

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Přírodovědecká fakulta

Katedra geografie

Bc. Stanislav JAŠA

**Plochy pro rezidenční funkce v kontextu
demografického a ekonomického vývoje na příkladu
Zlínského kraje (vybrané příklady)**

**Residential areas in the context of the demographic and economic development of
Zlín region (selected cases)**

Diplomová práce

Vedoucí práce: RNDr. Pavel PTÁČEK, Ph.D.

Olomouc 2011

Tímto prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci vypracoval samostatně pod vedením RNDr. Pavla PTÁČKA, Ph. D. a uvedl jsem všechnu použitou literaturu, prameny i jiné zdroje informací použité pro tvorbu práce.

V Olomouci 21. dubna 2011

vlastnoruční podpis autora

Tímto bych chtěl poděkovat všem, kteří mi při zpracování práce pomohli. Zejména děkuji RNDr. Pavlu Ptáčkovi, Ph. D., za vedení práce, poskytnuté rady a pomoc. Dále bych chtěl poděkovat Mgr. Jaroslavu Pospíšilovi z Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Zlínského kraje za poskytnutí dat a ÚPD jednotlivých obcí a společnosti ÚRS Praha, a. s. za poskytnutí dat z provedených dotazníkových šetření.

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
Přírodovědecká fakulta
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Stanislav JAŠA**
Studijní program: **N1301 Geografie**
Studijní obor: **Regionální geografie**
Název tématu: **Plochy pro rezidenční funkce v kontextu demografického a ekonomického vývoje na příkladu Zlínského kraje (vybrané příklady)**
Zadávací katedra: **Katedra geografie**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem diplomové práce je zhodnotit potenciál pro bytovou výstavbu ve vybraných obcích Zlínského kraje s ohledem na existující územně-plánovací dokumentaci a jiné strategické dokumenty v kontextu socioekonomického rozvoje. Obce budou vybrány na základě typologie sídel. Výstupem bude porovnání očekávaných a reálných nároků na plochy pro bydlení. Doporučená osnova: 1. Úvod 2. Přehled literatury: územní plánování a rozvoj rezidenčních funkcí obcí 3. Metodika zjišťování vhodnosti (reálnosti) investic do bytové výstavby 4. Socioekonomická charakteristika Zlínského kraje 5. Typologie obcí ve Zlínském kraji ve vztahu k rozvoji jejich rezidenčních funkcí 6. Faktory ovlivňující poptávku po bydlení na úrovni obcí 7. Případová studie

Rozsah grafických prací: Podle potřeb zadání
Rozsah pracovní zprávy: 20 000 - 24 000 slov
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

Knihy a sborníky: HAMPL, M. (1996a): Vývoj systému osídlení v České republice. In: Hampl, M. a kol. Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. PřF UK Praha, s.35-52
HAMPL, M. (1996b): Transformační procesy a předpoklady dalšího vývoje systému osídlení. In: HAMPL, M. A KOL. Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. PřF UK Praha, s.91-118.
TRCHALÍK, T. (ed.) (2007): Analýza stávajících podkladů a průzkumy potřeb rezidenčního bydlení - Výstup WB-06-05/02/2006 projektu Výzkum ploch pro rezidenční funkce v kontextu ekonomického rozvoje Moravskoslezského kraje
Časopisy a další zdroje: Územní plánování a urbanismus, Výstavba a architektura, Regionální časopisy a noviny, Materiály České společnosti pro rozvoj bydlení, Územně-plánovací a strategické dokumenty obcí Zlínského kraje

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Pavel Ptáček, Ph.D.**
Katedra geografie

Datum zadání diplomové práce: **26. listopadu 2009**

Termín odevzdání diplomové práce: **10. dubna 2011**

L.S.

Prof. RNDr. Juraj Ševčík, Ph.D.
děkan

Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.
vedoucí katedry

V Olomouci dne 26. listopadu 2009

Obsah

1 Úvod.....	8
2 Cíle práce	10
3 Přehled literatury a problematika rozvoje rezidenčních funkcí obcí v geografickém výzkumu.....	11
3.1 Diskuse literatury a datových zdrojů	11
3.2 Problematika rozvoje rezidenčních funkcí obcí v geografickém výzkumu.....	15
3.2.1 Celkové hodnocení metodik popsaných studií	22
4 Metodika zjišťování potřebnosti rezidenčních ploch.....	23
5 Charakteristika Zlínského kraje	28
5.1 Přírodní podmínky	28
5.2 Demografická struktura obyvatelstva	29
5.2.1 Pohyb obyvatelstva	31
5.2.2 Projekce obyvatelstva obvodů ORP ve Zlínském kraji do roku 2020.....	34
5.3 Struktura domácností	36
6 Sídlní systém	37
6.1 Sídlní systém v širším prostorovém kontextu	37
6.2 Faktory ovlivňující sídlní strukturu venkovského prostoru	41
6.2.1 Vývoj venkovského prostoru v období 1945 až 1990.....	41
6.2.2 Transformace venkova a suburbanizační proces po roce 1990	44
6.3 Historický vývoj sídlního systému ve Zlínském kraji	47
6.4 Současné charakteristiky sídlního systému ve Zlínském kraji.....	48
6.4.1 Jádrová a periferní území Zlínského kraje	52
7 Bytový fond a vývoj bytové výstavby	53
7.1 Tendence vývoje bytové výstavby a bytová politika v ČR	53
7.1.1 Bytová politika ČR.....	55
7.1.2 Mezikrajské srovnání vývoje bytové výstavby.....	56
7.2 Charakteristiky domovního a bytového fondu ve Zlínském kraji	57
7.3 Bytová výstavba ve Zlínském kraji	61
7.4 Prostorová lokalizace bytové výstavby ve Zlínském kraji	64
8 Typologie obcí ve Zlínském kraji ve vztahu k rozvoji jejich rezidenční funkce	67
8.1 Atraktivita lokalit bydlení ve Zlínském kraji na základě typologie obcí.....	67
9 Faktory ovlivňující poptávku po bydlení.....	74
9.1 Analýza dotazníkového šetření ve vybraných obcích.....	75
9.2 Faktory ovlivňující poptávku po bydlení.....	80
9.2.1 Faktory poptávky po bydlení z pohledu nároků rezidentů.....	81
9.2.2 Socioekonomické předpoklady území jako faktor poptávky po bydlení.....	82
9.2.3 Fyzickogeografické předpoklady území pro bytovou výstavbu.....	85
10 Rozvojové plochy pro rezidenční funkce a stanovení jejich potřeby na úrovni obcí	87
10.1 Vymezení ploch pro rezidenční funkce na základě jejich očekávané potřeby	89
10.1.1 Předpokládané tendence a změny požadavků na bydlení.....	91
10.2 Vlastní vymezení potřeby rozvojových ploch pro rezidenční funkce pomocí Kalkulačky rozvojových ploch	92
10.2.1 Stanovení objektivní potřeby bytů do roku 2020	92
10.2.2 Vyjádření nároků na rozvojové plochy	95
11 Případové studie.....	99
a) Případová studie obce Žlutava.....	101
b) Případová studie obce Lhota u Vsetína.....	107

<i>c) Případová studie obce Slopné</i>	112
<i>d) Případová studie obce Kunkovice</i>	118
12 Závěr	123
13 Shrnutí.....	125
Seznam použité literatury	127
Seznam zkratk	132
Přílohy.....	133

1 Úvod

V souvislosti se změnou trendů, kterými naše společnost prochází v období posledních 20 let, se situace vyvíjí i v oblasti bydlení. I v oblasti bydlení můžeme pozorovat nové trendy určující preference obyvatel. Současným ideálem mnoha českých rodin je vlastní dům se zahradou v klidném prostředí za městem. To s sebou nese zvýšený tlak na poptávku po rozvojových plochách pro rezidenční funkce (dále také „plochy pro bydlení“) v atraktivních lokalitách, zároveň však přináší problémy do neatraktivních, periferních oblastí. Oba tyto jevy mají silný dopad především na venkovský prostor. Právě tyto problémy jsou aktuálními výzvami současného územního plánování, které by mělo hledat kontinuitu historického a budoucího vývoje, aby bylo zachováno to, pro co je v očích veřejnosti venkovský prostor atraktivní, a tím byl umožněn jeho další rozvoj založený na principech udržitelnosti.

V období po II. sv. válce byl u nás preferován kontinuální vývoj mezi městem a venkovem, který byl chápán jako opožděný ve vývoji. Obecně panoval názor, že venkov se může vyrovnat městu vytvořením technické, ekonomické a občanské infrastruktury. Byla zde snaha o asimilaci venkova s městem.

V současnosti jsou město a venkov chápáni jako rovnocenní partneři. Uplatňuje se mezi nimi koncept konvergence a divergence jako prolínání protějšků a oboustranného ovlivňování. Ke konvergenci dochází především v oblasti životního stylu. Obzvláště příměstský venkov je integrován prostorově, ekonomicky a prostřednictvím sociálních pozic jeho obyvatel.

Nová výstavba na venkově má většinou podobu rodinných domů. Jedním z nejvíce problematických aspektů se často stává necitlivé začlenění nové zástavby do původního sídla. Často vzniká buď na okrajích původní zástavby, nebo za přírodní bariérou, např. potokem, a stává se tak relativně „izolovaným satelitem“ původní vesnice, tzv. „vesnicí ve vesnicích“, se špatnou dopravní obslužností, závislostí na automobilu, a také novou, separovanou, anonymní sociální komunitou městského typu, naprosto netypickou pro venkovský prostor.

Je třeba si uvědomit, že současný trend není z dlouhodobého hlediska udržitelný. Důvodů pro toto tvrzení je poměrně mnoho, mezi základní však patří dlouhodobě neudržitelný rozvoj ploch bydlení převážně „na zelené louce“, a to především z hlediska nákladů na pozdější údržbu a obsluhu neúměrně rozlehlých zastavěných území obcí.

Dalším významným důvodem, kterému není v současnosti při vymezení rozvojových ploch dáván dostatečný význam, je skutečnost, že půda je ve svém důsledku a z perspektivy lidského života i života celých generací neobnovitelným zdrojem.

Proto by měla v územně plánovací praxi existovat snaha o optimalizaci vymezení ploch pro bydlení podle reálných potřeb daného území a na principech udržitelného rozvoje.

2 Cíle práce

Diplomová práce si klade za cíl zhodnotit potenciál bytové výstavby ve Zlínském kraji. Důraz je přitom kladen na zhodnocení této problematiky ve venkovském prostoru s přihlédnutím k typologii sídel založené na demografickém vývoji, bytové výstavbě a velikostní kategorii obcí prostřednictvím dílčích analýz.

Přestože je dnes většina odborných prací zaměřena na problematiku jádrových oblastí, je třeba stejnou pozornost věnovat i periferním územím, kde by měla být snaha o udržení kvality bytového fondu, což je ale podmíněno ekonomickým rozvojem těchto oblastí.

V dnešní době se neustále zvětšují rozdíly mezi exponovanými a periferními územími. Přitom se jedná o dva základní trendy, tj. na jedné straně „*nekontrolovaný*“ rozvoj nové výstavby a na straně druhé celkově negativní vývoj spojený s růstem nezaměstnanosti, stárnutím obyvatel a neatraktivitou periferií pro mladé obyvatelstvo.

Pro vytvoření dobré představy o situaci týkající se demografického vývoje a bytové výstavby ve Zlínském kraji bylo jedním z cílů vytvoření typologie obcí, která přiřazuje obce do 2 tis. obyvatel a ostatní obce venkovského typu do příslušných kategorií.

Hlavním cílem bylo analyzovat základní aspekty ovlivňující potřebu vymezení rozvojových ploch pro bydlení na úrovni Zlínského kraje a navržení praktického postupu, který by umožnil vymezit předpokládané potřebné množství rozvojových ploch pro bydlení v podobě jednoduchého nástroje použitelného v praxi a ověření tohoto postupu na modelovém příkladu několika obcí vybraných obcí. Ten by teoreticky mohl být dostupný např. představitelům obcí.

Práce by tak chtěla přispět k diskusi o této problematice a upozornit na vývojové trendy spojené s rozvojem území v oblasti bytové výstavby a vymezením rozvojových ploch.

3 Přehled literatury a problematika rozvoje rezidenčních funkcí obcí v geografickém výzkumu

Problematika, jíž se zabývá tato práce, tedy problematika hodnocení bytové výstavby vzhledem k demografickému a socioekonomickému vývoji v daném území, je velice obsáhlá. Problematika bydlení a jeho lokalizace je téma komplexní, a proto musí být i takto pojímáno. Vyžaduje analýzu široké škály faktorů, které jej ovlivňují, počínaje přírodními podmínkami přes demografický vývoj populace, kulturní a ekonomický vývoj regionů a jejich jednotlivých částí, až po současné trendy forem a lokalizace bydlení, a to vše se zaměřením na venkovský prostor.

3.1 Diskuse literatury a datových zdrojů

Datovým základem pro práci zabývající se touto problematikou u nás jsou informace poskytované Českým statistickým úřadem (ČSÚ), které pocházejí buď z jednotlivých sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), či z průběžného statistického zjišťování. Jde o data týkající se obyvatelstva, jeho migrace, bytové výstavby a socioekonomických ukazatelů. Zdrojem mohou být také data od soukromých společností zabývajících se tvorbou strategií, rozvojových dokumentů a analýz pro potřeby veřejné správy a samosprávy. Mezi takové společnosti patří např. ÚRS Praha, a. s., Institut regionálních informací, s. r. o., nebo Ekotoxa, s. r. o., atd. Kromě těchto zdrojů lze využít i specifická data zveřejňovaná ostatními orgány veřejné správy, jako příklad lze uvést Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (MPSV ČR), které zveřejňuje data o vývoji nezaměstnanosti.

Dostupnou literaturu můžeme rozdělit na dvě skupiny, a to na klasické knižní publikace a články v odborných časopisech a na konkrétní výzkumné projekty nebo strategické dokumenty obsahující kromě výsledků i metodiku, případně předkládají návrh dalšího vývoje.

Do první skupiny můžeme zařadit jednak literaturu zabývající se obecně teorií sídelních systémů a typologií zejména venkovských sídel, bytovou výstavbou, vlastní problematikou teoretických východisek územního plánování a jeho specifiky ve venkovském prostoru.

Z odborných časopisů jsou to zejména tituly *Urbanismus a územní rozvoj*, *Obec & finance*, *Veřejná správa*, *Moderní obec*, okrajově se touto tematikou zabývají časopisy *Stavitel* nebo *Fórum stavitelství & architektura*. Důležitým zdrojem byly i články z denního tisku přinášející aktuality dotýkající se trhu s byty, atd., např. *Moravské Hospodářství*, což je měsíčník pro firmy a veřejnou správu vydavatele Magnus regio, s.r.o., z internetového deníku *ihned.cz*.

Pro socioekonomické hodnocení Zlínského kraje jsou využity zejména data z oblasti ekonomiky, trhu práce, demografického vývoje poskytovaná ČSÚ z cenů (SLDB 1991, 2001), průběžná šetření ČSÚ, materiály MPSV a dalších organizací i soukromých subjektů (např. on-line databáze firem HBI). Dobrým zdrojem informací jsou i strategické rozvojové dokumenty pořizované Zlínským krajem, které mají komplexní charakter a formulují rozvojové cíle na různě dlouhá období. Jsou to především *Program rozvoje územního obvodu Zlínského kraje 2010 – 2012 (PRÚOZK)* (Zahradník, Jedlička; 2010) a *Strategie rozvoje Zlínského kraje 2009 – 2020* (Zahradník, Jedlička; 2009). Jiná literatura, která by komplexně hodnotila sociálně-ekonomickou situaci ve vymezeném regionu v potřebném detailu prakticky neexistuje.

Obecně se geografii sídel zabývá např. O. Mulíček, který v publikaci *Ekonomická a sociální geografie* (Mulíček In: Toušek, a kol; 2008) popisuje mj. vývoj sídelního systému a uvádí přehled a principy významných konceptů ve výzkumu sídelních systémů v minulosti, které byly v modifikované podobě uplatněny na našem území v praxi¹. Dlouhodobě se, zejména ve vztahu k demografickému vývoji, systémem osídlení zabývá A. Anderle, (Anderle; 1991, 1998, 2002). Anderle v publikaci *Obyvatelstvo podle velikostních skupin měst a obcí* (Anderle a kol., 2002), a také v článku *Fakta a úvahy o vývoji osídlení v České republice*, (In: Územní plánování a urbanismus, č. 6/2003), který klade důraz na objasnění vývoje v jednotlivých velikostních kategoriích obcí, zohledňuje jejich geografickou diferenciaci v prostoru a nastiňuje předpokládaný vývoj velikostních skupin obcí v závislosti na demografickém vývoji s důsledky na sídelní rozvoj. Poměrně podrobně analyzují systém osídlení i autoři Kašparová a Půček v publikaci *Kohezní politika: Osídlení v České republice* (Kašparová, Půček a kol.; 2009). Ti podrobně analyzují historický vývoj osídlení v ČR, zaměřují se nejen na problematiku a typologii venkova, ale i na města a všímají si jejich vzájemných vazeb a interakcí, charakterizují nástroje rozvoje

¹ Např. Chrystallerova teorie centrálních míst, jako podklad pro koncept střediskové soustavy osídlení.

území. V posledních 20 letech došlo k výrazné změně vztahů město – venkov a mění se postavení, charakter i funkce venkovských sídel. Dobrou základní literaturou pro vstup do problematiky venkovského osídlení nabízí Baše ve vysokoškolské učebnici *Sídla a stavby na venkově* (Baše, 2006), kde se zabývá vývojem venkovského osídlení, jeho typologií, současnými trendy na venkově a jeho perspektivou do budoucna. Jelikož je text určen především pro studenty ČVUT v Praze, je koncipován spíše jako pohled urbanisty než geografa. Regionální pohled na venkovské osídlení na příkladu Jihočeského kraje přináší Kubeš, taktéž ve vysokoškolské učebnici *Problémy stabilizace venkovského osídlení ČR*. Diskutuje v ní mj. vliv střediskové soustavy osídlení na demografickou situaci na venkově ve vybraných okresech Jihočeského kraje. O vlivu koncepcí vycházející z Christallerovy teorie centrálních míst diskutují také zahraniční autoři, např. J. Deiters rozebírá ve svém příspěvku *Revize koncepce střediskové soustavy: Oživení klasického nástroje uspořádání prostoru* (In: Územní plánování a urbanismus, č. 1/1998) vliv střediskové soustavy na osídlení ve starých a nových spolkových zemích SRN a uvádí příklady i z jiných západoevropských zemí. K prostorovému plánování ve venkovském prostoru ve Velké Británii se vyjadřuje C. Cloke v knize *Housing in the open countryside* (Cloke, 1996), kde si autor všímá střetávání odlišných preferencí úřadů a obyvatel v oblasti plánování bytové výstavby ve venkovském prostoru.

Odborná literatura se věnuje také ekonomice regionálního rozvoje např. autoři Maier a Čtyroký v publikaci *Ekonomika územního rozvoje* (Maier, Čtyroký; 2000), v souvislosti s uplatňováním ekonomických zákonitostí a směřování investic do územního rozvoje ve veřejném i soukromém sektoru.

Novými trendy ve vývoji osídlení, především suburbanizací, se v současné době zabývá celá řada autorů. Poslední trendy zachycuje např. kolektiv M. Ouředníčka ve svých studiích zaměřující se na suburbánní procesy v zázemí našich velkých měst, např. v publikaci *Suburbanizace.cz* (Ouředníček, a kol.; 2008), kde postupně rozebírá problematiku vztahu suburbanizace vzhledem k jednotlivým sférám – přírodní, socioekonomické, administrativní, atd. a doplňuje je konkrétními příklady. Kritický pohled zaujímá k problému suburbanizace Hnilička (Hnilička, 2005), který suburbia označuje jako „nemocná místa“ sídelního systému. Uvádí také příklady z USA a z Evropy, suburbanizaci v ČR se věnuje okrajově. Suburbanizaci na Západě se věnuje také Ptáček, který hodnotí její projevy v USA a v Německu (Ptáček In: Sýkora, a kol., 2002).

Problematiku systému osídlení nalezneme i v dalších publikacích od autorů, kteří se jím zabývají okrajově, nebo tvoří součást širší problematiky. V rámci širšího kontextu transformačních procesů po roce 1989 se sídelnímu systému věnuje i Hamplova publikace *Geografická organizace společnosti v České republice: Transformační procesy a jejich obecný kontext* (Hampl a kol., 2005), kde autor hodnotí spíše koncentrační a dekoncentrační procesy a schopnost center formovat své zázemí po roce 1990. Obdobně také M. Hampl a J. Müller v kapitole *Komplexní systém osídlení* v publikaci *Geografická organizace společnosti transformační procesy ČR* (Hampl, Müller In: Hampl a kol.; 1996), kde se autoři zaměřují na výsledky změn, které se odrazily ve srovnání cenů z let 1980 a 1991.

Do další skupiny můžeme zařadit literaturu zabývající se problematikou územního plánování. Základním dokumentem, je *Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, se změnami: 68/2007 Sb., 191/2008 Sb., 223/2009 Sb., 345/2009 Sb., 379/2009 Sb.* (stavební zákon), který nabyt účinnosti 1. 1. 2007 a nahradil tak předchozí zákon z roku 1976 (*Zákon č. 50/1976 Sb.*). Stavební zákon mimo jiné určuje právní rámec procesu územního plánování, stanovuje cíle a úkoly územního plánování a vymezuje a definuje nástroje a orgány územního plánování.

Důležitým pramenem v této problematice je metodické doporučení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) s názvem *Vymezení zastavěného území* (MMR, 2007), kde jsou kromě metodiky definovány základní pojmy užívané v územně plánovací praxi v souladu s novým stavebním zákonem, a také metodický pokyn téhož ministerstva *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch* (Rožehnalová, 2008), kde je definován základní postup vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu i s jednoduchým příkladem jeho praktické aplikace, založený na dílčích analýzách (socioekonomických, demografických, atd.). Dále také publikace autorského kolektivu V. Sedláčkové s názvem *Nový stavební zákon v teorii a praxi s poznámkami a souvisejícími předpisy*, která předkládá problematiku stavebního zákona ve čtivější formě (Sedláčková a kol., 2007). Tento druh literatury přináší informace z oblasti územního plánování převážně ve věcech legislativních a metodických. Existují zdroje vydávané ČSÚ, které na základě sebraných dat vyhodnocují bytovou výstavbu za vybrané územní jednotky obsahující i tabulkové přílohy se statistickými daty, např. *Vývoj bytové výstavby ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2007* (ČSÚ, 2008). Hodnotným zdrojem informací jsou i studie *Potřebnost*

bytové výstavby v ČR (URS Praha, 2008) a *Stanovení indikátorů pro hodnocení přiznání podpory bydlení obcím* (URS Praha, 2007), které hodnotí bytovou výstavbu a s tím související aspekty na úrovni obcí. Zejména první z nich je podrobně diskutována níže.

Důležitým pramenem pro hodnocení systému osídlení a bytové výstavby v obcích jsou databáze statistických dat. Pro tuto práci byla použita data poskytnutá ČSÚ, konkrétně *Malý lexikon obcí ČR 2010* (ČSÚ, 2010) a *Databáze bytové výstavby v letech 1997 až 2008* (ČSÚ, 2009), která poskytuje informace o počtu dokončených bytů v jednotlivých letech na úrovni obcí, dále *Historický lexikon obcí* (ČSÚ, 2005), databáze *Vývoj počtu obyvatel obcí v okresech ČR v letech 1971 – 2008* (ČSÚ, 2008) a mnoho dalších pramenů.

Existuje však i literatura nazírající na tuto problematiku z jiných úhlů pohledu. Je to například pohled sociologů, který je komplexnější a všímá si odlišností mezi městem a venkovem. Všímá si postupné změny trendů vývoje venkova zejm. v období po 2. světové válce do současnosti. Autorem, který se z tohoto úhlu pohledu věnuje problematice bydlení je např. M. Lux a jeho kolektiv, který sleduje dráhy bydlení (Lux, a kol.; 2002) Okrajově se dané problematice dotýká i studie *Regionální diferenciaci druhého bydlení v Česku* (Vágner, Fialová; 2004), která hodnotí úroveň druhého bydlení u nás. Přitom objekty druhého bydlení tvoří určitou rezervu bytového fondu a mohou být z části přeměněny k trvalému bydlení.

Pro provedení případových studií jednotlivých obcí je kromě výše uvedených okruhů literatury použita územně plánovací dokumentace (ÚPD) příslušných obcí, ÚPD a územně plánovací podklady (ÚPP) nadřazených územních celků a ostatní strategické dokumenty Zlínského kraje.

3.2 Problematika rozvoje rezidenčních funkcí obcí v geografickém výzkumu

Jak již bylo zmíněno výše, takto pojatým tématem se komplexně pravděpodobně nikdo doposud nezabýval. Existují však projekty, které se této problematice úzce dotýkají, nebo se jí zabývají z jiného pohledu. Jejich využití v praxi může být přímé, anebo se mohou stát podkladem pro tvorbu strategických dokumentů různých územních celků. I tyto studie lze dále dělit, např. podle jejich územního rozsahu, a to na ty, které hodnotí tuto problematiku v národním měřítku a na studie regionální (většinou krajské)

úrovni. Nicméně i studie na krajské úrovni jsou zpracovávány v kontextu s celorepublikovým vývojem.

Kromě níže popsaných studií a projektů existuje ještě celá řada dalších projektů řešených univerzitami, ale i soukromými společnostmi, které se zabývají např. důsledky demografického vývoje na rozvoj regionů a tím i na bydlení (*Dopady populačního vývoje pro strategii rozvoje regionů*) (ÚRS Praha, UP Olomouc; 2006), nebo sborníky věnující se problematice bydlení, např. *Výzkum proměn bydlení v České republice* (VŠB – TU Ostrava, 2007).

Kromě těchto studií byl pro potřeby praxe společností IRI vytvořen nástroj *Urbanistická kalkulačka URBANKA*, který má poskytnout obcím, projektantům a orgánům územního plánování orientaci v problematice vymezení zastavitelných ploch a zároveň umožnit optimalizaci potřeby rozvojových ploch a pozemků pro novou bytovou výstavbu. (IRI, 2010) Jedná se o nástroj komerční firmy, představený v roce 2010, který je svou strukturou a parametry pro výpočet mnohem komplikovanější než *Kalkulačka rozvojových ploch* konstruovaná v této práci.

a) Analýza stávajících podkladů a průzkumy potřeb rezidenčního bydlení

Prvním takovýmto příkladem studie provedené na regionální úrovni je *Analýza stávajících podkladů a průzkumy potřeb rezidenčního bydlení* In: *Výstup WB-06-05/02/2006* (Trchalík (ed.); 2006) projektu *Výzkum ploch pro rezidenční funkce v kontextu ekonomického rozvoje Moravskoslezského kraje* autorského kolektivu T. Trchalíka, jako projekt výzkumu a vývoje v rámci projektu WB – výzkum pro potřeby regionů MMR. Záměrem projektu bylo zmapovat připravenost měst a obcí Moravskoslezského kraje na příchod strategických investorů a jejich kvalifikované pracovní síly po stránce přípravy kvalitních rozvojových ploch pro bydlení a projektů rezidenčního charakteru. Studie je rozdělena na dvě základní části, a to na část analytickou, kde jsou vyhodnocovány faktory ovlivňující požadavky na rozvoj ploch pro bydlení, a na část praktickou, ve které byly provedeny případové studie jednotlivých lokalit.

V analytické části se autoři podrobně zaměřují na srovnání jednotlivých sledovaných parametrů, především na analýzu trhu bydlení, kde je provedena komparace vývoje v zájmovém regionu (Moravskoslezském kraji), nejprve s vývojem

v ostatních krajích ČR a následně pak analyzují rozdíly v rámci kraje na úrovni okresů. Podrobně je analyzován z hlediska struktury i bytový fond. Z podkladových indikátorů určující ekonomickou situaci a atraktivitu regionu pro jeho obyvatele je velká pozornost věnovaná migraci.

Součástí studie je i vyhodnocení dotazníkového šetření, které má dokreslovat reálnou poptávku po bydlení v jednotlivých městech Moravskoslezského kraje, zaměřeného na postoje obyvatel k otázkám bydlení, charakteristiky bydlení respondentů podle typu vlastnictví, formy bydlení a velikosti bytu preferencí týkající se potenciální migrace, jak ve smyslu preferované lokality (centrum, zázemí, venkovské sídlo) a ochotě do zaměstnání dojíždět, tak v ochotu k migraci v rámci kraje, nebo jinam v ČR. Výsledky dotazníkového šetření komentují rozdíly v těchto preferencích dotazovaných ve sledovaných městech a jsou ukončeny závěrečným shrnutím. To bylo prováděno ve vytipovaných, většinou okresních městech. Na závěr analytické části jsou hodnoceny makroekonomické ukazatele kraje a jeho postavení v rámci ČR s návazností na odhad dalšího vývoje. Podrobněji jsou diskutovány zahraniční investice v rámci kraje.

Poté již následují případové studie, kterých bylo zpracováno celkem pět; jsou poměrně stručné. Součástí studie je základní technické vyhodnocení území a urbanistický návrh využití lokality. Lokality byly vybrány na základě jejich vhodnosti pro hromadnou bytovou výstavbu podle pěti základních kritérií: (Trchalík (ed.); 2006)

- a) poloha lokality vzhledem k městskému centru (subcentru)
- b) vybavenost lokality službami a sociální infrastrukturou
- c) dopravní obslužnost a možnosti parkování
- d) kvalita životního a přírodního prostředí
- e) atraktivita lokality – tzv. dobrá adresa

Byly vyhledávány lokality, které jsou vhodné pro rozvoj větších obytných celků a případně související občanské vybavenosti, s předpokladem, že zde bude provedena výstavba bytových domů, nebo viladomů, zřídka pak formou rodinných domů.

Celkově se studie zaměřuje na zhodnocení ploch pro bydlení v městském prostředí, což dokládá jednak typologie sídel, v nichž bylo provedeno dotazníkové šetření, i výběr lokalit pro případové studie. Zaměřuje se také spíše na problematiku výstavby hromadného než individuálního bydlení. Tímto se liší od zaměření této

diplomové práce. Nicméně je dobrým příkladem společného přístupu geografů a urbanistů k této problematice.

b) Standardizace postupu při vymezení a hodnocení rozvojových ploch pro bydlení

Tato studie byla zpracována v roce 2006 pro území Plzeňského kraje, stejně jako projekt výzkumu a vývoje v rámci projektu WB – výzkum pro potřeby regionů MMR. Jejím zpracovatelem byla soukromá společnost Kolpron CZ, s. r. o., řešitelem byl J. Suchý. Cílem projektu *WB-13-05 Standardizace postupu při vymezení a hodnocení rozvojových ploch pro bydlení* (Kolpron, 2006) bylo sestavit, standardizovat a metodicky popsat postup při vymezení a hodnocení rozvojových ploch pro bydlení, který je nedílnou součástí zpracování strategických a územních plánů obcí, přičemž finálním výstupem byla příručka *Informační teze pro obce a zpracovatele územních plánů* (Kolpron, 2007), která prezentovala dosažené výsledky.

Studie je rozdělena na část analytickou a na případové studie vytipovaných obcí. Nejprve byla popsána socioekonomická charakteristika Plzeňského kraje, jeho sídelní struktura, demografický vývoj, situace na trhu práce a charakteristiky bytového fondu, a to do úrovně ORP v rámci kraje. Výběr sídel pro případové studie proběhl na základě typologie sídel vycházející z výsledků analýzy socioekonomických ukazatelů, přičemž mezi základní kritéria diferenciacce byla vybrána: (Kolpron, 2006)

- a) pohyb obyvatel,
- b) intenzita bytové výstavby,
- c) míra nezaměstnanosti.

Podle těchto charakteristik byly ORP rozděleny do 8 kategorií. Následně byly pro případové studie tři ORP tak, aby správní obec měla více než 10 tis. obyv., aby ORP pokrývali co nejvíce velikostních kategorií obcí a výběr zahrnoval všechny základní kategorie obcí na základě provedené typologie. Byly tedy vybrány ORP Plzeň, Klatovy a Domažlice.

V případových studiích byl kladen důraz na vyjádření nároků na rozvojové plochy pro bydlení na základě stanovení objektivní potřeby bytů. Stanovení potřeby bytů vycházelo jednak z analýzy demografického vývoje a jeho prognózy, ale zejména z vývoje počtu domácností, zejména pak cenzových domácností na základě dat z cenzů

v roce 1991 a 2001. zohledněna byla i obměna bytového fondu. Výsledkem byla celková potřeba bytů, od které byly odečteny byty stávajícího bytového fondu. Následně byla z územních plánů zjištěna kapacita návrhových i výhledových rozvojových ploch pro bydlení² a porovnána s předpokládaným požadovaným počtem bytů.

Závěrem pak bylo provedeno hodnocení ploch pro bydlení pomocí pasportů na základě sedmi základních předem definovaných kritérií, a to velikost a kapacita lokality, majetkoprávní vztahy, vyváženost rozvoje, dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury, dostupnost MHD a kvalita životního prostředí. Každému kritériu byla zástupci města a developerů přidělena váha.

c) Rozvojové plochy pro bydlení na území Zlínského kraje

Dalším dokumentem je projekt technického podkladu s názvem *Rozvojové plochy pro bydlení na území Zlínského kraje* (IRI, 2005a), který pro Zlínský kraj vypracovala společnost IRI, který je přehledem rozvojových ploch obsažených ve schválených územních plánech obcí nebo v té době pořizovaných územních plánech. Jeho cílem je vyhodnocení rozsahu ploch pro bydlení o rozloze nad 0,5 ha, určených závazně územními plány obcí na území Zlínského kraje. Dokument je považován za první krok k utváření ucelené bytové politiky Zlínského kraje. Studie poskytuje ucelený přehled dané problematiky pro potřeby jednotlivých subjektů působících na území kraje, tj. úřadů různé úrovně, právnických i fyzických osob atd.

Projekt je rozdělen do pěti částí. Analytická část se zaměřuje především na zhodnocení vývoje oblasti bydlení ve Zlínském kraji mezi lety 1991 a 2001, kdy je využito dat z cenzů, které byly v těchto letech provedeny. Je provedena komparace vývoje základních ukazatelů, jako je struktura osídlení, demografický vývoj, ukazatelů charakterizující bytový fond, atd., na území Zlínského kraje jako celku vzhledem k ostatním krajům ČR. Podrobněji jsou analyzovány charakteristiky bytového fondu do úrovně okresů Zlínského kraje a je taktéž provedena jejich vzájemná komparace. Pozornost byla věnována také problematice druhého bydlení. Je bráno v úvahu především proto, že objekty využívané pro druhé bydlení tvoří významnou část kategorie neobydlených bytů. Autoři poukazují na jeho historický význam pro systém bydlení a uvádějí, že ve Zlínském kraji dosahuje podíl bytů druhého bydlení na této

² Zahrnutí do kalkulace i plochy pro bydlení vedené v územním plánu jako výhled (rezerva) není podle mého názoru vzhledem k předpokládanému časovému horizontu realizace nejvhodnější, neboť tyto plochy jsou často vymezeny schematicky bez podrobnější analýzy jejich vhodnosti.

kategorii až 50 %. (IRI, 2005a) Také je poukazováno na mnohdy nesprávné započtení významné části bytů mezi rekreační objekty při sčítání v roce 1991, přestože nebyly vyčleněny z bytového fondu, a to zejména na venkově. Bylo provedeno vyhodnocení efektivnosti zástavby v jednotlivých lokalitách, tzn. vyhodnocení nákladů na technickou infrastrukturu lokality, které je provedeno na úrovni odborného odhadu, především s ohledem na předpokládanou délku sítí, a také atraktivitu obce z hlediska trvalého bydlení formou multikriteriálního hodnocení v rámci Zlínského kraje. Pro komplexní hodnocení atraktivitu trvalého bydlení v měřítku jednotlivých obcí bylo provedeno multikriteriální hodnocení všech obcí Zlínského kraje. V úvahu bylo vzato pět základních ukazatelů: (IRI, 2005a)

- a) přírůstek počtu obyvatel v období 1991-2001,
- b) přírůstek počtu trvale obydlených bytů v období 1991-2001,
- c) úroveň nezaměstnanosti v r.2001,
- d) podíl objektů individuální rekreace (údaj z roku 1991)
- e) podíl neobydlených bytů v roce 2001.

Na rozdíl od studie provedené v Moravskoslezském kraji se zde jako hlavní ukazatel nevnímají migrační procesy, ale je zaměřena pozornost na ukazatele růstové – počty obyvatel a bydlení, možnosti zaměstnanosti a rekreační atraktivitu. Zaměstnanost, především v regionálním měřítku (regiony dojížděky za prací) je dle autorů obvykle jedním z rozhodujících faktorů pro rozvoj obcí.

Hlavním výstupem je katalog rozvojových ploch pro bydlení, který je sestaven na úrovni obcí, které jsou členěny do čtyř skupin podle příslušnosti k danému okresu. Součástí katalogu je zakres rozvojových ploch obsažených v územním plánu příslušné obce nad mapovým pozadím s využitím vrstev ZABAGED a také nad kolmým leteckým snímkem příslušné obce. Byl vytvořen pasport rozvojových ploch a u vybraných ploch také fotodokumentace. K dispozici je taktéž digitální podoba tohoto katalogu a soutisk lokalit a referenčního mapového podkladu v měřítku 1:100 000.

Při tvorbě tohoto projektu byl kladen důraz na možnost pozdějšího využití jeho výsledků. Proto stěžejním výstupem není textový dokument, tak jak je tomu v případě studie provedené na území Moravskoslezského kraje kolektivem T. Trchalíka. Naopak bylo cílem vytvořit databázi těchto ploch, která by byla využitelná pro potřeby krajské správy v adekvátním datovém formátu. Výsledná data jsou ve formátu .SHP (shapefile)

včetně atributových údajů z popisné části a propojení na doplňující soubory (fotoarchiv), a také ve formátu .DGN. Tyto formáty jsou kompatibilní s GIS software používaným úřady ve Zlínském kraji, tedy software Arc GIS a Geostore a krajskou aplikací JUAP.

Na tuto analýzu pak v roce 2005 navázala studie s názvem Hodnotová mapa pozemků pro bydlení na území Zlínského kraje (IRI, 2005). Základním motivem pro zhotovení hodnotové mapy pozemků pro bydlení je zhotovení přehledu obvyklých tržních cen pozemků pro bydlení v jednotlivých obcích Zlínského kraje. Jako orientačního měřítka jejich atraktivity a tím i zařazení obcí do pásem podle jejich atraktivity pro bydlení. Dalším cílem této studie byla analýza aktuálního stavu zastavěnosti rozvojových ploch pro bydlení, průzkum stavu majetkové držby u dosud nevyužitých ploch, popř. zjištění dalších důvodů nevyužití těchto ploch pro výstavbu plynoucích ze stavu ÚPD, nebo jiných problémů.

d) *Potřeba bytové výstavby v ČR*

Dalším příkladem může být studie provedená týmem ÚRS Praha pro potřeby Státního fondu rozvoje bydlení s názvem *Potřeba bytové výstavby v ČR* (ÚRS Praha, 2008). Je předpokládáno, že výstupy z této studie budou kromě jiného využity při formování nové strategie bytové politiky a při aktualizaci jejích nástrojů, kterou MMR dlouhodobě připravuje. Práce hodnotí tuto problematiku v národním měřítku, vychází však s dat, která byla sebrána za úroveň obcí. Již tento fakt naznačuje, že datová základna projektu byla velmi obsáhlá. Studie měla 3 základní části: (ÚRS Praha, 2008)

- a) analýza nové bytové výstavby v ČR v letech 1997 až 2007,
- b) vyhodnocení minulých, současných a očekávaných trendů a zpracování výhledu včetně zpracování předpokládané potřeby bytové výstavby do roku 2020,
- c) realizace a vyhodnocení dotazníkového korespondenčního šetření zaměřeného na hodnocení potřeby nové bytové výstavby ve městech a obcích ČR nad 300 obyvatel (s výjimkou hl. m. Prahy).

Pro potřeby této diplomové práce bylo nejdůležitější částí této studie právě dotazníkové šetření provedené na základě dotazníku „*Potřeba bytové výstavby v obcích a městech ČR*“ mezi představiteli vybraných obcí z celé ČR. Šetření mělo dvě části. Respondenti, představitelé měst a obcí, obdrželi dotazník nejprve formou dopisu,

následně byla zahájena distribuce dotazníku v elektronické podobě s tím, že statutární města byla oslovena shodným způsobem až v průběhu srpna 2008. Nejprve byly osloveny obce s více než 300 obyvateli, a po té i obce menší. Dotazníkové šetření mělo v obcích úspěšnost 50,4 %. Lze jej tedy hodnotit jako velmi reprezentativní³. Osloveni přitom byli starostové těchto obcí, popřípadě členové obecních zastupitelstev. Dotazník obsahoval celkem 24 otázek, přitom 8 z nich bylo věnováno hodnocení současného stavu, a budoucímu vývoji 16 otázek.

Otázky byly zaměřeny na hodnocení situace v oblasti bydlení v jejich obci. Byla zjišťována kvalita bytového fondu, jeho rozsah se zaměřením na budoucí vývoj a dostupnost nových ploch pro bydlení, respondenti také hodnotili atraktivnost jejich obce, existence a stav ÚPD v jejich obci, vlastnické vztahy pozemků určených pro rozvojové plochy bydlení a napojení obce na technickou infrastrukturu.

Celé šetření je hodnotným zdrojem informací o percepci situace v oblasti rozvoje bydlení na lokální úrovni, tak jak jej vnímají místní lídři, kteří mají na její směřování často základní vliv. Pro potřeby diplomové práce byla získána od společnosti ÚRS Praha data za obce Zlínského kraje. Jednalo se data z celkem 150 obcí kraje, z toho 132 obcí nad 300 obyvatel a 18 obcí do 300 obyvatel, což představuje celkově 49,2 % všech obcí Zlínského kraje. Podrobněji jsou sebraná data a výsledky šetření diskutovány v dalších kapitolách.

3.2.1 Celkové hodnocení metodik popsaných studií

Všechny popsané práce mají geografický charakter a snaží se problém hodnotit komplexně. Ukazují, že výzkum rozvojových ploch pro bydlení může probíhat různými cestami s dosažením transparentních výsledků. Všechny práce kladou důraz na analýzu bytové výstavby, demografický vývoj a migraci. Většinou jsou podkladem pro další zpracování studií pro konkrétní lokality.

Pro přímou aplikaci pravděpodobně nejlépe vyhovuje studie IRI provedená pro Zlínský kraj, jejímž výstupem byl i datový model pro práci v GIS. Na druhou stranu má tato práce relativně méně propracovanou sociekonomickou analýzu.

³ Společnost ÚRS Praha pro tuto diplomovou práci poskytla data zjištěná dotazníkovým šetřením v obcích Zlínského kraje (podrobněji viz kap. 9).

4 Metodika zjišťování potřebnosti rezidenčních ploch

Metodika zjišťování potřeby ploch pro rezidenční funkce použitá pro tuto diplomovou práci vychází z výše popsaných, již zpracovaných studií zabývajících se obdobnou problematikou a snaží se reflektovat silné stránky různých postupů použitých v těchto studiích. Práci můžeme rozdělit na část teoreticko-metodologickou a na část praktickou, kde kromě případových studií můžeme zařadit i nástroj pro výpočet ploch, analýzu dotazníkového šetření provedené ÚRS Praha, a také typologii obcí.

Za stěžejní parametry zvolené pro vymezení potřeby ploch pro bytovou výstavbu ve Zlínském kraji byly vybrány demografické ukazatele, struktura sídelního systému, stav bytového fondu a charakteristiky bytové výstavby. V územně plánovací praxi je třeba zohlednit i fyzickogeografické podmínky jednotlivých území. Ty jsou však v práci zmíněny okrajově. Většina podkladových dat zachycuje vývoj jednotlivých parametrů v časovém období mezi lety 2001 až 2009, čímž byla zajištěna vzájemná porovnatelnost a úplnost datových řad. Byly provedeny dílčí analýzy za výše zmíněné oblasti a zjištěné výsledky byly prezentovány vytvořením typologie obcí, zohledňující hybnost obyvatel, úroveň intenzity bytové výstavby a velikost obcí.

Z oblasti demografie byly vybrány ukazatele sledující dosavadní trendy vývoje a jejich změny v čase. Pozornost je věnována především migraci, jako jednomu z ukazatelů ilustrující skutečnou ekonomickou realitu a atraktivitu jednotlivých regionů i obcí. Pozornost byla věnována i demografické prognóze vývoje počtu obyvatel kraje do roku 2020.

Analýza sídelního systému Zlínského kraje popisuje jeho postavení v širším kontextu a ukazuje specifické rysy moravského systému osídlení. Důraz je kladen na analýzu zastoupení jednotlivých velikostních skupin obcí a na faktory ovlivňující jeho strukturu především ve venkovském prostoru, včetně transformačních procesů, jimiž prošel během posledních 20 let.

Dále byla provedena analýza bytového fondu a bytové výstavby. Údaje o bytovém fondu byly získány ze sčítání v roce 2001. Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby, která se používá i v mezinárodním srovnání, je tzv. *intenzita bytové výstavby* vyjadřující počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu (bytů/1 000 ob.). Pozornost je věnována také její prostorové lokalizaci.

