila souhlas, měla by jej udělit i stavebníkovi, ledaže svůj odlišný přístup odůvodní např. odlišnostmi záměru, nezohlednění určitých aspektů záměrů v předchozí „rozhodovací praxi“ (či její nesprávností) nebo již nastalými či připravovanými změnami v území;

OBEC JAKO VLASTNÍK NEMOVITOSTI, NA KTERÉ SE MÁ ZÁMĚR USKUTEČNIT

V případě odvolání souhlasu po vydání územního rozhodnutí a po (částečné) realizaci záměru je záměr neoprávněnou stavbou a je třeba jej vypořádat dle § 1084 an. občanského zákoníku.

bez souhlasu obce dle § 184a StavZ nelze vydat územní rozhodnutí a tedy umístit záměr;

neudělení souhlasu obec musí odůvodnit. Obec se svým majetkem nemůže nakládat libovolně, resp. diskriminovat jednotlivé stavebníky. Z odůvodnění musí být zřejmé, jak obec vyhodnotila potřeby svých občanů a chránila veřejný zájem.

Uzavření smlouvy mezi obcí a stavebníkem o zřízení práva stavby dle § 1240 občanského zákoníku, **nebo služebnosti** dle § 1257 občanského zákoníku – jde o alternativu k udělení souhlasu dle § 184a StavZ;

namísto souhlasu dle § 184a StavZ může stavebník doložit smlouvu s obcí, opravňující jej z práva stavby či ze služebnosti;

obec nemusí smlouvu o zřízení práva stavby či služebnosti se stavebníkem uzavřít – je to její právo, nikoliv povinnost. Stavebník se nemůže domoci uzavření smlouvy proti vůli obce.

OBEC JAKO VLASTNÍK SOUSEDNÍ NEMOVITOSTI, KTERÁ MŮŽE BÝT ZÁMĚREM DOTČENA**Územní řízení**

– účastník dle § 85 odst. 2 písm. b) StavZ

Stavební řízení

– účastník dle § 109 písm. e) a f) StavZ

Kolaudační řízení

– není účastníkem

Pouze námítky k ochraně pozemku či stavby vlastněné obcí

pro uplatnění námitek je stanovena lhůta;

obec prokazuje dotčení záměrem na svých nemovitostech;

obec nemusí námítky vznést – jde o právo, nikoliv povinnost;

obec se může dohodnout se stavebníkem, že záměr upraví dle jí vznesených námitek, a ta pak námítky vezme zpět;

vznesení námitek nebrání vydání územního rozhodnutí,

OBEC JAKO VLASTNÍK DOTČENÉ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**Územní řízení**

– § 86 odst. 2 písm.
c) a d) StavZ

Stavební řízení

– § 110 odst. 2 písm.
d) StavZ

Kolaudační řízení

– není účastníkem

Obec není účastníkem řízení, pokud vydává stanovisko k napojení. Pokud ale dochází k dotčení její veřejné infrastruktury např. křížením, má postavení účastníka řízení.

Obec vlastníci dopravní či technickou infrastrukturu může:

- vydat **stanovisko k možnosti a způsobu napojení** záměru na dopravní či technickou infrastrukturu (např. stanovisko obce k připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci)

- **uzavřít smlouvu se stavebníkem**, pokud záměr vyžaduje změnu stávající či vybudování nové dopravní infrastruktury (§ 88 StavZ)

- **v případě napojení či připojení záměru na vodovod nebo kanalizaci je obec povinna uzavřít smlouvu** se stavebníkem, ledaže jí v tom brání kapacitní nebo technické možnosti obecního vodovodu nebo obecní kanalizace

obec je povinna stanovisko k připojení na technickou či dopravní infrastrukturu vydat, avšak nemusí být souhlasné;

obec může být vázána svou předchozí „rozhodovací praxí“;

nesouhlasné stanovisko obce k připojení záměru na pozemní komunikaci nebo nevydání stanoviska **nebrání vydat povolení o připojení a územní či stavební rozhodnutí;**

obec není povinna uzavřít smlouvu se stavebníkem o změně stávající či vybudování nové dopravní infrastruktury, ledaže tak stanoví zvláštní zákon (např. v případě vodovodu a kanalizace);

bez smlouvy s vlastníkem technické či dopravní infrastruktury nelze záměr vyžadující změnu stávající či vybudování nové technické či dopravní infrastruktury umístit.

