

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Teze diplomové práce**

**Ekonomické dopady územního plánování**

**ve vybraném regionu**

**Marcela MUDROVÁ**

© 2016 ČZU v Praze

## **Souhrn:**

Cílem práce bylo v rámci regionálního rozvoje nalézt standardizované postupy, které prostřednictvím zahraničních investorů a jejich investic ve středočeském kraji mají pozitivní vliv na rozvoj zaměstnanosti, jako veřejného zájmu. Předpokladem je, že zájem investorů bude zachován pouze v případě, že jim bude nabídnuta dostupná cena komerčních pozemků. Cílem práce je tedy pro Kladensko navrhnout praktická řešení a opatření, která by udržela konkurenceschopnost pracovního trhu. Pro stanovení návrhu řešení dané problematiky si definujeme výzkumné otázky: Jak lze docílit udržitelného socioekonomického rozvoje v regionu tak, aby zájem investorů neklesal? Jak nabídnout investorům vhodné podmínky pro investice a tvorbu pracovních míst?

## **Klíčová slova :**

regionální rozvoj, regionální ekonomika, udržitelnost, ekonomický rozvoj území, územní plán, plánování rozvoje města

## **Cíl a metodika:**

Cílem diplomové práce je v rámci územního plánování vyhledat pozitivní opatření, které zvýší zkoumané ekonomické dopady. Vývojem regionu a územně plánovací dokumentací lze ovlivnit, v optimálním případě také podpořit, jeden z hlavních ekonomických dopadů, tj. prostřednictvím podpory investic rozvíjet tvorbu pracovních míst, tedy míru zaměstnanosti. Cíl práce je tedy prakticky spojen s nutností revize a korekce územního plánu, tak aby pomocí těchto inovací mohlo dojít k snadnějšímu a dostupnějšímu pořízování, či pronajímání pozemků na stavby podnikatelských výrobních i vědecko-výzkumných kapacit tak, aby tvorba pracovních míst ve vybraných regionech mohla být udržitelným a dlouhodobým cílem regionálního řízení.

Metodika je založena na aplikaci kvantitativních a kvalitativních přístupů. Kvantitativní část se skládá ze sběru primárních dat, která jsou použita jako předvýzkum., jehož podstatou je situační analýza. Vedle nástrojů popisné statistiky byla použita statistická regresní analýza, pomocí níž byla zjišťována síla vzájemné závislosti, ale také pomocí regresní rovnice. Lineární regrese umožňuje program MS Excel. Posuzovat budeme nástrojem LINREGRESE ceny pozemků (nezávislá proměnná) se zahraničními investicemi (závislá proměnná), protože předpokládáme, že PZI jsou

závislé na cenách pozemků, ne naopak. Dalším statistickým nástrojem je funkce LINTREND, která je lineární funkcí a je tedy vhodná na predikci (odhad) PZI nebo vývoje zaměstnanosti, jako už známých hodnot.

### **Teoretická část:**

Regionální míra zaměstnanosti Středočeského kraje je k celorepublikovému průměru dlouhodobě stabilní a vyšší. Podle dat Českého statistického úřadu můžeme konstatovat velké diference v nezaměstnanosti uvnitř regionu, které jednoznačně ovlivňuje dostupnost hlavního města. Podíl nezaměstnaných osob byl k datu 31. 12. 2014 ve Středočeském kraji 6,36%. Nejvíce nezaměstnaných bylo v okrese Příbram 9,04 %, naopak nejméně v okrese Praha-východ 3,33 %.

Středočeský kraj má vypracovaný Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014-2020, který je základním střednědobým programem podpory regionálního rozvoje na úrovni kraje, sestávající z cílených opatření a intervencí zaměřených na stimulaci rozvoje kraje.

Rozvojem území z pohledu územního plánování chápeme neustálé přizpůsobování využití územního rozvoje současným i budoucím ekonomickým, kulturně-sociálním a jiným potřebám společnosti. Územní plán mimo jiné vymezí zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území.

### **Praktická část:**

Na základě provedeného výzkumu v rámci praktické části této práce, zjištěné porovnáním tří proměnných, tj. závislosti přímých zahraničních investic a míry zaměstnanosti, závislosti míry zaměstnanosti a ceny pozemků a cen pozemků v závislosti na přímých zahraničních investicích bylo zjištěno, že nejsilnější závislost, tj. více než 98% mají přímé zahraniční investice na nezávislých cenách pozemků.