Na základě dat z *Katalogu rozvojových ploch pro bydlení na území Zlínského kraje* (IRI, 2005) byla analyzována data o stavu rozvojových ploch pro bydlení.

Po dílčích analýzách byla provedena typologie obcí. Typologie použitá v této práci vychází z předpokladu, že míru exponovanosti (atraktivnosti nebo perifernosti) území v kontextu bytové výstavby nejlépe odráží demografický vývoj a intenzita bytové výstavby. Důležitým faktorem je velikost sídla.

Tato práce se snaží z hlediska bydlení pojmout venkovský prostor komplexně. Proto byla pro typologii zvolena následující kritéria:

a) populační vývoj obce v posledních letech 2001 – 2009

- zohledňuje populační vývoj v obci v daném období pomocí indexu změny počtu obyvatel v roce 2009 vzhledem k roku 2001. Zahrnuje jak přirozenou měnu (rozdíl mezi narozenými a zemřelými), tak migrační pohyb (rozdíl mezi přistěhovalými a vystěhovalými). Obce jsou rozděleny do dvou kategorií:

- 1) s pozitivním saldem pohybu obyvatel, tedy populačně ziskové obce,
- 2) s negativním saldem pohybu obyvatel, tedy populačně ztrátové obce,

b) intenzita bytové výstavby

- zohledňuje počet dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel pomocí průměru intenzity bytové výstavby v letech 2001 až 2009. Obce jsou rozděleny do dvou kategorií:

- 1) s nadprůměrnou intenzitou bytové výstavby vzhledem ke krajskému průměru,
- 2) s podprůměrnou intenzitou bytové výstavby vzhledem ke krajskému průměru,

c) velikost venkovského sídla

- obce jsou rozděleny na tři velikostní kategorie podle počtu obyvatel do kategorií:

- 1) obce do 299 obyvatel,
- 2) obce od 300 do 999 obyvatel,
- 3) obce od 1 000 do 2 000 obyvatel.

Zvolená kritéria byla vybrána tak, aby zohlednila dlouhodobý vývoj obce a byly tak eliminovány extrémní výkyvy v oblasti intenzity bytové výstavby a populačního vývoje. Protože je celá práce orientována na venkovský prostor, byla typologie provedena pouze u obcí do 2 tis. obyvatel, což je jedno z objektivních kritérií vymezení venkova. Typologie tak podává představu o dlouhodobé míře atraktivity venkovských obcí.

V práci je diskutována problematika velkých venkovských obcí⁴ s více než 2 tis. obyvatel, mající statut obce a vyznačující se venkovským charakterem, což je jeden z typických znaků moravského sídelního systému. Tato skutečnost byla zohledněna i v provedené typologii obcí. Jedná se celkem o 20 obcí s počtem obyvatel v rozmezí 2 až 3 tis. obyvatel⁵. Vzhledem k jejich relativně malému počtu⁶ byly zařazeny do jedné kategorie *Ostatní obce venkovského typu nad 2 000 obyvatel*. Podrobněji jsou popsány níže.

Typologie rozděluje obce na 4 základní typy, které jsou pak děleny na základě příslušnosti k dané velikostní skupině. Výsledkem je 12 + 1 typů venkovských obcí. Kritéria intenzity bytové výstavby a populačního vývoje jsou tak dostatečná pro určení míry exponovanosti obcí. Rozdělení těchto obcí podle definovaných velikostních skupin navíc reflektují preference obyvatelstva v souvislosti s atraktivitou obcí vzhledem k jejich populační velikosti.

Kromě zvolené typologie byly diskutovány i typologie založené na jiných kritériích, a to především:

a) typologie založená na morfologických charakteristikách sídel v odlišných etnografických regionech:

- nejvýznamějšími etnografickými regiony jsou ve Zlínském kraji – Haná, Valašsko a Slovácko. Každá oblast má charakteristickou strukturu sídla⁷, která prošla historickým vývojem; je determinována přírodním prostředím, stylem života místních obyvatel a dalšími faktory. Nevýhodou typologie je poměrně velké zastoupení „přechodových zón“ mezi jednotlivými typy obcí, resp. regiony. Zde je třeba zdůraznit, že etnografické regiony jsou regiony konceptuálními⁸. To s sebou nese subjektivní pohled při identifikaci jednotlivých typů obcí.

b) typologie založená na kritériích velikosti venkovských obcí a jejich polohy v prostoru vzhledem k centru:

- velikost venkovského sídla – obce jsou rozděleny do několika velikostní kategorie podle počtu obyvatel.

⁴ Podrobněji viz kap. 6.

⁵ Největší obcí je Vlčnov 3 041 obyvatel. (ČSÚ, 2010)

⁶ Tyto obce tvoří 7,4 % venkovských obcí.

⁷ Podrobněji viz kap. 6.

⁸ Konceptuální regiony nejsou přesně definovány ani právně ukotveny (Toušek a kol., 2008)

- poloha v prostoru vzhledem k centru ORP – obce jsou rozděleny do několika kategorií, podle polohy vzhledem k centru ORP.

U této typologie nastává problém optimálního vymezení vzdáleností od centra. Nezhledňuje totiž dopravní sítě ani jiné bariéry, protože platí jen v homogenním prostoru, to však neodráží realitu.

Poznatky vzešlé z typologie sídel byly porovnány s analýzou dotazníkového šetření provedené ÚRS Praha, který pro tuto práci poskytl data sebraná za obce Zlínského kraje, což umožnilo vyhodnotit situaci v oblasti bytové výstavby, pomohlo lépe definovat významné faktory formující poptávku po bydlení, resp. po jeho rozvojových plochách a získat základní představu o vnímání této problematiky jeho obyvateli, resp. jejich volenými zástupci.

Poznatky získané z analýz, typologie a dotazníkového šetření byly použity při formulaci faktorů ovlivňující poptávku po bydlení.

Protože cílem práce bylo přinést alternativní nástroj pro definování potřeby vymezení rozvojových ploch pro bydlení na úrovni obcí, který by reflektoval demografický vývoj a parametry bytového fondu, se zaměřením především na venkovský prostor, byl vytvořen nástroj – *Kalkulačka rozvojových ploch*, který po dosazení základních parametrů definuje přibližnou předpokládanou potřebu ploch pro bydlení do roku 2020. Jelikož je celá práce orientována na venkovský prostor, je *Kalkulačka rozvojových ploch* primárně určena pro výpočet ploch určených pro výstavbu rodinných domů, které tvoří většinu objemu výstavby na vesnici. Alternativně lze za použití kalkulačky počítat i plochy pro výstavbu bytových domů.

Práce je zakončena případovými studii jednotlivých obcí vybraných na základě provedené typologie sídel, ty mají formu tzv. *karty obce*. Byly vybrány čtyři obce typické pro každý základní typ. Případové studie mají doplňující charakter a slouží k základnímu ověření metod a nástrojů použitých při tvorbě této práce, zejména typologie obcí a odzkoušení *Kalkulačky rozvojových ploch* v praxi v konkrétních případech u vybraných obcí.

Mezi použité metody kromě kompilace literatury a internetových zdrojů patří především analýza statistických dat a dotazníkového šetření, které byly následně zobecněny a na jejich základě byly vyvozeny konečné výstupy. Pro lepší pochopení dané problematiky je text doplněn o tabulky, grafy, mapy a schémata, samostatnou část tvoří Přílohy. Obecně lze říci, že při tvorbě práce byl využit především deduktivní

postup. Pro zpracování práce byl použit kancelářský software MS Office 2007 a Open Office v. 3.1.0, pro zpracování mapových výstupů software Arc GIS 9.3 firmy ESRI na podkladových datech Arc ČR 500 a datech poskytnutých KÚZK.

Využita byla i aplikace JUAP, což je webový klient umožňující permanentní přístup k datům územně analytických podkladů (ÚAP) a územních plánů (ÚP) Zlínského kraje.

5 Charakteristika Zlínského kraje

Zlínský kraj je jedním ze čtrnácti krajů České republiky (ČR), rozkládá se v její východní části a svou rozlohou 3 964 km² se řadí mezi tři nejmenší regiony Česka. V dobách existence Československa bylo území kraje geografickým středem státu. Po vzniku ČR se však stal v rámci republiky regionem periferním.

Krajským a zároveň největším městem je se svými 192 127⁹ obyvateli Zlín. V rámci státu sousedí se třemi moravskými kraji, a to Moravskoslezským, Olomouckým a Jihomoravským. Je také příhraničním regionem – jeho jihovýchodní okraj tvoří hranici se Slovenskem. Spolu s Olomouckým krajem pak tvoří tzv. region soudržnosti - region NUTS II Střední Morava. Kraj vznikl k 1. 1. 2000 v rámci reformy veřejné správy jako jeden ze 14 krajů na území ČR.

Je složen ze čtyř okresů (Kroměříž, Uherské Hradiště, Vsetín a Zlín), výkon veřejné správy na území regionu zajišťuje 13 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (ORP), v jejichž rámci je vytvořeno 25¹⁰ správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem (POU). V roce 2009 jej tvořilo 305 obcí.

5.1 Přírodní podmínky

Území Zlínského kraje má členitý a rozmanitý charakter. Rozdílná podoba jednotlivých fyzickogeografických částí regionu historicky determinovala jeho kulturní i ekonomický vývoj. Fyzickogeografické charakteristiky se staly jednou ze základních určujících podmínek formování celého sídelního systému a výrazně se podepsaly na morfologii sídel, která je popsána v dalších kapitolách. Jako příklad tohoto determinismu můžeme uvést oblast Hané, především v historii zaměřenou na zemědělství, což se projevilo i na podobě sídel, nebo současnou problematiku dalšího rozvoje Zlína, který byl vystavěn v relativně úzkém údolí řeky Dřevnice, což se projevuje omezenými kapacitami rozvojových ploch nejen pro bydlení.

Reliéf je z převážné části tvořený pahorkatinami a vrchovinami. V severozápadní části zasahuje na území kraje Hornomoravský úval patřící do soustavy Vněkarpatských sníženin. Ze západu a jihozápadu zasahuje na území kraje Litenčická

⁹ K 31. 12. 2009.

¹⁰ ORP a POU jsou navzájem skladebné. V 25 POU je zahrnuto i 13 ORP.

pahorkatina a Chřiby a z jihu Dolnomoravský úval. Na severu území okrajově zasahuje Kelčská pahorkatina, významná je naopak Hostýnsko-vsetínská hornatina. V centrální části kraje pak nalezneme Vizovickou pahorkatinu, která směrem na východ přechází v pohoří Javorníky. Na jihovýchodě území pak zasahuje severní výběžek Bílých Karpat. Tato dvě pohoří tvoří nejvýznamnější část hranice kraje se Slovenskem.

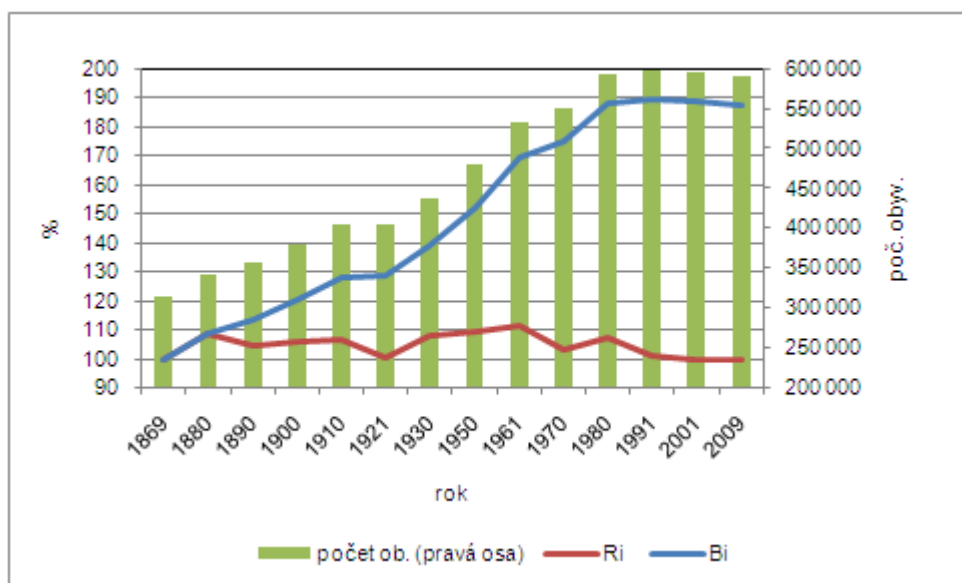
Pro oblast Vsetínska a Zlínska jsou typické sesuvy, které postihují flyšová souvrství a svým rozsahem patří k největším na našem území. Naopak úrodné jsou rovinaté oblasti úvalů.

Z celkového půdního fondu kraje je 49,1 % zemědělské a 50,9 % nezemědělské půdy. Nejvíce zemědělské půdy má okres Uherské Hradiště (58,2 % celkové výměry okresu, z toho je 71,4 % půdy orné). Zcela odlišné rozdělení půdy je v okrese Vsetín, ve kterém podíl nezemědělské půdy je výrazně vyšší (64,5 %), 83,7 % z ní zabírají lesy, převážně smrkové monokultury. (ČSÚ, 2005)

5.2 Demografická struktura obyvatelstva

Podle počtu obyvatel je Zlínský kraj v rámci republiky osmým nejlidnatějším krajem. V roce 2010 v něm žilo 591 042 obyvatel, průměrná hustota osídlení je 149 ob. / km² (ČSÚ, 2010). Populace kraje prodělávala od dob prvního sčítání pozvolný setrvalý růst, který pokračoval až do 80. let 20. stol. Od 90. let je však zaznamenáván jeho pokles, což dokládá vývoj křivek bazického i řetězového indexu, viz Obr. 1. Zatímco v celé ČR¹¹ se počet obyvatel díky kladnému saldu migrace zvyšuje, ve Zlínském kraji počet obyvatel dlouhodobě přes drobné výkyvy nadále klesá. (ČSÚ, 2010)

¹¹ Po celkovém poklesu trvajícím od 2. pol. 90. let, který byl způsoben zejména poklesem porodnosti, můžeme od roku 2003 pozorovat naopak populační růst. V posledních letech tak někteří odborníci začali hovořit o „novodobém babyboomu“. Ten je způsoben především zvýšením porodnosti zásluhou silných populačních ročníků ze 70. let 20. stol. Dalším aspektem, který pozitivně ovlivnil populační vývoj, bylo pozitivní migrační saldo.



Obr. 1: Vývoj počtu obyvatel ve Zlínském kraji mezi lety 1869 až 2009

Zdroj: ČSÚ (2005): *Historický lexikon obcí České republiky 1869 – 2005, I. díl.*; ČSÚ (2010): *Demografická ročenka okresů (2000 až 2009)*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Ve srovnání s ČR vykazoval Zlínský kraj příznivější věkovou strukturu až do roku 2003, kdy se indexy stáří kraje a průměru ČR vyrovnaly, to bylo dáno vyšším podílem dětské složky obyvatelstva (obyvatelstvo ve věku 0 – 14 let) a zároveň nižším podílem obyvatelstva ve věku 65 let a více let. V průběhu devadesátých let však již tento rozdíl nebyl příliš výrazný a i nadále se postupně zmenšoval. V současné době se index stáří poměrně rapidně zvyšuje, ve Zlínském kraji je o 7,5 bodu vyšší než je republikový průměr a věková skupina 65 a více let tvoří dnes již více než 16 % populace. Oproti počátku 90. let se zvýšil počet obyvatel ve věkové skupině 15 – 64 let, což je dáno posunem populačně silných ročníků z 2. pol. 70. let.

Tab. 1: Vývoj věkového složení obyvatel a indexu stáří¹² ve Zlínském kraji mezi lety 1991 až 2009

věk	1991		2001		2006		2007		2008		2009	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 - 14	127 272	21,3	96 167	16,2	84 493	14,3	83 323	14,1	82 609	14,0	82 375	13,9
15 - 64	397 525	66,5	415 899	70,0	417 721	70,8	418 108	70,8	417 291	70,6	415 061	70,2
65 a více	73 313	12,3	81 944	13,8	87 625	14,9	89 349	15,1	91 512	15,5	93 606	15,8
index stáří ZK	57,6		85,2		103,7		107,2		110,8		113,6	
index stáří ČR	62,0		87,2		102,2		102,4		103,8		106,1	

Zdroj: ČSÚ (2003): *SLDB 1991; 2001; Věkové složení obyvatelstva*; ČSÚ (2010): *Vybrané údaje: Zlínský kraj – obyvatelstvo*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

¹² Index stáří vyjadřuje, kolik v populaci připadá obyvatel ve věku 65 let a více na 100 dětí ve věku 0-14 let.

V současné době mají ve všech demograficky vyspělých zemích mnohem větší význam strukturální změny ve skladbě obyvatelstva než změny jeho celkového počtu. K významným faktorům podmiňujícím celkový socioekonomický vývoj patří změny složení obyvatelstva podle věku. V ČR se v důsledku dlouhodobě nízké úrovně plodnosti, klesající úmrtnosti spojené s rostoucí střední délkou života postupně stále více projevuje proces tzv. demografického stárnutí. V jeho rámci dochází ke změně relativního zastoupení hlavních věkových skupin v populaci. Toušek uvádí zejména následující trendy: (Toušek a kol., 2004)

- a) klesají počty a podíly dětské složky (tj. obyvatelstva ve věku 0 – 14 let),
- b) absolutně i relativně se v blízké budoucnosti začne zmenšovat také zastoupení obyvatelstva v produktivním věku (tj. obyvatelstvo ve věku 15 – 64 let, vymezení této věkové kategorie se někdy liší z důvodu pozdějšího zahájení ekonomické aktivity či dřívějšího odchodu do důchodu),
- c) jedinou početně rostoucí skupinu v populaci představují osoby starších věkových skupin (tj. obyvatelstvo ve věku 65 let a více).

5.2.1 Pohyb obyvatelstva

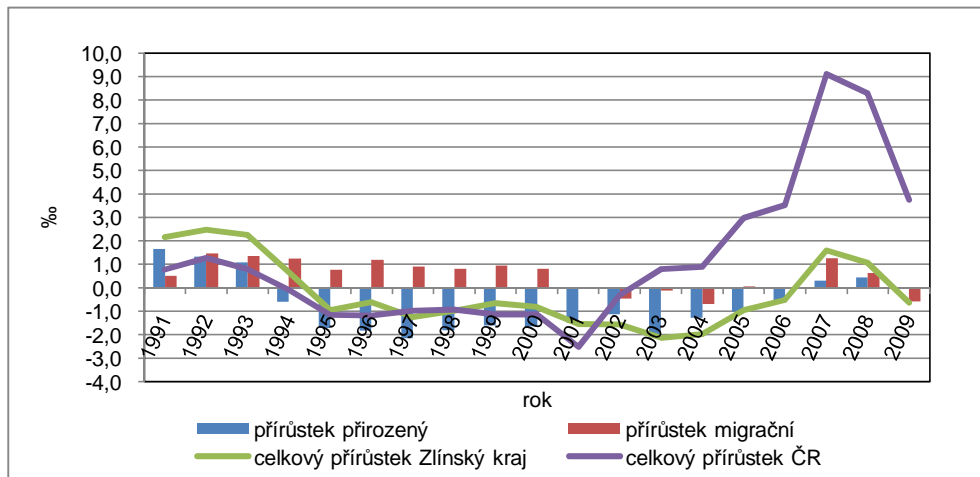
Migrace představuje významný prvek demografického vývoje. Jejím důsledkem jsou trvalé změny prostorového rozložení obyvatelstva. Kromě samotného počtu obyvatel určitého území se jejím prostřednictvím mění i jeho demografická struktura.

V rámci ČR jako celku docházelo již od 70. a 80. let k poklesu migrační mobility obyvatelstva. V průběhu 90. let byly v důsledku celospolečenských změn, spojených mimo jiné s poklesem bytové výstavby a neexistencí transparentního trhu s byty, zaznamenány modifikace uvedeného trendu, které Toušek definuje následovně: (Toušek a kol., 2004)

- a) pokles objemu stěhování na větší vzdálenosti,
- b) migrační uzavírání územních jednotek již na úrovni okresů,
- c) ukončení procesu koncentrace obyvatelstva, který byl v okolí největších měst nahrazen suburbanizací,
- d) růst významu přechodných forem pohybu (např. dojíždka za prací).

Změna těchto trendů nastává na počátku 21. stol. V současnosti začíná být naplňován předpoklad, že migrace bude vyrovnávat měnící se požadavky na pracovní

sílu a povede tak vyšší měrou k nivelizaci životní úrovně v jednotlivých regionech. V důsledku toho se zvyšuje objem a obrat migrace, roste podíl migrace realizované okresy a mezi kraji.

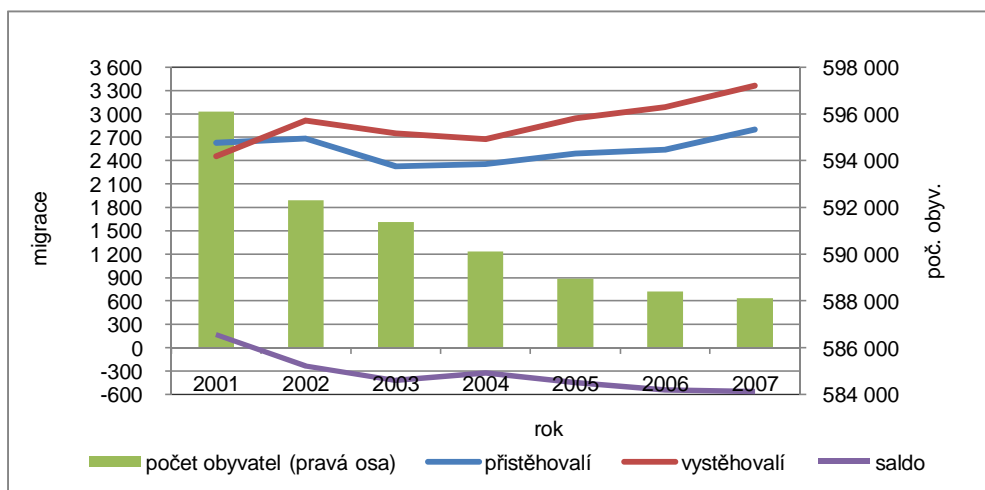


Obr. 2: Populační vývoj a jeho složky ve Zlínském kraji mezi lety 1991 až 2008

Zdroj: ČSÚ (2010): *Demografická ročenka krajů (2000 až 2009)*, ČSÚ (2010): *Měna obyvatelstva v letech 1971 až 2009*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Při pohledu na vývoj celkového přírůstku ve Zlínském kraji a na jeho strukturu je zřejmé, že v posledních letech nabývají na významu především přírůstky migrací, které přímo ovlivňují poptávku po bydlení. Přírůstek migrací v poslední dekádě stagnoval kolem hodnoty 0 %, výraznější kladné saldo migrace bylo zaznamenáno pouze v letech 2007 a 2008. Zajímavá je také struktura migrace. Obr. 3 dokumentuje záporné saldo mezikrajské migrace po celé sledované období. Skutečnost, že výsledkem migrace za sledované období je přírůstek obyvatel, je dána především vývojem zahraničního stěhování. Jeho výsledkem je vysoký přírůstek obyvatel zejména v letech 2007 a 2008, který převyšuje úbytek osob způsobený stěhováními mezi kraji, viz Obr. 2. V roce 2007 dosahovalo saldo zahraniční migrace ve Zlínském kraji hodnoty 1 314 osob, přičemž většinu imigrantů tvoří Slováci.

Od pol. 90. let do poloviny první dekády 21. stol. byl vykazován přirozený úbytek obyvatelstva. Tato situace se začala mírně zlepšovat od roku 2007, dnes však míra přirozeného přírůstku opět stagnuje.



Obr. 3: Mezikrajské stěhování vývoj počtu obyvatel ve Zlínském kraji v letech 2001 až 2007

Zdroj: ČSÚ (2008): *Databáze migrace v ČR*.

Co se týče migračních toků na úrovni okresů, poměrně stabilně kladné saldo migrace kolem 1 ‰ vykazovaly okresy Kroměříž a Uherské Hradiště. Poměrně překvapivé je zejména v posledních letech záporné migrační saldo Zlínského kraje. V roce 2009 dosáhly záporného salda všechny okresy s výjimkou Kroměříže.

Méně silné migrační vazby než mezi okresy a kraji existují mezi ORP a obcemi. Nicméně silné migrační vazby existují mezi ORP a následujícími kraji: (Toušek a kol., 2004)

- s Jihomoravským krajem (ORP Uherské Hradiště, Uherský Brod, Otrokovice, Luhačovice, Valašské Klobouky, Zlín a Vizovice),
- s Moravskoslezským krajem (ORP Valašské Meziříčí, Rožnov pod Radhoštěm a Vsetín),
- s Olomouckým krajem (ORP Bystřice pod Hostýnem, Holešov a Kroměříž).

Relativně silná je ve srovnání s ostatními kraji také migrační vazba obvodů Zlínského kraje s Prahou.

Území Zlínského kraje je tak z hlediska migračních vazeb poměrně výrazně rozčleněno do tří územních segmentů – jižní respektive jihozápadní část je nejtěsněji spojena s Jihomoravským krajem, sever a severovýchod kraje s Moravskoslezským krajem a zbývající západní část pak s krajem Olomouckým.

5.2.2 Projekce obyvatelstva obvodů ORP ve Zlínském kraji do roku 2020

Potřeba reálné představy budoucího vývoje populace má značný význam nejen při plánování bytové výstavby, ale i v dalších směrech rozvoje společnosti. Projekce však nemůže předvídat náhlé působení vnějších vlivů, které mohou mít z krátkodobého hlediska silné důsledky. Východiska projekcí obecně vycházejí především z analýzy dlouhodobějších trendů demografického chování populace ČR a ostatních evropských států. Většina projekcí je konstruována bez uvažování vlivu migrace na populační vývoj, neboť při jejím odhadu nelze vycházet z minulých trendů. Vývoj migrace totiž závisí zejména na celkové hospodářské situaci a tím i atraktivnosti regionů, a je tak prakticky nepředvídatelná.

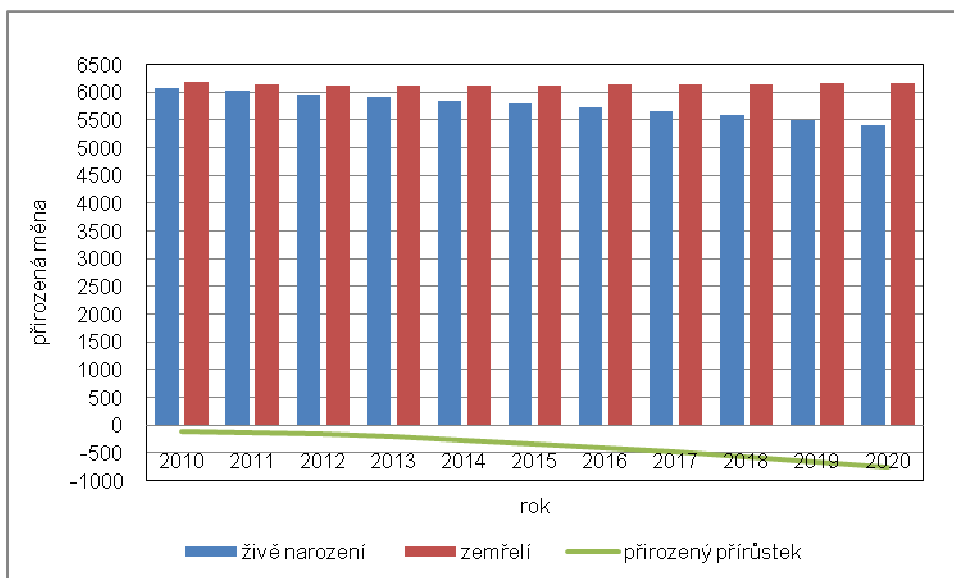
Nicméně prognóza založená na odhadu budoucího demografického vývoje do značné míry napoví, jak se bude výhledově situace vyvíjet. Demografické prognózy zpracované pro území Zlínského kraje se shodují zejména na pokračování trendu úbytku obyvatel a stárnutí populace. Tyto fenomény jsou však celorepublikovým problémem. V současnosti je tento stav nadleпšován zahraniční imigrací. Z Tab. 2 vyplývá, že populace Zlínského kraje se v roce 2020 vzhledem k roku 2010 zmenší o cca 0,5 p. b. a bude dosahovat 587 980 obyvatel. Dále významně poroste index stáří, který dosáhne hodnoty 139,1 bodů, podíl obyvatel starších 65 let přesáhne hranici 20 % a naopak ubude obyvatel v produktivním věku. Poroste však podíl obyvatel v dětském věku.

Tab. 2: Vývoj věkového složení obyvatel a indexu stáří mezi lety 2010 až 2020

věk	2010		2015		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 - 14	82 266	13,9	85 572	14,5	87 622	14,9
15 - 64	415 387	70,3	397 700	67,4	378 445	64,4
65 a více	93 389	15,8	107 157	18,1	121 913	20,7
index stáří ZK	113,5		125,2		139,1	

Zdroj: ČSÚ (2010): *Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Přirozená měna obyvatel bude dosahovat celé výhledové období záporného salda, přičemž se toto saldo bude zvětšovat.



Obr. 4: Odhadovaná přirozená měna obyvatel ve Zlínském kraji mezi lety 2010 až 2020

Zdroj: ČSÚ (2010): *Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Očekávaný vývoj naděje dožití ve Zlínském kraji je velmi podobný vývoji v ČR. V roce 2010 dosahovala u mužů v kraji hodnoty 73,9 let, u žen to bylo 80,8 let. Do roku 2020 je předpokládá naděje dožití 76,5 let u mužů a 83,0 let u žen. Stále větší podíl budou tvořit věkové skupiny 50 a více let a projeví se celkový úbytek obyvatel v produktivním věku, neboť do této skupiny již v tomto období vstoupily populačně slabé ročníky narozené ve 2. pol. 90 let.

V této souvislosti lze očekávat i menší poptávku po bydlení, neboť ta je v současnosti tažena poptávkou populačně silných ročníků ze 70. let. S příchodem slabých populačních ročníků do věku, kdy si lidé zařizují vlastní bydlení, není možné počítat s takovou intenzitou bytové výstavby jako v současnosti. Tento pokles však může být kompenzován novými trendy v oblasti bydlení spojených s růstem počtu jednočlenných domácností, snižování míry chtěného soužití a poklesem velikosti cenzových domácností (CD)¹³.

¹³ Cenzová domácnost je tvořena z osob společně bydlících v jednom bytě na základě jejich příbuzenských nebo jiných vztahů v rámci jedné hospodářící domácnosti. Je to základní jednotka, která se dále nečlení.

Rozlišují se čtyři základní typy cenzových domácností:

- domácnost rodinná - úplná rodina (manželský pár resp. soužití druha a družky – tzv. faktické manželství – bez dětí nebo s dětmi),
- domácnost rodinná - neúplná rodina (jeden z rodičů s alespoň jedním dítětem),
- vícečlenná nerodinná domácnost (dvě nebo více osob příbuzných i nepříbuzných, společně hospodářících, které netvoří rodinnou domácnost),
- domácnost jednotlivce. (ČSÚ, 2003)

5.3 Struktura domácností

Při sčítání v roce 2001 bylo zjištěno ve Zlínském kraji 231 969 CD, to je oproti roku 1991 nárůst o 11 812, což je o 5,4 %, s průměrným počtem členů 2,5 na jednu domácnost. Přitom ještě v roce 1991 byl průměrný počet členů CD 2,7. Stále je však velikost CD ve srovnání s ČR nadprůměrná (ČR 2,45 členů/CD). Téměř 73 % CD tvořily rodiny a 25,8 % domácností tvořili jednotlivci. (ČSÚ, 2003)

Úplné rodiny se závislými dětmi ve Zlínském kraji mají v průměru čtyři členy a tvoří 30,6 % CD a 49,3 % domácností rodinných. Ve Zlínském kraji bylo sečteno celkem 231 163 CD bydlících v bytech. Z toho bydlelo samostatně v bytě 78,2 % CD. Po dvou CD v jednom bytě bydlelo 19,0 % a po třech a více domácnostech 2,8 %.

Z pohledu typologie jednotlivých CD podle formy bydlení úplných rodin, bydlí v bytě samostatně více jak 80 % úplných rodin, téměř 17 % představují dvě domácnosti bydlící v jednom bytě a ke 2 % se blíží počet tří a více domácností bydlících v bytě. (ČSÚ, 2003)

Lze předpokládat, že trendy pozorované v období mezi cenzy v letech 1991 a 2001, tj. růst počtu CD v důsledku růstu počtu jednočlenných domácností, zvýšením počtu neúplných rodin a zvýšení počtu nerodinných domácností, bude pokračovat. Příčinou tohoto vývoje je stárnutí populace, zvyšování počtu osob, které žijí bez závislých dětí, snižování plodnosti žen, a tedy klesající počet dětí v rodinách a stále častější bezdětnost. Je však pravděpodobné, že dojde k jeho postupnému utlumování, které je nutno dát do souvislosti s klesajícím celkovým počtem obyvatel.

6 Sídlní systém

Současná podoba sídelního systému nejen Zlínského kraje, ale i celé ČR, je výsledkem dlouhodobého vývoje. Možnosti retrospektivního studia vývoje osídlení zejména na základě statistických dat jsou do značné míry určovány dostupnou datovou základnou. I přes tento omezující faktor však máme dostatek zdrojů, abychom si vytvořili dobrou představu o vývoji sídelního systému hlouběji do minulosti.

6.1 Sídlní systém v širším prostorovém kontextu

Základem sídelního systému naší republiky, tak jak ho známe dnes, je středověká kolonizace. Přes tento společný základ však mezi strukturou osídlení Čech a Moravy existují výrazné rozdíly. Zatímco na území Čech můžeme pozorovat výrazné vymezení prostoru hraničními pohořími s poměrně hustou sítí sídel, kde se vytvořil relativně monocentrický sídelní systém, ve kterém zaujímá dominantní postavení Praha s pravidelnou sítí dalších relativně méně významných středisek (Plzeň, České Budějovice, Liberec), na Moravě se naopak díky její geografické poloze mohla vytvořit hustá síť obchodních cest, což spoluurčovalo její demografický a ekonomický vývoj. (Andrle, 2003) V současnosti zde nalezneme poměrně složitý polycentrický systém osídlení, ve kterém významu nabývají i řádově menší centra, především právě na území střední Moravy.

Mezi základní rysy sídelního systému České republiky patří vysoký stupeň rozdrobenosti venkovského osídlení¹⁴, nejvíce zastoupena jsou sídla s 200 až 499 obyvateli (tvoří 32 % všech obcí), naproti tomu nejvíce obyvatel žije v obcích o velikosti od 20 tis. do 99 tis. obyvatel (11,9 %) a v obcích od 2 tis. do 4 999 obyvatel (11,5 %), viz Tab. 3. V obcích do 2 tis. obyvatel přitom žije přibližně 27 % obyvatel a tyto obce tvoří přes 90 % všech obcí.

Relativně nízké je při poměrně vysoké míře urbanizace, která činí 73 %, zastoupení velkoměst. V ČR nalezneme pouze jedno město nad 1 mil. obyvatel, dvě města nad 300 tis. obyvatel (Brno a Ostrava) a další dvě města s více než 100 tis.

¹⁴ Sídla vytvářejí pro potřeby veřejné zprávy obce. Obec může zahrnovat jedno nebo více sídel. (Kašparová, Půček; 2007)

obyvateli (Plzeň a Olomouc).¹⁵ Naopak zejména na Moravě je významná role malých a středních měst.

Tab. 3: Velikostní skladba obcí ČR v roce 2009

počet obyvatel	počet obcí		počet obyvatel obcí	
	abs.	v %	abs.	v %
do 49	87	1,39	3 423	0,03
50 - 99	442	7,07	33 807	0,32
100 - 199	1 062	16,99	157 333	1,51
200 - 499	2 019	32,30	656 020	6,30
500 - 999	1 346	21,54	947 429	9,10
1 000 - 1 999	710	11,36	989 476	9,51
2 000 - 4 999	395	6,32	1 198 772	11,52
5 000 - 9 999	142	2,27	970 204	9,32
10 000 - 19 999	69	1,10	969 037	9,31
20 000 – 49 999	42	0,67	1 238 144	11,90
50 000 – 99 999	15	0,24	1 055 958	10,15
100 000 a více	5	0,08	2 188 364	21,03
celkem	6 250	100,00	10 407 967	100,00

Zdroj: ČSÚ (2011): *Malý lexikon obcí ČR 2010*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Počet venkovských sídel u nás se odhaduje na 40 tis.¹⁶ Jejich význam v sídelní síti spočívá zejména v jejich relativně pravidelném plošném rozložení v prostoru, čímž se odlišují od nodálního charakteru sídelního systému.

Od období středověké kolonizace sídelní systém stagnoval, rozvoj byl soustředěn do stávajících sídel a postupně byly opouštěny nevyhovující lokality. V průběhu 16. a 17. stol. navázala na středověkou kolonizaci v neosídlených oblastech, avšak v mnohem menším měřítku, kolonizace novověká. Významným prvkem, který ovlivnil vývoj sídelního systému, bylo zakládání raabizačních vsí, které vznikaly v ¾ 18. stol. (Baše, 2006)

Významné změny osídlení v národním měřítku probíhaly také od poloviny 20. stol. Nejprve to byl poválečný odsun sudetských Němců z pohraničních oblastí po roce 1945. Odsun, i přes snahu tyto oblasti znovu dosídlit obyvatelstvem z vnitrozemí, měl za následek zánik nebo ztrátu významu mnoha sídel. V průběhu následujících desetiletí docházelo v sídelním systému v souvislosti se socialistickým uspořádáním společnosti

¹⁵ V porovnání s populačně obdobně velkými zeměmi EU – Nizozemsko 25 velkoměst, Maďarsko 9 velkoměst, Řecko 8 velkoměst. (Eurostat, 2011)

¹⁶ Do venkovských sídel zahrnutý v rámci obcí do 2000 obyvatel také vísky, rozptýlená sídla a samoty. (Kašparová, Půček; 2007)

k významným změnám. Müller tyto změny stručně charakterizuje následujícími základními trendy: (Müller, 2009)

- a) preference vybraných regionů (Severní Čechy a Severní Morava)
- b) nivelizace průměru mezi okresy
- c) koncentrační procesy v rámci okresů
- d) odčerpání lidských zdrojů venkova ve prospěch měst
- e) intenzivní komplexní bytová výstavba a její následný propad po roce 1990.

Základním snahou v národním měřítku byla selektivní podpora regionů s největší důležitostí pro tehdejší ekonomiku (Severočeský a Severomoravský kraj), a to zejména formou komplexní bytové výstavby (KBV), která vedla ke koncentraci pracovních sil a růstu počtu obyvatel. Na úrovni okresů se projevovaly snahy o snižování vzájemných disparit. Nástrojem bylo zejména umísťování nových významných průmyslových závodů do okresních měst, zvláště ve venkovském prostoru. Dodnes jsou důsledky této politiky patrné např. na sídelní struktuře kraje Vysočina¹⁷. Mezi další trendy v tomto období můžeme zařadit kolektivizaci zemědělství, snahu vyrovnat venkov s městem, zavedení střediskové soustavy osídlení (SSO) a s tím spojené integrace obcí, atd., což vyvolalo na straně jedné rozvoj preferovaných sídel – obecně center vyššího významu, na straně druhé migraci mladého obyvatelstva z venkova do měst. Tím byl vyvolaný nepříznivý demografický vývoj na venkově a úpadek nestřediskových sídel. Tento trend posilovala i již zmíněná snaha nivelizace úrovně mezi okresy, která způsobovala prohlubování rozdílů uvnitř okresů – docházelo k akumulaci obyvatelstva do preferovaných sídel – většinou okresních měst, a naopak úbytku obyvatel na venkově, a to i v dnešních suburbánních územích.

Tato situace se spolu se společenským systémem po roce 1989 začala měnit. I v tomto období můžeme v celostátním měřítku vyzorovat charakteristické trendy, které opět Müller charakterizuje následovně: (Müller, 2009)

- a) působení změn demografických rámců (vývoj celkového počtu obyvatel)
- b) změna v rozvoji regionů
- c) gradient západ – východ
- d) od roku 1995 obrácení dosavadních vztahů město – venkov

¹⁷ Zde je příčina vzniku diskusí, zda Jihlava jako krajské město má pro tuto funkci dostatečný potenciál. Své výraznější postavení si začala získávat až v posledních letech. Jihlava byla až do roku 2000 „pouze“ okresním městem.

- e) diferenciacie uvnitř velikostních kategorií obcí dle polohy
- f) suburbanizační procesy

Po roce 1990 dochází k přehodnocení regionální politiky ve smyslu ukončení selektivní ekonomické podpory nejvýznamnějším regionům, v 1. pol. 90. let je výrazně utlumena KBV. Zajímavá je změna prostorového rozložení obyvatelstva na úrovni krajů od poloviny 90. let. Müller poukazuje na to, že se v tomto období neustále zvyšuje podíl krajů ze západní části republiky, zatímco všechny Moravské kraje zaznamenávají populační úbytek. Největší růst zaznamenává Středočeský kraj. (Müller, 2009) Příčinou jsou zejména suburbanizační procesy v rámci širšího zázemí Prahy.

Při pohledu do úrovně obcí můžeme pozorovat další fenomén současnosti, a to změnu vztahu město – venkov. V posledních patnácti letech můžeme pozorovat růst v podstatě dvou velikostních skupin sídel: první je jako pól ekonomického růstu Hl. město Praha, druhou pak obce s méně než 10 tisíci obyvateli. Pokud bychom šli do ještě větších detailů, ve skupině obcí do 2 tis. obyvatel bychom pozorovali tento trend také, přičemž jeho nositeli jsou zejména obce v zázemí velkých měst. Nepříznivý demografický vývoj však přetrvává v periferních oblastech, především pohraničí, a ve vnitřních periferiích¹⁸. Tímto vznikají mezi regiony, ale zejména uvnitř regionů, výrazné rozdíly, které se však při dělení do velikostních kategorií při současném celkovém přírůstku ve statistické analýze neprojeví, neboť tento jev můžeme pozorovat mj. i na příkladu Zlínského kraje.

Tab. 4: Vývoj počtu obyvatel dle velikosti obce

Města/obce	indexy vývoje		podíly na počtu obyvatel v %		
	1980 - 95	1995 - 09	1980	1 995	2009
hl. město	1,02	1,02	11,5	11,7	11,8
krajská města	1,04	0,96	15,7	16,2	15,3
okresní města	1,08	0,96	16,0	17,2	16,3
města nad 10 tis ob.	1,06	0,97	9,8	10,3	9,9
vybraná města celekm	1,05	0,97	52,9	55,4	53,3
ostatní obce	0,95	1,07	47,1	44,6	46,8

Zdroj: upraveno podle MÜLLER, J. (2009): *Změny a trendy ve vývoji osídlení po roce 1990*. Vlastní výpočty.

¹⁸ Lze konstatovat, že oblasti vnitřní periferie nalezneme při krajských hranicích – např. kolem jižní a jihovýchodní hranice Středočeského kraje. (Müller, 2009)

6.2 Faktory ovlivňující sídelní strukturu venkovského prostoru

Venkovský prostor byl vždy svým charakterem odlišný od prostředí měst a během stovek let jeho vývoje nikdy neprocházal tak dynamickým vývojem jako města. V průběhu času si zachovával svou původní, zemědělskou, produkční funkci, kterou dnes postupně nahrazuje funkce obytná a v oblastech s kvalitními přírodními podmínkami funkce rekreační.

6.2.1 Vývoj venkovského prostoru v období 1945 až 1990

V období po 2. sv. válce byl u nás podporován kontinuální vývoj mezi městem a venkovem. Venkov byl chápán jako opožděný ve vývoji. Byl zastáván názor, že venkov se může vyrovnat městu vybudováním technické, ekonomické a občanské infrastruktury. Byla snaha o asimilaci venkova s městem prostřednictvím městské kultury, výrobků a chování. Tento koncept byl obrazem své doby a v současnosti je označován jako „urbanocentrický“. V současnosti jsou město a venkov chápáni jako rovnocenní partneři. Uplatňuje se koncept konvergence a divergence mezi městem a venkovem jako prolínání protějšků a oboustranného ovlivňování. Ke konvergenci dochází obzvláště v oblasti životního stylu. Zejména příměstský venkov je integrován prostorově, ekonomicky a prostřednictvím sociálních pozic jeho obyvatel. Konkrétně se stírají rozdíly mezi venkovem a městem ve sňatkové a populační strategii rodin a ve vybavení domácností. Naopak zůstávají zachovány a zvětšují se rozdíly v jiných prvcích životního stylu: zůstávají rozdíly v rozvodovosti, udržování sousedských a příbuzenských kontaktů a v počtu obyvatel nad 65 let. Přesto se stále více na vesnici hlavně v zázemí velkých měst uplatňuje městský styl života. (Maříková, 2008)

Zásadní změny, které nejvíce měnily podobu venkova tak, jak jej známe dnes, probíhaly v posledních 60 letech. Nicméně jak správně poznamenává Baše, „malebný obraz“ venkova z doby před kolektivizací neplatil po celé historické období. Byl výsledkem měnících se způsobů hospodaření, závisel na změnách rozlohy lesních porostů a poměru dalších (polo) přirozených kultur jako louky, rybníční sítě, mokřiny, k orné půdě. (Baše, 2006)

Venkovské osídlení stálo dlouho v pozadí zájmu urbanistů. Tento stav se změnil spolu se zaváděním zemědělské velkovýroby a vyžadoval nové koncepce osídlení venkova. Přesto si zejména moravský venkov zachovává svou svébytnou podobu, tedy spíše mnoho rozmanitých podob. V předchozí kapitole byly popsány důsledky

kolektivizace zemědělství a koncentrace lidských zdrojů do průmyslových středisek a tím vyvolaný populační úbytek na venkově. Můžeme říci, že tyto procesy působily na strukturu venkovského osídlení nepřímou. Na počátku 70. let 20. stol. však byla do praxe zavedená SSO, založená na střediskové spádovosti obcí. Jednalo se o koncept sídelní politiky, který vycházel z Christallerovy teorie centrálních míst (Christaller, 1933).