Návrh právního prostředí investičního dialogu

Úvod

Město Rokycany (dále jen „**Město**“) má zájem na koncepčním rozvoji svého území tak, aby byl veden udržitelným způsobem. Tato analýza se věnuje nastavení právního prostředí - právní pozice Města jednak jako partnera stavebníků při jednání o podmínkách realizace jejich záměrů, ale také jako vlastníka pozemků, který hledá nejvhodnější cestu k jejich rozvoji.

Díky pochopení svých pravomocí (včetně jejich limitů) se samospráva města nemusí obávat vstupovat do dialogu se stavebníky a jednat o podmínkách realizace jejich záměrů. Tato pozice města pak dává základ pro smluvní ukotvení podmínek realizace developerských záměrů na území města, kterou je vhodné institucionalizovat formou schválení Zásad pro spolupráci s investory a Metodiky postupu samosprávy při spolupráci s investory při prodeji pozemků Města.

Základní omezení Města při výběru investora a při jednání s investory

DÍKY POCHOPENÍ SVÝCH PRAVOMOCÍ (VČETNĚ JEJÍCH LIMITŮ) SE SAMOSPRÁVA MĚSTA NEMUSÍ OBÁVAT VSTUPOVAT DO DIALOGU SE STAVEBNÍKY A JEDNAT O PODMÍNKÁCH REALIZACE JEJICH ZÁMĚRŮ.

ORGÁNY OBCE ZAJIŠŤUJÍ OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE.

Město je v obecné rovině vázáno základními pravidly postupů při jednání s třetími osobami (developery) a také při nakládání se svým majetkem. Tato pravidla se budou promítat do všech kroků investičního dialogu. Principy uvedené pod položkami 1-8 níže jsou obecně platné bez ohledu na to, zda Město vystupuje jako vlastník developovaných pozemků, nebo jako obec požadující od developera příspěvek na svůj rozvoj.

1. **Město musí vždy pečovat o rozvoj svého území a potřeby svých občanů** – podle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“) je povinností Města pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů (neboť obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů, jak plyne z čl. 100 odst. 1 Ústavy a § 1 zákona o obcích) – tato povinnost tvoří základ samostatné působnosti Města, konkretizované v § 35 an. zákona o obcích. Péče o všestranný rozvoj svého území se pak odráží zejména v právní úpravě územního plánování, jehož cílem je podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) „*vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Tomu pak odpovídá povinnost Města při výkonu působnosti v oblasti územního plánování, plynoucí z § 5 odst. 3 stavebního zákona: „*Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.*“

2. Město musí vždy jednat ve veřejném zájmu – tato povinnost plyne rovněž z § 2 odst. 2 zákona o obcích. Veřejný zájem je neurčitým právním pojmem, který musí být vždy konkretizován. V případě územního plánování je veřejný zájem konkretizován v § 18 odst. 4 stavebního zákona: „*Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to 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.*“

3. Město musí s každým investorem jednat předvídatelně a nediskriminačně

- tato povinnost plyne z usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/2014: „*Při hodnocení právních jednání činěných územně samosprávnými celky, a to i pokud vystupují v soukromoprávních vztazích, bude důkladněji bráno na zřetel, zdali je jejich postup souladný se zákonem, předvídatelný či nediskriminační.*“ Tato povinnost se uplatní bez ohledu na to, zda Město jedná v rámci samostatné či přenesené působnosti.

4. Město musí vždy vědět, zda jedná v rámci samostatné působnosti či přenesené

působnosti – jedná se o základní limit pro jednání Města, neboť při výkonu samostatné působnosti, vymezené obecně v § 7 odst. 1 zákona o obcích a konkretizované v § 35 a násl. zákona o obcích, může být Město omezeno pouze zákonem (podle zásady „co není zakázáno, je dovoleno“) a státní orgány (a orgány krajů) do ní mohou zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem, který zákon stanoví. Naproti tomu v případě přenesené působnosti vymezené v § 61 a násl. zákona o obcích platí, že Město je omezeno jak zákonem, tak podzákonnými právními předpisy a rovněž usneseními vlády či směrnicemi ministerstev (musí jednat podle zásady „co není dovoleno, je zakázáno“).

