

Univerzita Karlova v Praze  
Přírodovědecká fakulta  
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Tereza Tkadlečková

**SYSTÉMY REGULACE MALOOBCHODU  
V EVROPSKÝCH ZEMÍCH  
SYSTEMS OF RETAIL REGULATION IN  
EUROPEAN COUNTRIES**

*Diplomová práce*

Praha 2008

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Jana Spilková, Ph.D.

---

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně, pouze s použitím uvedených pramenů a literatury, které jsem řádně citovala.

Praha, srpen 2008

---

Ráda bych na tomto místě bych poděkovala vedoucí mé diplomové práce RNDr. Janě Spilkové, Ph.D. za cenné rady, projevenou důvěru a odborné vedení, které mi poskytovala po celou dobu práce.

Velmi ráda bych také poděkovala svým rodičům za významnou podporu během mého studia.

---

# Obsah

Seznam tabulek

Seznam obrázků

Seznam příloh

Abstract

1. Úvod.....	9
2. Cíle, výzkumné otázky a struktura práce.....	10
3. Diskuze s literaturou .....	12
4. Vývoj maloobchodu v Evropských zemích od 2. poloviny 20. století.....	14
5. Současné trendy vývoje evropských trhů .....	18
6. Regulace a plánování maloobchodu .....	21
5.1 Regulace.....	21
5.2 Dopady maloobchodního rozvoje .....	24
5.3. Formy plánování a ovlivňování maloobchodu .....	27
5.3.1 Územní plánování .....	27
5.3.2 Hodnocení vlivů maloobchodní výstavby na prostředí .....	28
7. Typologie evropských zemí podle regulace velkoplošných zařízení .....	32
7.1 Metodický postup.....	32
7.2 Skupina A – Autoritativní model.....	35
7.3 Skupina B – Hierarchický model.....	40
7.4 Skupina C – Decentralizovaný model.....	43
7.5 Skupina D – Sekvenční model.....	49
7.6 Skupina E – Prozatím nezařazené.....	54
7.7 Shrnutí.....	58
8. Závěr .....	60
9. Seznam použité literatury a ostatních zdrojů .....	62
9.1 Knižní publikace, odborné články .....	62
9.2 Další prameny a internetové zdroje .....	65

---

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Generace obchodních center	16
Tabulka č. 2: Vyhlídky na další rozvoj maloobchodních jednotek	19
Tabulka č. 3: Trendy v nesouhlasném postoji proti hypermarketu	20
Tabulka č. 4: Národní územně plánovací nástroje v Evropských zemích	28
Tabulka č. 5: Požadavek hodnocení RIA a EIA v Evropských zemích	29
Tabulka č. 6: Typologie států podle regulací výstavby maloobchodních zařízení	34
Tabulky č. 7: Příklad velikostních limitů v regionu Kanárské ostrovy	46
Tabulka č. 8: Architektonická omezení výstavby nákupních center ve Velké Británii	21

---

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Atraktivita trhů pro rozvoj maloobchodu podle regionů	19
Obrázek č. 2: Proces rozvoje: vlivy a výsledky	23
Obrázek č. 3: Hodnocení případného vlivu velkoprostorových prodejen	31
Obrázek č. 4: Autoritativní model	36
Obrázek č. 5: Hierarchický model	41
Obrázek č. 6: Decentralizovaný model	43
Obrázek č. 7: Přehled typologie států	59

---

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Nákupní centra podle velikosti	67
Příloha č. 2: Přehled regulací výstavby maloobchodních objektů	68

---

## Abstract

This thesis contributes to debate on retail development regulation in European territory. The aim of the text is firstly to evaluate differences between instruments that are used to standardize retail development in Europe. Secondly, point out relevance of rules existence to control retail spread. And thirdly elaborate a scheme of typology according to present valid limits in selected countries.

The field survey is divided into two parts. It is primarily focused on modern developing period, interprets basic changes and trends of current situation and attractiveness of particular regions for next development. Attention is also paid to describe general impact of assessing influence on environment by retail development.

As an output of this work is division countries into groups by analysing their system of legislative restriction's structure and mechanisms of commercial planning. Five categories were described by chosen characteristics. One of the characteristics is the relation between competences in hierarchical levels of state authorities. Another example is differences in allocation of decision making in developing process.