Infobox 1: Christallerova teorie centrálních míst – základní pojmy

- deduktivní model zkoumající vztah hierarchického uspořádání sídelního systému v prostoru,
- pojmy: centrální místo, spádové území, centralita (hierarchie, hexagonalita),
- hierarchicky vyšší sídlo překrývá svou spádovou oblastí spádovou oblast nižšího hierarchicky nižšího sídla,
- teoretické předpoklady: izotropické plochy s rovnoměrně rozmístěnou kupní silou, statky jsou kupovány u nejbližšího tržního centra, dokonalé pokrytí území.

Zdroj: TOUŠEK, V. a kol.(2008): *Ekonomická a sociální geografie*. s. 104.

Středisková sídelní soustava byla zavedena do praxe roku 1971. Aplikace v praxi měla vliv na deformaci přirozeného vývoje systému osídlení, což s sebou neslo jak pozitivní tak negativní důsledky. Jejím cílem bylo racionálně koncentrovat obyvatelstvo, bytový fond, občanské vybavení, výrobní prostředky a řídit tak rozvoj území. Mezi důvody, které vedly k jejímu zavedení, byla negativní zkušenost z 50. a 60. let 20. stol., kdy docházelo k nekonceptnímu budování zařízení občanské vybavenosti, neodpovídající svým rozměrem velikosti sídla a jeho skutečným potřebám a také racionální důvod spočívající v podmínkách netržního hospodářství, kdy byla odůvodněná potřeba směřovat nedostatkové investiční prostředky do těch sídel, která poskytovala jistou záruku jejich účelného využití. Kromě předpokládaných přínosů se v praxi projevil i negativní vlivy, neboť v rámci kategorizace byly definovány nerozvojové obce. Investice byly soustřeďovány do střediskových obcí obvodního a místního významu, ostatní sídla byla rozdělena na nestředisková sídla trvalého významu a nestředisková sídla ostatní. V rámci soustavy byly vymezeny čtyři kategorie sídel.: (ÚRS Praha, 2009)

- a) střediska osídlení obvodního významu (SOOV)
 - odpovídala přibližně úrovni bývalých okresů před rokem 1960 (163 na území České socialistické republiky (ČSR))
- b) střediska osídlení místního významu (SOMV)

- měla integrovat lokální prostor
- musela obsahovat základní sociální infrastrukturu jako školy, zdravotnická zařízení, atd. (859 střediskových obcí v ČSR)
- c) nestředisková sídla trvalého významu (NSTV)
- d) nestředisková sídla ostatní (NSO)

Střediska oblastního významu se neurčovala, měla jimi být automaticky krajské města. (ÚRS Praha, 2009)

Právě NSO byla v podstatě odsouzena k postupnému zániku, neboť do těchto obcí byl prakticky zastaven příliv investic, utlumena bytová výstavba a rušeny objekty občanské vybavenosti. Tím se obce stávaly pro své obyvatelstvo neatraktivní, což vedlo k odchodu mladého obyvatelstva. S procesem zavádění SSO byl spojen i trend integrací obcí a v průběhu 70. a 80. let také došlo k jejich poklesu (z 8 726 obcí v roce 1961 až na 4 158 obcí v roce 1990) (ČSÚ, 2005). Dalším negativním jevem bylo vytváření zmiňovaných vnitřních periferiích, zejména v oblastech hranic krajů. Nevyužitý bytový fond v těchto oblastech pak nacházel uplatnění jako objekty individuální rekreace a byl spojen s fenoménem druhého bydlení u nás.

System SSO se v průběhu let samozřejmě vyvíjel a optimalizoval. Pro revizi byly využity i Hamplovy regionalizace. První revize byla provedena v r. 1976, druhá v roce 1983. V rámci těchto revizí bylo v souvislosti s vymezením sídelních regionálních aglomerací navrhováno vytvoření středisek oblastního významu, která však nakonec nebyla nikdy definována (ÚRS Praha, 2009).

Tento koncept přestal být používán po roce 1990 a stal se také terčem kritiky. Nejvíce kritizována byla úroveň nestřediskových obcí – obec, která nebyla střediskem místního významu, neměla nárok na státní příspěvek na výstavbu bytů. Soustava také postrádala hierarchizaci. Proto pak v jednotlivých revizích byly vymezeny sídelní regionální aglomerace (SRA), např. Gottwaldovská SRA, a městské regiony (MR) (města nad 20 tisíc obyvatel). Celá koncepce i s vymezením SRA a MR byla v platnosti do roku 1993, kdy byla bez náhrady a bez alternativní vize zrušena.

Postupem času se ukázalo, že její zrušení jako celku nebylo nejvhodnějším krokem. I přes zmíněná negativa měla i pozitivní vliv. Zejména bývalá SOMV na venkově dodnes využívají výhod vybudované technické infrastruktury pro svůj další rozvoj. Například takové obce v suburbánním zázemí velkých center mohou svým původním obyvatelům i novousedlíkům nabídnout jak technickou infrastrukturu, tak

přiměřenou úroveň občanského vybavení. Tímto je potlačena tendence běžná u rychle rostoucích „*satelitních vesniček*“ stávat se pro své nové obyvatele pouze noclehárnou, s naprosto minimální úrovní občanské vybavenosti.

Navíc tento koncept osídlení nebyl jen specifikem bývalého Československa. Uplatnění v modifikovaných podobách v minulosti tento koncept našel i na Západě, např. v Německu, nebo Nizozemsku. V současné době i u nás probíhá debata o pozitivích a negativích této soustavy a poukazuje se právě na zkušenosti ze západních zemí. Možností uplatnění tohoto konceptu v modifikované podobě může být zaměření buď na překonání výsadního postavení metropole a několika aglomerací, nebo naopak na co nejúčinnější soustředění rozvojových možností státu formou podporování pólů růstu. Např. v západní části Německa je politika orientována na odlehčení velkých aglomerací a posílení vzdálenějších okrajových regionů (model dekoncentrované koncentrace) a naopak v nových spolkových zemích se zaměřuje zejména na několik urbánních těžišť, do nichž se soustřeďují prostředky pro jejich další rozvoj. (Deiters, 1998)

6.2.2 Transformace venkova a suburbanizační proces po roce 1990

Změna politického uspořádání přinesla řadu převratných změn i na venkově. Velkým pozitivem, především pro nejmenší, pro dříve nestřediskové obce byla možnost opětovně investovat do technické a sociální infrastruktury¹⁹. V tomto období dochází také k zpětné dezintegraci obcí. V současnosti existuje na našem území 6 250 obcí²⁰, ve Zlínském kraji 305 obcí (ČSÚ, 2010), (oproti 246 obcím v roce 1990) (ČSÚ, 2005). Poslední obcí, která se ve Zlínském kraji zatím osamostatnila, jsou Želechovice nad Dřevnicí (1 957 obyvatel) v roce 2008. Získáním možnosti samosprávy mohly i tyto obce samostatně rozhodovat o svém dalším rozvoji. Po této dezintegrační vlně by však mohlo dojít k opětovnému slučování v důsledku zadluženosti některých obcí a rostoucím nárokům na administrativu. To vyvolává diskusi nad systémem financování obcí, kdy za současného stavu jsou zvýhodněny větší obce. Alternativní variantou opětovného slučování, kterému se obce ve většině případů brání, je dobrovolné

¹⁹ Od roku 1990 dochází k atomizaci maloobchodní sítě a dobudování občanské vybavenosti. Po roce 2000 však dochází k jejímu ohrožení v souvislosti se vznikem polyfunkčních nákupních center.

²⁰ Po roce 2000 došlo k mírnému poklesu počtu obcí, ten byl však na republikové úrovni v řádu jednotek obcí. (ČSÚ, 2010)

slučování obcí za účelem společné administrace vybraných agend, což by přineslo úsporu finančních prostředků (Magnus regio, 2010).

V průběhu 90. let dochází k postupnému dobudování technické infrastruktury, a to zejména plynofikace a v posledních letech budování kanalizace. To si však vyžaduje nemalé finanční náklady²¹. Rostoucí vybavenost obcí společně s kvalitním životním prostředím zvýšila jejich atraktivitu a výrazně přispěla k obrácení vztahu venkov – město, kdy po desetiletích úbytku začaly venkovské obce jako celek populačně opět růst. Přesto zůstává velký počet obcí, které jsou pro obyvatelstvo stále neatraktivní.

V současné době existuje více přístupů pro prostorové členění venkova. Pro účely této práce můžeme přijmout Müllerovo členění venkova na: (Müller, 2009)

- a) příměstský venkov
- b) mezilehlý venkov
- c) periferní venkov

Výraznými změnami prochází venkovské osídlení, obzvláště příměstský venkov, od 2. pol. 90. let. Na Moravě jsou tyto změny patrné zejména po roce 2000. Současná česká suburbanizace je charakteristická prostorovým obrůstáním příměstských sídel, většinou v podobě desítek nových domů. Na rozdíl od západní suburbanizace lze kolem českých měst najít pouze velmi málo tzv. „*greenfield developments*“, tj. nových autonomních sídel bez návaznosti na stávající sídelní síť. Mezi největší současná česká suburbia můžeme řadit např. Hostivice nebo Jesenici u Prahy, kde počet nových domů dosahuje stovek. Koncentrovaná forma výstavby a její i ve srovnání se západními zeměmi relativně malý rozsah v českých podmínkách znamená mnohem menší zátěž kladenou na krajinu i společnost v zázemí našich měst. (Ouředníček a kol., 2010)

Suburbánní rozvoj dnes pozorujeme především v zázemí velkých (krajských) měst. Suburbanizaci můžeme rozdělit na dvě základní složky podle toho, o jakou výstavbu se jedná. První a nejvýraznější složkou je rezidenční suburbanizace projevující se výstavbou nového bydlení, většinou ve formě rodinných domů v zázemí měst a postupným odlivem obyvatelstva z jádrových oblastí do okolních obcí. Poměrně novým jevem je spekulativní výstavba apartmánů v turisticky zajímavých lokalitách,

²¹ V současné době je významným nástrojem podpory Program obnovy venkova, ve kterém mohou obce žádat o přidělení dotace, která u vybraných projektů může dosáhnout až 70 % nákladů projektu. Tyto prostředky jsou hrazeny ze státního rozpočtu, další prostředky může poskytnout i kraj, obec pak ze svého rozpočtu hradí zbylou část.

zejména na Šumavě a v Krkonoších. Druhou složkou je tzv. komerční suburbanizace, která je charakteristická výstavbou průmyslových objektů kolem hlavních silničních tahů. Charakteristickým rysem v suburbánních územích je změna životního stylu obyvatel – na venkov spolu se suburbanizací přichází městský styl života. Příměstský venkov tak ztrácí svou původní produkční funkci a dominantní se u takovýchto obcí stává funkce obytná.

Infobox 2: Suburbánní rozvoj a suburbanizace

Suburbánní rozvoj

- v současnosti nejintenzivnější proces transformující sídelní strukturu post-socialistických zemí,
- mezi stěžejní procesy suburbánního rozvoje patří dekoncentrace rezidenční, pracovní a částečně i obslužné funkce z jader měst do jejich zázemí, která postupně rozšiřuje urbanizované oblasti do venkovského osídlení i volné krajiny,
- k nejviditelnějším projevům suburbánního rozvoje patří stavební aktivita či oživení ekonomických funkcí a společenských aktivit v příměstských obcích.

Suburbanizace

- jde o proces stěhování rezidenčních, komerčních a dalších funkcí z jádrového města do jeho zázemí; jinak také stěhování obyvatelstva a jeho aktivit z jádra do zázemí,
- suburbanizace je součástí (jednou z forem) suburbánního rozvoje.

Zdroj: OUŘEDNÍČEK, M. a kol. (2009): *Suburbanizace.cz*.

Kromě pozitivních dopadů přinesly změny po roce 1989 i problémy. Ani růstovým obcím se nevyhýbá problematika stárnutí obyvatelstva. Nejvíce jsou, jak obecně, tak ve Zlínském kraji, postiženy nejmenší obce s nevýhodnou dopravní polohou vzhledem k regionálním a mikroregionálním centrům. Právě dopravní obslužnost venkovských obcí se oproti situaci před rokem 1989 poměrně zásadně zhoršila. Došlo k razantnímu poklesu počtu autobusových i vlakových spojů, v častých případech jsou spoje bez vzájemné návaznosti. Obce se potýkají s nedostatkem finančních prostředků na veřejnou dopravu. To vede obyvatele takových obcí k často k totální závislosti na automobilu. V suburbiích se pak objevuje další negativní jev, kdy obec prodělává masivní nárůst bytové výstavby a počtu obyvatel, avšak s tímto růstem nekoresponduje úměrný rozvoj sociální infrastruktury. Jeho obyvatelé většinou zaměstnaní v centru (městě) tam uspokojují všechny své potřeby spojené s využíváním služeb od nakupování základních potravin v supermarketech až po trávení volného času. Obdobně

i jejich děti tráví většinu času ve městě, kde docházejí do školy. Navíc je u rodičů často zafixována představa, že městská škola nabízí kvalitnější vzdělání než ta v jejich obci.

6.3 Historický vývoj sídelního systému ve Zlínském kraji

Jak již bylo naznačeno výše, základy dnešního sídelního systému se i na území Zlínského kraje začaly formovat již ve středověku. Mezi nejdéle osídlená území patřilo území dnešního Slovácka²², kde se již v 8. – 10. stol. nacházelo těžiště Velkomoravské říše. Další starou sídelní oblastí na území kraje je oblast Hané, kde je osídlení písemně doloženo od 11. stol. Regionem s nejmladším osídlením je oblast Valašska. Toto členité území bylo osidlováno v období středověké kolonizace nejprve v nižších nadmořských výškách postupně od 14. stol., vyšší polohy pak pozdější novověkou valašskou kolonizací výše položených území na Východní Moravě v Beskydech v 16. - 17. stol., kdy sem přicházelo jak domácí obyvatelstvo z nižších poloh, tak obyvatelstvo ze Slovenska. I přes dlouhou historii osídlení tohoto regionu se v současné době nejvýznamnější sídlo Zlín spolu s Otrokovicemi, začalo formovat až v 2. pol. 19. a na začátku 20. stol. Tento rozvoj byl zapříčiněn především v té době probíhajícím průmyslovým rozvojem, hlavně obuvnického, gumárenského a plastikářského průmyslu.

Docházelo také k růstu významu ostatních středisek, především těch, které se staly centry soudních okresů. Po II. sv. válce se začala v okresních centrech²³ koncentrovat další průmyslová výroba, i pracovní síla. Po reformě administrativního členění z roku 1960 došlo k dalšímu soustředění investic v oblasti průmyslu do administrativních center nově vzniklých okresů, které přineslo i další koncentraci pracovních sil. Tato centra si zachovala svůj vliv i po roce 1989, směřují do nich hlavní toky dojížděky za prací a v jejich zázemí je zaznamenávána nejvyšší intenzita bytové výstavby.

Trend administrativního připojování obcí v průběhu 70. let se nevyhnul ani Zlínu. Postupně k němu byly připojeny obce ležící v jeho blízkém zázemí, které však měly a dodnes mají ryze venkovský charakter, např. Prštné, Louky nebo Kostelec u Zlína, jejichž připojením vznikla územní rezerva pro jeho budoucí rozvoj. Zlín je tak

²² Území Slovácka zasahuje kromě území Zlínského kraje také významnou částí do Jihomoravského kraje.

²³ Do jisté míry reflektovaly hranice bývalých soudních okresů zrušených v roce 1949.

typickým příkladem „*overbounded city*“, tedy měst, jejichž administrativní vymezení je plošně větší, než odpovídá zástavbě kompaktního města. Tento jev je typický především pro města v postkomunistických zemích.

6.4 Současné charakteristiky sídelního systému ve Zlínském kraji

Dnes je Zlínský kraj typickým vícejaderným regionem. Kromě jádra regionu, které tvoří konurbace Zlín – Otrokovice, zde nalezneme také konurbaci Uherské Hradiště – Staré Město – Kunovice, mezi další významná sídla řadíme Kroměříž, Vsetín, Valašské Meziříčí, nebo Uherský Brod.

I ve Zlínském kraji můžeme v posledních 20 letech pozorovat obdobné trendy ve vývoji osídlení jako na úrovni celé ČR, ale najdeme zde poměrně výrazná specifika vyplývající z výše zmíněných odlišností plynoucí z charakteru polycentrického systému osídlení na Moravě.

Nalezneme zde však i v širším smyslu regionálně unikátní charakteristiky osídlení vztahující se např. ke specifickým rysům morfologie sídel ve vztahu k etnografickým regionům, jako je vnitřní prostorové uspořádání sídel či jejich půdorys. Přestože nově vznikající zástavba často narušuje původní morfologické znaky obcí, jsou jejich rysy dobře patrné dodnes.

V oblasti Hané tak nalezneme převážně vesnice návesního a silnicového půdorysu. Charakteristickým pro tuto oblast je typ návesní silnicovky, kdy silnice prochází vesnicí, která se ve svém jádru rozšiřuje v podélnou, na konci uzavřenou náves. Domy byly k silnici nebo návsi stavěny podélně a utvářely jednolitou stěnu prostoru.

V oblasti Slovácka převažují obce ve formě dlouhých návesních silnicovek, k nimž se na okrajích připojují shluky domů. Hlavní osa obce často sleduje vodní tok. Charakteristické jsou mimo obec nebo na jejich okraji situované vinné sklepy, shluknutých do řádkových skupin. V oblasti Moravských kopanic, které leží v severovýchodní části Slovácka a zahrnují území kolem Starého Hrozenkova a u některých obcí v ORP Luhačovice, nalezneme dvorcové vsi, pro něž je charakteristický nepravidelný roztroušený půdorys, shluky budov vznikaly pouze kolem potoků a cest.

V severní části kraje nalezneme region Valašska, pro jehož strukturu osídlení jsou typické obce s rozvolněnou zástavbou. Formují se shluky a skupiny budov podél

cest nebo vodního toku. Z hlediska morfologické typologie sídel se jedná o valašské řadové vsi. Časté jsou usedlosti rozptýlené po okolních svazích, kde vytvářejí malé shluky, časté bývají samoty jako typický znak valašské kolonizace. (Knopp, 1994)

Co se týče velikostní struktury sídel, obce do 2 tis. obyvatel tvoří 82,6 % všech obcí, ale žije v nich pouze 29,9 % obyvatel. Nejvíce obyvatel naopak žije ve městech s 20 až 50 tis. obyvateli.

Tab. 5: Velikostní skladba a počty obyvatel obcí ve Zlínském kraji v roce 2009

počet obyvatel	počet obcí		počet obyvatel obcí	
	abs.	v %	abs.	v %
do 49	1	0,3	30	0,0
50 - 99	3	1,0	194	0,0
100 - 199	15	4,9	2 479	0,4
200 - 499	83	27,2	29 097	4,9
500 - 999	101	33,1	73 538	12,4
1 000 - 1 999	49	16,1	71 581	12,1
2 000 - 4 999	33	10,8	94 784	16,0
5 000 - 9 999	11	3,6	69 531	11,8
10 000 - 19 999	4	1,3	64 781	11,0
20 000 – 49 999	4	1,3	109 312	18,5
50 000 a více	1	0,3	75 714	12,8
celkem ZK	305	100,0	591 041	100,0

Zdroj: ČSÚ: *Malý lexikon obcí ČR 2010*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Pokud pohlédneme na změny podílu jednotlivých velikostních skupin obcí, lze spatřit mezi vývojem v rámci kraje a celé ČR určité rozdíly. Obdobné trendy jako v případě ČR jako celku (pokles počtu obyvatel a podíl na obyvatelstvu) zaznamenáváme na úrovni krajských a okresních měst, kdy za posledních 15 let klesl podíl obou těchto skupin jak na krajské, tak republikové úrovni až o 1 procentní bod. Menší pokles o 0,5 p. b. zaznamenala v tomto období ostatní města s více než 10 tis. obyvateli.

Rozdílný je však dlouhodobý vývoj v obcích do 10 tis. obyvatel. Zatímco tyto obce v republikovém měřítku v průběhu 80., a 1. pol. 90. let populačně ztrácely, ve Zlínském kraji byl vývoj opačný a jejich podíl na obyvatelstvu rostl. V současnosti vývoj vykazuje obdobné trendy jako zbytek republiky. Velikostní skupina sídel od 2 do 10 tis. obyvatel je v kraji z hlediska typologie obcí vzhledem k republikovému průměru poměrně specifická. V této skupině je kromě sídel se statutem městyse a města výrazně zastoupená skupina sídel venkovského charakteru se statutem obce – jejich celkový

počet je 25, průměrná populační velikost je cca 2 500 obyvatel a představují 56 % obcí v této velikostní kategorii. Nejvíce takovýchto obcí v rámci Zlínského kraje nalezneme v ORP Vsetín, např. Valašská Bystřice, a v ORP Uherské Hradiště, např. Vlčnov.²⁴ Právě existence venkovských obcí s vysokým počtem obyvatel je charakteristickým znakem moravského osídlení.

Tab. 6: Indexy vývoje počtu obyvatel dle velikosti obce ve Zlínském kraji

Města/obce	indexy vývoje		podíly na počtu obyvatel v %		
	1980 - 95	1995 - 09	1980	1995	2009
krajské město	0,99	0,91	14,2%	13,8%	12,8%
okresní města	0,94	0,93	15,9%	14,7%	13,9%
města nad 10 tis ob.	0,95	0,95	17,3%	16,1%	15,6%
obce do 9999 ob.	1,08	1,02	25,5%	27,2%	28,2%
obce do 1999 ob.	1,05	1,03	27,1%	28,1%	29,5%
celkem	1,02	0,98	100,0%	100,0%	100,0%

Zdroj: ČSÚ: *Databáze demografických údajů podle obcí ČR 1971 až 2008*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

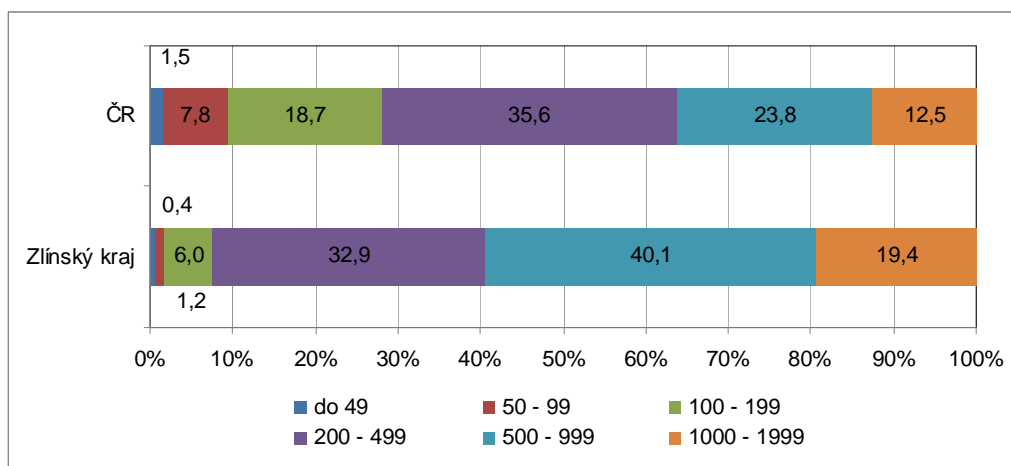
Největší dynamiku růstu vykazuje skupina obcí do 2 tis. obyvatel. Hnací silou tohoto růstu jsou suburbanizační procesy v zázemí Zlína a ostatních okresních měst. Největší růst v tomto ohledu vykazují obce v zázemí Uherského Hradiště. Nicméně se však nejedná o takovou polarizaci oblastí růstu v zázemí velkých měst v kontrastu s úbytkem obyvatel v krajské periferii, tak jak jsme jej mohli pozorovat např. u již zmiňovaného Středočeského kraje. Existuje několik objektivních příčin, proč tomu tak je:

- a) obce ve Zlínském kraji nebyly v minulých desetiletích postiženy tak masivním odchodem obyvatelstva z venkovských obcí do měst, a tudíž obrat tohoto trendu, který nastal před 15 lety, není tak zřetelný, jako v jiných regionech,
- b) v obcích v zázemí Zlína nedosahuje suburbánní rozvoj takové intenzity jako v zázemí ostatních krajských měst²⁵,

²⁴ Je však nutné poznamenat, že přes příslušnost do stejné velikostní kategorie mají tyto obce zcela rozdílnou morfologii.

²⁵ Nenajdeme zde obce, které zaznamenaly takový nárůst výstavby a počtu obyvatel, jako např. Hlušovice či Dolany v zázemí Olomouce nebo Květnice a Vestec v zázemí Prahy.

c) Zlínský kraj se dlouhodobě potýká s odlivem mladého vzdělaného obyvatelstva zejména do Prahy a Brna, přičemž právě tato věková skupina mezi 30 – 35 lety tvoří převážnou část komunity obyvatel nové zástavby v suburbiích.



Obr. 5: Skladba venkovských obcí a městysů do 2000 obyvatel podle velikostních skupin v roce 2009

Zdroj: ČSÚ (2011): *Malý lexikon obcí ČR 2010*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Při podrobnějším pohledu na tuto velikostní skupinu můžeme potvrdit tvrzení o nadprůměrné velikosti venkovských obcí na Moravě vzhledem ke srovnání s celou ČR. Ve Zlínském kraji je nejčastější výskyt venkovských obcí o velikosti nad 500 obyvatel. Nejčastěji to jsou obce od 500 do 999 obyvatel, které tvoří 40 % všech obcí do 2 tis. obyvatel ve Zlínském kraji. Zároveň v nich žije přes 41,5 % obyvatel těchto obcí (viz Příloha 3). Druhou nejčastější velikostní skupinou v této kategorii v kraji jsou obce od 1 do 2 tis. obyvatel, které co do počtu tvoří asi 19,5 % a počtem obyvatel dokonce 40,5 %. Naproti tomu z hlediska celé ČR jsou nejčastěji zastoupené obce od 200 do 499 obyvatel, které mají podíl 35,6 %, naopak největší podíl obyvatel mají obce od 1 do 2 tis. obyvatel (35,5 %). Co se týče podílu venkovských obcí na celkovém počtu obcí, patří Zlínský kraj spolu s Hl. m. Prahou, Moravskoslezským a Karlovarským ke krajům s jejich nejmenším podílem (Andrle, 2002).

Ne všechny ORP mají typickou sídelní strukturu, kdy se vzrůstající velikostí sídel klesá jejich počet²⁶. Nejvíce atypické jsou z tohoto hlediska ORP Uherské Hradiště, kde nalezneme ve srovnání ČR nadprůměrně populačně velké obce, a Vsetín, kde je sídelní struktura ovlivněna jednak charakterem řadových vsí, a také administrativním připojováním přilehlých menších sídel. Nejvíce velkých obcí, které

²⁶ Mimo nejmenší obce do 200 obyvatel, jejichž výskyt je ve Zlínském kraji řídký.

přesahují populační kritérium 2 tis. obyvatel, ale vyznačují se venkovským charakterem, nalezneme v ORP Rožnov pod Radhoštěm a Vsetín.

6.4.1 Jádrová a periferní území Zlínského kraje

Jak již bylo řečeno, měl vývoj počtu obyvatel kraje po roce 1989 klesající trend, který se v roce 2005 zastavil a v současné době již vykazuje opětovný růst. Zajímavé je tento proces sledovat na úrovni obcí, z územního hlediska.

Rozdílem proti ostatním krajům je však skutečnost, že tyto růstové obce se výrazněji nekoncentrovaly, a proto jsou suburbanizační tendence v zázemí největších měst méně výrazné než v ostatních krajích. Právě tato relativní rovnoměrná rozloženost jednotlivých center hlavně ve středozápadní části kraje vytváří příznivé podmínky pro další polycentrický rozvoj celého území a především možnost pro udržitelný rozvoj obcí v jejich širším zázemí. Lze předpokládat, že koncentrační procesy budou zesilovat především v již dnes atraktivních územích (obcích) a ve stávajícím, i když dnes možná relativně méně atraktivním, širším zázemí center. Lze také očekávat růst center ORP a ostatních obdobně silných center bez významnějších správních funkcí jejich blízkého zázemí²⁷, ovšem za podmínky dobré dopravní dostupnosti. Takovým příkladem potenciálního růstu může být Holešov, kde dochází v současné době k budování strategické průmyslové zóny s předpokládaným napojením na rychlostní komunikaci R 49.

Problémem nadále zůstávají periferní oblasti při hranici se Slovenskem, zejména prostor kolem Starého Hrozenkova a při hranici s Moravskoslezským krajem v prostoru Velkých Karlovic a oblast vnitřní periferie na Koryčansku. Hlavním problémem je především špatná dopravní dostupnost center z těchto území. Z tohoto důvodu se stávají neatraktivní pro rozvoj ekonomických aktivit, což vyvolává vysokou nezaměstnanost provázenou negativním demografickým vývojem, který je způsobený odlivem mladého obyvatelstva. Dalším znakem periferií se stává přeměna bytového fondu na druhé bydlení. To je dáno především relativně vyšší kvalitou životního prostředí v těchto územích.

²⁷ V dnešní době již není tak výrazná spojitost mezi postavením sídla v hierarchii administrativního členění ve vztahu k ekonomickému významu.

7 Bytový fond a vývoj bytové výstavby

Bytová výstavba je jedním z ukazatelů ekonomické úrovně státu a odráží životní úroveň jeho obyvatel. Bytová výstavba je ve velké většině případů lokalizována do rozvojových ploch na zelené louce, což přímo ovlivňuje jejich potřebné množství.

7.1 Tendence vývoje bytové výstavby a bytová politika v ČR

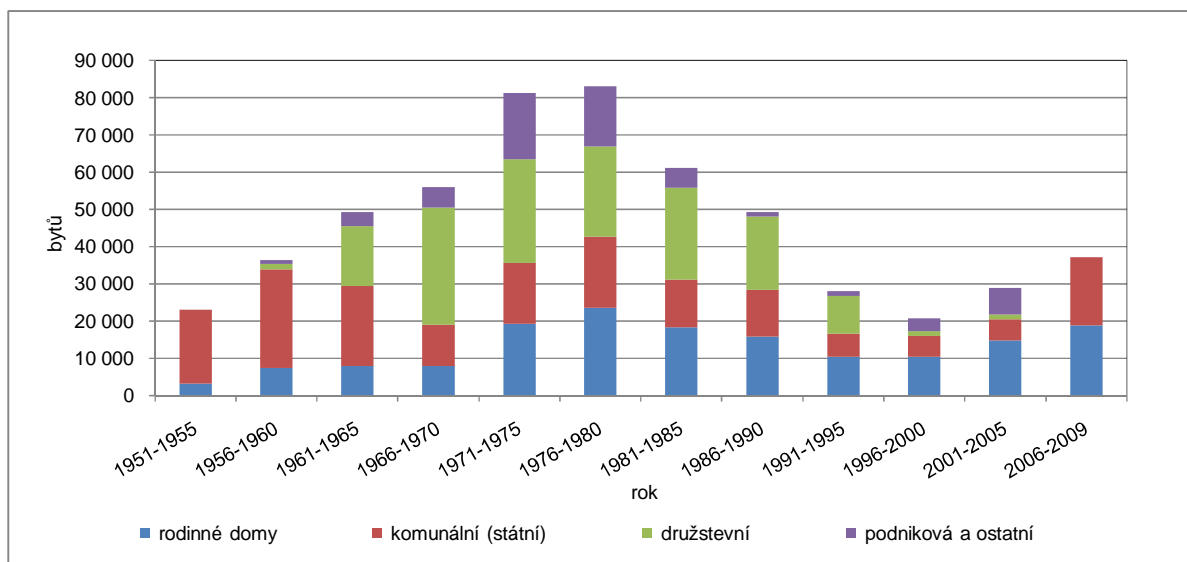
Koncem 50. let 20. stol. bylo dokončováno cca 30 tis. bytů ročně, což byl počet pod západoevropským průměrem. Na druhou stranu tehdy neexistovala větší potřeba bytů, jelikož bytový fond se po odsunu německého obyvatelstva zdál být dostatečný.

Počátkem 60. let se však bytová situace začala zhoršovat. Řešení se nabízelo ve výstavbě bytů družstevní formou, která na konci 60. let tvořila přibližně polovinu všech dokončených bytů, přičemž na 1 tis. obyvatel připadalo 5,6 dokončených bytů. V průběhu 70. let bylo v ČSR ročně dokončováno více než 8,1 bytů/1 000 ob. Svůj vrchol zaznamenala bytová výstavba v roce 1975, kdy bylo zásluhou komplexní bytové výstavby (KBV) dokončeno 97,1 tis. bytů, což odpovídalo 9,65 bytů/1 000 ob. V 80. letech dochází přes pokračující KBV ke stagnaci a od 2. pol. 80. let počet dokončených bytů klesá až na úroveň 42,3 tis. bytů ročně. Spolu s růstem nákladů na výstavbu i provoz byla zároveň podceněna rekonstrukce bytového fondu. Odrazilo se to v jeho stáří a zejména ve vysokých úbytcích bytů.

Po roce 1989 dochází k výrazným změnám v celé společnosti, stavebnictví nevyjímaje. Ukončení přílivu státních dotací do bytové výstavby se nejdříve promítlo v hlubokém propadu zahajovaných staveb bytů. Prakticky zastavena byla KBV, v 1. pol. 90. let probíhalo pouze dokončení rozestavěných projektů. S několikaletým zpožděním se pokles zahajované bytové výstavby promítl i do klesajícího počtu bytů dokončených. Svého minima, s výjimkou prvních poválečných let, dosáhla bytová výstavba v roce 1995, kdy bylo v ČR dokončeno celkem pouze 12 998 bytů, což představovalo 1,26 bytů/1 000 ob. Co se týče delších časových úhrnů, největší propad byl zaznamenán v letech 1996 až 2000, viz Obr. 6, kdy bylo za toto období dokončováno v průměru necelých 21 tis. bytů. Pro období po roce 1990 je kromě propadu počtu dokončených bytů charakteristická také změna jejich struktury formy vlastnictví a výstavby. Zatímco před rokem 1989 tvořily největší podíl byty realizované

družstevní výstavbou, po roce 1990 tato forma prakticky zanikla a dnes tvoří majoritní podíl výstavba rodinných domů (RD), z hromadných forem bydlení je to komunální a v poslední době i developerská výstavba.

K zásadním změnám došlo také z hlediska prostorové diference nové výstavby, která souvisí se změnou významu jednotlivých regionů v ekonomice státu. Zatímco před rokem 1989 reagovala bytová výstavba na potřeby centrálně plánované ekonomiky, novodobý vývoj bytové výstavby v ČR založený na tržním principu se ubírá směrem k prostorovým relokacím výstavby bytů, a to v závislosti na ukazatelích hospodářské vyspělosti regionů. Při podrobnějším pohledu pak odhalíme zcela nové trendy v její lokalizaci i uvnitř těchto regionů, např. suburbanizační procesy, které jsou popsány výše.



Obr. 6: Průměrný počet dokončených bytů ročně podle investičních forem v ČR v letech 1951 až 2009²⁸

Zdroj: ČSÚ (2010): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 – 2009*. <<http://czso.cz>>, upraveno.

Od 2. pol. 90. let začalo opět docházet k postupnému zvyšování počtu dokončených bytů. Od roku 2003 se pohybuje počet dokončených bytů kolem 3 bytů/1 000 ob. ročně. Skokový nárůst byl zaznamenán v roce 2007, viz Příloha 5, a souvisí s přijetím zákona o dani z přidané hodnoty. Od roku 2008 byla zvýšena sazba DPH na bytovou výstavbu z 5 % na 9 %, což podstatně urychlilo dokončovací práce na stavbách za ještě příznivější cenu. (ČSÚ, 2008) Následně pak v roce 2008 dochází k poklesu na 3,7 bytů/1 000 ob., kdy k tomuto poklesu v závěru roku 2008 napomohla

²⁸ Členění dle investičních forem není od r. 2006 ČSÚ statisticky vykazováno.

ekonomická krize, která se v celém stavebnictví i v jiných oblastech výrazněji projevovala po celý rok 2009 a 2010.

Horší je situace ve vývoji počtu zahájených bytů, kde došlo po roce 2008 k výraznému propadu, který pokračuje dodnes a bude ovlivňovat výsledky našeho stavebnictví i v dalších letech. Počet zahájených bytů se v roce 2010 meziročně snížil zhruba o čtvrtinu na 28135 bytů, což je nejméně zahájených bytů od roku 1998. (Hypindex.cz, 2011)

Co se týče prostorové diferenciaci výstavby z hlediska velikostních skupin obcí, jsou v současné době nejvíce atraktivní obce nad 100 tis. obyvatel a obce od 1 do 2 tis. obyvatel (obě skupiny 4,8 bytů/1 000 ob.), a dále pak obce do 1 tis. obyvatel (4,3 bytů/1 000 ob.). Naopak nejméně atraktivní jsou z tohoto pohledu obce ve velikostní skupině 20 – 50 tis. obyvatel. Podrobněji viz Příloha 6.

I přes rekordní počty dokončených bytů v roce 2007 bylo koncem roku 2008 na území ČR rozestavěno 186 246 bytů, z toho 47,9 % činily novostavby RD, což znamená, že rozestavěnost bytů v celostátním měřítku neustále roste a převyšuje tak i úroveň rozestavěnosti ze 70. let, kdy bytová výstavba dosahovala mnohem vyšších objemů. Tento trend je tak nutné hodnotit jako nepříznivý, jelikož není odrazem rozvoje bytové výstavby, ale svědčí naopak o stále příliš dlouhých lhůtách výstavby, které se v posledních dvou letech ještě více prodlužují.

7.1.1 Bytová politika ČR

Základním cílem bytové politiky je především vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. (MMR, 2011) Cíle bytové politiky jsou konkrétně naplňovány prostřednictvím právních předpisů, které obsahuje občanský zákoník, např. zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, atp., a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení.

Pro podporu rozvoje bydlení realizuje stát programy na podporu bydlení, které jsou v kompetenci MMR a rovněž Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). Hlavními nástroji jsou podpora stavebního spoření a podpora hypotečních úvěrů. Kromě toho jsou rozhodnutím ministra pro místní rozvoj vyhlášovány podprogramy podpory bydlení, např. podprogramy podpory regenerace panelových sídlišť, výstavby technické infrastruktury, atd. (MMR, 2011)

7.1.2 Mezikrajské srovnání vývoje bytové výstavby

V bytové výstavbě na úrovni krajů jsou na první pohled zřetelné obecné trendy v lokalizaci bytové výstavby; je posilována zejména pozice těch krajů, na jejichž území se nacházejí nejvýznamnější centra, konkrétně Hl. m. Praha se Středočeským krajem a Jihomoravský kraj. Tyto regiony vykazují nejvyšší absolutní podíl dokončených bytů v posledních letech²⁹. Tento výrazný podíl podtrhuje intenzita bytové výstavby, která se u Prahy a Středočeského kraje pohybovala mezi lety 2004 až 2009 na úrovni vyšší než 5,5 bytů/1 000 ob., u Jihomoravského kraje byla tato hodnota ve stejném období 4,0 bytů/1 000 ob., přičemž celorepublikový průměr činil přibližně 3,5 bytů/1 000 ob. a je výrazně pozitivně ovlivněn právě výsledky prvních dvou regionů.

Naopak nejhorší situace je jak z hlediska absolutního počtu dokončených bytů, tak intenzity bytové výstavby v Ústeckém kraji³⁰. Obdobná je i situace v Moravskoslezském kraji. Příčinou tohoto stavu je jednak ekonomická neatraktivita těchto strukturálně postižených regionů, které se potýkají s vysokou nezaměstnaností, a také dostatečná kapacita stávajícího bytového fondu vybudovaného před rokem 1989 formou KBV související s rozvojem těžby nerostných surovin a na ni navázanou průmyslovou výrobou, zejména na Ostravsku.

Při mezikrajském srovnání bytové výstavby se Zlínský kraj jeví v tomto ohledu jako podprůměrný, v letech 2004 až 2009 bylo průměrně dokončováno 2,6 bytů/1 000 ob. Příčiny jsou v nadprůměrné nezaměstnanosti spojené s útlumem tradičních průmyslových oborů a stále relativně špatné dopravní dostupnosti regionu jako celku a jeho jednotlivých částí. Přesto však počty dokončených bytů rostou, i když jejich podíl na republikovém objemu klesá³¹. Podrobnější informace jsou prezentovány tabelárně v Příloze 7.

Podprůměrná je také intenzita zahajované výstavby, která ve Zlínském kraji dosahovala mezi lety 2004 až 2009 hodnoty 2,8 bytů/1 000 ob. Celorepublikový průměr je opět tažen zahajovanou výstavbou zejména v Praze a Středočeském kraji³². (ČSÚ, 2011)

²⁹ v Praze a Středočeském kraji se v roce 2009 podílely na všech bytech více než 19,2 % a v Jihomoravském kraji pak 12,8 %. (ČSÚ, 2011)

³⁰ 2,8% podíl na dokončených bytech v ČR v r. 2009, 1,27 bytů/1 000 ob. v období 2004 až 2009. (ČSÚ, 2011)

³¹ V roce 1997 tvořila 7,7 % republikového objemu, v roce 2009 to bylo pouze 4,9 %. (ČSÚ, 2011)

³² Hl. m. Praha 6,0 bytů/1 000 ob., Středočeský kraj 7,2 bytů/1 000 ob. (ČSÚ, 2011)

7.2 Charakteristiky domovního a bytového fondu ve Zlínském kraji

Podle šetření ČSÚ žije ve Zlínském kraji naprostá většina obyvatel v bytech (99 % obyvatel), v ubytovacích zařízeních 0,7 %, mimo byty a ubyt. zařízení 0,2 % obyvatel.

Stávající bytový fond se do značné míry odlišuje od celorepublikového průměru. Celkově bylo v roce 2001 ve Zlínském kraji cca 231 tis. bytů, přičemž trvale obydlených bylo 88,5 %, to je více než průměr ČR (87,6 %). Výrazně vyšší je zastoupení bytů v RD, které tvoří 58,1 %, což je o 15,5 p. b. více, než je republikový průměr. Tímto se do značné míry vytvářejí příznivé předpoklady pro další vývoj v oblasti bydlení. Menší je naopak průměrný počet bytů v RD, 1,12 bytů na RD; velká většina RD je přitom jednogeneračních³³. Hromadné bydlení je koncentrováno hlavně do městských sídel a přes pokles této formy výstavby v 90. letech zaznamenává zejména v posledních třech letech značný nárůst především v bývalých okresních městech Kroměříž a Uherské Hradiště a ve Zlíně.

Kvalitativní úroveň systému bydlení dobře ilustruje vybavenost bytového fondu. V rámci celorepublikového srovnání je nadprůměrné jak napojení bytů na plyn, v roce 2001 bylo napojeno 70 % bytů, tak i vybavení bytů ústředním nebo etážovým topením (86 %). Naopak 26% podíl bytů v domech z panelů je ve Zlínském kraji vzhledem k republikovému průměru (32 %) relativně nízký. V posledních letech také roste počet obcí s vybudovanou kanalizací a vlastní ČOV.

Tab. 7: Základní údaje o bytovém fondu – trvale obydlené byty

	celkem	v RD	podíl bytů v RD	v BD	podíl bytů v BD	počet RD	prům. počet bytů v jednom RD
Zlínský kraj	204 806	118 925	58,1%	84 285	41,2%	105 977	1,12
ČR	3 827 678	1 632 131	42,6%	2 160 730	56,5%	1 406 806	1,16

Zdroj: ČSÚ (2009): *Základní údaje o bytovém fondu podle správních obvodů obcí v roce 2001*.
<<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

V rámci kraje je nejvíce bytů v ORP Zlín, které tvoří 18 % všech bytů v kraji. Největší podíl bytů v RD na všech bytech je v ORP Vizovice a Valašské Klobouky, kde byty v RD tvoří více než 75 %. Naopak nejméně, pod 50 % bytů v RD, je v ORP Otrokovice a Zlín. Přitom ORP s vyšším podílem bytů v RD mají spíše venkovský charakter a naopak. Poměrně nečekaně vysoké je zastoupení bytů v bytových domech

³³ Tvořená jedním bytem.

v horských ORP Vsetín a Rožnov pod Radhoštěm, viz Tab. 8, což je do značné míry ovlivněno významnou pozicí těchto měst s rozsáhlými sídlišti; bytové domy se ovšem vyskytují i u menších sídel, jako jsou například Zubří nebo Karolinka.