V případě jednání s investory o uzavření soukromoprávní smlouvy o spolupráci a rovněž při nakládání s městským majetkem jedná Město v samostatné působnosti, stejně tak jedná Město v samostatné působnosti, je-li účastníkem územního (či stavebního) řízení. Naproti tomu při přijímání nového územního plánu (či jeho změny) je třeba rozlišovat, kdy Město (resp. jeho orgány) jedná v rámci samostatné a kdy naopak v rámci přenesené působnosti.

5. Město nemůže při jednání v rámci samostatné působnosti zasahovat do výkonu přenesené působnosti, ani se k takovému zásahu smluvně zavázat.

6. Limity plynoucí z územně plánovací dokumentace – stavební záměr investora i stavební záměr Města musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, zejména s územním plánem Města, případně s regulačním plánem. V opačném případě je třeba zajistit změnu územního plánu Města, anebo od stavebního záměru upustit. Ačkoli se Město může v rámci smluv uzavíraných s investorem zavázat k tomu, že učiní vše pro to, aby došlo ke změně územního plánu, nemůže se zavázat k výsledné podobě územního plánu, neboť jeho podoba může být do značné míry ovlivněna pořizovatelem a dotčenými orgány, které jednají v přenesené působnosti.

7. Limity plynoucí z rozhodnutí v místním referendu – Město může být vázáno platným a závazným rozhodnutím v místním referendu ve smyslu § 48 zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o místním referendu**“), které může vyloučit buď spolupráci Města s investorem na umístění stavebního

záměru investora, nebo změnu územního plánu města (a tím de facto stavební záměr, pokud tento vyžaduje pro své umístění změnu územního plánu). Bez nového platného a závazného rozhodnutí v místním referendu (ke kterému může dojít nejdříve po uplynutí 24 měsíců od konání předchozího místního referenda) by v takovém případě byla spolupráce Města s investorem vyloučena. Na možnost konání místního referenda o stavebním záměru je třeba pamatovat i ve smluvní dokumentaci s investorem s ohledem na případnou nemožnost Města (plynoucím z platného a závazného rozhodnutí v místním referendu) dále plnit sjednané závazky. V této souvislosti je vhodné, aby smluvní dokumentace předvíдалa další postup směřující patrně k ukončení smluvního vztahu.

INVESTOR MŮŽE POŽADOVAT, ABY SE MĚSTO VE SMLOUVĚ ZAVÁZALO K TOMU, ŽE OHLEDNĚ STAVEBNÍHO ZÁMĚRU NEBUDE INICIOVAT MÍSTNÍ REFERENDUM, NEMŮŽE VŠAK POŽADOVAT, ABY SE MĚSTO ZAVÁZALO K TOMU, ŽE ZASTUPITELSTVO MĚSTA NEVYHLÁŠÍ MÍSTNÍ REFERENDUM.

Investor může požadovat, aby se Město ve smlouvě zavázalo k tomu, že ohledně stavebního záměru nebude iniciovat místní referendum z rozhodnutí zastupitelstva města ve smyslu § 14 zákona o místním referendu, nemůže však požadovat, aby se Město zavázalo k tomu, že zastupitelstvo města nevyhlásí místní referendum na návrh přípravného výboru dle § 13 zákona o místním referendu.

8. **Součinnost zastupitelstva Města** – k některým právním jednáním s investorem musí poskytovat svůj souhlas zastupitelstvo Města, jak plyne zejména z § 84 a 85 zákona o obcích, případně též z jednacích řádů zastupitelstva a rady (neboť zastupitelstvo si může vyhradit další pravomoc v samostatné působnosti dle § 84 odst. 4 zákona o obcích, jinak o ní rozhoduje rada dle § 102 odst. 3 zákona o obcích):
- **nabytí a převod hmotných nemovitých věcí** (tedy jak do majetku Města, tak z něj), včetně převodu bytů a nebytových prostorů z majetku Města;
 - **nabytí a převod práva stavby a smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví Města** – pokud nedojde k převodu pozemku z vlastnictví Města, ale ke zřízení práva stavby investora na takovém pozemku;
 - **uzavření smlouvy o společnosti** – smlouva o společném zadání ve smyslu § 7 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o zadávání veřejných zakázek**“) naplňuje znaky smlouvy o společnosti dle § 2716 odst. 1 občanského zákoníku a u jako takové podléhá její uzavření schválení zastupitelstvem Města dle § 85 písm. d) zákona o obcích;
 - **vzdání se práva** – podotýkáme, že toto ustanovení se netýká vzdání se jakéhokoli práva Města, ale pouze těch práv, která lze ocenit – proto se nevztahuje např. na vzdání se práva podat odvolání proti správnímu rozhodnutí týkajícího se investičního záměru, neboť toto právo není ocenitelné;