V rámci podpory investic v regionu Kladensko je potřeba zohlednit specifičnost tohoto území. Historicky zde existuje řada pozemků, které jsou vhodné pro revitalizaci a tzv. nové využití. Pozemky, které využívaly podniky jako Poldi Kladno a další jsou dnes využívány jen z části. Proto je potřeba investičními a podpůrnými prostředky najít pro ně využití v procesu reindustrializace Kladenska. Celková strategie by měla být

zacílena na dostupnost pozemků. Alternativou je totiž jen vyčleňování pozemků z půdního fondu, což není efektivní z dlouhodobého hlediska. Je zřejmé, že získávání volných pozemků nelze jen neustálým zabíráním cenné zemědělské půdy, ale je nutné nalézt další varianty řešení, které by respektovaly stále více uplatňovanou ochranu zemědělského půdního fondu a bonitu orné půdy jednotlivých pozemků. Z hlediska environmentálního to lze považovat za jednoznačně chybné rozhodnutí.

Potencionální investory a tím i nově vytvořená pracovní místa lze podpořit endogenním potenciálem konkrétního sídelního celku, úlevou daní z nemovitostí, místními poplatky. Z hlediska rozvoje a fungování obcí je nutné připomenout, že mezi jejich funkce patří nejen zřejmá funkce obytná, ale i obslužná a někdy opomíjená pracovní funkce.

### **Závěr:**

Obce, které zadávají zpracování územně plánovací dokumentace, nemají pro komerční využití nabízet příliš mnoho pozemků, protože by došlo ke snížení jejich tržní ceny a určité spekulaci. V rámci urbanistického a územního rozvoje by mělo jít o nalezení určité rovnováhy, kdy ceny komerčních pozemků budou v takové výši, aby se cena nezvýšila na neatraktivní úroveň a zároveň by měl být nabízen optimální rozsah pozemků, který umožní investorům vytvořit právě tolik pracovních míst, kolik obec potřebuje zaměstnat uchazečů o zaměstnání.

Závěrem je možné konstatovat, že Kladenský region má relativně velký potenciální sociálního rozvoje. Kladenský region je svým způsobem specifický, proto i návrhy řešení obsahují určitá specifika, která lze jen obtížně transponovat do jiných regionů. Jedním ze specifík je historicky daná industrializace, která v současnosti nenachází naplnění. Pro předmětné území by tedy bylo jak z hlediska sociálně-ekonomického, tak také z hlediska regionálního a urbanistického rozvoje města, neoptimálnější zadat vypracování územně plánovací dokumentaci, případně regulační plány, ve smyslu co největšího využití bývalých zastavěných lokalit a přiměřeně omezit zastavování „zelených“ pozemků. Vhodnou kombinací těchto opatření a investičních pobídek lze docílit udržitelnou atraktivitu pro investory, zejména zahraniční investory, kteří jsou schopni svými projekty zvýšit intenzitu tvorby pracovních míst, a tím zvýšit zaměstnanost v regionu a přiblížit se na úroveň, kterou požaduje Evropská unie v dokumentu Evropa 2020.

**Použitá literatura** (Tištěné a elektronické zdroje) :

1. Český statistický úřad. *Statistický bulletin Středočeského kraje* [online]. 2010 [cit. 2010-06-10]. Dostupné z WWW:<<http://www.stredocesky.czso.cz>>.
2. Český statistický úřad. *Statistická ročenka Středočeského kraje – 2015* [online]. 2016 [cit. 2016-02-10]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-stredoceskeho-kraje-2015>
3. DOLEŽAL, Jiří aj. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde, 2006, 703 s. ISBN 80-7201-626-1.
4. MACHÁČEK, J.; TOTH, P.; WOKOUN, R. *Regionální a municipální ekonomie*. Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica – Praha, 2011, 199 s. ISBN 978-80-245-1836-7.
5. MAREČEK, J. et. al. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5.
6. *Politika územního rozvoje České republiky*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2008, 86 s. ISBN 978-80-87318-04-1.
7. Středočeský krajský úřad, *Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014-2020* [online]. 2015 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z WWW: <https://www.kr-stredocesky.cz/documents/20541/155976/PRK+SK+2014-2020.pdf/6b847e48-b09b-486f-b262-1d42e132124e>
8. WOKOUN, René. *Regionální rozvoj a jeho management v České republice*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 244 s. ISBN 978-80-245-1301-0.