Tab. 8: Základní údaje o bytovém fondu v ORP

ORP	obydlené byty				neobydlené byty		
	celkem		v RD		Celkem	sloužící k rekreaci	
	abs.	v %	abs.	v %		abs.	v %
Bystřice pod Hostýnem	5 534	2,7%	4 023	72,7%	867	182	21,0%
Holešov	7 608	3,7%	4 922	64,7%	863	123	14,3%
Kroměříž	25 002	12,2%	14 265	57,1%	3 720	1 033	27,8%
Luhačovice	6 512	3,2%	4 015	61,7%	839	175	20,9%
Otrokovice	12 867	6,3%	5 440	42,3%	1 192	151	12,7%
Rožnov pod Radhoštěm	12 037	5,9%	6 445	53,5%	1 733	632	36,5%
Uherské Hradiště	29 942	14,6%	20 900	69,8%	4 118	832	20,2%
Uherský Brod	17 960	8,8%	12 774	71,1%	2 770	641	23,1%
Valašské Klobouky	7 330	3,6%	5 582	76,2%	980	237	24,2%
Valašské Meziříčí	14 481	7,1%	7 442	51,4%	1 710	408	23,9%
Vizovice	5 108	2,5%	4 006	78,4%	900	192	21,3%
Vsetín	23 483	11,5%	12 231	52,1%	3 146	1 023	32,5%
Zlín	36 942	18,0%	16 880	45,7%	3 603	490	13,6%
Zlínský kraj	204 806	100,0%	118925	58,1%	26 441	6 119	23,1%

Zdroj: ČSÚ (2009): *Základní údaje o bytovém fondu podle správních obvodů obcí v roce 2001*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Neobydlených bytů³⁴ bylo podle SLDB 2001 ve Zlínském kraji celkem 26,4 tis.³⁵, tedy 12,9 %, nezpůsobilých k bydlení z nich bylo pouze 929, tedy 12,5 %. Z hlediska jejich opětovného využití k bydlení jde o potenciálně využitelnou rezervu. Významnou část neobydlených bytů tvoří byty sloužící k rekreaci, ty tvořily 23,1 %. Ostatní byty jsou obydleny přechodně. Je obvyklé, že určitá část rekreačních objektů není vedena jako objekt trvalého bydlení, ale de facto slouží pro trvalé bydlení. Jejich počet je odhadován na cca 5 %. Podle studie *Regionální diferenciacie druhého bydlení*

³⁴ Mezi neobydlené jsou řazeny byty, které:

- jsou obydleny přechodně: tyto byty nepředstavují z hlediska možného využití žádnou rezervu, neboť jsou de facto obydleny (pronájmy, bydlení osob s trvalým bydlištěm v jiné obci atp.),
- slouží k rekreaci a zároveň nebyly vyčleněny z bytového fondu: z technického hlediska (velikost, infrastruktura atp.) jde o prostory, které mohou být potenciálně využity k trvalému bydlení,
- jsou nezpůsobilé k bydlení: jedná se o byty nevyhovující z technického či hygienického hlediska; v tomto případě lze předpokládat, že budou demolovány a z bytového fondu nevratně zmizí,
- jsou neobydleny z jiných důvodů: tato souhrnná kategorie zahrnuje byty v přestavbě či rekonstrukci, byty doposud neobydlené, po kolaudaci a také byty v různých formách právního řízení (změna uživatele, pozůstalostní nebo soudní řízení, restituční záležitosti). (Suchý a kol., 2006)

³⁵ Neobydlené objekty bez bytů, příp. se zařízením sloužícím pouze ke krátkodobému ubytování (hotely, turistické ubytovny, nemocnice, apod.) nejsou do počtu neobydlených domů zahrnuty.

v Česku (Vágner, Fialová; 2004), ve které byla provedena diferenciacie druhého bydlení u nás, bylo na základě dotazníkového šetření zjištěno, že na Vsetínsku uvažuje o konverzi druhého bydlení na trvalé až 12 % vlastníků, přičemž až 40 % tuto možnost neplánuje, ale ani nevyklučuje. (Vágner, Fialová; 2004)

Podíl neobydlených bytů koreluje s rekreační funkcí a částečně i rekreační atraktivitou územních jednotek. Nejvyšší zastoupení je přitom v oblastech s vysokým potenciálem pro rozvoj cestovního ruchu, s kvalitním životním prostředím, a to zejména v ORP Rožnov pod Radhoštěm, Vsetín, ale i Kroměříž. Proto počty neobydlených bytů sloužících k rekreaci rostou, avšak jsou stále pod průměrem ČR, neboť ve Zlínském kraji podobně jako na celé Moravě s výjimkou okolí Brna byl rozvoj druhého bydlení v minulosti poněkud pomalejší než v Čechách (IRI, 2005). Byty sloužící k rekreaci jsou nejvíce zastoupeny ve velikostní kategorii obcí do 2 tis. obyvatel, kde tvoří 30 až 50 % neobydlených bytů. Naopak ve městech nad 10 tis. obyvatel tvoří kategorii neobydlených bytů kolem 40 % procent přechodně obydlené byty.

Tab. 9: Trvale neobydlené byty v okresech a kraji

okres	celkem		nezpůsobilé k bydlení		sloužící k rekreaci	
	abs.	abs.	v %	abs.	v %	
Kroměříž	5 488	765	13,9%	1 357	24,7%	
Uherské Hradiště	6 888	1 294	18,8%	1 473	21,4%	
Vsetín	6 624	839	12,7%	2 072	31,3%	
Zlín	7 441	929	12,5%	1 217	16,4%	
Zlínský Kraj	26 441	3 827	14,5%	6 119	23,1%	
ČR	538 615	53 196	9,9%	175 225	32,5%	

Zdroj: ČSÚ (2009): *Základní údaje o bytovém fondu podle správních obvodů obcí v roce 2001*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Průměrné stáří bytů se ve Zlínském kraji pohybuje kolem 41 let, viz Příloha 8, v průměru nejstarší byty nalezneme v okrese Kroměříž. Ve srovnání s republikovým průměrem je však stáří bytového fondu poměrně nízké. To odráží dosti špatný stavebně technický stav bytového fondu po II. sv. válce, význam mělo i převedení řady dříve rodinných domů na objekty druhého bydlení.

Významnou, avšak obtížně definovatelnou charakteristikou je odpad bytů. Příčin úbytku bytů je velké množství (nejen stáří a nevyhovující technická kvalita, které vedou k demolici, ale také např. slučování bytů při modernizaci či přeměna bytových prostor

na nebytové, nejčastěji kanceláře), závisí také na územní lokalizaci a typu zástavby³⁶. (Suchý a kol., 2008) Proto je seriózní odhad nebo dokonce predikce budoucího vývoje komplikovaný. Odpad bytů v období 1991-2001 představoval cca 2300 bytů, tj. 1,21 %³⁷ (IRI, 2005), což odpovídá cca 230 bytům ročně, tj. 0,12 % z výchozího počtu trvale obydlených bytů v r. 1991³⁸. Ukázalo se také, že životnost bytů převyšuje 100 let. Odhaduje se, že v souvislosti s revitalizací panelových sídlišť a ve spojitosti s intenzivnější výstavbou, která zvyšuje celkový objem bytů, by se mohl v období po roce 2001 tento podíl ještě snížit. Potvrzení, či vyvrácení tohoto odhadu však přinesou až výsledky sčítání v r. 2011. Teoreticky by mohlo dojít k jeho snížení na úroveň kolem 0,10 % ročně. Lze očekávat, že k tomuto stavu přispěje i návrat původní funkce bytům, které v současné době neslouží svému účelu, ale např. jako kanceláře. Lze také předpokládat, že s postupně saturovanou poptávkou po kancelářských plochách³⁹ se tyto byty navrátí svému původnímu účelu. Další výrazné snížení však v následujícím desetiletí nelze předpokládat. Naopak pokud nebudou probíhat další revitalizace zejména sídlištní panelové zástavby ze 70. let 20. stol., existuje předpoklad jeho silného nárůstu po roce 2020. (Odbor ÚPaSŘ KÚZK, 2011)

Důležitým ukazatelem je i zalidněnost bytů. Ve Zlínském kraji připadalo v roce 2001 v průměru 2,9 osob na byt, viz Příloha 9, přičemž na jeden byt připadalo 1,1 cenzové domácnosti. Podíl bytů obývaný jednou cenzovou domácností tvoří cca 88 %. V tomto ohledu je Zlínský kraj v rámci republiky lehce nadprůměrný. Na základě vývojových trendů ve společnosti⁴⁰ lze předpokládat, že počet osob i počet cenzových domácností na byt se pozvolna snižuje. Rozdíly těchto ukazatelů v rámci ČR jsou velmi malé⁴¹. Zlínský kraj má většinu bytů v RD, proto vykazuje nadprůměrnou celkovou plochu bytů.

Svůj význam má i podíl chtěného soužití. Jde o stav, kdy více cenzových domácností žije v jednom bytě dobrovolně a tento stav považuje za uspokojivý. Tento jev je pozůstatkem nedostatečného objemu bytového fondu v období socialismu.

³⁶ Minimální odpad bytů je předpokládán např. v historických centrech měst z důvodu památkové ochrany budov.

³⁷ U jednotlivých obcí se může odpad bytů lišit, a to v závislosti na fyzickém stavu bytového fondu v dané územní jednotce. Např. u obce Hošťálková (ORP Vsetín) odpad bytů dosahuje 0,2 % výchozího stavu ročně. (IRI, 2010)

³⁸ V roce 1991 tvořilo bytový fond Zlínského kraje celkem 189 864 trvale obydlených bytů. (ČSÚ, 2003)

³⁹ Souvisí např. s výstavbou office parků. (Building world, 2010)

⁴⁰ Podrobně jsou tyto změny popsány v kap. 5.

⁴¹ Pokud se vyskytnou výraznější rozdíly, jsou dány specifickou strukturou bytového fondu, např. Moravskoslezský, Ústecký kraj a Praha mají vysoké zastoupení bytů v bytových domech.

Obvykle se udává, že chtěné soužití se týká 3 - 5 % cenových domácností. Předpokládá se, že v budoucnu se tento podíl bude snižovat a v roce 2020 by se mohl pohybovat na úrovni 3 %.

7.3 Bytová výstavba ve Zlínském kraji

Bytová výstavba ve Zlínském kraji má v posledním desetiletí růstovou tendenci. Největší propad byl zaznamenán v roce 2006, kdy intenzita bytové výstavby poklesla na hodnotu 1,9 bytů/1 000 ob., avšak již následující rok spolu s rokem 2009 patřily z hlediska počtu dokončených bytů k nejlepším. Je poměrně překvapivé, že navzdory ekonomické krizi a všeobecnému útlumu ve stavebnictví byl právě rok 2009 z hlediska dokončených bytů v kraji nejúspěšnějším. Příčinu je však nutno hledat již v letech 2006 a 2007, kdy se poměrně výrazně začala zvyšovat poptávka po bytech především ve Zlíně a ostatních bývalých okresních městech, zejména v Uherském Hradišti a Kroměříži. Na tuto poptávku se reagovalo zesílenou intenzitou výstavby hlavně bytových domů, která byla právě v roce 2009 dokončována. V té době však už v souvislosti s ekonomickou krizí zájem o tyto byty nebyl tak velký a v současné době jsou některé z nich stále nevyužité. I přes růst výstavby v tomto období je však intenzita bytové výstavby dlouhodobě pod celorepublikovým průměrem⁴².

Propad dokončované bytové výstavby byl tak zaznamenán až v roce 2010 a existuje předpoklad, že jeho oživení bude záležet na tempu růstu celé ekonomiky. Nicméně to, že se růst v tomto segmentu zastavil, bylo možno pozorovat již na výsledcích zahajované bytové výstavby v roce 2008, naplno se pak propad projevil v roce 2009⁴³. I přesto, že tento pokles zasáhl celou ČR, je Zlínský kraj v průběhu celého sledovaného období pod celorepublikovým průměrem, viz Příloha 11. Relativně pozitivně naopak můžeme hodnotit plynulost bytové výstavby, která je vysoko nad průměrem ČR⁴⁴ a která dosahovala ve sledovaném období hodnoty 103,6 dokončených bytů na 100 zahájených.

Důležitým parametrem z hlediska nároků na rozvojové plochy je kritérium druhu stavby, ve které se nový byt nachází, tedy jaký je poměr mezi byty v RD a BD. Přitom platí, že RD jsou svými požadavky na rozvojové plochy náročnější. Právě byty

⁴² Zlínský kraj 2,8 bytů/1 000 ob., ČR 3,8 bytů/1 000 ob. (ČSÚ, 2011)

⁴³ V roce 2007 bylo zahajováno 3,4 bytů/1 000 ob., v roce 2009 už jen 2,2 bytů/1 000 ob. (ČSÚ, 2011)

⁴⁴ Zde je však nutné přihlídnout k relativně nízkému základu pro výpočet, kterým je celkový počet dokončených bytů, obdobně je tomu i u Zlínského kraje.

v RD tvoří většinu dokončených bytů ve Zlínském kraji a jejich podíl se v posledních letech pohybuje lehce nad hranicí 50 %, což je nad celorepublikovým průměrem. Stejně jako u stávajícího bytového fondu je výrazně podprůměrný i podíl dokončených bytů v BD. V posledních letech však i tento segment bydlení roste, a to zejména na úkor nástaveb a přístaveb, které byly u rodinných domů často spojovány s přestavbou a rozšiřováním dvougeneračních domů.

Naopak u dokončovaných RD se s dvougeneračním provedením v posledních letech prakticky nesetkáme. Jedná se přitom o celorepublikový fenomén. Naopak obytná plocha bytů v RD ve Zlínském kraji mírně roste a překonává republikový průměr, který v posledních letech stagnuje, viz Tab. 13. Postupně se také snižuje počet podlaží. Tento vývoj ukazuje současné trendy v bytové výstavbě, kdy především mladé rodiny preferují bydlení ve vlastním RD, navíc finanční náročnost pořízení kvalitního a prostorově srovnatelného bytu ve větším městě je srovnatelná.

Tab. 10: Velikost nových rodinných domů dokončených 1997 - 2009 a jejich pozemků

období		1997 - 2000	2001 - 2003	2004 - 2006	2007 - 2009	
Zlínský kraj	podíl bytů v RD na všech bytech ⁴⁵	47,0%	50,5%	49,4%	52,1%	
	počet	domů	588	719	682	823
		bytů	627	761	714	848
	počet bytů na 1 dům	1,07	1,06	1,05	1,03	
	průměrná obytná plocha (v m ²)	94	96	96	98	
	průměrný počet podlaží	2,5	2,3	2,3	2,1	
	průměrná plocha	stavebního pozemku (v m ²)	782,6	927,1	1 134,3	1 245,3
		zastavěná (v m ²)	139,2	142,0	140,6	137,5
	podíl zast. plochy z plochy stavebních pozemků	17,8%	15,5%	12,4%	11,0%	
ČR	podíl bytů v RD na všech bytech ⁴⁵	44,5%	50,2%	47,5%	50,4%	
	počet	domů	7 928	10 584	12 734	17 879
		bytů	8 637	11 269	13 335	18 574
	počet bytů na 1 dům	1,1	1,1	1,0	1,0	
	průměrná obytná plocha (v m ²)	96	97	98	96	
	průměrný počet podlaží	2,4	2,2	2,1	2,0	
	průměrná plocha	stavebního pozemku (v m ²)	901,5	1 002,9	1 091,8	1 107,4
		zastavěná (v m ²)	146,5	142,9	138,2	133,9
	podíl zast. plochy z plochy stavebních pozemků	16,3%	14,3%	12,7%	12,1%	

Zdroj: ČSÚ (2011): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 až 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

⁴⁵ Zahrnuje byty dokončené v rodinných domech, bytových domech a v nástavbách a přístavbách rodinných a bytových domů, v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor.

Již byla zmíněna náročnost výstavby RD na rozvojové plochy pro bydlení. Tento předpoklad se potvrzuje v průběhu let vzrůstající výměrou stavebních pozemků, jejichž průměrná plocha vzrostla mezi lety 1997 a 2009 téměř o 60 %, v posledních letech se jejich průměrná výměra pohybuje kolem 1 245 m, což je hodnota v rámci ČR nadprůměrná. Zastavěná plocha pozemků přitom zůstává v průběhu let srovnatelná, čímž se snižuje podíl zastavěné plochy pozemku, který se v posledních letech pohyboval na úrovni 11 %⁴⁶. Důvodem tohoto poměrně specifického vývoje je jednak rostoucí ekonomická úroveň majitelů těchto nemovitostí, a také fakt, že ve Zlínském kraji v podstatě neprobíhá rozsáhlá developerská výstavba RD, jak je tomu v jiných krajích. Nedochozí tak k výrazné koncentraci nové výstavby, ale spíše k poměrně rovnoměrnému rozložení výstavby do mezilehlých prostorů významných měst v kraji.

Průměrná doba výstavby⁴⁷ rodinných domů má jak na úrovni republikové, tak ve Zlínském kraji klesající úroveň. V roce 2007 byla průměrná doba výstavby ve Zlínském kraji 54 měsíců, v roce 1998 to bylo ještě 71 měsíců. Ve srovnání s republikovým průměrem je doba výstavby poměrně dlouhá, neboť průměrná doba výstavby rodinného domu v ČR se v roce 2009 pohybovala kolem 40 měsíců.

Co se týče průměrné doby výstavby bytových domů, zde je situace ve Zlínském kraji v podstatě srovnatelná s průměrem ČR. V roce 2007 byla průměrná doba výstavby bytového domu v kraji 25 měsíců, v rámci ČR to bylo 29 měsíců. (ČSÚ, 2010)

Délka fyzické výstavby bytů je mnohem kratší. Odhaduje se na cca 1 až 2 roky. (ČSÚ, 2011 – ústní sdělení) To je také zohledněno při výpočtu potřeby ploch.

Pro odhad budoucího vývoje výstavby bytů ve Zlínském kraji může být ukazatel zahajované výstavby. Poslední sledované období je zkresleno vysokými počty rozestavěných bytů v roce 2007, kdy bylo v kraji zahájeno 2 010 bytů, tj. nejvíc od roku 1997. Rok 2008 pak na krajské úrovni znamenal celkový pokles o 400 bytů, tento pokles pokračoval v roce 2009, kdy už bylo zahájeno pouze 1300 bytů. V průměru bylo za celé sledované období ročně zahájeno 1 631 bytů. V roce 2009 bylo vydáno ve Zlínském kraji 854 stavebních povolení pro novou výstavbu bytových budov. (ČSÚ, 2010)

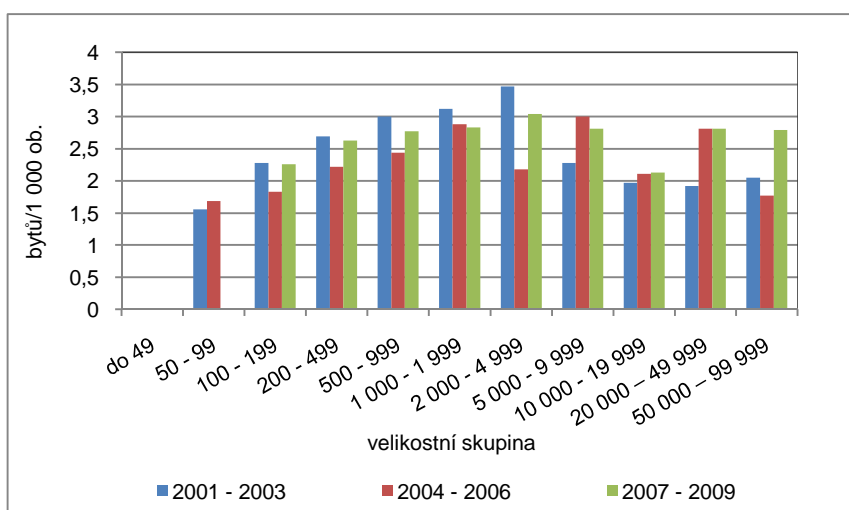
⁴⁶ Tento trend je dlouhodobě neudržitelný, proto byla v následujících kapitolách pro výpočet potřeby ploch použita hodnota 1 100 m².

⁴⁷ Doba výstavby je skutečnou lhůtou mezi okamžikem vydání stavebního povolení a dokončením, tj. zkolaudováním bytu.

7.4 Prostorová lokalizace bytové výstavby ve Zlínském kraji

Prostorová lokalizace bytové výstavby na základě typologie velikostních skupin obcí potvrzuje současný trend preference obcí kolem 2 tis. obyvatel. Nejvyšší intenzitu bytové výstavby v letech 2006 až 2009 vykazovala skupina obcí mezi 2 až 5 tis. obyvatel. Hlavní podíl na vysoké intenzitě v této skupině přitom mají obce do 2,5 tis. obyvatel⁴⁸, které si přes svoji velikost zachovaly venkovský charakter a zároveň disponují relativně dobrou občanskou vybaveností, to je často pozůstatkem investiční výstavby ve střediskových obcích před rokem 1990. Další významnou skupinou jsou pak malá města s výhodnou polohou v zázemí největších měst, např. Fryšták nebo Vizovice v zázemí Zlína nebo sídla s dobrou dopravní dostupností, např. Uherský Ostroh. V těchto městech nabývá zejména v posledních letech na významu i výstavba bytových domů.

Z dlouhodobého pohledu jsou však nejatraktivnější sídla mezi 1 až 2 tis. obyvateli ležící v zázemí center v jádrových oblastech kraje. V této skupině se po celou dekádu udržuje intenzita bytové výstavby kolem 3 bytů/1 000 ob., i když v posledních letech vykazuje mírně klesající tendenci. Naopak prakticky žádná bytová výstavba neprobíhá v nejmenších obcích.



Obr. 7: Počty dokončených bytů a intenzita bytové výstavby podle velikostních skupin obcí ve Zlínském kraji

Zdroj: ČSÚ (2010): *Databáze bytové výstavby v ČR 1997 – 2009*. Vlastní výpočty.

V ostatních velikostních skupinách je v současné době intenzita bytové výstavby srovnatelná. Zásadně se však liší její struktura. Zatímco ve venkovských obcích zcela

⁴⁸ To souvisí se specifickou velikostní skladbou obcí, viz kap. 6. 4.

dominuje výstavba bytů v RD a BD tvoří marginální podíl, v ostatních velikostních skupinách jde o různě strukturovaný mix bytů v RD a BD, přičemž platí pravidlo, že se vzrůstající populační velikostí sídla roste podíl bytů dokončovaných v BD, viz Příloha 13. Zajímavé je z tohoto pohledu oživení výstavby ve skupině obcí do 50 tis. obyvatel, kterou tvoří převážně okresní města, která na počátku dekády vykazovala jedny z nejmenších hodnot intenzity výstavby a dnes patří i z hlediska objemu dokončované výstavby k nejatraktivnějším.

Prostorová lokalizace nové výstavby je jedním z nepřímých indikátorů rozvoje území. Tím jak dochází k ekonomickému rozvoji, území se stává pro obyvatelstvo stále atraktivnější, neboť tento vývoj generuje jednak nové pracovní příležitosti, ale i další statky spotřebovávané moderní společností. Zvyšující se ekonomická úroveň obyvatelstva těchto regionů a imigrace nových pak logicky vyvolávají zvýšené nároky na kapacitu bytového fondu, resp. na novou výstavbu. V území tak dochází ke koncentraci obyvatelstva a s tím související bytové výstavby, zejména v poslední dekádě, do zázemí regionálních center. V území probíhá suburbanizační proces popsany výše.

Tento předpoklad je platný i v případě Zlínského kraje. Mezi ORP s dlouhodobě nejvyšší intenzitou výstavby v celé poslední dekádě patří Uherské Hradiště, kde se v posledním sledovaném období intenzita výstavby pohybovala na úrovni 3,9 bytů/1 000 ob., přičemž má stále vzrůstající trend. Nejvyšší intenzitu mezi roky 2007 a 2009 však vykazoval ORP Vizovice, a to 5,1 bytů/1 000 ob. Zde je však nutno upozornit na strukturu dokončovaných bytů. Vizovice patří k populačně menším ORP a v minulosti takto vysokých hodnot nikdy nedosahovaly. Jejich výhodou je však poloha v zázemí Zlína a relativně kvalitní životní prostředí. Proto patří z tohoto hlediska k perspektivním. Nicméně nárůst v posledním sledovaném období je zapříčiněn realizací v měřítku Zlínského kraje poměrně rozsáhlého developerského projektu výstavby BD „Janova Hora“ ve Vizovicích, což se projevilo ve výrazném snížení podílu bytů v RD (41,5 %) v kraji.

Mezi atraktivní ORP patří i Rožnov pod Radhoštěm (3,3 bytů/1 000 ob.) a Valašské Meziříčí (3,0 bytů/1 000 ob.), kam se přenáší poptávka po bydlení z Ostravska. (IRI, 2005) Naopak mezi nejméně atraktivní v posledním sledovaném období patřily ORP Bystřice pod Hostýnem (1,6 bytů/1 000 ob.) a Valašské Klobouky (1,8 bytů/1 000 ob.). Celkově se však ve Zlínském kraji intenzita bytové výstavby zvýšila mezi lety 2001 a 2009 o 9 p. b.

Tab. 11: Byty dokončené podle ORP Zlínského kraje

ORP	2001 - 2003		2004 - 2006		2007 - 2009		index vývoje 07-09/01-03
	bytů	bytů/1 000 ob.	bytů	Bytů/1 000 ob.	bytů	bytů/1 000 ob.	
Bystřice pod Hostýnem	41	2,57	23	1,42	26	1,64	0,64
Holešov	54	2,50	30	1,41	48	2,23	0,89
Kroměříž	159	2,27	135	1,94	169	2,41	1,06
Luhačovice	40	2,03	81	4,12	57	2,96	1,46
Otrokovice	53	1,51	69	1,97	86	2,48	1,64
Rožnov pod Radhoštěm	110	3,10	104	2,96	115	3,26	1,05
Uherské Hradiště	327	3,63	332	3,69	353	3,90	1,07
Uherský Brod	184	3,40	136	2,52	104	1,93	0,57
Valašské Klobouky	43	1,76	59	2,44	44	1,83	1,04
Valašské Meziříčí	94	2,25	95	2,26	125	2,96	1,32
Vizovice	36	2,26	54	3,34	84	5,14	2,27
Vsetín	142	2,08	130	1,91	133	1,97	0,95
Zlín	223	2,22	199	2,00	282	2,84	1,28
Zlínský kraj	1507	2,54	1446	2,45	1627	2,75	1,09

Zdroj: ČSÚ (2011): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 až 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

V devíti ze třinácti ORP tvoří byty v RD více než polovinu dokončených bytů. Největší podíl dokončených bytů v RD v kraji má ORP Valašské Meziříčí (71,1 %), které následuje ORP Rožnov pod Radhoštěm a Uherského Brodu (oba téměř 68 %). Naopak relativně nejméně se staví byty v RD v ORP Otrokovice.

Celkově podíl bytů dokončených v RD ve Zlínském kraji v poslední dekádě osciluje kolem hranice 50 %, přičemž v posledním sledovaném období byl pozorován mírný růst.

8 Typologie obcí ve Zlínském kraji ve vztahu k rozvoji jejich rezidenční funkci

Tato práce si klade za cíl stát se jedním z podpůrných nástrojů pro veřejnou sféru v oblasti územního plánování, především ve venkovském prostoru Zlínského kraje. Ten disponuje poměrně složitým sídelním systémem s charakteristickými regionálními odlišnostmi danými přírodními podmínkami, historickým vývojem i současnými trendy v oblasti bydlení. Proto byly zvažovány různé přístupy k typologii obcí, založené na jejich morfologii, velikosti, poloze v prostoru vzhledem k centru, vůči intenzitě bytové výstavby, nebo jejich demografickému vývoji. S ohledem na potenciální možnost využití v praxi byl při výběru upřednostněn pragmatický přístup reflektující současné trendy v oblasti bydlení a požadavky společenské poptávky po něm. V současné odborné literatuře se v souvislosti s bytovou výstavbou diskutuje především problematika exponovaných suburbánních území s vysokou atraktivitou. Naopak relativně stranou zájmu stojí ostatní periferní a semiperiferní území venkovského prostoru.

8. 1 Atraktivita lokalit bydlení ve Zlínském kraji na základě typologie obcí

Atraktivita obcí z hlediska bydlení je výsledkem preferencí jejich obyvatel, které ovlivňuje celá řada faktorů. Pro zhodnocení atraktivity obcí jsou vhodným ukazatelem indexy počtu obyvatel za jednotlivá období a intenzita bytové výstavby. V praxi platí, že tyto dva ukazatele spolu víceméně korelují, avšak striktní závislost mezi nimi neexistuje. U některých obcí vykazujících vysokou intenzitu bytové výstavby pozorujeme naopak stagnaci počtu obyvatel, nebo dokonce jejich úbytek. Příčinou je odchod mladých starousedlíků za prací do měst v rámci kraje, nebo do ostatních regionů. Nová výstavba v těchto obcích je z velké většiny dána příchodem novousedlíků. Z hlediska typologie sídel podle populační velikosti vykazují nejvyšší přírůstky v počtu obyvatel i intenzitě bytové výstavby obce kolem 500 až 1 tis. obyvatel. Nelze však konstatovat, že se snižující se hodnotou přírůstku obyvatel nebo intenzitou výstavby úměrně roste populační velikost sídel. Například nejmenších obce do 200 obyvatel trvale vykazují úbytek obyvatel a i v desetiletém období v některých případech nulovou bytovou výstavbu.

Vlivem suburbanizačních procesů a poptávkou po bydlení na příměstském venkově dochází k růstu především obcí do 2 tis. obyvatel. Zásadní vliv na atraktivitu obce z tohoto hlediska má poloha vůči centru. Provedená typologie, v níž bylo klasifikováno celkem 268 venkovských obcí, což je 88,2 % všech obcí v kraji, vymezila následující kategorie:

Typ A: obce s kladným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině do 299 obyvatel

Do této kategorie spadá 12 obcí kraje. Jedná se o obce s dobrou dopravní dostupností ležící většinou v suburbáně zóně center ORP nebo v širším zázemí s dobrým napojením na páteřní silniční komunikace kraje.

Jedná se převážně o obce z ORP Kroměříž (např. Jarohněvice), Holešov (např. Třebětice) a Vizovice (např. Lhotsko).

Typ B: obce s kladným saldem pohybu obyvatel a s podprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině do 299 obyvatel

Do této kategorie spadá 13 obcí, které leží ve většině případů na hranicích okresů, popř. na hranici kraje. Stále si udržují kladné saldo celkového pohybu obyvatel, avšak z pohledu intenzity výstavby jsou podprůměrné. To je dáno jejich méně atraktivní polohou.

Výraznější koncentrace těchto obcí je v okrese Kroměříž při hranici s Olomouckým krajem (např. Blazice nebo Prasklice).

Typ C: obce se záporným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině do 299 obyvatel

Nejméně početný typ obce do 299 obyvatel tvořený pouze 9 obcemi. To je logicky dáno relativní „protichůdností“ těchto dvou kritérií. Počty starousedlíků, kteří z obce odcházejí je vyšší, než počet novousedlíků, kteří si zde pořizují nové bydlení. Možným důvodem je i nepřihlášení novousedlíků k trvalému bydlišti v těchto obcích. Obce většinou leží v oblastech s kvalitním životním prostředím, a proto je možné předpokládat, že na nové výstavbě se relativně vyšší mírou podílejí i objekty individuální rekreace. Je nutné zdůraznit, že ne všichni rezidenti, kteří si v obci postavili nový dům, jsou zákonitě novousedlíci. Určitou část z nich tvoří i starousedlíci.

Tyto obce nalezneme v semiperiferních prostorech a obecně v perifernějších částech ORP. K výraznější koncentraci došlo pouze v periférii v okolí Starého Hrozenkova (Lopeník, Vápenice, Vyškovec).

Typ D: obce se záporným saldem pohybu obyvatel a s podprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině do 299 obyvatel

Tato kategorie zahrnuje největší počet obcí do 299 obyvatel - celkem 16 obcí. Obce v naprosté většině případů leží v periferních oblastech kraje. Potýkají se se špatnou dopravní dostupností, nepříznivým demografickým vývojem a vysokou mírou nezaměstnanosti, což je činí neatraktivní pro bytovou výstavbu. Právě v těchto obcích nebyla zaznamenána žádná bytová výstavba za celé sledované období.

Jako typickou můžeme označit koncentraci těchto obcí na vnitřní periférii na Koryčansku v ORP Kroměříž (např. Cetechovice, Chvalnov – Lísky, Hoštice, Kunkovice), další obce nalezneme v ORP Luhačovice a Valašské Klobouky.

Typ E: obce s kladným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině 300 - 999 obyvatel

Tento typ tvoří 52 obcí. V daném případě lze pozorovat výraznou koncentraci v zázemí center, zejména mezi Zlínem a Holešovem (např. Racková, Hostišová), což jsou v současnosti jedny z nejvyhledávanějších lokalit bydlení v zázemí Zlína, dále v zázemí Valašského Meziříčí a částečně i Uherského Brodu. Důvodem je v těchto případech dobrá dopravní dostupnost. Svou váhu má i kvalita životního prostředí (Luhačovicko).

Typ F: obce s kladným saldem pohybu obyvatel a s podprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině 300 - 999 obyvatel

Do této kategorie spadá 48 obcí kraje. Jedná se o obce ležící zejména v blízkém a širším zázemí, ojediněle je však najdeme i v semiperiferních i periferních oblastech. Tyto obce jsou podprůměrně atraktivní z hlediska bytové výstavby, avšak nepostihl je tak zásadní odchod starousedlíků. K výraznější koncentraci dochází v zázemí Zlína a Otrokovic (např. Bohuslavice u Zlína).

Typ G: obce se záporným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině 300 - 999 obyvatel

Opět nejméně zastoupený typ obcí v této velikostní kategorii s počtem 10 obcí. Obecně se dá říci, že příčinou jsou stejné vývojové trendy, jako u typu C. Tento typ obcí se výrazně nekonzentruje. Typická je jeho poloha v semiperiferních oblastech kraje. Příkladem takového typu obce je např. Slopné nebo Prlov.

Typ H: obce se záporným saldem pohybu obyvatel a s podprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině 300 - 999 obyvatel

Tento typ zahrnuje 42 obcí. Obce této kategorie nalezneme v periferních a semiperiferních částech všech ORP s výjimkou Otrokovic, v ORP Zlín je pouze jedna taková obec. K výraznější koncentraci dochází u hranic s Olomockým krajem a při hranici se Slovenskem. Charakteristická je opět špatná dopravní dostupnost s vysokou nezaměstnaností, což je činí pro své obyvatele i potenciální rezidenty neatraktivní. Jako příklad lze uvést obce Pačlavice (ORP Kroměříž) nebo Zděchov (ORP Vsetín).

Typ I: obce s kladným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině 1 000 – 2 000 obyvatel

Tato kategorie zahrnuje největší počet obcí v kategorii 1 – 2 tis. obyvatel. Celkem se jedná o 27 obcí. Jsou to obce s atraktivní polohou v zázemí, s poměrně dobrou občanskou vybaveností. V mnoha případech se jedná o bývalé tzv. střediskové obce. K jejich výraznější koncentraci došlo mezi Otrokovicemi a Uherským Hradištěm (např. Babice, Kněžpole, Březolupy, Žlutava), na Vsetínsku je najdeme v blízkosti páteřních komunikací (např. Valašská Polanka).

Typ J: obce s kladným saldem pohybu obyvatel a s podprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině 1 000 – 2 000 obyvatel

Do této kategorie spadá 9 obcí kraje. Obce se koncentrují do blízkého a širšího zázemí center ORP. Ve většině případů vykazují lehce podprůměrnou úroveň intenzity bytové výstavby. Spolu s typy K a L jsou v této velikostní skupině zastoupeny marginálně. Jako příklad můžeme uvést obec Liptál (ORP Vsetín).

Typ K: obce se záporným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině 1 000 – 2 000 obyvatel

Tento typ obcí se ve Zlínském kraji téměř nevyskytuje, tvoří ho pouze obce Horní Lideč (Vsetín) a Pozlovice⁴⁹ (ORP Luhačovice). V případě Pozlovic je lehce nadprůměrná intenzita výstavby zapříčiněna spekulativní výstavbou bytů užívaných jako apartmány pro lázeňské hosty. Pozlovice přímo sousedí s lázeňským městem Luhačovice.

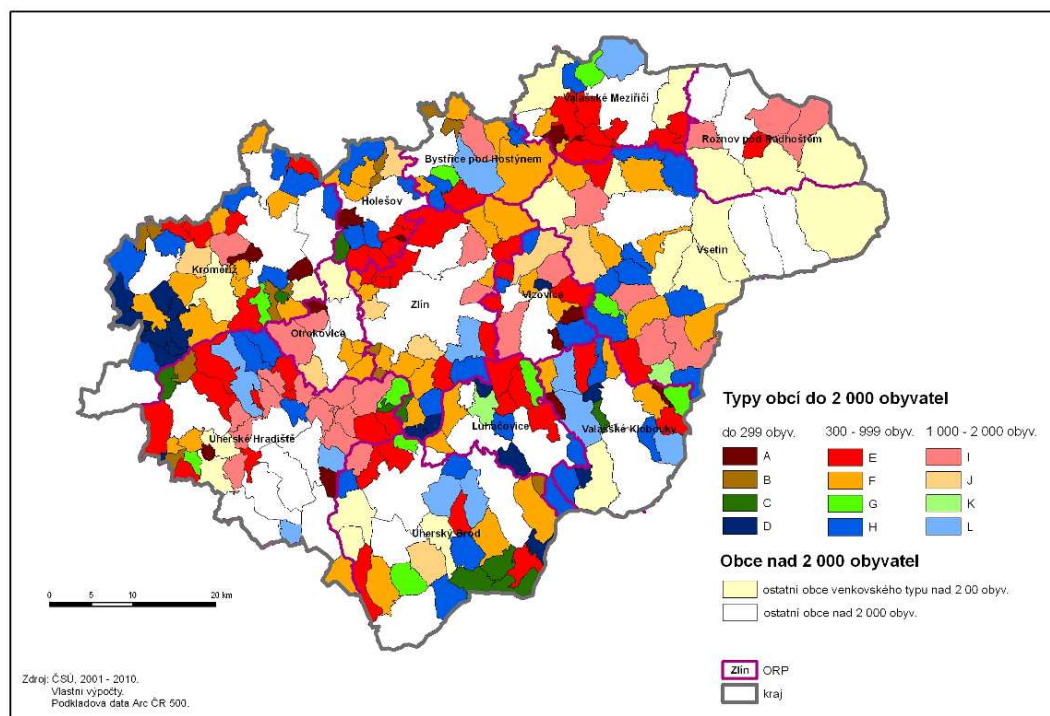
Typ L: obce se záporným saldem pohybu obyvatel a s podprůměrnou intenzitou výstavby ve velikostní skupině 1 000 – 2 000 obyvatel

Poslední typ tvoří 10 obcí. Charakteristickým rysem je jejich špatná dopravní dostupnost s dalšími negativními projevy a poloha v semiperiferních oblastech s členitým reliéfem s koncentrací v jihovýchodní části kraje. Ze zástupců je možno jmenovat Vlachovice (ORP Valašské klobouky) nebo Šumice (ORP Uherský Brod).

Ostatní obce venkovského typu nad 2 000 obyvatel

Tuto kategorii tvoří celkem 20 obcí s počtem obyvatel od 2 do 3,2 tis. Největší koncentrace těchto obcí je na území okresu Vsetín. Nalezneme zde 11 takových obcí. Právě tento fakt odráží specifika sídelního systému na Valašsku. Obce se vyznačují výrazně nadprůměrnou rozlohou svých katastrálních území, na kterých leží řada menších sídel administrativně spojených do jedné obce. Mezi obce s kladným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby patří např. Zašová ležící v zázemí Valašského Meziříčí, obdobně Valašská Bystřice v zázemí Rožnova pod Radhoštěm. Ve Velkých Karlovicích, které jsou atraktivní z hlediska cestovního ruchu, je patrný význam spekulativní výstavby, kdy počet obyvatel klesá a naopak intenzita výstavby je nadprůměrná. Naopak např. Vlčnov (ORP Uherský Brod) vykazuje opačný trend. Obcí s nepříznivým populačním vývojem i podprůměrnou intenzitou výstavby jsou např. Boršice (ORP Uherské Hradiště).

⁴⁹ Od roku 2008 jsou Pozlovice městysem, přesto mají venkovský ráz.



Obr. 8: Typologie obcí ve Zlínském kraji založená na populačním vývoji, intenzitě bytové výstavby a velikostních kategoriích

Zdroj: ČSÚ (2010): *Databáze bytové výstavby ve Zlínském kraji 1997 – 2009*, ČSÚ (2002 - 2011): *Malý lexikon obcí ČR 2001 – 2010*. Vlastní návrh.

Výše uvedená typologie obcí charakterizuje všechny kategorie venkovských obcí a přiřazuje je dle zvolených charakteristik k jednotlivým typům. Pokud na typologii pohlédneme jako na celek, můžeme z ní vyvodit obecné závěry.

Můžeme konstatovat, že byla potvrzena hypotéza o koncentraci obcí⁵⁰, které jsou v typologii reprezentovány kladným migračním saldem a nadprůměrnou intenzitou výstavby do jádrových oblastí zejména v prostoru vymezeném sídly Kroměříž – Zlín – Otrokovice – Uherské Hradiště a v zázemí Valašského Meziříčí. Atraktivní obce najdeme také v prostoru mezi Holešovem a Zlínem. Tyto obce těží ze své velmi dobré polohy ve smyslu dostupnosti Zlína. Pozorujeme v nich některé trendy suburbánního vývoje. Největší, 53% podíl těchto obcí tvoří obce s 300 až 999 obyvateli.

Typologie také potvrdila existenci periferií na území kraje. Jasně se vyprofilovala vnitřní periferie na Koryčansku, kde nepříznivý vývoj zaznamenávají nejmenší obce, ale také některé obce do 999 obyvatel. Další periferní oblast pak nalezneme ve východní a jihovýchodní části kraje při hranicích se Slovenskem, především v ORP Valašské Klobouky, Uherský Brod⁵¹ a částečně i Vsetín. Periferní

⁵⁰ Z pohledu bydlení v atraktivních obcích.

⁵¹ V oblasti Moravských kopanic – obce Vyškovec, Vápenice a Lopeník.

oblasti se potýkají s vysokou mírou nezaměstnanosti pohybující se kolem 15 %, i výše. Spolu se špatnou dopravní dostupností jsou z hlediska bydlení neatraktivní.

Na semiperiferiích nalezneme v podstatě všechny typy obcí. Zde záleží především na specifických podmínkách každé obce, její napojení na síť komunikací, kvalita životního prostředí a zejména na aktivitě a schopnostech lokálních lídrů.

Pokud by byly v typologii zahrnuty i místní části Zlína, které jsou administrativně jeho součástí, ale zachovaly si ve většině případů venkovský charakter, lze u nich předpokládat kladné migrační saldo i nadprůměrnou intenzitu výstavby, která se pohybuje v rozmezí 10 až 15 bytů/1 000 ob. (vlastní kvalifikovaný odhad konzultovaný s Odborem ÚPaSŘ KÚZK)

Výsledky provedené typologie ukázaly poměrně zásadní disparity ve vývoji jednotlivých oblastí, což je nutno zohlednit v územně plánovací praxi, vždy v konkrétním případě vybrané obce.

9 Faktory ovlivňující poptávku po bydlení

Od poloviny 90. let dochází k obrácení vztahu město – venkov. Do té doby populačně ztrátový venkovský prostor začíná jako celek znovu populačně růst. K rozvoji však dochází především v suburbánních územích s dobrou dostupností center. Venkov v periferních oblastech naopak dále zaostává a potýká se s nepříznivým ekonomickým, demografickým i sociálním vývojem.

Proto by se vymezování nových ploch pro bydlení mělo provádět na základě komplexní analýzy vývoje území, a to jak na regionální, tak na lokální úrovni, která zohlední budoucí demografický i socioekonomický vývoj, respektuje dlouhodobé strategické plány regionu a je založena na principech udržitelného rozvoje, se kterým se výstavba zejména v suburbánních zónách dostává často do konfliktu. Typickým příkladem nerespektování těchto principů je „*urban sprawl*“⁵², který byl dříve typickým rysem předměstí velkých amerických měst, v současnosti se však stává realitou i českého příměstského prostoru.