Podotýkáme, že sankcí za neschválení uvedených právních jednání zastupitelstvem Města nebo radou Města je absolutní neplatnost takového právního jednání (§ 41 odst. 2 zákona o obcích).

9. **Město musí při nakládání s městským majetkem postupovat racionálním a obhajitelným způsobem** – tato povinnost plyne z nálezu Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11: „*Ústavní soud nezpochybňuje právo obce... vymezit podmínky, které musí splňovat zájemce o jejich koupi, případně podmínky prodeje, nicméně i takový postup musí mít racionální a obhajitelnou základnu a nesmí sloužit k podezřelému a netransparentnímu nakládání s obecním majetkem.*“
10. **Město musí svůj majetek využívat účelně a hospodárně v souladu s městskými zájmy a úkoly plynoucími ze zákonem vymezené působnosti** – což ukládá § 38 odst. 1 zákona o obcích, podle něhož je Město dále povinno: „*pečovat o zachování a*

ROZSAH NÁROKŮ
ZÁMĚRU NA
VEŘEJNOU
INFRASTRUKTURU,
ALE TAKÉ
PŘEDPOKLÁDANÉ
PŘÍJMY Z
ROZPOČTOVÉHO
URČENÍ DANÍ BY
MĚLO MĚSTO
VYHODNOTIT V
POČÁTCÍCH JEDNÁNÍ
S DEVELOPEREM
O PODOBĚ
SPOLUPRÁCE.

rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Město tak může odůvodnit např. prodej či převod nemovitosti z majetku města do vlastnictví investora za nižší než obvyklou cenu (srov. § 39 odst. 2 zákona o obcích), pokud tím současně sleduje jiný veřejný zájem. Naproti tomu nabytí nemovitostí Městem není limitováno požadavkem na dodržení ceny obvyklé, vždy však musí být dodržena povinnost účelného a hospodárného nakládání s majetkem města; jinými slovy, Město může nabytí nemovitosti i za cenu vyšší než obvyklou, avšak v konkrétním případě musí jít stále o účelné a hospodárné nakládání s majetkem.

11. Povinnost zveřejnění záměru Města disponovat s městskými nemovitostmi - viz kapitola Zveřejnění záměru města disponovat s nemovitostmi

Proces spolupráce s investory v situacích, kdy Město není vlastníkem pozemků, na nichž má výstavba proběhnout

Vyhodnocení stavebního záměru z hlediska dopadů na veřejnou infrastrukturu - smlouvy a zásady spolupráce s developery

V principu každá nová výstavba, a to bez ohledu na její rozsah, klade určité nároky na veřejnou infrastrukturu, tj. zejména dopravní a technickou infrastrukturu, ale také na občanské vybavení, kam se řadí stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Čím větší záměr, tím pochopitelně vyšší nároky na veřejnou infrastrukturu. **Rozsah nároků** záměru na veřejnou infrastrukturu, ale také **předpokládané příjmy z rozpočtového určení daní** by mělo Město vyhodnotit v počátcích jednání s developerem o podobě spolupráce.

Přestože konkrétní záměr pro účely vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení nevyžaduje budování tzv. nezbytné dopravní nebo technické infrastruktury ve smyslu stavebního zákona, a tedy ani uzavření smlouvy s obcí podle § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, neznamená to, že nemá žádné dopady na veřejnou infrastrukturu města.