Keywords: retail impact assessment – commercial planning – regulating indicators



---

# 1. Úvod

Tématem této diplomové práce se stala regulace výstavby velkoplošných maloobchodních zařízení v Evropských zemích. Vedlo k tomu několik důvodů. Nákupní centra se stala výraznou složkou obchodní vybavenosti. Jedná se o stále nové a dynamicky se vyvíjející odvětví. Hrají zde důležitou úlohu i nové trendy, které významnou měrou pozměňují tradiční model urbanizačních procesů ve vyspělých zemích. Přitom část rozvoje velkoplošných maloobchodních zařízení je často kontroverzní záležitostí. Proti strmému rozvoji již nejsou jen ekologičtí aktivisté, ale přidali se také urbanisté a architekti. Problematika vyvolává na všech stranách probíhající, a dle mého názoru sílící, diskuzi, společně s častějším aktivním zapojením veřejnosti.

Plánování nákupních center je neodmyslitelně přirovnáváno k vyspělým ekonomikám. V méně ekonomicky vyspělých zemích nebyla urbanizace doprovázena růstem příjmů v dostatečném segmentu populace tak, aby mohla zvládnout udržet velké nové obchody (Daniels, 1985). Tyto velké stavby s sebou navíc přináší změny a konflikty s tradičním postojem k plánování rozvoje. V řadě zemí již vědí kolik velkoplošných nákupních objektů si město může dovolit. Těm zbylým se naskýtá možnost načerpat inspiraci a využít rozdílného tempa rozvoje v Evropě. A využít tím jakousi pomyslnou výhodu pro státy, které mohou hledat vzory v mnoha již navržených a několika lety odzkoušených řešeních ve sférách problematických oblastí rozvoje. Protože rozdíly maloobchodu jsou určovány nejen prostředím, ale i legislativními a ekonomickými podmínkami. Znalost národních specifických trendů by se mohla stát klíčovým pojmem pro úspěch případných změn v nadcházejících letech.

Předložená práce je zaměřená na studium forem ovlivňování výstavby velkorozměrných prodejen z hlediska dopadu výstavby a provozu na prostředí města. Podává přehled informací o situaci ve vybraných zemích Evropy a předkládá přehled aktuálně používaných legislativních pravidel a podmínek pro výstavbu obchodních center. Vymezuje rozdíly ve využívání nástrojů k usměrňování výstavby velkoplošných nákupních zařízení, nalezení kompromisu mezi řešením výhodným pro investora a prospěšným dle zásad urbánního a udržitelného plánování. Poukazuje na přehled relevantních předpisů v rámci legislativy jednotlivých států.

---

## 2. Cíle, výzkumné otázky a struktura práce

Záměrem této práce je sumarizovat a popsat základní ukazatele a formy ovlivňování rozvoje maloobchodu v evropských zemích. Hlavní cíle, které by měly být zpracováním tématu naplněny, jsou shrnuty v těchto bodech:

- Zhodnotit a klasifikovat odlišnost nástrojů vedoucích k usměrňování komerční výstavby v jednotlivých zemích v rámci Evropy.
- Zdůraznit potřebu, popř. vytvoření pravidel, legislativních zásad a kontroly nad rozšiřováním maloobchodu.
- Dále pak vypracovat přehled již existujících pravidel a kategorizovat jejich uspořádání v porovnání jednotlivých států.

Pro tyto účely byly stanoveny následující výzkumné otázky či teze, od kterých se zpracování tématu této diplomové práce odvíjí:

**Teze 1:** Přijímání pravidel rozvoje maloobchodu přichází ve stejných vlnách jako jeho vývoj. Regulace v zemích Evropy kopíruje tempo rozvoje maloobchodní sítě. Největší míru regulace plánování maloobchodu lze tedy očekávat v zemích, které již mají vrchol rozvoje za sebou. Odlišnosti budou patrné zejména ve srovnání západní Evropy a postsocialistických zemí. Na základě přijatých norem rozvoje bude možné rozčlenit státy do skupin podle dominantních znaků regulace rozvoje maloobchodu.

**Teze 2:** Regulace komerční výstavby probíhá na několika stupních. Očekávám, že dle principu subsidiarity je největší míra rozhodování přenesena na centra lokálního rozvoje.

**Teze 3:** V zemích, kde usměrňování rozvoje dochází mají regulace formu celkového vymezení pravidel, která se týkají jak lokalizace, velikosti plánovaného objektu, architektonických předpisů, dopadů na životní prostředí, tak dopravní obslužnosti maloobchodu.

Práce je rozdělena do sedmi na sebe navazujících částí. V úvodu, ve kterém je nastíněno řešené téma je čtenář seznámen s řešenými cíli a vymezenými výzkumnými otázkami, kterým se práce bude věnovat. Následuje stručná charakteristika vývoje maloobchodu a nástin politického odůvodnění a jejich změn, které ovlivnily současnou orientaci plánování.