Jednou z cest, jak tohoto stavu dosáhnout je využití nástrojů strategického a územního plánování. V rozvinutých zemích západní Evropy je dodržován princip, ve kterém má strategické plánování své těžiště v regionálních strategických plánech rozvoje, jež jsou dále přenášeny na nižší úroveň, kde jsou následně realizovány. Územní plánování má v ČR tradici a vychází z dlouhé praxe. Oživení systému územního plánování jako nástroje pro vyvážený ekonomický rozvoj regionů a sídel by umožnilo také užití nových nástrojů, které by z regionální úrovně definovaly rozvojové územní politiky ve vztahu k území a jednotlivým mikroregionům. (Trchalík, 2008)

V současnosti můžeme v zahraničí pozorovat nové trendy, které jsou charakteristické zejména větším zapojením soukromého sektoru, ekonomických vlivů a inovativních přístupů do procesu plánování. Územní plán slouží v mnoha zemích pouze jako rámec pro usměrňování plánů soukromého sektoru. (Trchalík, 2008)

⁵² Českým ekvivalentem je výraz „*sídelní kaše*“, který označuje živelný suburbánní rozvoj bez respektování zásad správného nakládání s prostorem (krajinou). Typický je rozvoj izolovaných ostrůvků s rezidenční nebo komerční funkcí bez návaznosti na technickou, dopravní nebo sociální infrastrukturu a se závažnými dopady na fyzické i sociální prostředí metropolitních regionů. (Ouředníček a kol., 2009) Příkladem „*urban sprawl*“ u nás je například zástavba v okolí Jesenice u Prahy, nebo Mukařova. Ve Zlínském kraji typické příklady zatím nenajdeme, ale rysy tohoto jevu můžeme pozorovat v Kostelci u Zlína nebo v Mladcové, což jsou dnes místní části Zlína, které si však udržují charakter venkovského sídla.

Moderní přístup rozvoje územního plánování a jeho částí, v tomto případě bytového fondu a bydlení vůbec, by měl být založen na kombinaci využívání současného existujícího potenciálu a kapacity bydlení a jeho obnovy v kombinaci s novou, účelnou výstavbou.

9.1 Analýza dotazníkového šetření ve vybraných obcích

V listopadu 2008 dokončil úsek regionálního rozvoje a bydlení, ÚRS Praha, a. s., studii zaměřenou na téma *Potřebnost bytové výstavby v ČR* (ÚRS Praha, 2008), jejímž zadavatelem byl SFRB. Jeho součástí bylo i korespondenční dotazníkové šetření zaměřené na hodnocení potřeby nové bytové výstavby ve městech a obcích ČR nad 300 obyvatel (*Potřebnost bytové výstavby v obcích a městech ČR*). (ÚRS Praha, 2008). V průběhu roku 2010 se uskutečnilo další dotazníkové šetření zaměřené na malé obce do 300 obyvatel (*Potřebnost bytové výstavby v malých obcích ČR*). (ÚRS Praha, 2010)

Dotazníky byly adresovány obecním a městským úřadům, resp. jejich představitelům jako lídrům lokálního rozvoje. Dotazníky jsou obsahově obdobné, dotazník pro obce do 300 obyvatel se skládá z 5 okruhů otázek, které zjišťují současný stav bytového fondu, potřebnost nové bytové výstavby, překážky bytové výstavby na úrovni obcí a také otázky týkající se sociální problematiky bydlení a problematiky nezaměstnanosti v obci. Dotazník pro obce nad 300 obyvatel obsahuje pouze části dotazující se na současný stav bytového fondu a potřebnost bytové výstavby. Z těchto okruhů byly vybrány ty, které se svým tématem nejvíce dotýkají zaměření této práce. Byly hodnoceny následující okruhy otázek:

a) současný stav bytového fondu

1. Jaká je podle Vás kvalita stávajícího bytového fondu ve Vaší obci?
2. Jaká je ve Vaší obci struktura stávajícího bytového fondu z hlediska vlastnictví?
3. Myslíte si, že je počet bytů ve Vaší obci dostatečný?
4. Ovlivnila bytová výstavba v posledních 10 letech vývoj počtu obyvatel ve Vaší obci?
5. Myslíte si, že je Vaše obec dostatečně atraktivní z hlediska bydlení?
6. Na čem podle Vás závisí atraktivita Vaší obce z hlediska bydlení?
7. Má Vaše obec zpracovaný územní plán?

b) potřeba bytové výstavby

1. Myslíte si, že bude ve Vaší obci nutná nová bytová výstavba rodinných domů v příštích 5 – 10 letech?
2. Myslíte si, že bude ve Vaší obci nutná nová bytová výstavba nájemních bytů v příštích 5 – 10 letech?
3. Je ve Vaší obci dostatek rozvojových ploch pro bytovou výstavbu?
4. Má Vaše obec vyřešeno napojení na technickou infrastrukturu v souvislosti s plánovanou bytovou výstavbou?
5. Myslíte si, že by nové byty měla stavět sama obec nebo jen soukromí investoři?

c) překážky bytové výstavby⁵³

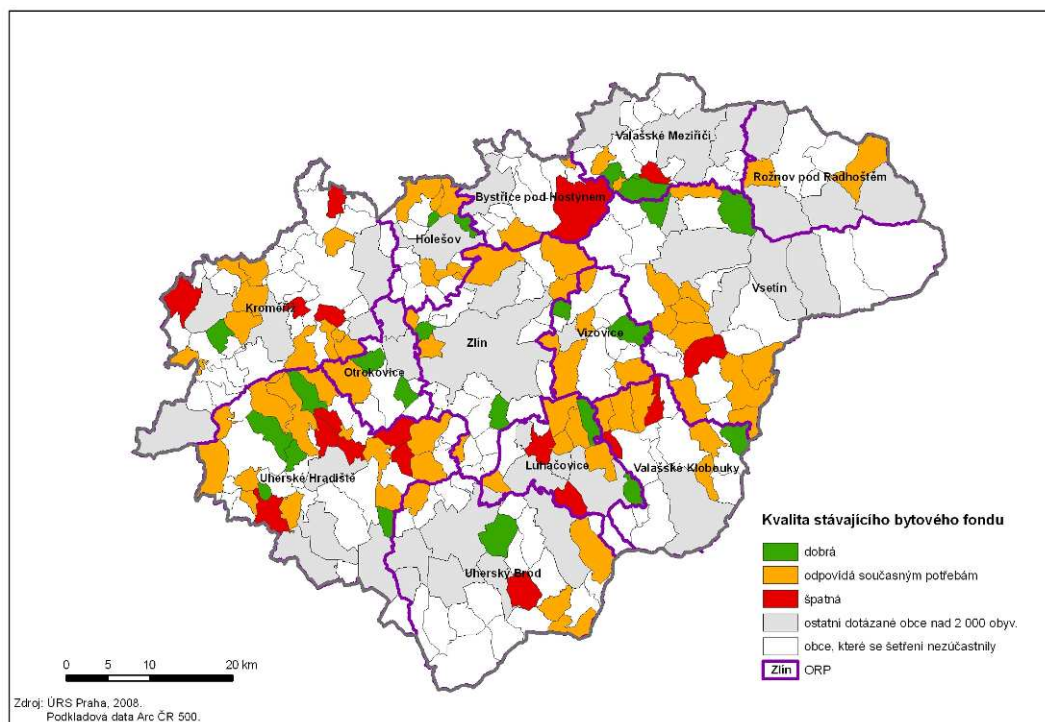
1. Je ve Vaší obci dostatek vhodných pozemků bez rozdílu vlastnictví (včetně ekonomicky únosného napojení na tech. infrastrukturu) pro výstavbu RD, která by uspokojila potřebu bydlení v následujících 10 letech?
2. Je ve Vaší obci dostatek vhodných pozemků bez rozdílu vlastnictví (včetně ekonomicky únosného napojení na tech. infrastrukturu) pro výstavbu BD, která by uspokojila potřebu bydlení v následujících 10 letech?
3. Jaké jsou všeobecně překážky nové bytové výstavby ve Vaší obci?

Ve Zlínském kraji odpovědělo na obě varianty dotazníků celkem 150 obcí, což je 49,9 % všech obcí kraje. Z obcí od 300 do 2 tis. obyvatel jich odpovědělo 95, což je 47,0 % obcí v této velikostní skupině. Za obce do 300 obyvatel (*malé obce*) se podařilo získat 18 dotazníků, což odpovídá 36,7 %. Vzhledem k tomu, že práce je zaměřená hlavně na rurální prostor, byly vyhodnoceny pouze dotazníky sebrané v obcích do 2 tis. obyvatel, což bylo 113 dotazníků, tedy v 55,9 % obcí do 2 tis. obyvatel ve Zlínském kraji.

V prvním okruhu byli respondenti dotazováni na stávající situaci bytového fondu v jejich obci, na atraktivitu obce z hlediska bydlení a stav územně plánovací dokumentace (ÚPD). Jako dobrou hodnotí kvalitu bytového fondu 18,9 % kladných respondentů. Jako odpovídající současným potřebám 63,9 %, jako špatnou 17,1 %. Jako dobrou hodnotí situaci zejména respondenti z obcí do 1 000 obyvatel, nejčastěji ležící v okresech Uherské Hradiště a Zlín, viz Obr 12. 83, 3 % malých obcí přitom hodnotí

⁵³ Zjišťováno pouze u obcí do 300 obyvatel.

kvalitu svého bytového fondu jako odpovídající. Struktura bytového fondu podle formy vlastnictví odpovídá republikovým trendům (viz kap. 7), kdy nejrozšířenější formou vlastnictví (85,9 %) bylo soukromé (RD), podíl družstevního vlastnictví představuje 8,3 %, v obecním vlastnictví je 4,6 % bytů a jinou formu vykazuje 1,2 % bytů.

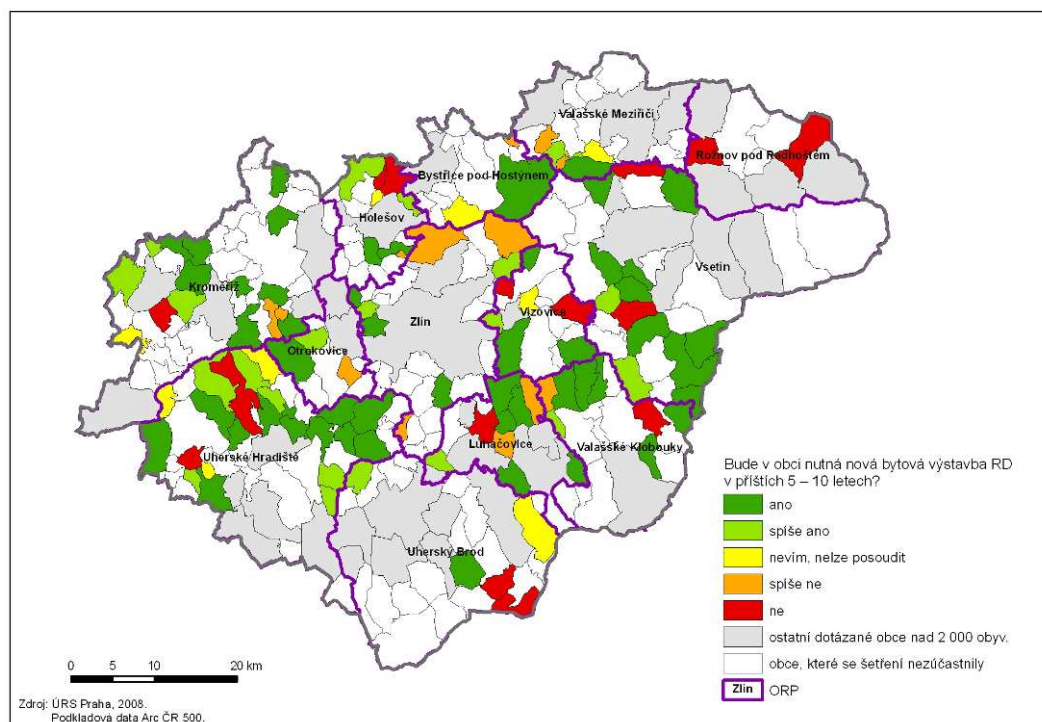


Obr. 9: Kvalita stávajícího bytového fondu v obcích do 2 tis. obyvatel ve Zlínském kraji v roce 2008

Zdroj: ÚRS Praha (2008): *Potřeba bytové výstavby v obcích a městech ČR*; ÚRS Praha (2010): *Potřeba bytové výstavby v malých obcích ČR*. Vlastní zpracování.

Z hlediska subjektivního vnímání kapacity bytového fondu respondenty v jejich obci lze konstatovat, že 36,4 % respondentů hodnotí kapacitu bytového fondu jako spíše nedostatečnou, 28,1 % naopak jako spíše dostatečnou. Jako zcela nedostatečnou hodnotí kapacitu 13,6 % respondentů. Jako dobrou hodnotí kapacitu zejména respondenti v malých obcích (1/3 respondentů). Na úrovni všech obcí do 2 tis. obyvatel ji takto hodnotí pouze 14,5 % respondentů.

Na otázku týkající se souvislosti nové bytové výstavby s vývojem počtu obyvatel 62,3 % respondentů uvedla, že v jejich obci význam měla. Jednalo se logicky především o atraktivní obce z hlediska bydlení, ležící v zázemí a část obcí ležících na periferiích. Třetina respondentů uvedla, že bytová výstavba v jejich obci vliv na populační vývoj neměla. 3,8 % respondentů nebylo schopno vliv posoudit.



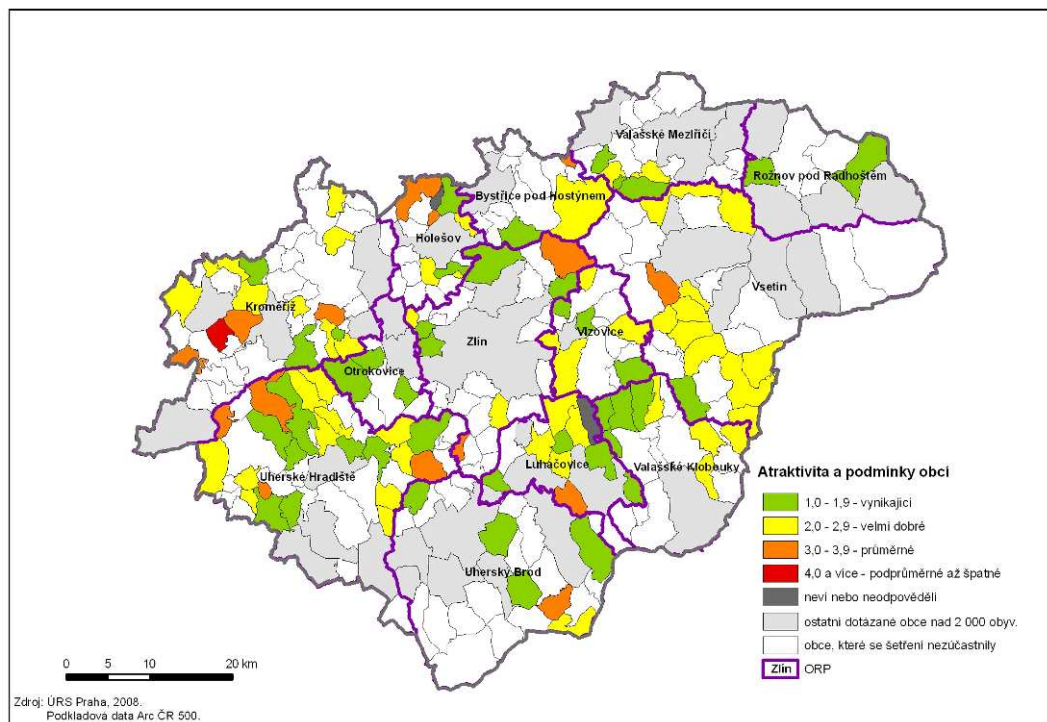
Obr. 10: Potřeba výstavby nových RD v obcích do 2 tis. obyvatel ve Zlínském kraji v roce 2008

Zdroj: ÚRS Praha (2008): *Potřeba bytové výstavby v obcích a městech ČR*; ÚRS Praha (2010): *Potřeba bytové výstavby v malých obcích ČR*. Vlastní zpracování.

Jako atraktivní z hlediska bydlení svou obec vnímá 83,9 % respondentů, což je vzhledem k přihlídnutí k hodnocením ostatních kritérií poměrně vysoký podíl. Jako neatraktivní vnímá svou obec pouze 11,6 % respondentů. Zde je třeba přihlídnout k subjektivnímu postoji a určité míře patriotismu respondentů. Pro objektivizaci tohoto hodnocení byly přidělovány známky vybraným faktorům⁵⁴, které formují atraktivitu obce, viz Obr 13.

Co se týče stavu ÚPD, tu má zpracováno 86,8 % dotazovaných obcí, v 88,0 % případů byly v územním plánu vyčleněny také rozvojové plochy pro bydlení. Tato situace se však od té doby poměrně výrazně zlepšila a v současné době má zpracovanou ÚPD více než 95 % obcí ve Zlínském kraji (Portál JUAP, 2011).

⁵⁴ Otázka byla založena na skupině 6 dílčích indikátorů. Hodnocena byla kvalita životního prostředí, dopravní dostupnost, dostatek pracovních příležitostí, dostupnost služeb, dostupnost občanské vybavenosti a stupeň kriminality. Respondenti disponovali známkami od 1 (nejlepší) do 5 (nejhorší), atraktivita obce pak byla stanovena jako aritmetický průměr součtu známek.



Obr. 11: Atraktivita podmínek pro bydlení v obcích do 2 tis. obyvatel ve Zlínském kraji v roce 2008

Zdroj: ÚRS Praha (2008): *Potřeba bytové výstavby v obcích a městech ČR*; ÚRS Praha (2010): *Potřeba bytové výstavby v malých obcích ČR*. Vlastní zpracování.

Ve druhém okruhu byly zjišťovány informace o vnímání potřeby nové bytové výstavby v obcích. Za nutnou v horizontu 5 až 10 let považuje 48,1 % respondentů výstavbu bytů v RD. Za nepotřebnou ji v tomto období považuje pouze 13,6 % respondentů. Opačná je situace ve vnímání potřeby výstavby bytů v BD. Za nepotřebnou ji považuje celá 1/3 respondentů, malých obcích je to dokonce 100 %. Nejvýznamnější je logicky pro obce nad 1 tis. obyvatel a u malého počtu obcí nad 500 obyvatel. Celkově ji za zcela potřebnou považuje pouze 12,6 % respondentů.

Kvantitu rozvojových ploch pro bydlení hodnotí jako dostatečnou 82,7 % respondentů. Podle jejich vyjádření je většina dostupných ploch v soukromém vlastnictví (53,2 %), rozvojové plochy ve vlastnictví obce tvoří průměrně 16,3 %, v částečném vlastnictví obce je 30,4 % ploch.

Na otázku, kdo by měl v obci stavět nové byty, byl nejčtenější názor ten, že by se mělo jednat o spolupráci obce a soukromého investora. Pro tuto variantu se vyslovilo 45,0 % respondentů.

V okruhu otázek týkajících se překážek bytové výstavby byly dotazovány pouze obce do 300 obyvatel. Jako dostatečné hodnotí množství vyčleněných rozvojových

ploch (pozemků) pro výstavbu RD 2/3 respondentů. Často je diskutována otázka výstavby BD v těchto malých sídlech. Z šetření vyplynulo, že 31,2 % dotazovaných obcí hodnotí počet pozemků určený pro výstavbu BD jako dostatečný. Celkově je v těchto obcích pro BD vyčleněno 44 ploch o různé výměře.

Jako hlavní překážky nové bytové výstavby na úrovni obcí respondenti nejčastěji uváděli nedostatek finančních prostředků na straně obce, a to ve 32 %, ve 22 % to byla špatná dopravní dostupnost jejich obce. Až třetí nejčastěji uváděnou překážkou byl nedostatek volných pozemků pro výstavbu, což byla hlavní překážka pouze v 16 % obcí. Jako další problémy byly zmiňovány nedostatek finančních prostředků na straně zájemců o bydlení v jejich obci (11 %), obtížné napojení pozemků na technickou infrastrukturu (8,2 %), střety se zájmy ochrany ŽP a nezájem developerů (oba 5,4 %). Dopravní dostupnost jako největší problém chápou obce v periferních oblastech okresu Kroměříž, a to Hoštice, Kunkovice, Chvalnov – Lísky, což jsou obce ležící právě na vnitřní periferii na Koryčansku. Na Vsetínsku tento problém nejvíce pociťují obce při hranici se Slovenskem, např. obce okolo Strání a Starého Hrozenkova.

Dotazníkové šetření jako celek dobře nastínilo postoje lokálních lídrů k současné situaci a dalšímu vývoji bytového fondu v jejich obcích i Zlínském kraji jako celku. Respondenti situaci ve svých obcích hodnotí spíše pozitivně, což je dáno jejich vztahem k obci – patriotismem. Je nutné vzít v úvahu i fakt, že v mnoha případech de facto hodnotí svou vlastní práci, kterou již vykonali, nebo kroky, které mají v plánu realizovat. Nicméně toto šetření ukázalo situaci v oblasti bydlení z pohledu lokální úrovně a zachytilo vnímání této problematiky lidmi na úrovni, která se jich bezprostředně dotýká. Dokládá také nutnost konzultovat tvorbu ÚPD s veřejností.

9.2 Faktory ovlivňující poptávku po bydlení

Úroveň poptávky po bydlení reflektuje komplexní charakteristiky území. Přestože se tato práce zabývá především faktory socioekonomickými, je nutno upozornit na nezastupitelný význam i ostatních složek. V zásadě můžeme faktory ovlivňující poptávku po bydlení rozdělit na dvě základní skupiny:

- a) faktory socioekonomické a fyzickogeografické,
- b) faktory tvrdé a měkké.

Obě skupiny se vzájemně prolínají a hranice mezi jejich kombinacemi není vždy ostrá. První skupinu tvoří faktory socioekonomické, reflektující aktivity, procesy a toky v lidské společnosti v území a studují jejich vzájemné interakce s přírodním prostředím, které je obsaženo ve fyzickogeografické složce.

Druhou skupinu představují na jedné straně tvrdé faktory, jejichž úroveň je měřitelná, např. jde o intenzitu bytové výstavby, atp., a na straně druhé tzv. měkké faktory, jimž je obecně připisován rostoucí význam, který však bývá v praxi často marginalizován a ve vztahu k bydlení má zejména charakter kvality života a percepce prostředí, ve kterém rezidenti žijí. I tyto faktory se dají za určitých podmínek nepřímo kvantifikovat. Tvrdé a měkké faktory můžeme také chápat jako další vnitřní dělení socioekonomických a fyzickogeografických faktorů. (Rumpel, Koutský; 2010)

9.2.1 Faktory poptávky po bydlení z pohledu nároků rezidentů

Abychom pochopili příčiny současného trendu rozvoje bydlení na venkově a faktory, které jej ovlivňují, je nutné si uvědomit, jaká věková sociální skupina tento typ bydlení preferuje⁵⁵. Míra atraktivity konkrétní obce (lokality) pak závisí především na dostupnosti centra, tedy na míře jeho exponovanosti, nebo naopak perifernosti.

Typickými novousedlíky přicházejícími zejména do zázemí větších měst jsou lidé ve věku 30 – 35 let, tj. populačně silné ročníky ze 70. let, které zakládají rodiny. Typická je migrace rodin s malými dětmi. Migrantů mají zpravidla vyšší vzdělání než původní obyvatelé, přičemž většinu tvoří středoškolsky vzdělaní s maturitou, nadprůměrný je i podíl vysokoškolsky vzdělaných. Ti preferují relativně prostornější bydlení v klidné lokalitě v přijatelné časové dostupnosti zaměstnání a služeb⁵⁶. Obecně lze říci, že suburbia jsou místem bydlení, ve striktnějším pohledu se omezují de facto na přespávání, a města se stávají místem práce a trávení volného času.

Při vyhodnocení situace na současném realitním trhu je alternativa bydlení v RD na venkově vzhledem k bydlení ve městě svými náklady srovnatelná nebo dokonce ekonomicky výhodnější než velké byty v bytových domech ve městě. Ve městech navíc zvyšují cenu bytů spekulace na realitním trhu, což ve svém důsledku přispívá

⁵⁵ Tomuto tématu se věnuje řada autorů, např. Ouředníček a kol. v připravovaném projektu *Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení vlivů na životní prostředí*.

⁵⁶ Ve většině případů je dostupnost centra vázána na automobil jako pro tuto skupinu obyvatel jediný přijatelný dopravní prostředek.

k poměrně vysokému podílu neobydlených bytů.⁵⁷ Významným faktorem při výběru mezi bydlením na venkově a ve městě je výše nájemného.⁵⁸ Existují také případy konverze rekreačních objektů zpět na objekty trvalého bydlení.

V periferních oblastech je situace naprosto odlišná. Obce v těchto územích se potýkají se stárnutím obyvatelstva a odchodem mladého obyvatelstva do měst, s vysokou nezaměstnaností, špatnou dopravní dostupností, nevyhovující, nebo zcela chybějící sociální a technickou infrastrukturou. Z tohoto důvodu jsou pro své stávající i potenciální obyvatele neatraktivní. Dopravní dostupnost jako největší problém dle dotazníkového šetření chápou obce v periferních oblastech okresu Kroměříž, ležící na vnitřní periférii na Koryčansku. Na Vsetínsku tento problém nejvíce pociťují obce při hranici se Slovenskem, zejména obce okolo Strání a Starého Hrozenkova. (ÚRS Praha, 2008)

Dům se zahradou na klidném venkově, ovšem s dobrou dostupností města, se tak stává ideálem mnoha mladých rodin, poskytuje komfortní zázemí pro výchovu dětí, dobrou dostupnost zaměstnání i služeb, které jsou ovšem situovány ve městě.

Významným faktorem je i nižší míra kriminality a sociálně-patogenních jevů na venkově, ze které pramení pocit bezpečí a ukotvenosti. V uplynulé dekádě byla zaznamenána výstavba „*satelitních městeček*“ tvořených katalogovými domy a viladomy, bez jakékoliv občanské vybavenosti jak v nové, tak původní zástavbě⁵⁹, které prožívaly boom na počátku tisíciletí. V poslední době můžeme v projektech vidět i zařízení občanské vybavenosti, parky, kašny, místa pro sportovní vyžití nebo uliční mobiliář.

9.2.2 Socioekonomické předpoklady území jako faktor poptávky po bydlení

V kap. 7.4 bylo vysloveno několik hypotéz dávajících do kontextu bytovou výstavbu, resp. poptávku po bydlení, se socioekonomickými charakteristikami území.

⁵⁷ Je odhadováno, že ve Zlínském kraji se pohybuje podíl dokončených neobydlených bytů v BD nad hranicí 10 %, a to v důsledku vysokých cen i v době poklesu poptávky na trhu. Ve Zlíně je tento podíl odhadován ještě vyšší. (Odbor ÚPaSŘ KÚZK, 2011 – ústní sdělení)

⁵⁸ V souvislosti s uvolněním regulovaného nájemného od roku 2011 se předpokládá, že cena nájemného bude více odpovídat kvalitě, tzn., že pravděpodobně dojde k růstu cen velkých bytů v atraktivních lokalitách. (Economia, 2011)

⁵⁹ Ve Zlínském kraji však takovéto extrémní případy nenajdeme.

První z nich, hypotézu koncentrace obyvatelstva v ekonomicky rozvinutých územích dokazuje vzájemné srovnání analýz intenzity bytové výstavby a ekonomické úrovně⁶⁰ jednotlivých ORP. Při srovnání ORP podle intenzity výstavby v období 2007 až 2009⁶¹ (viz Tab. 11, kap. 7.4) s úrovní ekonomické rozvinutosti zjistíme, že nejvyšší intenzitu bytové výstavby vykazují nadprůměrně rozvinuté ORP Uherské Hradiště a Zlín, a průměrně rozvinuté ORP přímo sousedící s nadprůměrně rozvinutými územími. Tomuto rozdělení se vymyká pouze ORP Luhačovice, které byť vykazuje vysokou intenzitu výstavby, patří mezi podprůměrně rozvinuté ORP. V tomto případě je však vysoká intenzita výstavby dána zejména velkým významem cestovního ruchu. V případě bytové výstavby se tak často jedná o spekulativní výstavbu a byty tak ve skutečnosti neslouží trvalému bydlení, ale jako apartmány a penziony. Relativně významná část stávajícího bytového fondu je využívána jako druhé bydlení.

Nejnižší intenzitu bytové výstavby, která se pohybuje pod hodnotou 2 byty/1 000 ob. vykazují dle klasifikace v PRÚOZK podprůměrně ekonomicky rozvinutá území⁶², a to ORP Vsetín, Uherský Brod a Valašské Klobouky. Nejnižší intenzitu bytové výstavby v kraji ve sledovaném období vykazuje ORP Bystřice pod Hostýnem, což je dáno jeho špatnou dopravní dostupností pro ostatní části kraje. Jeho pozice se navíc dlouhodobě zhoršuje, což se projevuje na rostoucí nezaměstnanosti. Významná část obcí patří navíc do spádové oblasti Přerova, což je hospodářsky slabý region.

Naopak prostor vymezený sídly Kroměříž – Zlín – Otrokovice – Uherské Hradiště nabízí mnoho poměrně atraktivních sídel pro bydlení. Poměrně příznivá je situace i v severní části kraje v ORP Valašské Meziříčí a části ORP Vsetín, kam se tradičně přenáší poptávka po bydlení z Ostravska. To potvrdila i provedená typologie

⁶⁰ Hodnocení ekonomické úrovně jednotlivých ORP vychází z výsledků komplexního multikriteriálního hodnocení regionálních disparit ve Zlínském kraji pomocí Bennetovy metody a expertního hodnocení, kdy byly rozděleny ORP Zlínského kraje z hlediska rozvinutosti na kategorie: (Zahradník, Jedlička; 2010)

- a) nadprůměrně rozvinuté ORP: Uherské Hradiště, Otrokovice, Zlín, Kroměříž,
- b) průměrně rozvinuté ORP: Holešov, Valašské Meziříčí, Vizovice, Bystřice pod Hostýnem, Rožnov pod Radhoštěm,
- c) podprůměrně rozvinuté ORP: Luhačovice, Vsetín, Uherský Brod, Valašské Klobouky.

Tato analýza tvoří dílčí část PRÚOZK (Zahradník, Jedlička; 2010). Plné znění dokumentu a kritéria hodnocení rozvinutosti ORP jsou dostupné na < <http://www.kr-zlinsky.cz/lstDoc.aspx?nid=9841>>. Obdobné výsledky přinesla i *Analýza socioekonomického a demografického vývoje – Zlínský kraj* (Toušek a kol., 2004).

⁶¹ Obdobná je i úroveň intenzity v delších časových obdobích.

⁶² Většina z nich je také zařazena dle Usnesení vlády ze dne 22. února 2010 č. 141 mezi regiony se soustředěnou podporou státu, jako regiony s vysoce nadprůměrnou nezaměstnaností. Ze Zlínského kraje se jedná o celé území okresu Kroměříž a Vsetín a o ORP Valašské Klobouky. (Economia, 2010) Míra nezaměstnanosti se v těchto územích pohybuje mezi 10,4 (ORP Holešov) až 13,7 % (ORP Bystřice pod Hostýnem), v ORP Valašské Klobouky dokonce 15,5 % (únor 2011) (MPSV, 2011).

obcí, viz kap. 8.1. V těchto územích došlo ke koncentraci obcí, které jsou v typologii reprezentovány kladným migračním saldem a nadprůměrnou intenzitou výstavby.

V budoucnu lze očekávat také rozvoj bytové výstavby v blízkém zázemí i menších center ORP, který však bude záležet na jejich dobré dopravní dostupnosti⁶³.

Rozdílem oproti ostatním krajům je skutečnost, že tyto růstové obce se výrazněji nekonzentrovaly, a proto jsou suburbanizační rysy v zázemí největších měst méně výrazné než v ostatních krajích. To do určité míry vytváří příznivé podmínky pro další rozvoj osídlení formou polycentrického systému osídlení. Dominace Zlína je menší než např. u Brna, ale i než u velikostně obdobné Olomouce. Právě toto relativně rovnoměrné rozložení významných sídel vytváří poměrně dobré předpoklady vývoje území na principech udržitelného rozvoje.

Vývoj v těchto ekonomicky silných územích však kontrastuje se situací v periferiích. Ty nemohou nabídnout obyvatelstvu takové ekonomické příležitosti. Jednou z jejich mála výhod je dobrý stav životního prostředí a atraktivita pro cestovní ruch. Proto zde může docházet k rozvoji druhého bydlení a výstavbě ubytovacích zařízení. Periferní oblasti nejsou pro obyvatelstvo v porovnání s centry dostatečně atraktivní, což se odráží v nízké, až nulové bytové výstavbě v nejmenších obcích do 100 obyvatel, které se často nachází na periferiích, úroveň jejich občanské vybavenosti je špatná a nejsou proto pro bytovou výstavbu atraktivní.

Částečná závislost byla prokázána na celokrajské úrovni mezi intenzitou bytové výstavby a saldem mezikrajské migrace, kdy nejvyšší kladné saldo migrace bylo zaznamenáno v roce 2007, což byl rok, kdy intenzita bytové výstavby ve Zlínském kraji dosáhla svého maxima. Samozřejmě, tento výsledek byl ovlivněn celou řadou již zmiňovaných faktorů, např. očekávaným zvýšením DPH na stavební práce v roce 2008. Zvýšenou poptávku po bytech v tomto období také potvrzuje trend vývoje celkového přírůstku.

Potvrzena byla i další hypotéza, sledující trendy suburbanizačního procesu a s tím související koncentrací bytové výstavby do sídel o velikostech kolem 2 tis. obyvatel, což bylo opět potvrzeno výsledky provedené typologie obcí. To má souvislost se suburbanizačními trendy popsány výše.

⁶³ Poměrně velký potenciál má v tomto ohledu ORP Holešov, kde se počítá s výstavbou úseku rychlostní komunikace R 49 v souvislosti s výstavbou Strategické průmyslové zóny Holešov.

Nejvyšší relativní přírůstek trvale obydlených bytů můžeme pozorovat taktéž u skupiny obcí do 5 tis. obyvatel, kde však růst zaznamenávají především obce mezi 2 až 2,5tis. obyvatel.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že v budoucnu lze předpokládat koncentrační procesy v dnes již atraktivních obcích a v současném prostoru širšího zázemí center, které se výrazně zvětšovat nebude. Rozvoj ostatních oblastí bude záviset zejména na jejich dopravní dostupnosti ekonomicky rozvinutých území.

9.2.3 Fyzickogeografické předpoklady území pro bytovou výstavbu

Stejně jako u měkkých faktorů, je i u fyzickogeografických předpokladů všeobecně deklarován jejich nezastupitelný význam, ovšem praxe bývá často odlišná. V praxi běžně dochází ke střetu mezi fyzickogeografickými předpoklady území a lidskými aktivitami v něm. Zde by měl být kladen důraz především na vhodnost lokalit vymezených jako rozvojové plochy pro bydlení. Bohužel, v současné době neexistuje jednoznačná metodika vymezující hranice mezi akceptovatelným stavem a nepřijatelným střetem. Vodítkem mohou být *Územně analytické podklady* (ÚAP) příslušných ORP, jejichž součástí je i *Problémový výkres* definující ohrožená území.

Základní fyzickogeografické požadavky pro lokalizaci bytové výstavby mimo riziková území uvádí např. J. Burian (2010). Mezi nevhodná území pro bytovou výstavbu patří zejména:

- a) záplavové zóny: v aktivních zónách záplavových území by se neměly umísťovat, povolovat ani provádět žádné stavby s výjimkou zařízení pro úpravu nebo správu vodních toků,
- b) sesuvná území: umístování staveb na sesuvných územích je regulováno celostátně platnými *Limity pro využití území*. V praxi je teoreticky možné udělení výjimky a tedy i umístění stavby i na sesuvných územích,
- c) sklonitost svahu: nejčastější limitní hodnota udávána pro bytovou výstavbu je 7 °,
- d) ochranná pásma vodních zdrojů: nová výstavba není na základě *Limitů v ochranných pásmech* I. stupně povolována prakticky vůbec, zatímco v ochranných pásmech II. stupně je to však praxe naprosto běžná.

Mezi další faktory, které by měly být zohledněny, patří střety se zájmy ochrany přírody, jako jsou ochranná pásma lesů, nebo střety ÚSES. Často také dochází k fragmentaci krajiny a při nešetrném začlenění nebo nerespektování regulačních plánů k narušení krajinného rázu. Zvláště u ploch pro bytovou výstavbu by měla být zohledněna míra oslunění a orientace svahů.

10 Rozvojové plochy pro rezidenční funkce a stanovení jejich potřeby na úrovni obcí

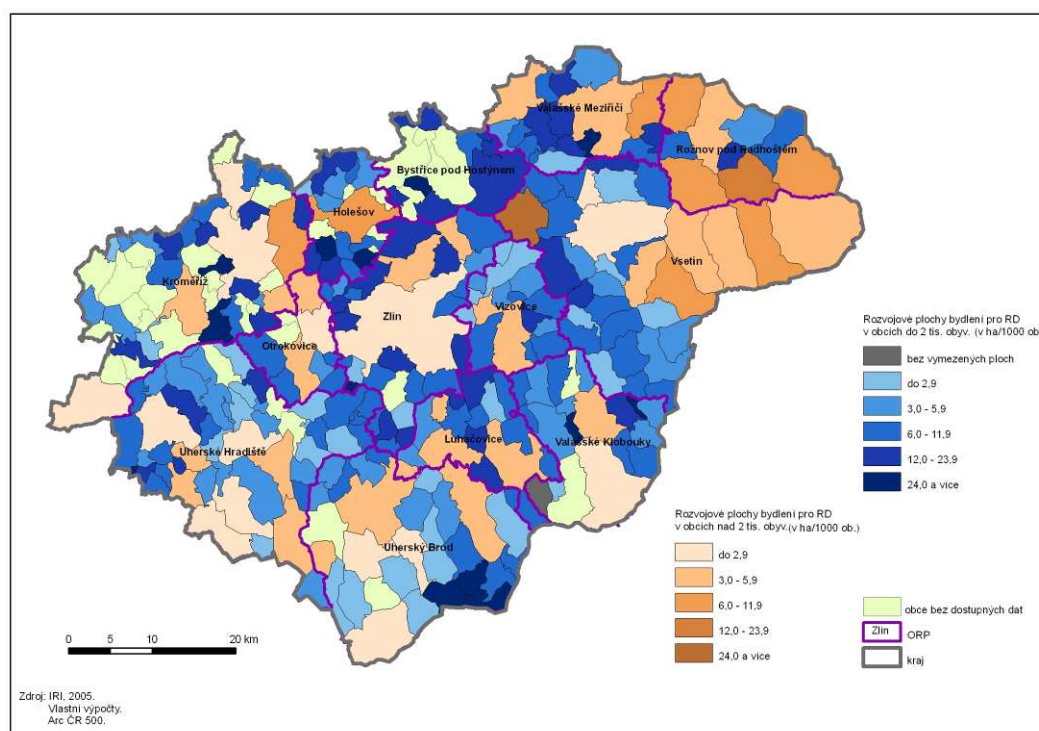
V roce 2005 byla společností IRI, s.r.o. pro potřeby Odboru ÚPaSŘ KÚZK zpracována studie *Rozvojové plochy pro bydlení na území Zlínského kraje* (IRI, 2005a), jejíž součástí byl i *Katalog rozvojových ploch pro bydlení na území Zlínského kraje* (dále „Katalog“) (IRI, 2005a), který představuje ucelený podklad popisující stav a rozsah ploch vymezených v územních plánech obcí pro funkci bydlení na řešeném území. Zpracování se týká všech schválených územních plánů v okresech Kroměříž, Uherské Hradiště, Vsetín a Zlín, včetně změn a územních plánů se schválenými soubornými stanovisky ke konceptu. Do katalogu byly zaneseny data získaná ze všech dostupných územních plánů obcí.⁶⁴ Veškeré zjištěné popisné informace k rozvojovým plochám byly uloženy v atributových tabulkách, aby byla umožněna analýza těchto dat v prostředí GIS. V katalogu byly bilancovány plochy nad 0,5 ha. V případě sousedství byly spojovány i menší plochy do ploch větších. Z toho je možno usuzovat, že je takto podchyceno cca 90% navrhovaných ploch pro bytovou výstavbu ve Zlínském kraji, které byly vymezeny v územních plánech.

Z katalogu bylo zjištěno, že celková výměra rozvojových ploch pro bydlení na území Zlínského kraje představuje 3 330,2 ha, z toho plocha určená pro výstavbu výhradně RD tvoří 88,2 % (2 936,3 ha), smíšené plochy určené pro výstavbu RD i BD tvořily 2,8 % (92,1 ha), plochy určené pro výstavbu výhradně BD 9,0 % (299,7 ha). Celkově bylo v tomto roce ve Zlínském kraji 1 782 lokalit s rozvojovými plochami pro bydlení. Předpokládaná kapacita ploch pro výstavbu výhradně RD je odhadována na 25 233 RD, což při průměrném počtu 1,03 bytů/RD představuje cca 26 tis. bytů. Průměrná plocha pozemku na byt v RD byla v roce 2005 cca 1 163,6 m²/byt. To je ovšem hodnota lehce pod průměrem rozlohy pozemků u dokončovaných bytů ve Zlínském kraji v roce 2009 (viz kap. 7). V budoucnu by se však, mj. v zájmu zmenšení záboru ZPF, měla průměrná výměra pozemků alespoň mírně zmenšit. Proto je v této práci při kalkulaci nových rozvojových ploch uvažována průměrná rozloha pozemku pro výstavbu bytu v RD 1 100 m²/byt.

⁶⁴ Celkem bylo analyzováno 293 územních plánů obcí. Celkově v té době bylo ve Zlínském kraji 304 obcí, což znamená, že v roce 2005 disponovalo územním plánem s různou aktuálností 96,4 % obcí.

Kapacita ploch pro výstavbu BD představuje 10 100 bytů, tzn., že průměrná plocha rozvojové plochy potřebná pro výstavbu 1 bytu v BD představuje cca 91,2 m²/byt.

V obcích do 2 tis. obyvatel, viz Obr. 12, bylo vyčleněno 1 350,9 ha ploch výhradně pro RD s kapacitou 11 313 RD. Výměra ploch pro výstavbu BD v těchto obcích představovala 32,2 ha s kapacitou 1 593 bytů. Plochy pro výstavbu RD tedy tvoří 96,4 % celkové rozlohy ploch v obcích do 2 tis. obyvatel. Plochy v obcích do 2 tis. obyvatel tvoří na celkové ploše rozvojových ploch ve Zlínském kraji 45,6 %.



Obr. 12: Rozvojové plochy pro výstavbu RD v obcích Zlínského kraje v roce 2005

Zdroj: IRI (2005): Katalog ploch pro bydlení, vlastní výpočty.

Je však nutné upozornit, že se jedná o výpočty vycházející z plánovaného stavu, který se před realizací výstavby v jednotlivých případech může poměrně výrazně změnit. U odhadu náročnosti bytů v BD na rozvojové plochy se jedná o průměr v praxi velmi rozličných forem realizací BD, kde záleží na počtu podlaží BD, velikosti a počtu bytů v jednotlivých případech, atd.

V rámci celého Zlínského kraje existují značné rozdíly v nabídce ploch pro bydlení, což je patrné z ukazatelů přepočtených na 1 tis. obyvatel. Relativně největší nabídku vykazuje okres Kroměříž, nejmenší okres Zlín. Velmi malá nabídka ploch byla dle katalogu zaznamenána u některých měst, zejména u Otrokovic a Zlína. (IRI, 2005a)

Údaje v katalogu tedy slouží především k první orientační informaci o daném druhu rozvojové plochy a je nutné se vždy seznámit s konkrétní situací v dané obci a u příslušných orgánů státní správy. Lze také předpokládat, že od roku 2005 došlo k zastavění určité části tehdy vymezených ploch, nicméně na druhou stranu docházelo k vymezení ploch nových.⁶⁵ Proto lze katalog ploch rámcově považovat za stále aktuální.

10.1 Vymezení ploch pro rezidenční funkci na základě jejich očekávané potřeby

Při procesu vymezení rozvojových ploch pro bydlení by kromě důrazu na skutečné potřeby obyvatel měly být zohledněny také dopady na okolní prostředí. Je nutné si uvědomit, že i půda je jedním z neobnovitelných zdrojů. Je nezbytné nejprve zohlednit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu území nezastavěného. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je činností vysoce odbornou vyžadující podrobnou znalost poměrů v území, potřeb obce a předpokladů jejího rozvoje. To klade vysoké požadavky na územní plánování a tvorbu ÚPD.