Aktuální **nastavení rozpočtového určení daní** nijak nezohledňuje to, jak rozsáhlá probíhá v té které obci výstavba a kolik tedy obec potřebuje investovat do rozvoje a údržby veřejné infrastruktury tak, aby zajistila kvalitní životní podmínky nejen pro své občany, ale pro všechny, kdo infrastrukturu a veřejné služby obce užívají.

Dopady na veřejnou infrastrukturu obce jsou tak jedním z hlavních důvodů, proč lze doporučit, aby obce uzavíraly se stavebníky **smlouvy o spolupráci** ohledně jejich záměrů. Tyto smlouvy se týkají podmínek realizace stavebního záměru a participace stavebníka na územním rozvoji obce, kdy obec z legitimních důvodů přenáší na stavebníka část nákladů spojených s výstavbou nebo úpravou veřejné infrastruktury a zajištěním veřejných služeb, a to formou finančního příspěvku nebo nefinančního plnění. Obec v samosprávné působnosti se pak ve smlouvě stavebníkovi často zavazuje k součinnosti, mj. k tomu, že nebude proti záměru uplatňovat námitky a činit jiné právní kroky (za předpokladu, že stavebník splní dohodnuté podmínky).

DOPADY NA
VEŘEJNOU
INFRASTRUKTURU
OBCE JSOU TAK
JEDNÍM Z HLAVNÍCH
DŮVODŮ, PROČ LZE
DOPORUČIT, ABY
OBCE UZAVÍRALY
SE STAVEBNÍKY
SMLOUVY O
SPOLUPRÁCI
OHLEDNĚ JEJICH
ZÁMĚRŮ.

Takové smlouvy mohou obce uzavírat se stavebníky ad-hoc, nicméně požadavky právních předpisů a judikatury nás vedou k závěru, že je třeba, aby obce při správě svého území postupovaly **předvídatelně, transparentně a nediskriminačně**. Všechny tyto požadavky směřují k tomu, že si řada českých měst a obcí přijímá nejrůznější **zásady pro spolupráce obcí s developery na rozvoji veřejné infrastruktury či pravidla pro výstavbu** (nebo jinak nazvané dokumenty obdobného charakteru). Na základě těchto pravidel nebo zásad, které obce také zpřístupní veřejnosti, dochází k uzavírání smluv mezi obcí a stavebníky k jejich konkrétním záměrům, nebo ke změně územního plánu.

Pravidla či zásady v praxi již fungují řadu let v mnoha českých městech, např. v Říčanech, Táboře, Mnichově Hradišti, či v desítkách městských částí hlavního města Prahy. Zásady si v posledních dvou třech letech – s pomocí naší advokátní kanceláře – schválila i celá řada statutárních měst jako je Brno, Jihlava, Liberec nebo Pardubice, Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území si v lednu 2022 schválilo i hlavní město Praha.

Vhodnost využití Zásad pro spolupráci s investory

Zásady pro spolupráci s investory mohou hrát roli důležitého nástroje pro zajištění kvalitního a udržitelného rozvoje obce. Zásady vždy **obsahují konkrétní principy a postupy pro jednání obce s developery**, včetně uzavírání smluv s nimi a jednotlivé vzory smluv. Přijetím Zásad si tak město zajistí právní vynutitelnost příslibů developera a zároveň získá finanční příspěvek do svého rozpočtu, či speciálně vytvořeného fondu.

Zásady vytváří prostor pro to dohodnout s developery podmínky realizace jejich záměrů, včetně realizace veřejné dopravní nebo technické infrastruktury či občanské vybavenosti ještě před vlastním povolovacím řízením. Díky urychlení předprojektové přípravy záměru může přijetí Zásad vést k urychlení samotné realizace developerských záměrů a jejich připojování na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, což podle našich zkušeností velmi kvitují samotní developeři a z toho důvodu jsou ochotni se smluvně zavázat k poskytnutí finančního příspěvku nebo k nepeněžnímu plnění.

Námi připravované Zásady vychází z Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory, které v Edici MMR pro obce v září 2019 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj.¹ Základní obsah Zásad je tak v principu dán a je ve všech městech obdobný.