Území průběhu času prochází určitým vývojem, proto je nutné zdůraznit, že potřebnost, lokalizace, nebo plocha vymezených rozvojových ploch by se měla, nikoliv však účelově, v pravidelných intervalech aktualizovat. S touto potřebou souvisí na úrovni obcí *Zpráva o uplatňování územního plánu*, na úrovni kraje se pak jedná o *Zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje*. Součástí této zprávy může být i rozhodnutí o zpracování změny územního plánu, která po vyhodnocení účelného využití zastavěného území a prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy, může uložit vymezení nových zastavitelných ploch. S ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území se pak nové zastavitelné plochy vymezují v rámci změny územního plánu. (Stavební zákon, 2006)

Za dostatečné množství vymezených zastavitelných ploch lze považovat stav, kdy lze požadované rozvojové záměry vhodně umístit v těchto rozvojových plochách. Stavební zákon uvádí, že *„další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy*

⁶⁵ Přestože že dle Stavebního zákona by se nové rozvojové plochy měly vymezovat až v případě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy, je praxe často odlišná.

a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“ (Stavební zákon § 55 odst. 3, 2006). Při vymezení rozvojových ploch je nutno počítat i s přiměřenou rezervou, protože cílem není dosažení přesné rovnováhy mezi objektivní potřebou a nabídkou rozvojových ploch, to by mohlo vyvolat prudký nárůst cen pozemků. Nabídka tedy musí být vždy o něco vyšší než poptávka, avšak je potřeba vyvarovat se nežádoucích extrémů. V minulosti bývalo obvyklé, že nabídka přesahovala mnohdy i několikanásobně poptávku. Přitom však bylo vyhověno i každé další žádosti o vymezení nových zastavitelných ploch. Vymezení rozvojových ploch upravuje metodický pokyn MMR *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch* (Rozehnalová, 2008), který uvádí metodiku stanovení potřeby rozvojových ploch pro bydlení a doporučuje vymezení jejich rezervy v rozsahu 20 % předpokládané potřeby rozvojových ploch. Metodika samotného vymezení rozvojových ploch je založena na požadavcích vyplývajících z demografické prognózy území na dané období, stanovuje poměrně obecně definovanou potřebu vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti zohledněním vlivu blízkosti centra⁶⁶ a zahrnující např. předpokládaný odhad reálného zájmu investorů. Na rozdíl od výpočtu použitého v této práci zohledňuje podíl nechtěného soužití, tzn., že zohledňuje poptávku domácností žijících v jednom bytě po bytě vlastním (vyhodnocuje tento stav jako nevyhovující). Hranice mezi chtěným a nechtěným soužitím je přitom vysoce subjektivní⁶⁷.

Ve vyhodnocení je nutno porovnávat vždy nabídku a poptávku zastavitelných ploch pro jeden účel. Např. dostatek vymezených zastavitelných ploch pro výrobu nemůže být důvodem nevymezení nových zastavitelných ploch např. pro bydlení, pokud odborný odhad prokáže jejich potřebu při zohlednění všech faktorů, které potřebu ploch ovlivňují. Je potřeba také zhodnotit a prokázat nemožnost využití již vymezených ploch pro daný účel, např. bytovou výstavbu, v porovnání s potřebou vymezení nových zastavitelných ploch. Pokud by nemožnost již vymezených zastavitelných ploch nebyla prokázána, bylo by vymezení nových v rozporu se Stavebním zákonem. (Rozehnalová, 2008)

⁶⁶ Dle mého názoru je poloha vůči centru pro vymezení potřeby rozvojových ploch důležitá. Měla by však být zohledněna již při tvorbě demografického výhledu, který by měl vycházet z širší prognózy socioekonomického vývoje daného území.

⁶⁷ Nechtěné soužití je podle mého názoru způsobeno spíše ekonomickou situací konkrétních rodin a nikoliv primárně nedostatkem rozvojových ploch.

10.1.1 Předpokládané tendence a změny požadavků na bydlení

Odhadnout další vývojové trendy a požadavky na bydlení v budoucnosti je velmi obtížné. V této souvislosti lze očekávat i menší poptávku po bydlení, neboť ta je v současnosti tažena poptávkou populačně silných ročníků ze 70. let. S příchodem slabých populačních ročníků do věku, kdy si lidé zařizují vlastní bydlení, není možné počítat s takovou intenzitou bytové výstavby jako v současnosti. Tento pokles však může být kompenzován novými trendy v oblasti bydlení spojenými s růstem počtu jednočlenných domácností, snižováním míry chtěného soužití a poklesem velikosti CD a také přírůstkem zahraničních migrací.

Výrazný vliv bude mít další rozvoj techniky, zejména informačních a komunikačních technologií (ICT), a s tím souvisejícího vybavení. Další vývoj ICT a jejich vstup do našeho života ovlivní bydlení a současně s dalším rozvojem dopravy umožní ve větší míře bydlení v příměstských zónách, ale i v širším zázemí center. Lze předpokládat i vzrůstající počet osob, které díky informačnímu propojení s okolním světem budou pracovat převážnou většinu pracovní doby ve svém bytě⁶⁸ a tím vzniknou další nároky na prostory bytové jednotky.

Pro stanovení objektivní potřeby bytů ve výhledovém období je třeba zohlednit základní složky, které ji ovlivňují. První z nich je předpokládaný demografický vývoj, druhou pak zohlednění parametrů bytového fondu, zejména počty obydlených bytů, dále pak dokončované byty po roce 2001, konverze rekreačních objektů (chaty a chalupy fyzických osob) na funkci trvalého bydlení, zahajované byty a odpad bytů.

Z dat posledních dvou cenzů (1991 a 2001) vyplývá nárůst počtu cenzových domácností, který byl způsoben především:

- a) zvýšením počtu domácností jednotlivců,
- b) zvýšením počtu neúplných rodin,
- c) zvýšením počtu nerodinných domácností.

Prognóza vývoje počtu cenzových domácností do roku 2020 zohledňuje výše uvedené trendy, ale počítá také s jejich postupným utlumováním, které je zapotřebí dát do souvislosti s klesajícím celkovým počtem obyvatel. To znamená, že počet domácností jednotlivců, jejichž nárůst se na potřebě bytů projevuje nejvýrazněji, bude patrně i nadále stoupat, nicméně zvyšování bude zejména ve druhém desetiletém období

⁶⁸ Souvisí s předpokládaným posílením významu terciální sféry v národní ekonomice ČR.

méně významné, neboť se bude zároveň zmenšovat celková populace. Výsledné hodnoty průměrné velikosti CD ve Zlínském kraji v letech 2009 a 2020 vycházejí ze srovnání velikostí CD v těchto jednotkách z cenzu v roce 2001, což jsou v současnosti nejaktuálnější data získaná zjišťováním. Velikosti CD v letech 2009 a 2020 byly odvozeny z odhadů velikostí CD pro tyto roky pro ČR z Projekce počtu cenзовých domácností v České republice do roku 2030. Odhaduje se, že v období mezi lety 2001 a 2010 došlo ke zmenšení velikosti CD na úrovni ČR o 6,9 p. b. a mezi lety 2009 až 2020 o dalších 5,3 p. b. Tato práce rámcově předpokládá obdobný trend ve vývoji velikosti CD i ve Zlínském kraji, proto jsou hodnoty poklesů na úrovni ČR použity i pro odvození velikosti CD v daných letech pro Zlínský kraj.

Pro další výpočty je proto uvažována průměrná velikost cenзовé domácnosti Zlínského kraje:

- a) v roce 2009: 2,32 osob,
- b) v roce 2020: 2,19 osob.

10.2 Vlastní vymezení potřeby rozvojových ploch pro rezidenční funkce pomocí Kalkulačky rozvojových ploch

Kalkulačka rozvojových ploch umožňuje stanovit objektivní potřebu bytů ve zvoleném období na základě dostupných dat z oblasti demografie a bytové výstavby a s přihlédnutím k předpokládanému budoucímu vývoji. Na základě výpočtu potřeby bytů je možno relativně přesně vyjádřit rozsah ploch, které tato výstavba nárokuje, a to především v segmentu RD⁶⁹. Je vytvořena pro použití v prostředí MS Excel 2007, který je součástí kancelářského balíku od firmy Microsoft, nebo pro obdobný tabulkový kalkulátor, který dnes patří ke standardnímu vybavení každého počítače. *Kalkulačka rozvojových ploch* je přílohou této práce a je uložena na přiloženém CD, viz Volná příloha 1: Kalkulačka rozvojových ploch.

10.2.1 Stanovení objektivní potřeby bytů do roku 2020

Vyjádření normativní potřeby bytových jednotek vychází z předpokladu, že každá cenзовая domácnost bude mít svůj vlastní byt, tzn. počet cenзовých a bytových

⁶⁹ V segmentu BD je stanovení potřeby ploch komplikovanější, neboť nároky na plochu se v jednotlivých případech výrazně liší, viz níže.

domácností si bude roven. Jedná se o základní výpočet, který je dále upřesněn zohledněním tzv. chtěného soužití. Jde o stav, kdy více cenзовých domácností žije v jednom bytě dobrovolně a tento stav považuje za uspokojivý (Suchý, 2006). Obvykle je uváděno, že chtěné soužití se týká 3 - 5 % cenзовých domácností. V případě této práce jsou modelově pro rok 2020 uvažovány 3 %.

Odvození potřebného objemu výstavby:

Infobox 3: A) Potřeba bytů v roce 2020:

a) počet cenзовých domácností (PCD)	= ob. 2020 (O)/velikost CD (VCD)
b) podíl chtěného soužití (ChS)	= PCD*0,03
c) počet bytových domácností (PBD)	= PCD-ChS
d) celkový potřebný počet bytů (PPB)	= PBD

Zdroj: Vlastní návrh.

Takto stanovená potřeba bytů je celkovým ideálním počtem, který však nezohledňuje stav bytového fondu, jeho kvalitu a s tím spojený odpad bytových jednotek, ani novou bytovou výstavbu.

Infobox 4: B) zohlednění obměny bytového fondu a nové výstavby do r. 2009

a) počet trvale obydlených bytů v roce 2001 (TOB01)	
b) počet dokončených bytů v letech 2001 – 2009 (DB)	
c) konverze nekom. rekreačních objektů 2001 – 2009 (5 %) (R)	= TOB 01 * 0,05
d) odpad bytů 2001 – 2009 (ODP09)	= 0,001 * DB * 9
e) počet trvale obydlených bytů v roce 2009 (TOB09)	= TOB01+DB+R-ODP09

Zdroj: Vlastní návrh.

Konverze rekreačních objektů může představovat další zdroj nových bytových jednotek. Představuje byty určené k rekreaci, které by mohly za určitých podmínek sloužit pro potřeby trvalého bydlení. Průměrně se odhaduje, že jejich počet dosahuje cca 5 % počtu obydlených bytů. Navíc je obvyklé, že určitá část rekreačních objektů de facto slouží pro trvalé bydlení.

V případě odpadu bytů je počítáno, že představuje ročně cca 0,1 % počtu trvale obydlených bytů.

Infobox 5: C) potřeba bytů do r. 2020

a) celkový potřebný počet bytů (PPB)

b) počet trvale obydlených bytů v roce 2009 (TOB 09)

c) počet rozestav. bytů za poslední 2 roky a vydaná stav. povolení za poslední rok (RO)

d) konverze nekom. rekreačních objektů 2010-2020 (5%) (R20)

e) odpad bytů 2010-2020 (ODP20) $= 0,001 * TOB09 * 10$ f) počet bytů v r. 2020 (PoB20) $= TOB09 + RO + R20 - ODP20$ **g) objektivní potřeba bytů = deficit (-) nebo přebytek (+) bytů = PoB20 - PPB**

Zdroj: Vlastní návrh.

Potřebu bytů do roku 2020 stanovuje objektivní potřeba bytů, tzn., že v případě nedostatku bytů (*deficit (-)*) bude třeba zřídit nové byty, a naopak v případě nadbytku bytů (*přebytek (+)*) není nutné další byty stavět.

Přestože je tato práce zaměřena především na vymezení potřeby ploch pro bydlení na základě demografického vývoje a na parametrech stávajícího bytového fondu, což vyjadřuje teoretickou potřebu bytů, je třeba v praxi zohlednit i ekonomické možnosti obyvatel. Proto je dosažení ideálního stavu limitováno koupěschopností obyvatel. V praxi je tudíž důležité porovnání teoretické potřeby bytů s ekonomickými možnostmi obyvatel s ohledem na:

- a) finanční náročnost pořízení bytu nebo rodinného domu,
- b) definování sociálních skupin budoucích vlastníků s ohledem na příjmové skupiny obyvatel,
- c) výši měsíčních splátek při využití hypotečního úvěru.

V praxi by tedy mělo být definováno, pro jakou sociální skupinu jsou byty určeny, což by se mělo projevit na jejich kvalitativních parametrech, tj. na velikosti obytné plochy bytů, či ploše stavebních pozemků v případě RD. To umožňuje definovat příjmové skupiny obyvatelstva, které mohou na trh s byty vstoupit.

Dalším faktorem, který ovlivňuje poptávku a tudíž i potřebu nových bytů jsou zásahy centrálních orgánů, které buď přímo, nebo nepřímo pomocí ekonomických nástrojů ovlivňují poptávku na trhu s byty. Mezi přímé nástroje můžeme zařadit plánované zvýšení DPH, o jehož výši se v současnosti diskutuje, to se pak promítne nejen do ceny výstavby a tím vyšší ceny bytů, ale i zdražení hypoték. (Newton Media, 2011) Dalším příkladem je zvýšení poplatku za vynětí stavebního pozemku ze ZPF, jehož výše je závislá na parametrech konkrétního pozemku. O dopadech těchto rozhodnutí je vedena debata a názory odborné veřejnosti se na tyto otázky různí. Jisté však je, že v případě zvýšení poplatku za vynětí pozemku ze ZPF to bude mít vliv

na menší ekonomickou výhodnost vymezení nových ploch pro bydlení a zvýší se tlak na využití již zastavěného území.

Rozdíl mezi zjištěnou potřebou nové bytové výstavby a koupěschopnou poptávkou by měl být alespoň zčásti pokryt nevlastnickým bydlením (např. formou nájemního obecního bydlení, družstevního bydlení nebo v podobě domů s pečovatelskou službou pro seniory). (Suchý a kol., 2006)

10.2.2 Vyjádření nároků na rozvojové plochy

Pro vyjádření nároků bytové výstavby na rozvojové plochy je nutné brát zřetel na formu bydlení, tj. zda se jedná o byty v RD nebo BD. Z provedené analýzy bytové výstavby vyplývá, že na celokrajské úrovni při zohlednění forem výstavby ve všech velikostních skupinách obcí v období let 2007 až 2009 tvořily z celkového počtu 1 627 bytů dokončené byty v RD 52,1 % všech dokončených bytů, byty v BD 26,7 % všech bytů. Zbývající podíl tvoří byty v nástavbách a přístavbách, které však prakticky nevykazují žádné nároky na rozvojové plochy. Z toho plyne, že na území kraje vzniká potřeba ploch z cca 2/3 určených pro výstavbu bytů v RD a z cca 1/3 určených pro výstavbu bytů v BD.

Pro výpočet potřeby ploch v obcích do 2 tis. obyvatel je však zapotřebí zohlednit převládající formu výstavby, tj. výstavbu bytů v RD. Kvalifikovaným odhadem, s přihlédnutím k dotazníkovému šetření, které mimo jiné zjišťuje vyčleněné plochy pro RD i BD, a z analýzy vybraných územních plánů obcí vyplývá podíl výstavby bytů v RD a BD. Je nutné upozornit, že se v tomto případě jedná o kvalifikovaný odhad proporcionálního zastoupení v modelové situaci. V praxi je třeba zohlednit možnosti a podmínky specifické pro každou konkrétní obec a její ÚP.

V tomto modelovém případě je předpokládáno, že proporcionalita bytů v RD a BD se do roku 2020 zásadně měnit nebude. Vzhledem k velké variabilitě počtu bytů v BD, vysoce individuálním nárokům na rozvojové plochy a dominantnímu postavení podílu bytů v RD jsou kalkulovány pouze požadavky na rozvojové plochy určené pro výstavbu RD. Z tohoto důvodu je ve výpočtu zaveden koeficient „K“ udávající podíl bytů v RD, viz Příloha 17.

Pro výpočet potřeby ploch v roce 2020 byla stanovena průměrná plocha stavebního pozemku na 1 100 m².

Z výše uvedeného lze odvodit výsledek následujícím výpočtem:

Infobox 5: D) Potřeba ploch pro bydlení v RD
= objektivní potřeba bytů * K * průměrná rozloha pozemku RD

Zdroj: Vlastní návrh.

Infobox 6: E) Potřeba rozvojových ploch = deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD
= (objektivní potřeba bytů * K * průměrná rozloha pozemku RD) + celková výměra rozvojových ploch pro RD v ÚP

Zdroj: Vlastní návrh.

Obdobně jako u stanovení potřeby bytů i stanovení potřeby rozvojových ploch určuje ukazatel *Potřeba rozvojových ploch*, tzn., že v případě nedostatku rozvojových ploch (*deficit (-)*) bude třeba vymezit plochy nové, a naopak v případě nadbytku rozvojových ploch (*přebytek (+)*) není nutné další plochy v ÚP vymezovat.

Závěrem můžeme výsledek relativizovat pomocí ukazatele *Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (v %)*, tedy podílem *Deficitu (-) nebo přebytku (+) ploch pro RD* a absolutní hodnoty *Potřeby rozvojových ploch*.

Infobox 7: F) Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (v %)
= Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD / | Potřeba rozvojových ploch | * 100

Zdroj: Vlastní návrh.

Analogický postup platí i v případě vymezení rozvojových ploch pro BD⁷⁰.

⁷⁰ Pokud chceme ve výpočtu zohlednit i plochy pro výstavbu BD, použijeme následující modifikaci výpočtu:

Potřeba ploch pro bydlení v BD

= (objektivní potřeba bytů * (1 - K) * průměrná rozloha pozemku na 1 byt v BD)

Potřeba rozvojových ploch = deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro BD

= (objektivní potřeba bytů * (1 - K) * průměrná rozloha pozemku na 1 byt v BD) + výměra rozvojových ploch pro BD v ÚP

U výpočtu ploch pro výstavbu BD je nutno opět upozornit na značnou variabilitu řešení BD v praxi, proto hodnoty získané výpočtem jsou orientační. Celkovou potřebu rozvojových ploch pro bydlení v daném území získáme součtem ploch potřebných pro výstavbu RD a BD. Postup relativizace výsledného deficitu nebo přebytku ploch pro BD je analogický s postupem pro RD. (Vlastní návrh)

Celková potřeba rozvojových ploch se vyjádří následovně:

Potřeba ploch pro bydlení celkem

= (objektivní potřeba bytů * K * průměrná rozloha pozemku RD) + (objektivní potřeba bytů * (1 - K) * průměrná rozloha pozemku na 1 byt v BD)

Potřeba rozvojových ploch = deficit (-) nebo přebytek (+) ploch celkem

= (objektivní potřeba bytů * K * průměrná rozloha pozemku RD) + (objektivní potřeba bytů * (1 - K) * průměrná rozloha pozemku na 1 byt v BD) + celková výměra rozvojových ploch v ÚP

STANOVENÍ POTŘEBY BYTŮ		doplňte
		doplňte dle tabulky nebo ÚP
		nevyplňujte
A) Potřeba bytů v r. 2020	Počet obyvatel v roce 2020	587 980
	Velikost cenové domácnosti v roce 2020	2,19
	Počet cenových domácností	268 484
	Podíl chtěného soužití	8 055
	Celková potřeba bytů	260 429
B) Zohlednění obměny bytového fondu do r. 2009	Počet trvale obydlených bytů v roce 2001	204 806
	Počet dokončených bytů v letech 2001 – 2009	13 739
	Konverze nekomerčních rekreačních objektů 2001 – 2009	10 240
	Odpad bytů 2001 – 2009	1 843
	Celkový poč. obydlených bytů	226 942
C) Potřeba bytů do r. 2020	Poč. rozestav. bytů za pos. 2 roky a poč. stav. pov. vyd. v pos. roce	4 752
	Konverze rekreačních objektů 2010-2020	11 347
	Odpad bytů 2010-2020	2 496
	Počet bytů v r. 2020	240 545
	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek bytů (+)	-19 885
STANOVENÍ POTŘEBY PLOCH PRO BYDLENÍ V RD		
A) Pro RD (Zlínský kraj jako celek)	Objektivní potřeba = deficit nebo přebytek bytů	-19 885
	„K“ koeficient udávající podíl bytů v RD	0,66
	Průměrná rozloha pozemku RD (m ²)	1 100
	Potřeba rozvojových ploch = deficit (-) nebo přebytek (+) (ha)	-1 444
	Celková výměra rozvojových ploch pro RD 2005 (ha)	2 936
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (ha)	1492
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (v %)	103,4%

Obr. 13: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet ploch pro bydlení v RD na modelovém příkladu Zlínského kraje

Zdroj: Vlastní návrh.

Z výše uvedeného vyplývá, že na území Zlínského kraje vznikne do roku 2020 potřeba výstavby celkem 19 885 bytů. Za předpokladu, že podíl bytů v RD bude tvořit 66 %, činí potřeba ploch pro výstavbu RD 1 444 ha. Dle Katalogu bylo v roce 2005 vyčleněno pro výstavbu RD celkem 2 936 ha rozvojových ploch. Z toho plyne, že je v kraji vymezeno více ploch, než je jejich reálná potřeba. Přebytek ploch pro bydlení tvoří 1 493 ha. Nabídka tedy dvojnásobně převyšuje reálnou potřebu ploch pro výstavbu RD.

K obdobným výsledkům, i když dosaženým jinou metodikou výpočtu, či spíše kvalifikovaným odhadem založeným na znalosti potřebných dat, dospěl i odhad potřeby rozvojových ploch pro bydlení kalkulovaných ve studii *Rozvojové plochy pro bydlení na území Zlínského kraje* (IRI, 2005a), která konstatovala dvoj- až trojnásobný přebytek rozvojových ploch pro bydlení oproti jejich potřebě na území kraje. Pro další ověření funkčnosti *Kalkulačky rozvojových ploch* slouží případové studie konkrétních obcí zpracované v kap. 11.

Postup relativizace výsledného deficitu nebo přebytku ploch pro BD je analogický s předcházejícím postupem.

Nejvyšší relativní nabídka ploch, tj. po přepočtení na 1 tis. obyvatel, existuje v území s venkovskými sídly. Efektivnost využití vymezených a mnohdy i připravených stavebních pozemků (především v prolukách) je velmi nízká. Neexistuje účinný ekonomický nástroj podporující využití potenciálu stavebních pozemků, ale i ostatních nemovitostí v kraji (např. neobydlených bytů).

Především nízká úroveň daně z nemovitostí nevytváří tlak na přiměřené využití stavebních pozemků. Náklady na přípravu vlastních lokalit pro bydlení, které je možno srovnávat zejména u RD, dosahují i více než 600 Kč/m² stavebního pozemku, po započtení podmiňujících a vyvolaných investic i dvojnásobné částky. V ÚPD není nákladová stránka využití jednotlivých lokalit, ani celková investiční náročnost jednotlivých řešení vyhodnocována. Vyhodnocení nákladů se provádí obvykle až v úrovni zastavovacích studií jednotlivých lokalit. (IRI, 2005a)

11 Případové studie

Případové studie slouží především k ověření výsledků získaných v předchozích kapitolách a přináší pohled na situaci týkající se bydlení na úrovni konkrétních vybraných obcí, zejména pak ověření využití *Kalkulačky rozvojových ploch* v praxi.

Výběr obcí byl proveden na základě typologie sídel, kdy byly pro čtyři základní skupiny obcí vybrány typické obce pro danou kategorii. Konkrétní obce pak byly vybrány na základě několika kritérií:

- a) obec je typickým zástupcem dané kategorie v provedené typologii obcí,
- b) obec má zpracovaný územní plán – zde byly vybírány obce s co nejaktuálnějším ÚP, v ideálním případě v digitální podobě,
- c) obec se zúčastnila dotazníkových šetření ÚRS Praha týkající se potřeby bytové výstavby v ČR – vnímání situace zástupců obce je konfrontováno se zjištěným stavem.

U takto vybraných obcí byla sestavena tzv. *Karta obce*, která poskytuje základní informace týkající se demografického vývoje v obci od počátku 90. let do současnosti, zhodnocení situace bytového fondu, nové výstavby a zařazení obce do příslušné kategorie typologie obcí. Poté bylo vyhodnoceno dotazníkové šetření a jeho závěry srovnány s výsledky typologie sídel, což je de facto ověření správnosti zařazení obce do příslušného typu, i ověření objektivního vnímání obce jejími zástupci.

Na závěr byla provedena analýza územního plánu a pomocí *Kalkulačky rozvojových ploch* ověřena skutečná potřeba ploch pro bydlení. Tímto byl také samotný nástroj ověřen v praxi.

Pro případové studie byly vybrány čtyři obce, Žlutava, Lhota u Vsetína, Slopné a Kunkovice, viz Příloha 26.

Žlutava je typickou příměstskou obcí ležící v zázemí centra. Vykazuje dlouhodobý růst počtu obyvatel i nadprůměrnou intenzitu bytové výstavby. S přihlédnutím k její populační velikosti ji řadíme k typu I. Její pozice v typologii kontrastuje s postavením další obce vybrané pro případovou studii, a to Kunkovicemi, které naopak patří k nejmenším obcím kraje a díky své poloze na periferii se potýkají s dlouhodobým úbytkem obyvatelstva a nulovou intenzitou bytové výstavby. V rámci typologie obec řadíme do typu D.

K populačně ziskovým obcím s podprůměrnou intenzitou výstavby patří Lhota u Vsetína. V typologii obcí je zařazena do typu F. Naopak příkladem obce vykazující úbytek obyvatel, ale nadprůměrnou intenzitou výstavby je Slopné, které je v typologii zařazeno do typu G.

To je důkazem, že ve Zlínském kraji nalezneme různé typy obcí se specifickými rysy a rozmanitými problémy ve vztahu k rozvoji bydlení. Proto je lze tuto problematiku zobecnit pouze do určité míry. V praxi je pak nutný individuální přístup k jednotlivým problémům konkrétních obcí.

a) Případová studie obce Žlutava

Počet obyvatel ⁷¹	1 114	Územní plán	ANO
Pohyb obyvatelstva (změna 09/01)	116,2%	Rok pořízení	2008
Počet katastrálních území	1	Počet dokončených bytů 2009	5
Počet místních částí	1	Intenzita byt. výstavby 2001 - 2009	3,7
Katastrální plocha (ha)	740	Rozloha rozv. ploch bydlení pro RD	25,8 ha
První písemná zmínka	1667	Rozloha rozv. ploch bydlení pro BD	0 ha
Obec s pověřeným obecním úřadem	Napajedla	Kapacita RD	234
Obec s rozšířenou působností	Otrokovice	Nezaměstnanost ⁷²	7,6%
Okres	Zlín	Technická vybavenost ⁷³	P,V,Č, E

I Základní informace o obci

Obec Žlutava se nachází v zázemí ORP Otrokovice. První písemná zmínka pochází z roku 1667. Obec sousedí s k.ú. Otrokovice, Napajedla, Halenkovice, Nová Dědina a Bělov. Ze severozápadu hraničí s okresem Kroměříž.

Žlutava se nachází v blízkém zázemí Otrokovice a Napajedel, což vytváří dobré předpoklady její dopravní dostupnosti. Dostupnost obce hromadnou dopravou je úměrná její poloze a je zajištěna autobusovou linkou s intervalem ranní a odpolední špičky dva spoje za hodinu na trase Žlutava – Otrokovice a zpět. Vybavení obce z hlediska technické infrastruktury je kompletní. Z občanské vybavenosti je dostupná prodejna smíšeného zboží. Ostatní potřeby uspokojují obyvatelé většinou ve 2 km vzdálených Otrokovicích, Zlíně nebo v Napajedlech. Podniky v těchto městech jsou také nejvýznamnějšími zaměstnavateli obyvatel v obci. Denně vyjíždí za prací mimo obec 85,1 % zaměstnaných. Vzhledem ke krajskému průměru je příznivý vývoj míry nezaměstnanosti v obci, která dosáhla v únoru 2011 hodnoty 7,6 %.

II Demografický vývoj

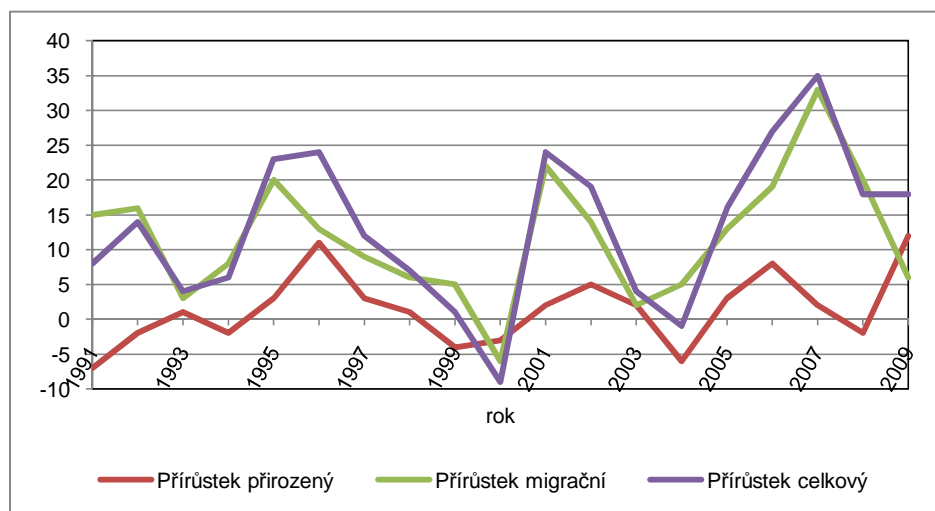
Žlutava je z dlouhodobého pohledu populačně rostoucí obcí. Ještě v roce 1991 měla obec 880 obyvatel, v současné době je jejich počet 1 114. Největší podíl na tom má migrační přírůstek, což je jasný důsledek atraktivní polohy obce v zázemí centra.

⁷¹ Stav k 31. 12. 2009.

⁷² Únor 2011.

⁷³ P = plynovod, V = vodovod, Č = čistírna odpadních vod (ČOV), E = elektřina.

Přirozený přírůstek dlouhodobě osciluje kolem nulové hodnoty. Největší celkový přírůstek obec zaznamenávala mezi lety 2005 až 2008, což souviselo s dokončováním nové bytové výstavby. I v tomto případě tvořil dominantní složku celkového přírůstek migrací.



Obr. 14: Populační vývoj a jeho složky obce Žlutava v letech 1991 – 2009 (absolutní přírůstky nebo úbytky počtu obyvatel)

Zdroj: ČSÚ (2010): Měna obyvatelstva v letech 1971 až 2009; vlastní výpočty.

Obec má také příznivou věkovou strukturu, průměrný věk je 40 let. Relativně příznivý je i index stáří, který dosahoval v roce 2009 hodnoty 72, podíl obyvatelstva staršího 65 let byl 12,5 %. V roce 2001 činil podíl EAO 50,6 %. Přitom krajský průměr indexu stáří dosahoval v témže roce hodnoty 113,6 a podíl obyvatel nad 65 let byl 15,8 %.

III Bytový fond a bytová výstavba

Podle výsledků sčítání v roce 2001 bylo ve Žlutavě celkem 350 bytů, z toho 306, tedy 87, 4 %, bylo trvale obydlených. Byty v RD tvoří 85,4 % bytů. Podíl neobydlených bytů tvoří 12,5 % bytového fondu. Jako druhé bydlení je využíváno 10 bytů, tj. 22,7 % neobydlených bytů, byty obydlené přechodně tvoří 36,4 % neobydlených bytů. (ČSÚ, 2003)

Domovní fond obce tvoří celkem 320 domů, z toho 280 (80,0 %) je trvale obydleno. Kromě RD, které tvoří většinu objektů, jsou v obci dva BD. Z hlediska

vlastnictví jsou RD v soukromém vlastnictví fyzických osob, BD jsou v družstevním vlastnictví. Průměrné stáří domovního fondu bylo v roce 2001 41 let. (ČSÚ, 2003)

Intenzita bytové výstavby v období mezi lety 2001 až 2009 se pohybovala v průměru na úrovni 3,7 bytů/1 000 ob., což je hodnota nad celokrajským průměrem a je dokladem atraktivity obce pro přicházející novousedlíky. V posledních třech letech sledovaného období, tedy mezi lety 2007 až 2009, se pohybovala na úrovni 4,1 bytů/1 000 ob. Nejvíce bytů bylo dokončeno v roce 2006, kdy jich bylo dokončeno 10. Tento údaj koreluje s nejvyšším celkovým přírůstkem, který byl v obci zaznamenán v roce 2007⁷⁴. Na základě dat o nové bytové výstavbě můžeme konstatovat, že Žlutava je z hlediska bydlení atraktivní obcí. (ČSÚ, 2010)

IV Zařazení v typologii obcí Zlínského kraje

Obec Žlutava patří do skupiny obcí nad 1 tis. obyvatel a svou polohou je v suburbánním zázemí Otrokovic jako centra ORP, ale i v širším smyslu konurbace Zlín – Otrokovice typickým zástupcem obcí v jádrovém území kraje s kladným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby, které mají dobré předpoklady z hlediska atraktivity pro bydlení. Žlutava je obcí s atraktivní polohou v zázemí, s odpovídající občanskou technickou vybaveností. Poptávku po širším spektru služeb obyvatelé uspokojují především v Otrokovicích, Zlíně a částečně i v Napajedlech, což jsou přirozená centra dojížděky do zaměstnání. Dobrá je i dopravní dostupnost obce, kromě geografické blízkosti center má obec dobré napojení na silnici I. tř.

V Analýza dotazníkového šetření v obci

V dotazníkovém šetření byly potvrzeny dobré předpoklady obce z hlediska atraktivity bydlení, které vplynuly jak z dílčích analýz demografického vývoje a bytové výstavby a také plynoucí ze zařazení v provedené typologii obcí. Zástupci obce hodnotí kvalitu bytového fondu jako dobrou. K žádné změně oproti roku 2001 nedošlo ve vlastnické struktuře bytů, které jsou dále ve většině případů v soukromém vlastnictví – všechny RD, BD jsou v družstevním vlastnictví. Zároveň převládá názor, počet bytů je v současné době dostačující.

⁷⁴ Zde je nutno zohlednit určitou dobu potřebnou k zabydlení bytu.

Zástupci obce také potvrdili korelaci mezi vývojem počtu obyvatel v posledních 10 letech a intenzitou bytové výstavby v obci. Proto hodnotí obec z pohledu bydlení jako atraktivní. Za nejdůležitější faktory díky nimž je obec z hlediska bydlení atraktivní uvedli výbornou dopravní dostupnost, kvalitní životní prostředí a nízkou kriminalitu. Jako průměrnou hodnotí dostupnost služeb a ostatní občanské vybavenosti, jako např. škola, zdravotnické zařízení a počet pracovních příležitostí. Je však nutné upozornit, že tyto případné nedostatky jsou kompenzovány dobrou dostupností Otrokovic a dalších center, která tuto relativně nedostatečnou nabídku zcela kompenzuje. Navíc většina zaměstnaného obyvatelstva pracuje právě v těchto městech a uspokojování potřeb v nich je tedy přirozené.

Vzhledem k dosavadnímu zájmu o atraktivní lokality pro bydlení v obci její zástupci předpokládají, že bude v následujících 10 letech nová výstavba bytů zejména v RD pravděpodobně nutná. Naopak výstavba bytů v BD v následujících 10 letech spíše nutná nebude, a ani ÚP s ní nepočítá. Co se týče potřebných rozvojových ploch pro tuto novou výstavbu, těch je podle názoru vedení obce vyčleněno dostatečné množství, a to i ve vlastnictví obce. Potenciálním problémem je však absence napojení těchto ploch na stávající technickou infrastrukturu. Co se týče vlastnické formy výstavby, je obec přesvědčena, že investory by měly být soukromé fyzické osoby, tedy jednotliví stavebníci, popřípadě developerská výstavba.

Z dotazníkového šetření tedy vyplynulo, že vedení obce si uvědomuje atraktivitu jejich obce z hlediska bydlení. Tomu se také snaží přizpůsobit své kroky v jejím plánování, neboť lze předpokládat další rozšiřování bytového a domovního fondu.

VI Územní plán a vymezení rozvojových ploch pro bydlení

Současný ÚP obce byl schválen v roce 2008. Z hlediska morfologie zástavby se jedná o typ návesní silnicovky.

Celková urbanistická koncepce je dána situováním obce v blízkosti měst Napajedla a Otrokovic s velkými průmyslovými areály s řadou pracovních příležitostí a s odpovídajícím dopravním napojením. V poslední době roste zájem o výstavbu nových RD v obci. Obec proto reaguje na současnou poptávku a soustřeďuje se na řešení nových ploch pro bytovou zástavbu formou rodinných domů v klidovém prostředí v blízkosti přírodního parku Chříby, zejména v lokalitě Žlaby v jihozápadní části obce. Územní plán obce Žlutava navrhuje zastavitelné plochy účelně především

v prolukách a v návaznosti na zastavěné území. Další zastavitelné plochy bude možné změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 55 odst. 3 stavebního zákona.

Celková urbanistická koncepce vychází z podmínky, že základní dopravní kostra obce zůstane stabilizována. Nová výstavba je směřována zejména do proluk ke stávající silnici III. třídy a v návaznosti na místní komunikace na okrajích zastavěného území obce.

V pohledově exponovaných částech navrhované zástavby a u návrhových ploch v Přírodním parku Chříby platí podmínky, kdy se umísťované stavby musí přizpůsobit venkovskému charakteru s ohledem na krajinný ráz řešeného území. Nová zástavba zde bude respektovat zejména kulturní dominanty v krajině (sakrační a obecní stavby), harmonické měřítko a vztahy v krajině (včetně požadavku na prostupnost krajiny).

Pro potřeby rozvoje bydlení je v ÚP obce výhledově vyčleněno celkem 25,81 ha. Tato plocha je rozčleněna mezi 43 lokalit o výměrách 0,1 až 2,4 ha. Kromě již zmiňované lokality Žlaby, která je tvořena z 12 menších rozvojových ploch o celkové výměře 5,9 ha, je rozlohou nejvýznamnější celistvou plochou lokalita v trati Kopaniny s výměrou 2,4 ha. Kapacitu rozvojových ploch územní plán neudává, lze ale předpokládat, že při předpokládané průměrné rozloze pozemku RD 1 100 m² lze celkovou kapacitu ploch odhadnout na 234 RD. Územní plán také nespecifikuje časový horizont vymezení návrhových ploch. Ve většině případů jde o dobu cca 10 až 15 let.

Dle *Kalkulačky rozvojových ploch* byla stanovena reálná potřeba rozvojových ploch na 22,6 ha. Ve výpočtu byl zohledněn dosavadní trend celkového přírůstku za posledních 9 let, kdy se populace zvětšila o 16,2 p. b., výpočet však počítá s menším nárůstem obyvatel cca 15 %, což je vzhledem k celkovému demografickému vývoji pravděpodobně maximum⁷⁵. Je tedy předpokládáno, že v roce 2020 bude Žlutava mít cca 1 282 obyvatel, což stanovuje potřebu cca 192 bytů. Potřeba rozvojových ploch stanovená územním plánem je 25,8 ha. Přebytek rozvojových ploch tedy činí 4,7 ha, tj. 22,4% potřeby ploch. Náhled výpočtu viz Příloha 21.

⁷⁵ Navíc je nutno počítat s faktem, že obce nebudou (a ani nemohou) populačně růst do nekonečna. Reálný růst počtu obyvatel obce navíc závisí na ekonomickém vývoji regionu. Na druhou stranu ve Zlínském kraji doposud prakticky neexistují rozsáhlá suburbia jako v zázemí některých krajských měst. Zda však bude tento trend následovat i Zlínský kraj, nelze s jistotou odhadnout.

Jelikož je vzhledem k charakteru jednotlivých lokalit nemožné vymežit přesně stanovenou rozlohu návrhových ploch, je možné považovat rozsah navrhovaných ploch pro bydlení v obci Žlutava za optimální.

VII Shrnutí

Žlutava je z hlediska bydlení atraktivní obcí, což prokázaly jak dílčí analýzy, zařazení v typologii obcí, tak dotazníkové šetření provedené s představiteli obce. Žlutava má platný územní plán, který vymezuje optimální množství rozvojových ploch pro bydlení za předpokladu, že dosavadní tempo populačního růstu obce zůstane rámcově zachováno.

b) Případová studie obce Lhota u Vsetína

Počet obyvatel ⁷¹	768	Územní plán	ANO
Pohyb obyvatelstva (změna 09/01)	104,30%	Rok pořízení	2010
Počet katastrálních území	1	Počet dokončených bytů 2009	3
Počet místních částí	1	Intenzita byt. výstavby 2001 - 2009	1,5
Katastrální plocha (ha)	1 127	Rozloha rozv. ploch bydlení pro RD	12,37 ha
První písemná zmínka	1666	Rozloha rozv. ploch bydlení pro BD	0 ha
Obec s pověřeným obecním úřadem	Vsetín	Kapacita RD	112
Obec s rozšířenou působností	Vsetín	Nezaměstnanost ⁷²	12,8%
Okres	Vsetín	Technická vybavenost ⁷³	P,V,E

I Základní informace o obci

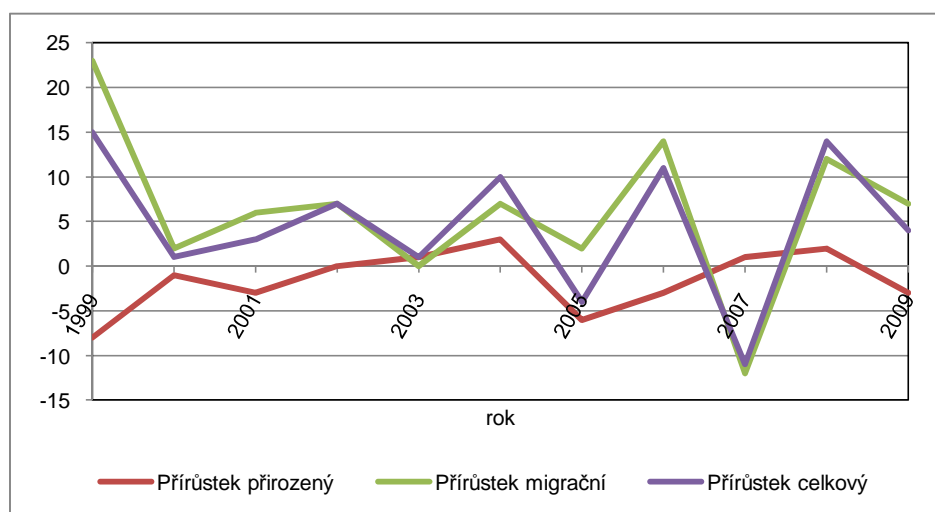
Obec Lhota u Vsetína se nachází v západní části okresu Vsetín, v přímém sousedství okresního města. První písemná zmínka pochází z roku 1666. Obec sousedí s k. ú. Vsetín, Ratiboř, Liptál, Seninka, Leskovec a Ústí. Od roku 1981 do roku 1999 byla obec administrativně součástí Vsetína.

Lhota u Vsetína se nachází v blízkém zázemí Vsetína. Obec má dobrou dopravní dostupnost, prochází jí silnice I. tř. Vsetín – Vizovice. Dostupnost obce hromadnou dopravou je úměrná její poloze a je zajištěna autobusovou linkou s intervalem ranní a odpolední špičky dva spoje za hodinu na trase Lhota u Vsetína – Vsetín a zpět. Vybavení obce z hlediska technické infrastruktury je téměř kompletní, chybí kanalizace s ČOV. Z občanské vybavenosti je dostupná prodejna smíšeného zboží. Ostatní potřeby uspokojují obyvatelé většinou v 5 km vzdáleném Vsetíně. Podniky v okresním městě Vsetín jsou také nejvýznamnějšími zaměstnavateli obyvatel v obci. Denně vyjíždí za prací mimo obec 65,1 % zaměstnaných. (ČSÚ, 2005) Vzhledem ke krajskému průměru je nepříznivý vývoj míry nezaměstnanosti v obci, která dosáhla v únoru 2011 hodnoty 12,8 %. Celý okres Vsetín je zařazen mezi regiony s vysoce nadprůměrnou nezaměstnaností a patří mezi regiony se soustředěnou podporou státu.

II Demografický vývoj

Lhota u Vsetína je obcí s rostoucím počtem obyvatel. V roce 2009 žilo v obci 768 obyvatel. Od roku 2001 se populace zvětšila cca o 4,3 p. b. Po odtržení obce od Vsetína je od roku 1999 celkový kladný přírůstek tvořen zejména přírůstkem migrací,

která se za sledované období s výjimkou roku 2007 pohybovala v kladných hodnotách. Přirozený přírůstek kolísá kolem hodnoty 0.



Obr. 15: Populační vývoj a jeho složky 1999 – 2009 (absolutní přírůstky nebo úbytky počtu obyvatel)

Zdroj: ČSÚ (2010): Měna obyvatelstva v letech 1971 až 2009; vlastní výpočty.

Relativně méně příznivý je i index stáří, který dosahoval v roce 2009 hodnoty 120, podíl obyvatelstva staršího 65 let byl 16,4 %, což jsou hodnoty lehce nadprůměrné. V roce 2001 činil podíl EAO 51,9 %. Přitom krajský průměr indexu stáří dosahoval v témže roce hodnoty 113,6 a podíl obyvatel nad 65 let byl 15,8 %.

III Bytový fond a bytová výstavba

Podle sčítání v roce 2001 bylo ve Lhotě u Vsetína 282 bytů, z toho trvale obydlených bylo 240 bytů, což odpovídá 85,1 % celkového počtu bytů. Většina obydlených bytů se nachází v RD, v obci je jeden bytový dům s kapacitou 4 byty. K potřebám druhého bydlení slouží 6 bytů. Většina bytů je ve vlastnictví soukromých osob, dva byty jsou nájemní a dva v družstevním vlastnictví. Celkem bylo v obci 250 domů, toho 210 obydlených. Průměrné stáří domovního fondu je 42 let. (ČSÚ, 2003)

Průměrná intenzita bytové výstavby mezi lety 2001 až 2009 dosahovala hodnoty 1,5 bytu/1 000 ob., což je hodnota pod krajským průměrem. V posledních třech letech sledovaného období, tedy mezi lety 2007 až 2009, se pohybovala na úrovni 2,6 bytů/1 000 ob., lze tedy konstatovat, že má v čase rostoucí trend. Nejvíce bytů bylo dokončeno v roce 2009, kdy byly dokončeny 3 byty. (ČSÚ, 2010)

IV Zařazení v typologii obcí Zlínského kraje

Lhota u Vsetína patří do skupiny obcí s 300 až 999 obyvateli, vyznačující se kladným saldem pohybu obyvatel a podprůměrnou intenzitou výstavby. Spadá tedy do typu F. Na základě dat demografického vývoje a dat o nové bytové výstavbě můžeme konstatovat, že Lhota u Vsetína se z hlediska bydlení postupně stává atraktivní obcí. Další vývoj v této oblasti bude určován především dalším ekonomickým vývojem Vsetínska.

V Analýza dotazníkového šetření v obci

Dotazníkové šetření potvrdilo trendy nastíněné dílčími analýzami. Podle představitelů obce kvalita bytového fondu v současnosti odpovídá potřebám obyvatel. Oproti sčítání v roce 2001 se nezměnila ani vlastnická struktura bytů. Zároveň mezi zástupci obce převládá názor, že počet bytů je v obci v současnosti dostatečný.

Z hlediska atraktivity bydlení je obec hodnocena jako poměrně atraktivní. Za nejdůležitější faktory atraktivity obce hodnotí dobrou dopravní dostupnost Vsetína a kvalitní životní prostředí. Za průměrnou z hlediska atraktivity pro bydlení byla označena kriminalita. Jako nepříznivý faktor je vnímán nedostatek pracovních příležitostí, dostupnost služeb a občanské vybavenosti.

Vzhledem k postupně rostoucí intenzitě bytové výstavby v obci v posledních letech zástupci obce předpokládají, že bude v horizontu následujících 10 let nutná další bytová výstavba, především ve formě RD. Naopak výstavba bytů v BD nutná v tomto období nebude. Co se týče potřebných rozvojových ploch pro tuto novou výstavbu, těch je podle názoru vedení obce vyčleněno dostatečné množství, především v soukromém vlastnictví. Potenciálním problémem je však absence napojení těchto ploch na stávající technickou infrastrukturu. Tento problém se však v současnosti řeší ve spojení s přípravou pozemků pro novou výstavbu.

Co se týče vlastnické formy výstavby, je obec přesvědčena, že investory by měly být soukromé fyzické osoby, tedy jednotliví stavebníci. Obec tedy předpokládá další růst zájmu o bydlení v obci.

VI Územní plán a vymezení rozvojových ploch pro bydlení

Současný ÚP obce byl schválen v roce 2010. Z hlediska morfologie zástavby se jedná o řadovou ves. Osu obce tvoří silnice a vodní tok. Samoty ležící především v severní části katastru obce jsou rysem typickým pro novověkou valašskou kolonizaci.

Hlavní rozvojové předpoklady obce spočívají ve funkci bydlení. Tuto tendenci významně podporuje návaznost na město Vsetín a poloha na regionální silniční trase I. tř. ÚP respektuje a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti určuje podmínky pro další rozvoj sídlotvorných funkcí.

Vymezení zastavitelných ploch je navrhováno v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí. Pro jednotlivé zastavitelné plochy je řešeno dopravní napojení a způsob napojení na technickou infrastrukturu, pro rozsáhlé kompaktní zastavitelné plochy je řešen související rozvoj technické infrastruktury.

Celkově návrh ÚP vymezuje 12,37 ha rozvojových ploch pro bydlení. ÚP definuje tyto plochy pro individuální bydlení. Kapacitu vymezených rozvojových ploch však neudává. Při předpokladu průměrné výměry pozemku pro RD 1 100 m² však lze odvodit kapacitu pro výstavbu 112 RD. Celkově je na území obce vymezeno 20 lokalit pro nové rozvojové plochy o velikostech v rozmezí 0,11 až 1,92 ha. Jedná se převážně o menší lokality. Ty jsou ve většině případů situovány v návaznosti na stávající zástavbu, především v západní části obce.

Dle *Kalkulačky rozvojových ploch* byla stanovena reálná potřeba rozvojových ploch na 8,2 ha. Ve výpočtu bylo zohledněno dosavadní tempo přírůstku za posledních 9 let, kdy se populace zvětšila o 4,3 p. b. Je tedy předpokládáno, že v roce 2020 bude mít Lhota u Vsetína cca 798 obyvatel. Potřeba stanovená územním plánem je 12,4 ha. Přebytek rozvojových ploch tedy činí 4,2 ha, tj. 51,0 % potřeby ploch. Náhled výpočtu viz Příloha 22. Jelikož ÚP nedefinuje, kapacitu těchto rozvojových ploch⁷⁶, je možné považovat rozsah navrhovaných ploch pro bydlení za nadbytečný, přesahující cca o ½ potřeby obce.

VII Shrnutí

Lhota u Vsetína je z hlediska bydlení průměrně atraktivní obcí, z dlouhodobého hlediska je intenzita bytové výstavby stále podprůměrná, i když v posledních letech

⁷⁶ Pro výpočet byla použita průměrná rozloha pozemku dokončovaných RD ve Zlínském kraji.

zájem o ni roste. Lhota u Vsetína má platný územní plán, který vymezuje nadbytečné množství rozvojových ploch pro bydlení, a to i za předpokladu, že dosavadní tempo populačního růstu obce zůstane zachováno.

c) Případová studie obce Slopné

Počet obyvatel ⁷¹	575	Územní plán	ANO
Pohyb obyvatelstva (změna 09/01)	97,8%	Rok pořízení	1998
Počet katastrálních území	1	Počet dokončených bytů 2009	0
Počet místních částí	1	Intenzita byt. výstavby 2001 - 2009	2,7
Katastrální plocha (ha)	966	Rozloha rozv. ploch bydlení pro RD	2,88 + 2,20 ha
První písemná zmínka	1261	Rozloha rozv. ploch bydlení pro BD	0 ha
Obec s pověřeným obecním úřadem	Luhačovice	Kapacita RD	36 + 18
Obec s rozšířenou působností	Luhačovice	Nezaměstnanost ⁷²	8,1%
Okres	Zlín	Technická vybavenost ⁷³	P, V, E

I Základní informace o obci

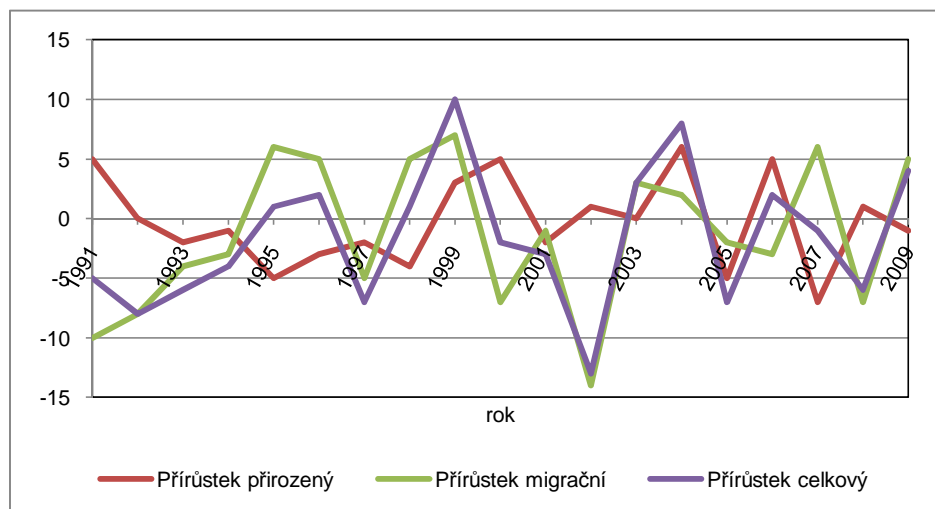
Obec Slopné se nachází v severozápadní části ORP Luhačovice v okrese Zlín. Nachází se v semiperiferní části okresu, a leží v přímém sousedství Vizovic. Obec sousedí s k. ú. Horní Lhota, Vizovice, Loučka, Haluzice, Lipová a Sehradice. Mezi lety 1980 až 1990 bylo Slopné administrativně spojeno se Sehradice, Dolní a Horní Lhotou. Od roku 1990 je opět samostatnou obcí.

Polohu obce vzhledem k dopravní síti můžeme označit spíše jako periferní. Dostupnost obce hromadnou dopravou je úměrná její poloze a je zajištěna autobusovou linkou s intervalem ranní a odpolední špičky dva spoje za hodinu na trase Slopné - Zlín a zpět. Vybavení obce z hlediska technické infrastruktury je téměř kompletní, chybí kanalizace s ČOV. Slopné bylo v minulosti nestřediskovou obcí bez trvalého významu. Přes toto postavení v minulosti je obec centrem vyššího vybavení významné rekreační oblasti a je výchozím bodem turisticky atraktivní oblasti. Většinu potřeb ale uspokojují obyvatelé především ve Zlíně, který je vzdálen cca 24 km. Je také nejvýznamnějším centrem dojížděky za prací z obce. Denně vyjíždí za prací mimo obec 73,0 % zaměstnaných. (ČSÚ, 2005) Vzhledem ke krajskému průměru je příznivý vývoj míry nezaměstnanosti v obci, která dosáhla v únoru 2011 hodnoty 8,1 %.

II Demografický vývoj

Slopné je obcí s kolísajícím počtem obyvatel, který se z dlouhodobého pohledu postupně snižuje. Prakticky setrvalý pozvolný pokles počtu obyvatel je zaznamenáván od konce 70. let V roce 2009 žilo v obci 575 obyvatel, což je o 2,2 p. b. méně než v roce 2001. V poslední dekádě celkový přírůstek osciluje kolem nulové hodnoty, přitom

hodnoty přirozeného a migračního přírůstku jsou srovnatelné. K nejvýraznějšímu propadu celkového přírůstku došlo v roce 2002, kdy celkový úbytek představoval 13 osob.



Obr. 16: Populační vývoj a jeho složky 1991 – 2009 (absolutní přírůstky nebo úbytky počtu obyvatel)

Zdroj: ČSÚ (2010): Měna obyvatelstva v letech 1971 až 2009; vlastní výpočty.

Relativně příznivý je i index stáří, který dosahoval v roce 2009 hodnoty 97,8, podíl obyvatelstva staršího 65 let byl 15,3 %, což jsou hodnoty lehce podprůměrné. V roce 2001 činil podíl EAO 48,6 %. Přitom krajský průměr indexu stáří dosahoval v téměř roce hodnoty 113,6 a podíl obyvatel nad 65 let byl 15,8 %.

III Bytový fond a bytová výstavba

Podle sčítání v roce 2001 bylo ve Slopném celkem 201 bytů, z toho bylo 168, tedy 83,6 % obydlených. Většina obydlených bytů se nachází v RD, v obci je jeden bytový dům s kapacitou 4 byty. K potřebám druhého bydlení slouží dle SLDB 2001 pouze 2 byty. Jejich reálný počet je však odhadován minimálně na 5 až 15⁷⁷. 146, tj. 86,9 % bytů je ve vlastnictví soukromých osob, dva byty jsou nájemní a tři v družstevním vlastnictví. Celkem bylo v obci 178 domů, z toho 148 obydlených. Průměrné stáří domovního fondu je 38 let. (ČSÚ, 2003) To je hodnota poměrně výrazně podprůměrná a bytový fond je tak v relativně dobrém stavebně technickém stavu.

⁷⁷ ÚP obce uvádí, že v roce 1998 bylo v obci 5 takovýchto objektů, a navíc 22 trvale neobydlených objektů v dobrém stavebně-technickém stavu, tedy potenciálně vhodné pro rekreaci nebo bydlení.

Průměrná intenzita bytové výstavby mezi lety 2001 až 2009 dosahovala hodnoty 2,7 bytu/1 000 ob., což je hodnota lehce nad krajským průměrem. V posledních třech letech sledovaného období, tedy mezi lety 2007 až 2009, však intenzita poklesla a pohybovala se na úrovni 1,2 bytů/1 000 ob., lze tedy konstatovat, že má v čase klesající trend. V roce 2009 nebyl dokončen žádný byt. Nejvíce bytů bylo dokončeno v roce 2004, kdy byly dokončeny 4 byty. (ČSÚ, 2010)

IV Zařazení v typologii obcí Zlínského kraje

Slopné patří do skupiny obcí s 300 až 999 obyvateli, vyznačující se záporným saldem pohybu obyvatel a s nadprůměrnou intenzitou výstavby. Je tedy zařazena do typu G. Počet obyvatel Slopného prakticky setrvale klesá. Přestože je bytová výstavba nad krajským průměrem, počty novousedlíků jsou z dlouhodobého pohledu menší než počty vystěhovalých. Záporný je i přirozený přírůstek. Podle SLDB 2001 jsou v obci pouze 2 byty sloužící k rekreaci. Jejich aktuální počet však bude pravděpodobně mírně vyšší, neboť některé z objektů mohou být stále vedeny jako trvale obydlené. Zde je nutné opět zdůraznit, že ne všichni, kteří si v obci postavili nový dům, jsou zákonitě novousedlíci. Mohou mezi nimi být i starousedlíci. Obec byla z hlediska bydlení atraktivní především v období po roce 2000, v současnosti zájem o novou výstavbu upadá.

V Analýza dotazníkového šetření v obci

Podle hodnocení představitelů obce je kvalita bytového fondu dobrá a jejich počet hodnotí jako dostatečný. Uvedli také, že v současné době je většina bytů v soukromém vlastnictví, jeden bytový dům je v družstevním vlastnictví. Představitelé obce se domnívají, že nová bytová výstavba neměla zásadní vliv na vývoj počtu obyvatel v obci. To odpovídá výše provedeným dílčím analýzám a shoduje se se zařazením obce v rámci typologie obcí. Novousedlíci, kteří si v obci v posledních 10 letech postavili své bydlení, částečně vyrovnávají nepříznivý vývoj přirozené měny. Zástupci obce si uvědomují, že z hlediska atraktivity pro bydlení je jejich obec průměrná, v posledních letech dokonce podprůměrná. V čem je však jejich obec z hlediska bydlení atraktivní a naopak, neuvedli.

Vzhledem ke klesajícímu počtu obyvatel je předpokládáno, že v obci nová bytová výstavba nutná nebude, a to ani v podobě RD, či BD. Co se týče potřebných rozvojových ploch pro tuto novou výstavbu, těch je podle názoru vedení obce vyčleněno dostatečné množství, a to i ve vlastnictví obce. Potenciálním problémem je však absence napojení těchto ploch na stávající technickou infrastrukturu. Tento problém se však v současnosti řeší ve spojení s přípravou pozemků pro novou výstavbu.

Co se týče vlastnické formy výstavby, je obec přesvědčena, že investory by měly být soukromé fyzické osoby, tedy jednotlivý stavebníci.

VI Územní plán a vymezení rozvojových ploch pro bydlení

Současný ÚP obce byl schválen v roce 1998. Slopné je typickou obcí, která v sobě z pohledu morfologie zástavby mísí znaky vzniklé v průběhu historického vývoje a novou výstavbou v 2. pol. 20. stol. V historickém jádru obce jsou jednotlivé usedlosti řazeny nepravidelně až chaoticky kolem potoka a cesty. Jedná se proto o tzv. hromadný půdorys, který je zpravidla ovlivněn konfigurací terénu a při němž vznikají nepravidelné stavební parcely. Novou zástavbu ve východní části obce lze charakterizovat jako typickou silnicovku. Osu této části obce tvoří silnice III. třídy. Zástavba údolních enkláv a samot vykazuje rysy typické pro novověkou valašskou kolonizaci.

ÚP obce uvádí, že při jeho zpracování byla snaha o maximální možné využití volných ploch uvnitř zastavěného území nebo ploch na toto území přímo navazujících a snaha o přílišné nerozšiřování obce do okolní krajiny. Územní plán definuje rozvojové plochy pro bydlení pro výstavbu obytných objektů v širokém spektru druhů a velikostí. Nabídka těchto ploch vycházející z možností řešeného území však ještě nemusí znamenat jejich bezpodmínečné využití v návrhovém období.

ÚP obce předpokládá, že k nové výstavbě budou využívány i plochy dnes zastavěné (zahuštění, adaptace, rekonstrukce, demolice a následná výstavba atd.).

Součástí ÚP obce Slopné je i stručná socio-demografická charakteristika s nástinem budoucího populačního vývoje, z kterého byla rámcově odvozena i potřeba nových ploch pro bydlení⁷⁸. Kapacita navrhovaných rozvojových ploch byla koncipována pro předpokládaný počet cca 660 obyvatel v roce 2010. Autoři však

⁷⁸ Je nutné zdůraznit, že obdobná „mikro“ studie se v ÚP ostatních obcích zkoumaných v rámci Případových studií neobjevila.

předem upozornili na to, že tento předpoklad nemusí být naplněn z důvodu již v té době trvalého poklesu počtu obyvatel a špatné předvídatelnosti migračních pohybů. Podle předpokládaného počtu obyvatel byla odvozena potřeba 24 bytů., což by, jak autoři uvádějí, bylo možno pokrýt z kapacit neobydlených bytů.

Předpoklad počtu obyvatel se tedy nenaplnil. V roce 2009 žilo v obci 575 obyvatel.

Celkově návrh ÚP vymezuje 2,88 ha rozvojových ploch pro bydlení. Tyto plochy měly kapacitu 36 RD. Navíc byly ještě vymezeny rezervní plochy, aby byla obec připravena i na případný zvýšený zájem o výstavbu. Tyto rezervy mají rozlohu 2,20 ha a umožňují výstavbu dalších 18 RD.

V návrhu ÚP jsou rozvojové plochy pro bydlení situovány především do jihozápadní a severovýchodní části obce a jsou rozděleny na 6 lokalit s výměrou od 0,2 do 1,2 ha.

Dle *Kalkulačky rozvojových ploch* byla stanovena reálná potřeba rozvojových ploch na 5,18 ha. Ve výpočtu byl zohledněn dosavadní vývoj přírůstku za posledních 9 let, kdy se populace zvětšila o 2,2 %. Je tedy předpokládáno, že v roce 2020 bude Slopné mít cca 563 obyvatel. Potřeba stanovená územním plánem je 5,08 ha. Do výpočtu byly zahrnuty i plochy vedené jako rezerva a to z důvodu stáří ÚP, který byl vydán v roce 1998. Celková teoretická potřeba rozvojových ploch je tedy o 0,1 ha větší než kolik vymezuje ÚP, tj. deficit 2,0 % potřeby ploch. Náhled výpočtu viz Příloha 23. Navíc je nutno započítat plochy, které byly v období platnosti ÚP, tj. od roku 1998, zastavěny. V tomto období bylo v obci dokončeno 14 bytů v RD, což si vyžádalo plochu cca 1,54 ha. Celkovou potřebu ploch do roku 2020 tak můžeme odhadovat na cca 1,55 ha.

Je však nutné upozornit, že hlavní složkou, která tvoří potřebu nových bytů, jsou trendy ve vývoji struktury domácností, v menší míře pak odpad bytů. Z toho vyplývá, že skutečná potřeba ploch bude o něco menší, neboť se počítá s demolicí nevyhovujících objektů a s novou výstavbou na jejich místě, což neklade nároky na nové rozvojové plochy. Jelikož je vzhledem k charakteru jednotlivých lokalit nemožné vymezit přesně stanovenou rozlohu návrhových ploch, je možné rámcově považovat rozsah navrhovaných ploch pro bydlení v obci Slopné za vyhovující.

VII Shrnutí

Slopné je z pohledu podmínek pro bydlení průměrně atraktivní obcí. Potenciálním problémem může v budoucnu být další prohlubování celkového úbytku obyvatel, se kterým se obec potýká dlouhodobě. Obec má na svou dobu poměrně kvalitně zpracovaný územní plán, který se snaží dílčí kroky v dalším rozvoji obce vyvozovat z kontextu širších souvislostí. Vymezení rozvojových ploch je pro současné potřeby vzhledem k předpokládanému vývoji vyhovující.

d) Případová studie obce Kunkovice

Počet obyvatel ⁷¹	46	Územní plán	ANO
Pohyb obyvatelstva (změna 09/01)	60,5%	Rok pořízení	2010
Počet katastrálních území	1	Počet dokončených bytů 2009	0
Počet místních částí	1	Intenzita byt. výstavby 2001 - 2009	0
Katastrální plocha (ha)	712	Rozloha rozv. ploch bydlení pro RD	2,4 ha
První písemná zmínka	1131	Rozloha rozv. ploch bydlení pro BD	0 ha
Obec s pověřeným obecním úřadem	Morkovice-Slížany	Kapacita RD	11
Obec s rozšířenou působností	Kroměříž	Nezaměstnanost ⁷²	21,9%
Okres	Kroměříž	Technická vybavenost ⁷³	P, E

I Základní informace o obci

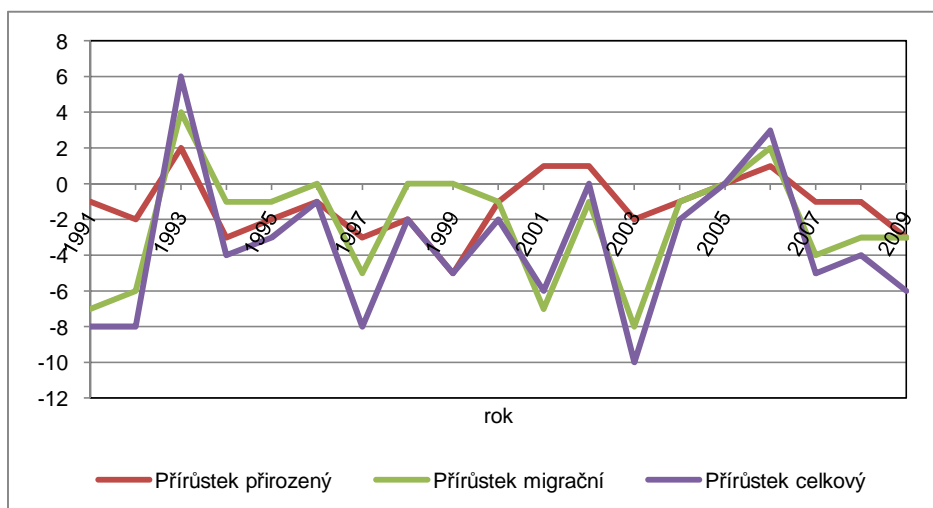
Obec Kunkovice se nachází v západní části ORP Kroměříž, ve vzdálenosti 23 km od jeho správního centra Kroměříže. První písemná zmínka pochází z roku 1131. Obec sousedí s k.ú. Nítkovice, Litenčice a Lísky. Ze západu hraničí s okresem Vyškov, tedy s Jihomoravským krajem.

Přestože jsou Kunkovice vzdáleny cca 20 km od dálnice D1, lze jejich dopravní polohu hodnotit jako nevýhodnou. Obcí však prochází pouze silnice III. tř. Dostupnost obce hromadnou dopravou je úměrná její poloze a je zajištěna autobusovou linkou s intervalem ranní a odpolední špičky jeden spoj za hodinu na trase Kunkovice – Kroměříž a zpět. Ze základní technické infrastruktury jsou do obce dovedeny elektřina a plynovod. Z občanské vybavenosti je dostupná pouze prodejna smíšeného zboží.

Denně vyjíždí za prací mimo obec 85,7 % zaměstnaných. Nepříznivý je vývoj míry nezaměstnanosti v obci, která dosáhla v únoru 2011 hodnoty 21,9 %.

II Demografický vývoj

Kunkovice se dlouhodobě potýkají s úbytkem obyvatel. Ještě v roce 1991 měla obec 97 obyvatel, v roce 2009 se však jejich počet snížil na pouhých 46. Důvodem je dlouhodobě nepříznivý populační vývoj. Hodnota přirozeného i migračního přírůstku se od 80. let 20. stol. prakticky pohybuje v záporných hodnotách. Výjimkou byly pouze roky 1993 a 2006, kdy se celkový přírůstek dostal do kladných hodnot.



Obr. 17: Populační vývoj a jeho složky 1991 – 2009 (absolutní přírůstky nebo úbytky počtu obyvatel)

Zdroj: ČSÚ (2010): Měna obyvatelstva v letech 1971 až 2009; vlastní výpočty.

Obec se tak potýká se stárnutím obyvatel a ostatními trendy spojenými s úbytkem obyvatel. Abnormálně vysoká je hodnota indexu stáří. V roce 2009 se pohyboval kolem hodnoty 950. Podíl obyvatel nad 65 let v tomto roce dosáhl hodnoty 41,3 %. V roce 2001 činil podíl EAO 43,2 %. Přitom krajský průměr indexu stáří dosahoval v témže roce hodnoty 113,6 a podíl obyvatel nad 65 byl 15,8 %.

III Bytový fond a bytová výstavba

Podle sčítání v roce 2001 bylo v Kunkovicích celkem 30 domů. Celkový počet bytů byl 69, z toho trvale obydlených bylo pouze 30, což odpovídá 43,5 % celkového počtu bytů. To je způsobeno zejména přeměnou bytového fondu pro potřeby druhého bydlení. Objekty druhého bydlení sloužící k rekreaci tvoří téměř 95 % neobydlených bytů. (OÚ Kunkovice, 2011) Všechny obydlené byty se nalézají v RD. Všechny byty jsou ve vlastnictví soukromých osob. Průměrné stáří domovního fondu je 43 let.

Nová bytová výstavba prakticky neexistuje. Poslední byt byl v Kunkovicích dokončen v roce 1999. (ČSÚ, 2010) Tato situace v bytové výstavbě v rámci obce trvá již od 80. let 20. stol. Za toto období do roku 2001 zde bylo postaveno pouze 6 domů. (ČSÚ, 2005)

IV Zařazení v typologii obcí Zlínského kraje

Kunkovice patří do skupiny nejmenších obcí do 299 obyvatel se záporným saldem pohybu obyvatel a s podprůměrnou intenzitou výstavby. Spadají tedy do typu D. Příčinou nepříznivého vývoje je špatná dopravní dostupností, nepříznivým demografický vývoj a vysoká míra nezaměstnanosti, což obec činí neatraktivní pro bytovou výstavbu. Obec je součástí území vnitřní periferii na Koryčansku.

V Analýza dotazníkového šetření v obci

V dotazníkovém šetření byly potvrzeny nepříznivé vývojové trendy popsané v předcházejících kapitolách. Stávající kvalita bytového fondu je představiteli obce hodnocena jako odpovídající současným potřebám. Potvrdil se také údaj ze SLDB 2001, že všechny byty v obci jsou v soukromém vlastnictví fyzických osob.

Z hlediska atraktivity bydlení je obec z pohledu svých zástupců hodnocena jako spíše neatraktivní. Za nejdůležitější příčinu tohoto stavu byl označen především nedostatek pracovních příležitostí, špatná dopravní dostupnost, nedostatečná občanská vybavenost a technická infrastruktura, což potvrzuje hlavní příčiny perifernosti (neatraktivity) obce uvedené výše a dokazuje, že tento stav je negativně vnímán i obyvateli obce. Naopak jako výhoda, ve smyslu atraktivity, je uváděna nízká kriminalita a kvalita životního prostředí.

Na otázku nutnosti výstavby nových bytů v RD nemá vedení obce jasný názor. Nicméně jsou v územním plánu vymezeny plochy pro výstavbu s kapacitou 11 RD. Přitom z pohledu obce je množství rozvojových ploch vnímáno spíše jako nedostatečné. Problémem pro realizaci nové výstavby je však to, že rozvojové plochy pro bydlení nejsou v současné době napojeny na technickou infrastrukturu. S výstavbou BD obec nepočítá a ani o ní neuvažuje. Jako hlavní překážka pro novou bytovou výstavbu je podle zástupců obce opět špatná dopravní dostupnost obce.

Na ostatní otázky týkající se především typu vlastnictví pozemků pro rozvojové plochy pro bydlení se nepodařilo odpovědi zástupců obce získat. Nicméně zjištěné informace odpovídají předpokládané situaci zjištěné analýzou demografických dat a ukazatelů bytového fondu a výstavby. Odpovídají také zařazení obce do typologie sídel, která ji řadí do skupiny periferních obcí.

VI Územní plán a vymezení rozvojových ploch pro bydlení

Současný ÚP obce byl schválen v roce 2010. Z hlediska morfologie zástavby se jedná o typ návesní silnicovky, typický pro danou oblast. Zástavba je situována převážně podél komunikace. Pouze menší část je situována v přilehlých prostorách ve formě slepých uliček. Ve spodní části obce se ulice rozšiřuje do poměrně prostorné návsi s kapličkou.

Koncepce rozvoje území vychází podle jeho autorů z rozvojových potřeb obce Kunkovice. Stávající plochy vesměs obytné zástavby jsou územním plánem stabilizovány. Územní plán soustřeďuje zástavbu do již existujícího zastavěného území nebo do jeho bezprostřední blízkosti. V obci jsou patrné plošné rezervy pro další zástavbu jak v plochách bez nároku na inženýrské sítě v podobě proluk, tak další plošné prostorové rezervy.

V obci byly navrženy především plochy pro zástavbu RD venkovského typu, které budou navazovat na stávající zástavbu. Postupnou výstavbou RD dojde jednak k zahuštění stávající zástavby a k jejímu částečnému rozšíření.

Pro další zástavbu byly, kromě možné dostavby stávajících ploch v obci (volné proluky apod.), zvoleny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území obce a vytvářející s obcí jednotný celek.

Celkem je v ÚP obce vymezeno kromě proluk 2,38 ha rozvojových ploch. Ty jsou situovány jednak v západní části obce, kde se nachází největší rozvojová lokalita o výměře 1,58 ha a také ve východní části obce, kde jsou situovány ostatní lokality. V rámci těchto ploch ÚP počítá s výstavbou cca 11 rodinných domů. To by umožňovalo nárůst obyvatel o cca 20 %. Tento odhad kapacity však odpovídá průměrné rozloze pozemku, která činí 2 159 m², to je rozloha dvakrát větší než je krajský průměr (1 100 m²). Pokud by tedy byly stavěny domy na průměrně velkých pozemcích, jejich kapacita by byla 21 RD. S výstavbou BD ÚP obce nepočítá a nevymezuje pro ni ani rozvojové plochy.

Dle *Kalkulačky rozvojových ploch* je v obci přebytek rozvojových ploch. Do kalkulačky byl navíc dosazen údaj o počtu obyvatel obce v roce 2020, který zohledňuje celkový úbytek populace o 10 % oproti stavu roku 2009, což je pravděpodobně optimistická varianta, neboť za posledních 10 let se snížil počet obyvatel téměř o 40 %. Ve výpočtu je tedy předpokládáno, že Kunkovice v roce 2020 budou mít 41 obyvatel. Tento pokles sám o sobě způsobí nadbytek již stávajících bytů

a tím pádem i dnes zastavěných pozemků, a to o výměře 1,57 ha. V tomto modelovém výpočtu byla použita průměrná rozloha pozemku 1 100 m², čili téměř o polovinu menší než se kterou počítá ÚP. Reálný přebytek rozvojových ploch se přesto rovná všem vymezeným rozvojovým plochám. Náhled výpočtu viz Příloha 24.

Zde je však potřeba výsledek výpočtu brát s rezervou, neboť i dlouhodobě populačně ztrátová obec by určitý rozsah rozvojových ploch vymezen mít měla. Jak velká by tato rozloha měla být je otázkou další odborné diskuse. V tomto případě je ale nutné upozornit, že vymezené rozvojové plochy jsou svou rozlohou nadbytečné a mělo by dojít k jejich částečné redukci, neboť v přepočtu na obyvatele by umožnily výstavbu bydlení pro cca 47 obyvatel (podle kapacity RD udávaných obcí pro cca 25 obyvatel), což je více než současný počet obyvatel, resp. více než polovina současných obyvatel.

VII Shrnutí

Kunkovice jsou obcí ležící ve vnitřní periférii na Koryčansku a jako periferní obec se potýkají s řadou problémů, s nichž nejvýznamnější je dramatický pokles počtu obyvatel v poslední dekádě. Z hlediska bydlení jsou neatraktivní, což dokazuje nulová výstavba v posledních letech. Relativně silnou pozici má v obci druhé bydlení.

12 Závěr

Bydlení na venkově se zejména v posledních 10 letech stává velmi atraktivní. Spojuje v sobě výhody bydlení ve vlastním domě, kvalitní životní prostředí a relativní cenovou výhodnost a ve spojení s dobrou dopravní dostupností centra s pracovními příležitostmi a nabídkou služeb je vynikající alternativou bydlení ve městě. To však platí pro příměstský venkov. Na druhou stranu ve Zlínském kraji existují periferní oblasti, kde venkovská sídla prodělávají odliv obyvatelstva v důsledku celkově negativního vývoje těchto oblastí. V těchto obcích je často relativně velká část objektů využívána pro druhé bydlení.

Typologií provedenou v této práci byla ve vztahu k atraktivitě v oblasti bydlení vymezena poměrně široká škála kategorií obcí. Navíc zde existuje stále velmi výrazný, historickým vývojem podmíněný ráz sídel, který se projevuje na morfologii – „tváří“ jednotlivých obcí.

Venkovský prostor je specifickým místem pro život lišící se zásadně od městského prostředí a zároveň široce vnitřně diferencovaný, s mnoha jedinečnými podobami. V posledních dvaceti letech, obdobně jako celá společnost, prochází složitými vývojovými změnami. Jeho další vývoj založený na principech udržitelného rozvoje je jednou z výzev současného územního plánování.

Nejen v příměstských obcích je v současnosti nejvíce rozvíjenou sídlotvornou funkcí právě funkce bydlení, často realizovaná formou výstavby „na zelené louce“. Proces vymezení nových ploch pro bydlení by měl být přitom založen na základech výsledků komplexní analýzy zahrnující jak demografický, tak ekonomický vývoj nejen konkrétní obce, ale v kontextu vývoje i širšího regionu. Z provedených případových studií a při pohledu na rozsah vymezených ploch pro bydlení vyplývá, že v některých případech vymezení ploch poměrně výrazně překračuje jejich reálnou potřebu. Pokud by v době platnosti ÚP teoreticky došlo k plnému zastavění všech vymezených ploch, znamenalo by to v horizontu několika málo desítek let neúměrné rozšíření zastavěného území obce, spojené jednak s vysokým záborem ZPF, a také s problémy v souvislosti s náklady potřebnými na obsluhu území.

Tato práce se snaží předložit relativně ucelený pohled na problematiku bydlení a potřebnosti nových ploch pro bydlení ve venkovském prostoru na základě dílčích analýz a vytvořené typologie sídel. Přínos pro využití v praxi předkládá jako jednu

z možných cest stanovení potřeby ploch pro bydlení nástroj ve formě *Kalkulačky ploch pro bydlení*. Ta se, se svým pro uživatele jednoduchým použitím a dostupným formátem, může stát jedním z pomocných nástrojů při tvorbě územních plánů. V rámci práce bylo také provedeno její odzkoušení na modelových příkladech.

K obdobným výsledkům, i když dosaženým jinou metodikou výpočtu, dospěl i odhad potřeby ploch pro bydlení kalkulovaný ve studii *Rozvojové plochy pro bydlení na území Zlínského kraje* (IRI, 2005a), která konstatovala dvoj- až trojnásobný přebytek rozvojových ploch pro bydlení oproti jejich potřebě na území kraje. Další ověření funkčnosti *Kalkulačky rozvojových ploch* bylo provedeno v případových studiích.

Vymezování nových ploch pro bydlení by mělo být prováděno na základě komplexní analýzy vývoje území, a to jak na regionální, tak na lokální úrovni, která zohlední budoucí demografický i socioekonomický vývoj, respektuje dlouhodobé strategické plány regionu a je založena na principech udržitelného rozvoje.

13 Shrnutí

Práce hodnotí potenciál bytové výstavby v obcích Zlínského kraje. Důraz je přitom kladen na zhodnocení této problematiky ve venkovském prostoru s přihlédnutím k typologii sídel založené na demografickém vývoji, bytové výstavbě a velikostní kategorii obcí prostřednictvím dílčích analýz.

Hlavními výstupy práce jsou provedená typologie obcí Zlínského kraje a *Kalkulačka ploch pro bydlení*. Ty vycházejí z dílčích analýz demografického a ekonomického vývoje Zlínského kraje se zaměřením na bytovou výstavbu a její intenzitu v jednotlivých částech regionu.

Typologie ukazuje poměrně zásadní disparity ve vývoji jednotlivých oblastí, což je nutno zohlednit v územně plánovací praxi. Závisí přitom zejména na faktorech určujících atraktivitu, nebo naopak neatraktivitu konkrétní obce, či regionu.

Kalkulačka rozvojových ploch umožňuje stanovit objektivní potřebu bytů ve zvoleném období na základě dostupných dat z oblasti demografie a bytové výstavby a s přihlédnutím k předpokládanému budoucímu vývoji. Na základě výpočtu potřeby bytů je možno relativně přesně vyjádřit rozsah ploch, které tato výstavba nárokuje.

Práce by tak chtěla přispět k diskusi o této problematice a upozornit na vývojové trendy spojené s rozvojem území v oblasti bytové výstavby a vymezením rozvojových ploch.

Klíčová slova: Zlínský kraj, venkovský prostor, územní plánování, rozvojové plochy pro bydlení, případové studie.

The thesis evaluates the potential of housing in municipalities of Zlín Region. The aim is to evaluate this issue in a rural area based on the results of typology of settlements, which is based on the demographics, housing and municipality size by partial analysis. The main outputs are the Typology of municipalities in the Zlín Region and “*Calculator of areas for housing*”. These tools are based on partial analysis of demographic and economic development of the Region.

The typology shows disparities in development between regions, which must be taken into account in planning practice. In practice also depends on factors determining the attractiveness or unattractiveness of municipality or region.

“Calculator of areas for housing” provides housing need based on data from demographic and housing development with regard to future developments. From calculation of housing need can be expressed the extent of land, that the development claims.

The thesis would like to contribute to the debate on this issue and highlight the trends associated with the development of housing and defining development areas.

Key words: The Zlín Region, rural areas, spatial planning, development areas for housing, case studies.

Seznam použité literatury

Monografie:

BAŠE, M. (2006): *Sídla a stavby na venkově*. Praha: FA ČVUT Praha. 80 s. ISBN 80-01-03390-2.

BURIAN, J. (2010): *Analýza konfliktů*. Přednáška předmětu KGI/UPG. Olomouc: KGI.

ČSÚ (2007): *Regionální rozdíly v demografickém, sociálním a ekonomickém vývoji Zlínského kraje v letech 2000 až 2005*. Zlín: ČSÚ. 134 s.

FERKO, M. (ed.) (2007): *Výzkum proměn bydlení v České republice*. Ostrava: VŠB -Technická univerzita Ostrava. 210 s. ISBN 978-80-248-1672-2.

HAMPL, M. (1996a): *Vývoj systému osídlení v České republice*. In: Hampl, M. a kol. *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Praha: PřF UK Praha, s.35-52.

HAMPL, M. (1996b): *Transformační procesy a předpoklady dalšího vývoje systému osídlení*. In: HAMPL, M. a kol.: *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Praha: PřF UK Praha, s.91-118.

HAMPL, M. a kol. (2005): *Geografická organizace společnosti v České republice: Transformační procesy a jejich obecný kontext*. Praha: PřF UK Praha, 147 s. ISBN 80-86746-02-X.

HAMPL, M.; MÜLLER, J. (1996): *Komplexní organizace systému osídlení*. In: Hampl, M. a kol.: *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Praha: PřF UK Praha, s. 53 - 90.

HEXNER, M.; NOVÁK, J. (1996): *Urbanistická kompozice*. Praha: FA ČVUT Praha. 201 s.

HNILIČKA, P. (2005): *Sídelní kaše: Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů*. Brno: ERA, 129 s. ISBN 80-7366028-8.

IRI (2005a): *Rozvojové plochy pro bydlení na území Zlínského kraje*. Brno: IRI. 26 s.

IRI (2005b): *Hodnotová mapa pozemků pro bydlení na území Zlínského kraje. Projektová dokumentace*. Brno: IRI. 36 s.

POLEDNIK, M. a kol. (2010): *Urbanistická kalkulačka URBANKA*. Brno: IRI. 21 s. ISBN 978-80-254-9054-9.

- KAŠPAROVÁ, L.; PŮČEK, M. a kol. (2007): *Kohezní politika: Osídlení v České Republice. Partnerství měst venkova*. Praha: MMR; Brno: ÚÚR. 91 s. ISBN 978-80-903928-7-8.
- KNOPP, A. (1994): *Vesnice-stavby a krajina mají svůj řád*. Brno: ÚÚR. 211 s. ISBN 80-85124-96-3.
- KÖRNER, M. a kol. (2009): *Suburbanizace: Sborník ze semináře AUÚP*. Brno: ÚÚR. 95 s. ISBN 978-80-87318-03-4 In: ÚÚR (2009): *Urbanismus a územní rozvoj*. IV.
- KUBEŠ, J. a kol. (2000): *Problémy stabilizace venkovského osídlení*. České Budějovice: PdF Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích. 164 s. ISBN 80-7040-385-3.
- KUČERA, B. a kol. (1986): *Přestavba venkovských sídel: Dosavadní vývoj a rozvojové tendence venkovského osídlení*. Brno: VÚVA. 115 s.
- MAIER, K.; ČTYROKÝ, J. (2000): *Ekonomika územního rozvoje*. Praha: Grada Praha, 144 s. ISBN – 80-71696-44-7.
- MAŘÍKOVÁ, P. (2009): *Trendy vývoje venkovského prostoru*. Praha: ČZÚ IVP.
- MUSIL, J; a kol.(1984): *Dlouhodobý vývoj aglomerací v ČSR*. Praha: VÚVA. 146 s.
- MÜLLER, J.: *Změny a trendy ve vývoji osídlení po roce 1990*. In KÖRNER, M. a kol. (2009): *Suburbanizace: Sborník ze semináře AUÚP*. Brno: ÚÚR. 95 s. ISBN 978-80-87318-03-4. In: ÚÚR: *Urbanismus a územní rozvoj* č. 4/2009.
- NAGOVSKÝ, Z.; KRÍŽ, E. (1984): *Regionální plánování*. Praha: UK Praha. 192 s.
- OUŘEDNÍČEK, M.; a kol. (2009): *Suburbanizace.cz*. Praha: UK Praha. 96 s.
- POLEDNÍK a kol. (2010): *Urbanistická kalkulačka URBANKA*. Brno: IRI. 28 s. ISBN 978-80-254-9054-9.
- ROZEHNALOVÁ, E. (2008): *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*. Praha: MMR. 5 s.
- RUMPEL, P.; KOUTSKÝ, J. (2010): *Měníci se význam tvrdých a měkkých faktorů rozvoje - Výstup WD-61-07-1 Role měkkých lokalizačních faktorů v eliminaci regionálních disparit ve strukturálně postižených regionech Ostravska a Ústecka*. Praha: MMR. [online]. ©2010 [cit. 2011-02-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/wd-61-07-1-role-mekkych-lo-1841.aspx>>.
- RYŠAVÝ, Z. (1985): *Nové tendence ve vývoji osídlení Československa v posledních patnácti letech a výhled jejich dalšího vývoje*. Praha: VÚVA. 226 s.
- SUCHÝ, J. a kol. (2006): *WB-13-05 Standardizace postupu při vymezení a hodnocení rozvojových ploch pro bydlení*. Praha: MMR. [online]. ©2010 [cit. 2011-01-

23]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/wb-13-05-standardizace-pos-15232.aspx>>

SUNEGA, P., VAJDOVÁ Z., ČERMÁK D. (2002). *Dráhy bydlení*. In Lux, M., a kol.: *Bydlení - věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství. s. 231-262. ISBN 80-86429-12-1.

SÝKORA, L. a kol. (2002): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku. 191 s. ISBN 80-901914-9-5.

ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol. (2007): *Suburbanizace – hrozba fungování malých měst*. Hradec Králové: Civitas per Populi. 234 s. ISBN 978-80-903813-3-9.

TERPLAN (1972): *Současné problémy osídlení ČSR*. Praha: Terplan. 56 s.

TOTH, P. (1998): *Ekonomika měst a obcí*. Praha: FNh VŠE. 194 s. ISBN 80-7079-693-6.

TOUŠEK, V. a kol.(2004): *Analýza socioekonomického a demografického vývoje – Zlínský kraj*. Brno: VCRR MU Brno. 183 s.

TOUŠEK, V. a kol.(2008): *Ekonomická a sociální geografie*. Plzeň: Aleš Čeněk, 411 s. ISBN 978-80-7380-114-4.

TRCHALÍK, T. (ed.) (2007): *Analýza stávajících podkladů a průzkumy potřeb rezidenčního bydlení - Výstup WB-06-05/02/2006 projektu Výzkum ploch pro rezidenční funkce v kontextu ekonomického rozvoje Moravskoslezského kraje*. Praha: MMR. ISBN 978-80-248-1410-0.

ÚRS PRAHA (2009): *Aktivita A403: Analýza používaných nástrojů a metod v ČR – Výstup WD-03-07-1 Formy efektivního snižování rozdílů mezi jednotlivými regiony České republiky*. Praha: MMR. ISBN 978-80-7369-256-8.

VÁGNER, J.; FIALOVÁ, D. (2004): *Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku*. Praha: UK Praha. 286 s. ISBN 80-86561-15-1.