Zásady však vždy připravujeme na míru konkrétnímu městu, a proto jsou vždy jedinečné a odlišují se v mnoha ohledech. Velmi obecně je pak možné Zásady rozdělit na investiční, limitující či prourbanistické, přičemž výběr konkrétního typu Zásad nebo jejich kombinace vždy závisí na zadání samosprávy, našich doporučeních a vzájemné dohodě.

Jako **investiční** lze označit takové Zásady, které jsou založeny zejména na tom, že investiční příspěvek město požaduje prakticky ze všech stavebních záměrů zejména komerční výstavby. Zásady však často obsahují návrh motivačních mechanismů (slevy, zóny, funkce), stejně jako procesy k urychlení průchodu investičního záměru orgány města.

Za **limitující** mohou být označeny takové Zásady, v nichž se samospráva soustředí zejména na vybrané typy výstavby, které nejvíce zatěžují veřejnou infrastrukturu města (např. bytová, výrobní, logistika), případně rozdílné parametry stanovuje pro vybrané loka-

¹ viz <https://www.obcepro.cz/data/MMR-obce-investori-web.pdf>

lity nebo plochy (např. stabilizované vs. návrhové podle územního plánu) s tím, že jsou v nich pak rozdílně nastavené např. sazby investičního příspěvku podle typu výstavby nebo lokality.

Za **prourbanistické** považujeme ty Zásady, jejichž cílem je mj. směřovat k trvale udržitelnému rozvoji města, podpořit kompaktní rozvoj města a jeho následnou funkční správu, přičemž mají často odstupňovanou výši investičního příspěvku podle indikátorů urbanistické kvality a náročnosti záměru. Pravidelnou přílohou takových Zásad bývá i manuál pro výstavbu dopravní a technické infrastruktury obsahující požadavky města, které by měli investoři při její výstavbě splnit. Cílem je kultivovat architektonickou a urbanistickou kvalitu nových stavebních záměrů v kontextu stávajících cenných prostorů, eliminovat necitlivé stavební zásahy a podporovat obytnou kvalitu prostředí.

Zahájení procesu spolupráce při prodeji pozemků Města

1. Fáze představení záměru investorům

Před zahájením procesu jednání s investory a výběru vhodného partnera je nutné předem stanovit strukturu takového procesu. Vhodným úvodem do celého procesu je představení záměru Města potenciálním investorům (a to i formou prezentace v samotné lokalitě) a zveřejnění balíčku základních podkladů o území pro investory, na jejichž základě by investoři zvážili svůj zájem na účasti v celém procesu². Doporučujeme rovněž zvážit investice do menší marketingové kampaně, avšak výrazně cílené výlučně na potenciální investory, která by Váš záměr propagovala a informovala o něm³. Vše uvedené má, zcela logicky, za cíl zajistit co nejširší účast zájemců z řad investorů v procesu výběru vhodného investora.

2. Fáze jednání o podmínkách výběru vhodného investora

Pro Město bude obvykle výhodné, pokud svou představu o podmínkách soutěže o vhodného investora a parametrech spolupráce nejprve projedná s potenciálními zájemci a až na základě tohoto projednání následně definuje finální podmínky soutěže a parametry spolupráce. Cílem je vyloučit stanovení takových podmínek (bez předchozí znalosti reakce trhu), které by zájemcům fakticky znemožňovaly účast v soutěži, přestože jinak by o ni měli zájem.

Konkrétní forma postupu Města při projednání podmínek soutěže a parametrů spolupráce s potenciálními zájemci závisí na skutečnosti, zda se na výběr partnera aplikují pravidla zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zadávání veřejných zakázek“), či nikoliv. Jestliže do hry vstupuje zákon o zadávání veřejných zakázek, pak se jednání o podmínkách soutěže odehrává v rámci institutu předběžné tržní konzultace (§ 33 zákona o zadávání

² Základní informace pro investory by obsahovaly zejména územní studii či její části a dále základní popisné informace o území.

³ S touto kampaní Vám v případě zájmu můžeme pomoci prostřednictvím odborníků v naší společnosti Frank Bold Advisory s.r.o., poskytující marketingové a PR služby zaměřené mimo jiné právě na development a územní rozvoj, viz <https://www.frankboldadvisory.cz/sluzby/specializovane-pr-marketing-a-event-management>

VYUŽITÍM INSTITUTU
PŘEDBĚŽNÝCH
TRŽNÍCH KONZULTACÍ
ZÍSKÁ MĚSTO
CENNÉ INFORMACE
O MOŽNOSTECH
ROZVÍJENÉ LOKALITY,
O KTERÝCH SAMO
ANI NEMUSÍ VĚDĚT.
CÍLEM PŘEDBĚŽNÝCH
TRŽNÍCH KONZULTACÍ
JE ZÍSKAT UCLENÝ
POHLED OSLOVENÝCH
INVESTORŮ NA
DANOU LOKALITU, ALE
I ZÍSKAT INFORMACE
O PREFEROVANÉM
SCÉNÁŘI
SPOLUPRÁCE.

veřejných zakázek) či soutěžního dialogu (§ 68 zákona o zadávání veřejných zakázek). Pokud se pravidla zákona o zadávání veřejných zakázek na výběr vhodného investora nevztahují, pak jednání s investory před samotným procesem soutěže není svázáno žádnými formálními pravidly.

Město si musí před projednáním podmínek soutěže a parametrů spolupráce interně ujasnit, jaké podmínky vůbec navrhne, které z navržených podmínek jsou pro Město zásadní a nepřekročitelné a z kterých je naopak ochotno slevit. Jako příklad lze uvést, že Město navrhne, že podmínkou spolupráce bude závazek investora realizovat infrastrukturu / prvky občanského vybavení v určitém konkrétním rozsahu. Investoři na návrh podmínek soutěže a parametrů spolupráce reagují, mohou dát své (proti)návrhy či se jinak k podmínkám vyjádřit. Jednání se mohou konat osobně či jinou formou (písemné reakce na návrh podmínek soutěže). Dle reakcí potenciálních zájemců následně Město připraví „ostrou“ verzi podmínek soutěže a návrh parametrů spolupráce. Nabídky zájemců o spolupráci pak těmto podmínkám a parametrům již musí vyhovovat.

3. Předběžné tržní konzultace

Využitím institutu předběžných tržních konzultací získá Město cenné informace o možnostech rozvíjené lokality, o kterých samo ani nemusí vědět. Cílem předběžných tržních konzultací je získat ucelený pohled oslovených investorů na danou lokalitu, ale i získat informace o preferovaném scénáři spolupráce. Komunikace mezi Městem a investory probíhá zpravidla písemně. Lze použít i ústní komunikaci, je-li obsah v dostatečné míře zdokumentován, zejména zápisy, zvukovými nahrávkami nebo shrny hlavních prvků komunikace. Město je povinno označit v zadávací dokumentaci informace, jež jsou výsledkem předběžné tržní konzultace a osoby podílející se na tržní konzultaci. Předejde tak možnému porušení zásady zákazu diskriminace a zásady transparentnosti zvýhodněním dodavatele, se kterým byly zadávací podmínky konzultovány. Doporučujeme zveřejnit informace o předběžných tržních konzultacích způsobem umožňujícím dálkový přístup k písemným připomínkám širší veřejnosti.

Poté kdy proběhnou předběžné tržní konzultace, může Město aktivně samo zpracovat území dle preferencí investorů, např. připravit územní studii či architektonickou studii.

4. Možné podmínky soutěže a požadavky na investora

Město může po investorech požadovat a v podmínkách soutěže zakotvit zejména následující:

- vybudování stavebního záměru o určitých základních parametrech (výška, půdorys, počet podlaží, zastavitelnost, řešení parkovacích míst apod.), které vyplývají ze zpracované územní studie či jdou nad její rámec i nad rámec regulativů územního plánu;
- vybudování určitého počtu bytů, které jsou součástí stavebního záměru, podle parametrů stanovených Městem (například výměra, vnitřní dispozice apod.);
- vybudování veřejné infrastruktury, kterou vyvolává umístění a realizace stavebního záměru – jde o tzv. vyvolanou investici např. do veřejné zeleně, přístavby mateřské školy, parkoviště, zastávky MHD apod., může jít i o vybudování tzv. adaptačních opatření⁴ (prvky „modrozelené“ infrastruktury);
- poskytnutí příspěvku na zajištění veřejných služeb souvisejících s umístěním a realizací stavebního záměru (např. odvoz odpadu, zajištění dopravní obslužnosti