VIKLIČKÝ, A.; PRESS, F. (1966): *Rozbor ekonomických a mimoekonomických faktorů účinnosti urbanistické přestavby venkovského osídlení: 1 – Návrh metody hodnocení*. Brno: VÚVA. 44 s.

Články v periodikách:

ANDRLE, A. (2003): *Fakta a úvahy o vývoji osídlení v České republice. Urbanismus a územní rozvoj*. VI, s. 16-35.

DEITERS, J. (1998): *Revize koncepce střediskové soustavy. Oživení klasického nástroje uspořádání prostoru? Urbanismus a územní rozvoj*. I, s.41-48.

MAGNUS REGIO (2010): *Více papírování, méně peněz. Hrozí obcím zánik?* In: *Moravské hospodářství* (12/2010). s. 2.

Internetové zdroje:

ČSÚ (2003): *Analýza výsledků sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001 ve Zlínském kraji*. [online]. ©2003 [cit. 2010-09-25]. Dostupný z WWW:

<http://www.czso.cz/kraje/zl/publ/2003/sldb/kraj/data/cz/start_cz.htm>.

ČSÚ (2005): *Projekce počtu cenзовých domácností v České republice do roku 2030* [online]. ©2011 [cit. 2011-02-28]. Dostupný z WWW:

<<http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/p/4033-05>>.

ČSÚ (2005): *Sčítání lidu, domů a bytů 2001 - Pramenné dílo* [online]. ©2011 [cit. 2011-02-21]. Dostupný z WWW: <<http://czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/p/4132-05>>.

ČSÚ (2010): *ČESKÁ REPUBLIKA OD ROKU 1989 V ČÍSLECH* [online]. ©2010 [cit. 2011-01-25]. Dostupný z WWW:

<http://czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr_od_roku_1989#01>.

ČSÚ (2010): *Projekce obyvatelstva ve Zlínském kraji do roku 2065* [online]. ©2010 [cit. 2011-01-25]. Dostupný z WWW:

<http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/projekce_obyvatelstva_ve_zlinskem_kraji_do_roku_2065>.

ČSÚ (2010): *Statistická ročenka Zlínského kraje 2010* [online]. ©2011 [cit. 2011-01-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajp/721011-10-xz>>.

ČSÚ (2010): *Věkové složení a pohyb obyvatelstva Zlínského kraje, jeho okresů a správních obvodů obcí s rozšířenou působností v roce 2009* [online]. ©2011 [cit. 2011-01-18]. Dostupný z WWW:

<<http://www.zlin.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajp/724021-10-xz>>.

ČSÚ (2010): *Vývoj počtu obcí v České republice v letech 1961-2005*. ©2010 [cit. 12.1.2011]. Dostupné z WWW:

<[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/CC0031E3A5/\\$File/00070501.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/CC0031E3A5/$File/00070501.pdf)>.

ČSÚ (2011): *Malý lexikon obcí ČR 2001 – 2010* [online]. ©2011 [cit. 2011-01-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/1302-10>>.

ECONOMIA (2010): *Vláda vydala nový seznam regionů potřebujících podporu státu* [online]. ©2010 [cit. 12.3.2011]. Dostupné z <<http://finweb.ihned.cz/c1-40692770-vlada-vydala-novy-seznam-regionu-potrebuji-cich-podporu-statu>>.

ECONOMIA (2011): *Konec regulovaného nájemného: Zvyšují vám činži? Lepší je dohodnout se.* [online]. ©2010 [cit. 9.3.2011]. Dostupné z <<http://finweb.ihned.cz/c1-49074260-vyssi-cinze-misto-soudu-je-lepsi-kompromis>>.

HYPOINDEX.CZ: *Propad českého stavebnictví nekončí. Počet rozestavěných bytů klesl na minimum.* [online]. ©2010 [cit. 9.1.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/propad-ceskeho-stavebnictvi-nekonci.-pocet-rozestavenych-bytu-klesl-na-minimum/>>.

KLÍMA, J. (2009): *Potřeba bytové výstavby v ČR – korespondenční dotazníkové šetření.* In: *Deník veřejné správy* [online]. ©2010 [cit. 2010-12-13]. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6371528>>.

MMR (2011): *Bytová politika.* ©2010 [cit. 9.1.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.

MÜLLER, J. (2009): *Změny a trendy v rozmístění obyvatelstva I.* In: *Deník veřejné správy* [online]. ©2010 [cit. 2010-12-13]. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6393115>>.

MÜLLER, J. (2009): *Změny a trendy v rozmístění obyvatelstva II.* In: *Deník veřejné správy* [online]. ©2010 [cit. 2010-12-13]. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6407836>>.

NEWTONMEDIA (2011): *Plán na zvýšení DPH vítá jen málokdo.* ©2001 - 2010 [cit. 2011-03-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/18865/plan-na-zvyseni-dph-vita-jen-malokdo/>>.

RAIFFESEN (2010): *Trend: stěhování z měst na venkov* [online]. ©2010 [cit. 2011-01-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.svet-bydleni.cz/bydleni-1/trend-stehovani-z-mest-na-venkov.aspx>>.

Databáze a dotazníkové šetření:

ČSÚ (2010): *Databáze bytové výstavby ve Zlínském kraji 1997 – 2009.* Zlín: ČSÚ Zlín.

ČSÚ (2008): *Databáze migrace v ČR 2000 – 2007.* Praha: ČSÚ.

ČSÚ (2010): *Celkový pohyb obyvatelstva ČR podle obcí 1971 – 2009.* Praha: ČSÚ.

IRI (2005): *Katalog rozvojových ploch pro bydlení na území Zlínského kraje.* Brno: IRI.

ÚRS PRAHA (2010): *Dotazník – Potřeba bytové výstavby v malých obcích ČR.* Praha: ÚRS Praha.

ÚRS PRAHA (2008): *Dotazník – Potřeba bytové výstavby v obcích a městech ČR.* Praha: ÚRS Praha.

Seznam zkratek

CD	cenzová domácnost
ČSÚ	Český statistický úřad
ČR	Česká republika
ČSR	Česká socialistická republika
ČVUT	České vysoké učení technické
GIS	geografický informační systém
ICT	informační a komunikační technologie
KBV	komplexní bytová výstavba
k. ú.	katastrální území
KÚZK	Krajský úřad Zlínského kraje
MMR	Ministersvo pro místní rozvoj ČR
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
MR	městské regiony
NSTV	nestředisková sídla trvalého významu
NSO	nestředisková sídla ostatní
ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
p. b.	procentní bod
PRÚOZK	Programu rozvoje územního obvodu Zlínského kraje 2010 – 2012
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SOOV	středisko osídlení obvodního významu
SOMV	středisko osídlení místního významu
SRA	sídelní regionální aglomerace
SSO	středisková soustava osídlení
ÚP	Univerzita Palackého
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklady
ÚPaSŘ	Odbor územního plánování a stavebního řádu
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
VŠB – TU	Vysoká škola báňská - technická universita
ZABAGED	základní báze geografických dat
ZPF	zemědělský půdní fond

Přílohy

Seznam příloh

- Příloha 1: Vývoj počtu obyvatel ve Zlínském kraji mezi lety 1869 až 2009
- Příloha 2: Mezikrajské stěhování Zlínského kraje v letech 2001 až 2007
- Příloha 3: Skladba venkovských obcí a městysů do 2000 obyvatel podle velikostních skupin v roce 2009
- Příloha 4: Počet obcí do 2 tis. obyvatel v ORP Zlínského kraje v roce 2009
- Příloha 5: Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně
- Příloha 6: Počet dokončených bytů podle velikostních skupin obcí ČR v letech 1997 až 2008
- Příloha 7: Počty dokončených bytů a intenzita bytové výstavby v krajích ČR
- Příloha 8: Věková struktura bytového fondu v okresech a kraji
- Příloha 9: Zalidněnost a průměrná plocha bytů dle SLDB 2001 v okresech a kraji
- Příloha 10: Počty dokončených bytů a intenzita bytové výstavby podle velikostních skupin obcí ve Zlínském kraji
- Příloha 11: Bytová výstavba ve Zlínském kraji – tříleté průměry
- Příloha 12: Byty dokončené podle druhu stavby – tříleté průměry
- Příloha 13: Podíl dokončených bytů v rodinných domech na celkovém počtu dokončených bytů v obvodech ORP
- Příloha 14: Obce s nejvyšší intenzitou bytové výstavby ve Zlínském kraji v letech 2007 až 2009
- Příloha 15: Obce s nejvyšší intenzitou bytové výstavby ve Zlínském kraji v letech 2001 až 2009
- Příloha 16: Obce s nejvyšším populačním nárůstem ve Zlínském kraji mezi lety 2001 až 2009
- Příloha 17: Podíl bytů RD a BD podle velikostních skupin obcí
- Příloha 18: Migrační saldo okresů Zlínského kraje v letech 1991 až 2008
- Příloha 19: Věková pyramida Zlínského kraje v letech 2009 a projekce 2020
- Příloha 20: Průměrné počty zahájených bytů v okresech Zlínského kraje
- Příloha 21: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v obci Žlutava do roku 2020

Příloha 22: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v obci Lhota u Vsetína do roku 2020

Příloha 23: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v obci Slopné do roku 2020

Příloha 24: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v obci Kunkovice do roku 2020

Příloha 25: Obce zapojené v dotazníkových šetřeních ÚRS Praha ve Zlínském kraji

Příloha 26: Obce, pro které byla zpracována případová studie

Volné přílohy:

Volná příloha 1: Kalkulačka rozvojových ploch

Příloha 1: Vývoj počtu obyvatel ve Zlínském kraji mezi lety 1869 až 2009

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930
počet ob.	315 228	341 812	357 120	379 386	403 994	405 825	437 453
Bi (%)	100,0	108,4	113,3	120,4	128,2	128,7	138,8
Ri (%)	100,0	108,4	104,5	106,2	106,5	100,5	107,8
rok	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2009
počet ob.	479 421	533 656	551 329	592 154	597 653	595 010	591 412
Bi (%)	152,1	169,3	174,9	187,8	189,6	188,8	187,6
Ri (%)	109,6	111,3	103,3	107,4	100,9	99,6	99,4

Zdroj: ČSÚ (2005): *Historický lexikon obcí České republiky 1869 – 2005, I. díl*. Vlastní výpočty.

Příloha 2: Mezikrajské stěhování Zlínského kraje v letech 2001 až 2007

Ukazatel	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
přistěhovalí	2 626	2 682	2 330	2 355	2 491	2 541	2 799
vystěhovalí	2 455	2 917	2 751	2 677	2 940	3 086	3 362
obrat	5 081	5 599	5 081	5 032	5 431	5 627	6 161
saldo	171	-235	-421	-322	-449	-545	-563
v tom s krajem:							
Hlavní město Praha	-169	-330	-291	-273	-313	-380	-395
Středočeským	-47	-119	-77	-157	-175	-133	-230
Jihočeským	-36	8	-38	-18	-48	-36	-47
Plzeňským	2	11	-14	-7	-31	-26	-19
Karlovarským	11	10	10	-1	17	20	-13
Ústeckým	11	17	-25	0	-8	46	11
Libereckým	-3	0	-31	-21	-19	-4	-4
Královéhradeckým	20	7	-12	-10	7	4	16
Pardubickým	2	-9	-13	-5	-26	-21	24
Vysočina	-4	-15	6	-5	-5	-11	1
Jihomoravským	76	-16	-55	-70	-64	-111	-111
Olomouckým	4	74	26	45	61	-14	26
Moravskoslezským	304	127	93	200	155	121	178

Zdroj: ČSÚ (2008): *Databáze migrace v ČR*.

Příloha 3: Skladba venkovských obcí a městysů do 2000 obyvatel podle velikostních skupin v roce 2009

počet obyvatel	Zlínský kraj				ČR			
	počet obcí		počet obyvatel obcí		počet obcí		počet obyvatel obcí	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
do 49	1	0,40	30	0,02	87	1,54	3423	0,12
50 - 99	3	1,19	194	0,11	442	7,80	33807	1,21
100 - 199	15	5,95	2 479	1,40	1062	18,74	157333	5,64
200 - 499	83	32,94	29 097	16,45	2019	35,63	656020	23,53
500 - 999	101	40,08	73 538	41,57	1346	23,76	947429	33,99
1000 - 1999	49	19,44	71 581	40,46	710	12,53	989476	35,50
celkem	252	100,00	176 919	100,00	5666	100,00	2787488	100,00
podíl na všech obcích	x	82,70	x	29,90	x	90,70	x	26,80

Zdroj: ČSÚ (2011): *Malý lexikon obcí ČR 2010*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 4: Počet obcí do 2 tis. obyvatel v ORP Zlínského kraje v roce 2009

počet obcí	do 49		50 - 99		100 - 199		200 - 499		500 - 999		1000 - 1999	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
ORP												
Bystřice pod Hostýnem	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	7	50,0%	5	35,7%	1	7,1%
Holešov	0	0,0%	0	0,0%	1	5,3%	9	47,4%	6	31,6%	2	10,5%
Kroměříž	1	2,2%	1	2,2%	4	8,7%	18	39,1%	13	28,3%	2	4,3%
Luhačovice	0	0,0%	0	0,0%	1	6,7%	4	26,7%	7	46,7%	1	6,7%
Otrokovice	0	0,0%	0	0,0%	1	10,0%	3	30,0%	1	10,0%	2	20,0%
Rožnov pod Radhoštěm	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	11,1%	3	33,3%
Uherské Hradiště	1	2,1%	0	0,0%	5	10,4%	11	22,9%	11	22,9%	15	31,3%
Uherský Brod	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	6,7%	13	43,3%	5	16,7%
Valašské Klobouky	0	0,0%	1	5,0%	1	5,0%	5	25,0%	7	35,0%	3	15,0%
Valašské Meziříčí	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	5	31,3%	7	43,8%	1	6,3%
Vizovice	0	0,0%	0	0,0%	1	6,3%	6	37,5%	4	25,0%	3	18,8%
Vsetín	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	9,4%	14	43,8%	6	18,8%
Zlín	0	0,0%	0	0,0%	1	3,3%	10	33,3%	12	40,0%	6	20,0%
Zlínský kraj	2	0,7%	2	0,7%	15	4,9%	83	27,2%	101	33,1%	50	16,4%

Zdroj: ČSÚ (2011): *Malý lexikon obcí ČR 2010*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 5: Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně

rok	2001	2006	2007	2008	2009
bytů/1 000 ob.	2,42	2,94	4,03	3,68	3,67

Zdroj: ČSÚ (2011): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 – 2009*. <<http://czso.cz>>, upraveno.

Příloha 6: Počet dokončených bytů podle vel. skupin obcí ČR v letech 1997– 2008

rok	2001		2006		2007		2008		
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	bytů/1 000 ob.
Do 500	2 020	8,2%	2 493	8,3%	2 948	7,1%	3 630	9,5%	4,27
500–999	2 682	10,8%	2 808	9,3%	3 683	8,8%	4 067	10,6%	4,29
1000–1999	2 921	11,8%	3 623	12,0%	4 661	11,2%	4 704	12,3%	4,75
2000–4999	3 754	15,2%	3 606	11,9%	4 847	11,6%	4 817	12,6%	4,02
5000–9999	2 380	9,6%	2 990	9,9%	3 590	8,6%	3 263	8,5%	3,36
10 000–19 999	2 027	8,2%	2 308	7,6%	2 869	6,9%	2 261	5,9%	2,33
20 000–49 999	2 011	8,1%	1 785	5,9%	2 785	6,7%	2 634	6,9%	2,13
50 000–99 999	1 560	6,3%	2 442	8,1%	2 584	6,2%	2 548	6,6%	2,41
100 000 a více	5 403	21,8%	8 135	26,9%	13 682	32,9%	10 456	27,2%	4,78
celkem	24 758	100,0%	30 190	100,0%	41 649	100,0%	38 380	100,0%	3,68

Zdroj: ČSÚ: *Databáze bytové výstavby v ČR 1997 – 2008. 2009*; ČSÚ: *Malý lexikon obcí ČR 2010*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 7: Počty dokončených bytů a intenzita bytové výstavby v krajích ČR

kraj	2001	2006	2007	2008	2009	bytů/1 000 ob. 04 - 09
Hlavní město Praha	3 210	5 186	9 422	6 328	7 397	5,68
Středočeský kraj	3 176	5 957	8 599	8 041	7 421	5,95
Jihočeský kraj	1 819	1 909	2 088	2 707	2 149	3,44
Píseňský kraj	1 697	2 067	1 905	2 662	2 051	3,79
Karlovarský kraj	565	638	543	628	512	2,17
Ústecký kraj	979	1 119	1 153	993	1 087	1,27
Liberecký kraj	869	1 024	1 198	1 355	1 480	2,90
Královéhradecký kraj	1 419	1 218	1 796	1 919	1 516	2,78
Pardubický kraj	1 479	1 515	1 866	1 847	1 612	3,21
Vysočina	1 327	1 495	1 681	1 729	1 416	3,08
Jihomoravský kraj	2 878	3 985	6 013	4 553	4 928	3,98
Olomoucký kraj	1 753	1 307	1 766	1 839	2 026	2,48
Zlínský kraj	1 590	1 138	1 661	1 326	1 894	2,60
Moravskoslezský kraj	1 997	1 632	1 958	2 453	2 984	1,73
ČR	24 758	30 190	41 649	38 380	38 473	3,45

Zdroj: ČSÚ (2011): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 – 2009*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 8: Věková struktura bytového fondu v okresech a kraji

	celkem	1946-1980		1980-1991		1991-2001		nezjištěno	průměrné stáří	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %		celkem	RD
Kroměříž	38 234	20 006	52,30%	5 823	15,20%	4 067	10,60%	263	43	43
Uherské Hradiště	47 902	27 681	57,80%	7 363	15,40%	5 069	10,60%	180	39	39
Vsetín	50 212	29 944	59,60%	8 566	17,10%	4 283	8,50%	254	40	40
Zlín	68 458	39 111	57,10%	10 825	15,80%	5 749	8,40%	389	43	44
Zlínský kraj	204 806	116 742	57,00%	32 577	15,90%	19 168	9,40%	1 086	41	41
ČR	3 827 678	1 868 940	48,80%	627 486	16,40%	313 769	8,20%	37 545	47	47

Zdroj: ČSÚ (2003): *Analýza výsledků sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001 ve Zlínském kraji*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 9: Zalidněnost a průměrná plocha bytů dle SLDB 2001 v okresech a kraji

	osob/byt	průměrná celková plocha			cenzové domácnosti/ byt
		v bytě	v RD	v BD	
Kroměříž	2,78	84	98	62	1,1
Uherské Hradiště	2,98	88	100	61	1,14
Vsetín	2,9	78	95	59	1,14
Zlín	2,83	78	94	61	1,13
Zlínský kraj	2,87	82	97	61	1,13
ČR	2,64	76	97	61	1,11

Zdroj: ČSÚ (2009): *Hlavní charakteristiky bytového fondu podle okresů*. Vlastní výpočty.

Příloha 10: Počty dokončených bytů a intenzita bytové výstavby podle velikostních skupin obcí ve Zlínském kraji

počet obyvatel	2001 - 2003		2004 - 2006		2007 - 2009	
	bytů	bytů/1 000 ob.	bytů	bytů/1 000 ob.	bytů	bytů/1 000 ob.
do 49	0	0,00	0	0,00	0	0,00
50 - 99	0	1,56	0	1,69	0	0,00
100 - 199	6	2,28	5	1,83	6	2,26
200 - 499	79	2,69	65	2,22	78	2,63
500 - 999	212	3,00	173	2,44	199	2,77
1 000 - 1 999	218	3,12	202	2,88	199	2,83
2 000 - 4 999	319	3,47	200	2,18	284	3,04
5 000 - 9 999	161	2,28	210	3,00	196	2,81
10 000 - 19 999	132	1,97	139	2,11	139	2,13
20 000 - 49 999	216	1,92	312	2,81	310	2,81
50 000 - 99 999	165	2,05	139	1,77	216	2,79
celkem	1 507	2,53	1 446	2,45	1 626	2,75

Zdroj: ČSÚ (2010): *Databáze bytové výstavby v ČR 1997 – 2009*. vlastní výpočty.

Příloha 11: Bytová výstavba ve Zlínském kraji – tříleté průměry

		2001 - 2003	2004 - 2006	2007 - 2009
Zlínský kraj	dokončené byty	abs.	1 507	1 446
		bytů/1 000 ob.	2,54	2,45
	zahájené byty	abs.	1 590	1 665
		bytů/1 000 ob.	2,68	2,82
	plynulost výstavby		94,8	87,2
ČR	dokončené byty	bytů/1 000 ob.	2,59	3,10
	zahájené byty	bytů/1 000 ob.	3,23	4,01
	plynulost výstavby		80,3	77,7

Zdroj: ČSÚ (2011): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 až 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 12: Byty dokončené podle druhu stavby – tříleté průměry

			2001 - 2003		2004 - 2006		2007 - 2009		
			abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	
Zlínský kraj	Počet dokončených bytů ⁷⁹		1 507	100,0%	1 446	100,0%	1 627	100,0%	
	v tom byty dokončené	v RD	761	50,5%	714	49,4%	848	52,1%	
		v BD	261	17,3%	214	14,8%	434	26,7%	
		v nástavbách a přístavbách	v RD	286	19,0%	199	13,8%	135	8,3%
			v BD	32	2,1%	23	1,6%	40	2,5%
dokončených byt./1 000 ob.		2,54	x	2,45	x	2,75	x		
ČR	Počet dokončených bytů ⁷⁹		79 176	100,0%	95 321	100,0%	118 502	100,0%	
	v tom byty dokončené	v RD	33 806	42,7%	40 004	42,0%	55 723	47,0%	
		v BD	20 025	25,3%	32 318	33,9%	44 434	37,5%	
		v nástavbách a přístavbách	v RD	8 391	10,6%	6 410	6,7%	4 973	4,2%
			v BD	5 065	6,4%	5 409	5,7%	5 332	4,5%
dokončených byt./1 000 ob.		2,59	x	3,10	x	3,79	x		

Zdroj: ČSÚ (2011): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 až 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 13: Podíl dokončených bytů v rodinných domech na celkovém počtu dokončených bytů v obvodech ORP

ORP	2001 - 2003		2004 - 2006		2007 - 2009	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
Bystřice pod Hostýnem	17	41,5%	12	52,9%	17	64,6%
Holešov	29	53,1%	21	69,2%	35	72,4%
Kroměříž	83	52,3%	70	52,0%	82	48,5%
Luhačovice	25	63,3%	18	21,9%	28	48,3%
Otrokovice	21	39,4%	30	43,5%	30	34,4%
Rožnov pod Radhoštěm	79	71,7%	74	71,2%	78	67,9%
Uherské Hradiště	169	51,6%	127	38,2%	157	44,6%
Uherský Brod	60	32,6%	60	44,1%	70	67,6%
Valašské Klobouky	23	53,1%	27	45,5%	24	55,0%
Valašské Meziříčí	55	58,3%	69	72,6%	89	71,1%
Vizovice	24	67,0%	28	52,5%	35	41,5%
Vsetín	82	57,8%	67	51,4%	77	57,6%
Zlín	94	42,2%	112	56,2%	127	45,0%
Zlínský kraj	761	50,5%	714	49,4%	848	52,1%

Zdroj: ČSÚ (2011): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 až 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

⁷⁹Včetně bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor. Ty se na celkovém počtu bytů ve Zlínském kraji podílejí v průměru kolem 10 %.

Příloha 14: Obce s nejvyšší int. bytové výstavby ve Zlínském kraji v letech 2007 až 2009

obec	ORP	bytů/1 000 ob. 07-09	prům. poč. dok. bytů 07-09	prům. poč. dok. bytů 01-09	prům. poč. ob. 07-09	index vývoje ob. 09/07	index vývoje ob. 09/01
Oznice	Valašské Meziříčí	16,98	6,33	4,00	373	1,08	1,10
Zlámanec	Uherské Hradiště	13,50	4,00	1,78	296	1,01	1,03
Nedachlebice	Uherské Hradiště	12,99	10,33	4,22	796	1,04	1,03
Vizovice	Vizovice	9,87	45,00	25,22	4 559	1,03	1,03
Lutopecny	Kroměříž	9,24	5,33	2,22	577	1,02	1,05
Podolí	Valašské Meziříčí	8,47	2,00	1,44	236	0,99	1,01
Lipová	Luhačovice	8,40	2,67	0,89	317	1,07	1,08
Babice	Uherské Hradiště	7,64	13,33	8,33	1 746	1,04	1,04
Podolí	Uherské Hradiště	7,59	6,33	3,78	835	1,06	1,03
Jarohněvice	Kroměříž	7,39	2,00	2,00	271	1,08	1,05

Zdroj: ČSÚ (2010): *Databáze bytové výstavby v ČR 1997 – 2009*; ČSÚ (2010): *Malý lexikon obcí ČR 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 15: Obce s nejvyšší int. bytové výstavby ve Zlínském kraji v letech 2001 až 2009

obec	ORP	bytů/1 000 ob. 01-09	prům. poč. dok. bytů 01-09	prům. poč. ob. 01-09	index vývoje ob. 09/01
Oznice	Valašské Meziříčí	10,94	4,0	366	1,08
Jarohněvice	Kroměříž	7,91	2,0	253	1,20
Sušice	Uherské Hradiště	7,01	3,8	539	1,18
Vážany	Uherské Hradiště	6,84	2,8	406	0,99
Kunovice	Uherské Hradiště	6,42	33,7	5 244	1,06
Podolí	Valašské Meziříčí	6,30	1,4	229	1,08
Slavkov pod Hostýnem	Bystřice pod Host.	6,22	3,4	554	1,00
Hvozdná	Zlín	6,19	6,7	1 078	1,15
Ořechov	Uherské Hradiště	6,15	4,2	687	1,09
Zlámanec	Uherské Hradiště	5,97	1,8	298	0,97

Zdroj: ČSÚ (2010): *Databáze bytové výstavby v ČR 1997 – 2009*; ČSÚ (2010): *Malý lexikon obcí ČR 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 16: Obce s nejvyšším popul. nárůstem ve Zlínském kraji mezi lety 2001 až 2009

obec	ORP	index vývoje ob. 09/01	prům. poč. ob. 01-09	bytů/1 000 ob. 01-09	prům. poč. dok. bytů 01-09
Valašské Příkazy	Valašské Klobouky	1,21	256	4,72	1,2
Jarohněvice	Kroměříž	1,20	253	4,73	2,0
Sušice	Uherské Hradiště	1,18	539	2,18	3,8
Soběsuky	Kroměříž	1,17	348	3,37	0,1
Karlovice	Zlín	1,16	225	5,17	0,1
Lukoveček	Zlín	1,16	409	2,84	1,7
Míškovice	Holešov	1,16	468	2,47	2,2
Tučapy	Uherské Hradiště	1,16	229	5,04	1,1
Hvozdná	Zlín	1,15	1 078	1,07	6,7
Velká Lhota	Valašské Meziříčí	1,15	428	2,68	2,1

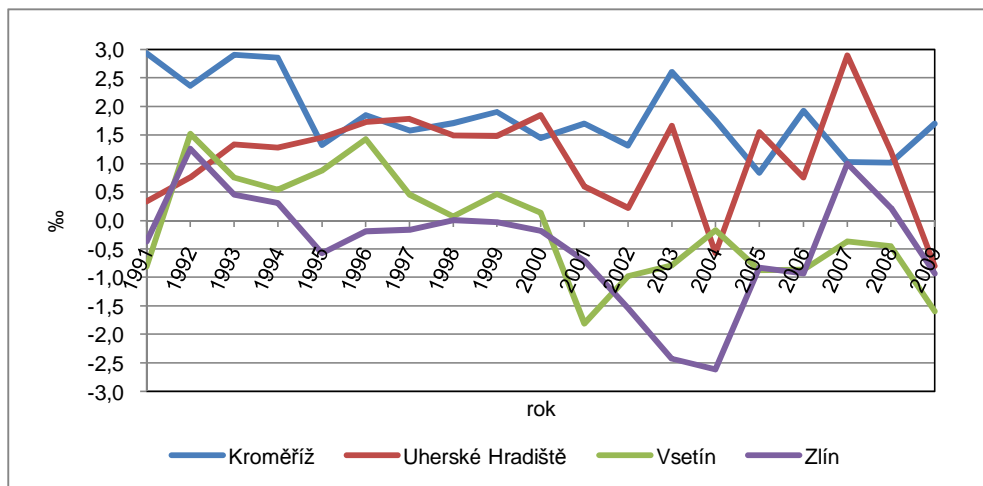
Zdroj: ČSÚ (2010): *Databáze bytové výstavby v ČR 1997 – 2009*; ČSÚ (2010): *Malý lexikon obcí ČR 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 17: Podíl bytů RD a BD podle velikostních skupin obcí

počet obyvatel	podíl bytů v RD	podíl bytů v BD	K
do 500	97%	3%	0,97
500 - 1 099	95%	5%	0,95
1 100 - 1 699	90%	10%	0,90
1 700 - 2000	85%	15%	0,85
Zlínský kraj	66%	33%	0,66

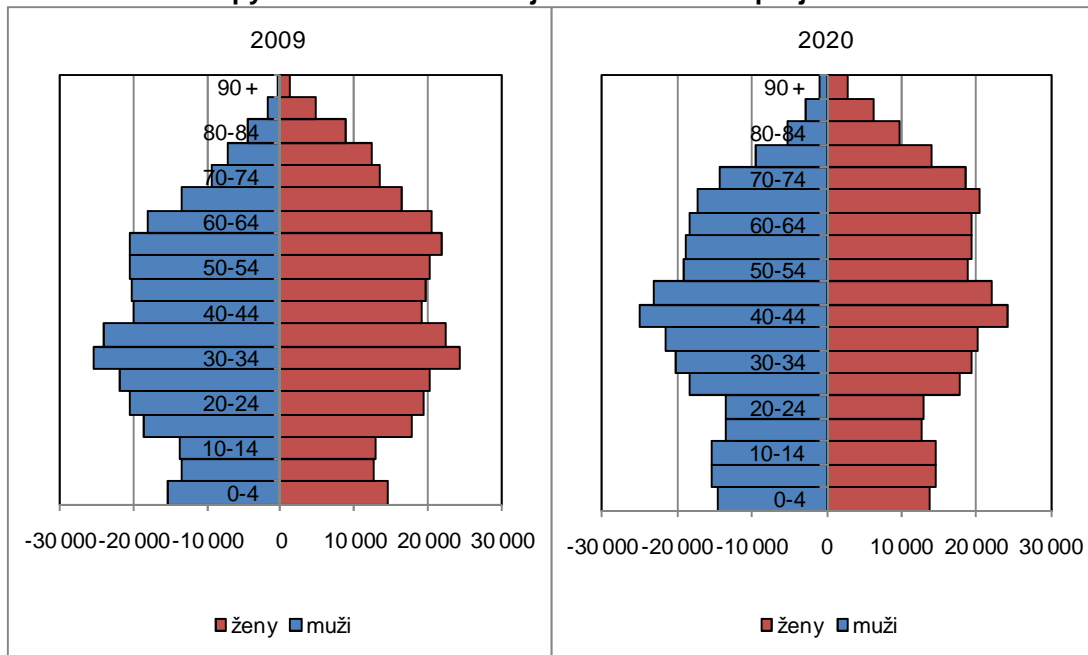
Zdroj: Vlastní kvalifikovaný odhad konzultovaný s Odborem ÚPaSR KÚZK.

Příloha 18: Migrační saldo okresů Zlínského kraje v letech 1991 až 2008



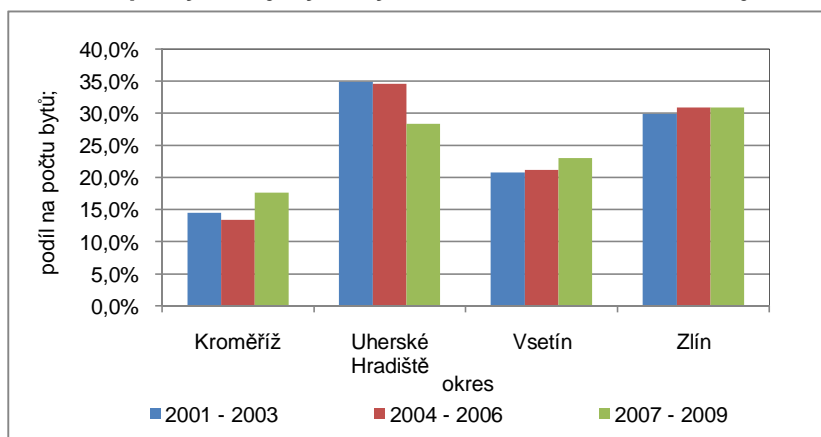
Zdroj: ČSÚ (2010): *Demografická ročenka okresů (2000 až 2009)*; ČSÚ (2009): *Měna obyvatelstva v letech 1971 až 2008*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 19: Věková pyramida Zlínského kraje v letech 2009 a projekce 2020



Zdroj: ČSÚ (2010): *Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065*; ČSÚ (2010): *Věkové složení obyvatelstva k 31.12.2009 – Zlínský kraj*. <<http://www.czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 20: Průměrné počty zahájených bytů v okresech Zlínského kraje



Zdroj: ČSÚ (2011): *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 až 2009*. <<http://czso.cz>>, vlastní výpočty.

Příloha 21: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v obci Žlutava do roku 2020

STANOVENÍ POTŘEBY BYTŮ		doplňte
		doplňte dle tabulky nebo ÚP
		nevyplňujte
A) Potřeba bytů v r. 2020	Počet obyvatel v roce 2020	1282
	Velikost cenové domácnosti v roce 2020	2,19
	Počet cenových domácností	585
	Podíl chtěného soužití	18
	Celková potřeba bytů	568
B) Zohlednění obměny bytového fondu do r. 2009	Počet trvale obydlených bytů v roce 2001	306
	Počet dokončených bytů v letech 2001 – 2009	29
	Konverze nekomerčních rekreačních objektů 2001 – 2009	15
	Odpad bytů 2001 – 2009	3
	Celkový poč. obydlených bytů	348
C) Potřeba bytů do r. 2020	Poč. rozestav. bytů za pos. 2 roky a poč. stav. pov. vyd v pos. roce	15
	Konverze rekreačních objektů 2010 – 2020	17
	Odpad bytů 2010 – 2020	4
	Počet bytů v r. 2020	376
	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek bytů (+)	-192
STANOVENÍ POTŘEBY PLOCH PRO BYDLENÍ V RD		
A) Pro RD v konkrétním případě venkovské obce	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek (+) bytů	-192
	„K“ koeficient udávající podíl bytů v RD	1
	Průměrná rozloha pozemku RD	1100
	Potřeba rozvojových ploch = deficit (-) nebo přebytek (+) [ha]	-21,09
	Celková výměra rozvojových ploch pro RD v přísl. ÚP [ha]	25,81
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD [ha]	4,72
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (v %)	22,4%

Zdroj: Vlastní návrh.

Příloha 22: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v obci Lhota u Vsetína do roku 2020

STANOVENÍ POTŘEBY BYTŮ		doplňte doplňte dle tabulky nebo ÚP nevyplňujte
A) Potřeba bytů v r. 2020	Počet obyvatel v roce 2020	798
	Velikost cenové domácnosti v roce 2020	2,19
	Počet cenových domácností	364
	Podíl chtěného soužití	11
	Celková potřeba bytů	353
B) Zohlednění obměny bytového fondu do r. 2009	Počet trvale obydlených bytů v roce 2001	240
	Počet dokončených bytů v letech 2001 – 2009	10
	Konverze nekomerčních rekreačních objektů 2001 – 2009	12
	Odpad bytů 2001 – 2009	2
	Celkový poč. obydlených bytů	260
C) Potřeba bytů do r. 2020	Poč. rozestav. bytů za pos. 2 roky a poč. stav. pov. vyd v pos. roce	9
	Konverze rekreačních objektů 2010 – 2020	13
	Odpad bytů 2010 – 2020	3
	Počet obydlených bytů v r. 2020	279
	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek bytů (+)	-74
STANOVENÍ POTŘEBY PLOCH PRO BYDLENÍ V RD		
A) Pro RD v konkrétním případě venkovské obce	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek (+) bytů	-74
	„K“ koeficient udávající podíl bytů v RD	1
	Průměrná rozloha pozemku RD	1100
	Potřeba rozvojových ploch = deficit (-) nebo přebytek (+) (ha)	-8,19
	Celková výměra rozvojových ploch pro RD v přísl. ÚP (ha)	12,37
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (ha)	4,18
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (v %)	51,0%

Zdroj: Vlastní návrh.

Příloha 23: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v obci Slopné do roku 2020

STANOVENÍ POTŘEBY BYTŮ		doplňte doplňte dle tabulky nebo ÚP nevyplňujte
A) Potřeba bytů v r. 2020	Počet obyvatel v roce 2020	563
	Velikost cenové domácnosti v roce 2020	2,19
	Počet cenových domácností	257
	Podíl chtěného soužití	8
	Celková potřeba bytů	249
B) Zohlednění obměny bytového fondu do r. 2009	Počet trvale obydlených bytů v roce 2001	168
	Počet dokončených bytů v letech 2001 – 2009	14
	Konverze nekomerčních rekreačních objektů 2001 – 2009	8
	Odpad bytů 2001 – 2009	2
	Celkový poč. obydlených bytů	189
C) Potřeba bytů do r. 2020	Poč. rozestav. bytů za pos. 2 roky a poč. stav. pov. vyd v pos. roce	6
	Konverze rekreačních objektů 2010 – 2020	9
	Odpad bytů 2010 – 2020	2
	Počet obydlených bytů v r. 2020	202
	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek bytů (+)	-47
STANOVENÍ POTŘEBY PLOCH PRO BYDLENÍ V RD		
A) Pro RD v konkrétním případě venkovské obce	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek (+) bytů	-47
	„K“ koeficient udávající podíl bytů v RD	1
	Průměrná rozloha pozemku RD	1100
	Potřeba rozvojových ploch = deficit (-) nebo přebytek (+) (ha)	-5,18
	Celková výměra rozvojových ploch pro RD v přísl. ÚP (ha)	5,08
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (ha)	-0,10
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (v %)	-2,0%

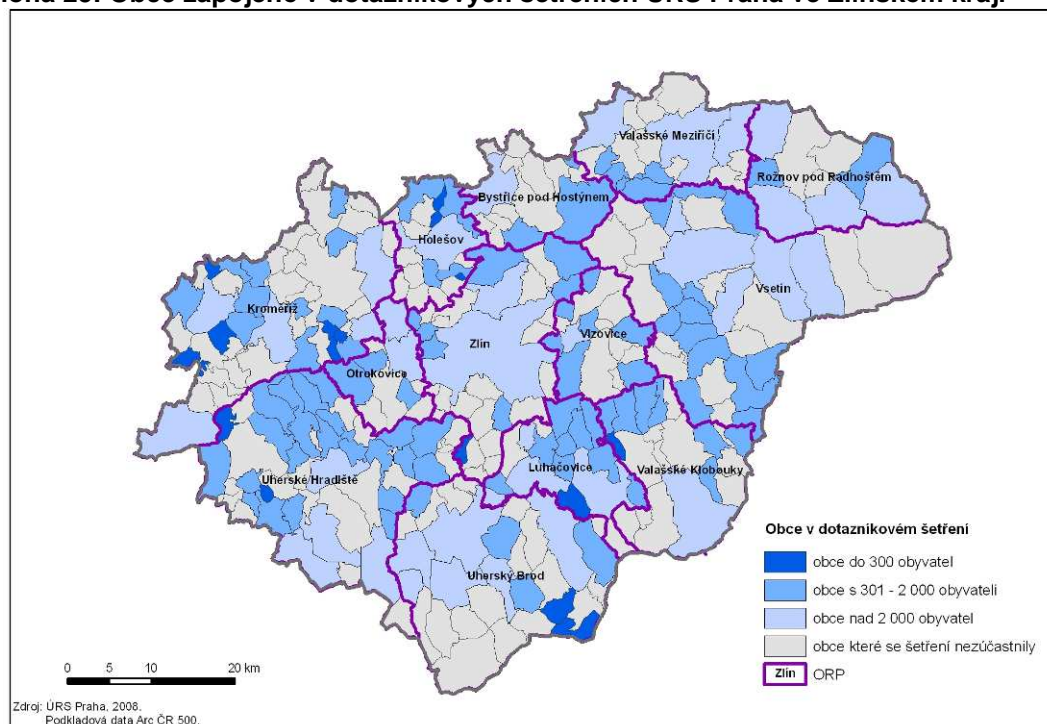
Zdroj: Vlastní návrh.

Příloha 24: Kalkulačka rozvojových ploch – použití pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v obci Kunkovice do roku 2020

STANOVENÍ POTŘEBY BYTŮ		doplňte doplňte dle tabulky nebo ÚP nevyplňujte
A) Potřeba bytů v r. 2020	Počet obyvatel v roce 2020	41
	Velikost cenové domácnosti v roce 2020	2,19
	Počet cenových domácností	19
	Podíl chtěného soužití	1
	Celková potřeba bytů	18
B) Zohlednění obměny bytového fondu do r. 2009	Počet trvale obydlených bytů v roce 2001	30
	Počet dokončených bytů v letech 2001 – 2009	0
	Konverze nekomerčních rekreačních objektů 2001 – 2009	2
	Odpad bytů 2001 – 2009	0
	Celkový poč. obydlených bytů	31
C) Potřeba bytů do r. 2020	Poč. rozestav. bytů za pos. 2 roky a poč. stav. pov. vyd. v pos. roce	0
	Konverze rekreačních objektů 2010 – 2020	2
	Odpad bytů 2010 – 2020	0
	Počet bytů v r. 2020	32
	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek bytů (+)	14
STANOVENÍ POTŘEBY PLOCH PRO BYDLENÍ V RD		
A) Pro RD v konkrétním případě venkovské obce	Objektivní potřeba = deficit (-) nebo přebytek (+) bytů	14
	„K“ koeficient udávající podíl bytů v RD	1
	Průměrná rozloha pozemku RD	1100
	Potřeba rozvojových ploch = deficit (-) nebo přebytek (+) (ha)	1,57
	Celková výměra rozvojových ploch pro RD v přísl. ÚP (ha)	2,38
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (ha)	3,95
	Deficit (-) nebo přebytek (+) ploch pro RD (v %)	neexistuje

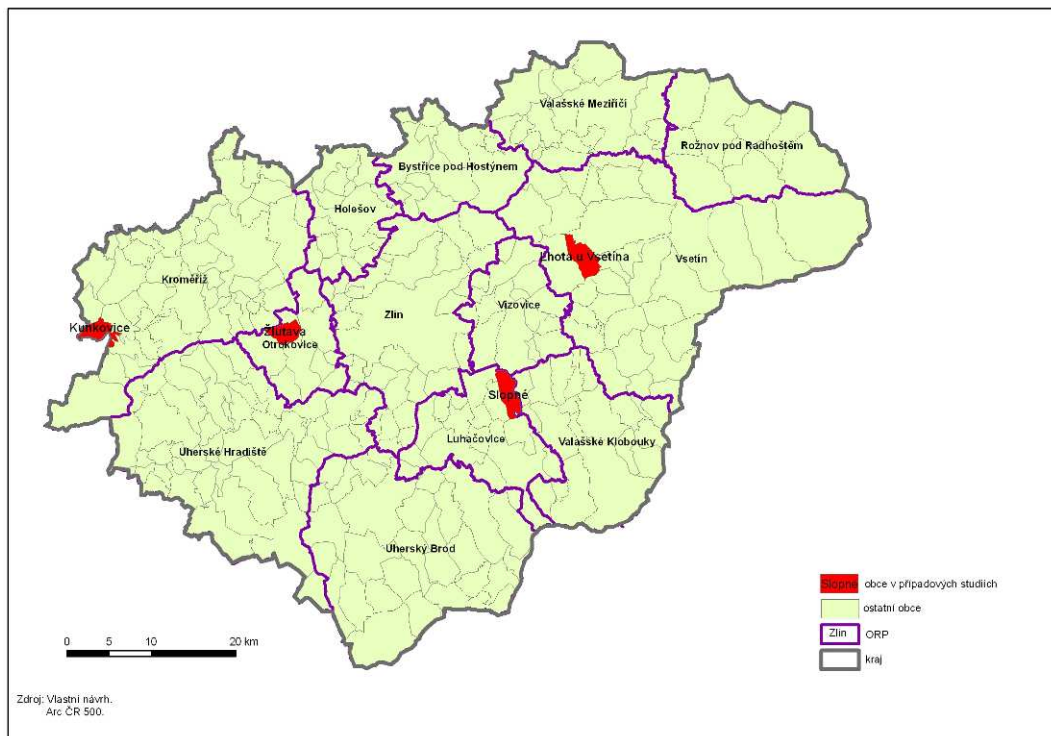
Zdroj: Vlastní návrh.

Příloha 25: Obce zapojené v dotazníkových šetřeních ÚRS Praha ve Zlínském kraji



Zdroj: ÚRS Praha (2008): *Potřebnost bytové výstavby v obcích a městech ČR*; ÚRS Praha (2010): *Potřebnost bytové výstavby v malých obcích ČR*. Vlastní zpracování.

Příloha 26: Obce, pro které byla zpracována případová studie



Zdroj: Vlastní zpracování.