MHD, péče o městskou zeleň, provozování veřejné technické infrastruktury) ve formě jednorázové či opakující se částky.⁵

5. Zveřejnění záměru Města disponovat s nemovitostmi

Město je dle § 39 odst. 1 zákona o obcích povinno zveřejnit záměr prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat či vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr Města smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví Města. Záměr je zveřejňován po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím příslušným orgánem Města vyvěšením na úřední desce městského úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr má být zveřejněn i v případě vkladu nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti, neboť se jeho povahou jedná o závazkový vztah obdobný vztahu z kupní smlouvy,⁶ případně vztahu ze smlouvy směnné. V případě, že záměr nebude zveřejněn, je právní jednání Města od počátku neplatné.

Podotýkáme, že z § 39 odst. 1 zákona o obcích neplyne Městu povinnost uvádět ve zveřejněném záměru nakládání s městskými nemovitostmi bližší podmínky zamýšleného právního jednání (např. kupní cenu či nájemné, omezené budoucí užití věci apod.), ani podmínky, za nichž lze podávat nabídky, například lhůtu pro podávání nabídek či povinnost složit určitou kauci k účasti ve výběru, a to i kdyby o nich předem Město rozhodlo. Pokud však Město v záměru bližší podmínky dispozice nebo bližší podmínky pro podávání nabídek přesto (dobrovolně) uvede, samo sebe tím omezuje a tyto podmínky se pro něj stávají závaznými.⁷ **S ohledem na výše uvedené povinnosti Města (jednat transparentně, předvídatelně a nediskriminačně) se však zveřejnění podmínek dispozice s městskou nemovitostí jeví jako nezbytné.**

Město tak musí počítat s tím, že prodej městského pozemku investorovi (či jeho vložení do základního kapitálu obchodní společnosti) bude podléhat zveřejnění. Jelikož se předpokládá, že záměrem Města není pouze převod nemovitosti (pozemku), ale rovněž zajištění dodržení určitých podmínek či poskytnutí dalšího plnění (např. realizace veřejné infrastruktury či občanské vybavenosti), musí být podmínky převodu městské nemovitosti zveřejněny spolu se záměrem Města nemovitostí disponovat, aby došlo k omezení okruhu relevantních zájemců o tyto nemovitosti. Logicky tak fáze zveřejnění záměru postupem dle zákona o obcích bude následovat poté, co Město bude mít ujasněny finální podmínky soutěže. V případě, že soutěž bude probíhat v zadávacím řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek, Město ve zveřejněném záměru stanoví zájemcům o nabytí pozemku požadavek na předložení nabídky v zadávacím řízení (jehož

⁴ Adaptačním opatřením rozumíme zvýšenou investici investora v rámci realizace jeho záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území dané lokality na změnu klimatu.

⁵ Ačkoli nelze vyžadovat jakékoli peněžité, resp. penězi ocenitelné plnění za připojení vodovodní či kanalizační přípojky či za napojení vodovodu nebo kanalizace (srov. § 8 odst. 4 a 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů), lze po investorovi požadovat příspěvek na provozování vodovodu či kanalizace.

⁶ srov. například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1377/2001, a ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000

⁷ Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 235.

⁸ Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 236-237.

zahájení může být oznámeno paralelně se zveřejněním záměru dle zákona o obcích). Pro úplnost uvádíme, že záměr Města disponovat s nemovitostí může být adresný, tedy již předem určený pro konkrétního investora (a může být takto zveřejněn), avšak Město nemůže vyloučit možnost jiných zájemců podat své nabídky, přičemž Město je musí vyhodnotit z hlediska jejich výhodnosti a účelnosti.⁸ Tato možnost se přirozeně neaplikuje v případech, kdy bude nutné soutěž zadávat v otevřeném zadávacím řízení v režimu zákona o zadávání veřejných zakázek.

Tento materiál je důvěrného charakteru a je určen výhradně pro potřeby klienta. S ohledem na uvedené nemůže být poskytnut třetím osobám odlišným od klienta či zveřejněn bez předchozího souhlasu advokátní kanceláře.

Přeji městu Rokycany, ať se jim daří...

Vít Zeman

V Jihlavě
dne 31. října 2023