---

Tato odůvodnění jsou věnována v první řadě evropskému regionu, který je hlavní oblastí zájmu i ve zbytku následujícího textu. Navazuje kapitola *Současné trendy vývoje evropských trhů*, která vznikla za účelem přiblížit a obecně nastínit současnou situaci napříč jednotlivými regiony. Shromažďuje odborníky předpovídaný výhled, výsledky prováděných výzkumů a směřování tendencí v maloobchodním sektoru i očekávaný budoucí vývoj výstavby velkoplošných zařízení.

V další kapitole *Diskuze s literaturou* je podán přehled dostupné literatury, je definován vstup do problematiky, vymezené základní pojmy, které jsou v práci použity a k tématu se úzce vztahují. Také jsou zde popsány hlavní zdroje informací, klíčové texty, ze kterých bylo v jednotlivých částech práce čerpáno, a další prameny obsahující faktické údaje, které byly použity při tvorbě typologie zemí.

V další teoretické kapitole textu je nastíněna charakteristika jednotlivých způsobů regulace z obecného hlediska, vlivy vyplývající ze současného tempa růstu tohoto sektoru a zkušenosti s usměrňováním rozvoje z literatury. Tento oddíl dále poukazuje i na roli jednotlivých aktérů, účel, smysl a formu územního plánování, cíle a metody hodnocení vlivů na prostředí pomocí procesů EIA a RIA.

Stěžejní kapitola *Typologie evropských zemí podle regulace velkoplošných zařízení* začíná metodickou konkretizací postupu k vypracování předložené typologii států Evropy. Roztříděním dle komplexního hodnocení zásad a limitů používaných k regulaci rozvoje komerční výstavby, jejich komparaci a rozčlenění do skupin. Tyto skupiny jsou následně popsány a státy k nim přiřazené, splňují předem vytýčené podmínky a určující znaky nalezené v národní legislativě popř. v jiných materiálech. Jsou sledovány klasifikační možnosti regulací v rámci jednotlivých států. U jednotlivých států je pak detailně demonstrován každý konkrétní přístup k dané otázce. V poslední části tohoto bloku je zpracován souhrn informací vyplývajících z tohoto třídění.

Následuje vyvození závěru z provedené analýzy, v němž jsou hodnoceny na počátku kladené hypotézy a ověření stanovených cílů. Závěrečná kapitola se zabývá možnými formami ideálního řešení plánování velkoplošných maloobchodních zařízení.

---

### 3. Diskuze s literaturou

K uvedení tématu je důležité seznámit se s vývojem odvětví maloobchodu jako celku. Existuje mnoho publikací, ve kterých se autoři počátkům maloobchodu, jeho distribuce a expanze věnují jako součásti dále probíraného tématu. Obecně je vývoj obchodu obvykle složkou ekonomické literatury, skript a odborných článků (Hesková, 2005), které se zaměřují na oblast maloobchodu. Velmi podrobně zpracovaný historický vývoj ve světě poskytuje v několika kapitolách skriptum *Obchodní firmy* od Jiřího Jindry (1996), kromě vývoje v USA, Evropě a České republice je zde věnovaná i zmínka vývoji obchodu v Asii. Téměř totožný text obsahuje 2. vydání knihy *Obchodní podnikání* sepsané ve spolupráci Jindry a Pražské (2002).

Další skupinou je literatura věnovaná lokalizaci maloobchodu, zde je však charakteristika vývoje často poplatná řešenému problému a tedy postrádá ucelený přehled (Brown, 1992, Guy 1994). Velmi čtivou kapitolu věnoval historii i se stručným komentářem změn v politické situaci Davies v knize Reynoldse a Cuthbertsona (*Retail Strategy: The View from Bridge*, 2004), sleduje především počátky a tempa vývoje v jednotlivých regionech Evropy spolu se záznamy a souvislostmi vedoucími k řešení plánování a jeho přizpůsobení v průběhu rozvoje maloobchodu.

Vývoj maloobchodu v českém prostředí je popsán i u výše jmenovaných tuzemských autorů, nejen změnám zvláště v období potransformačním ve svých pracích dávají prostor např. Bednář, 2002; Durdík 2000 a Sczyrba 1999, 2000, 2006. Tito autoři se věnují především rozboru faktorů závisících na expanzi velkoplošných objektů v oblastech mimo centra měst, z nich vyplývajících rizik a důvodů vedoucích k uvedení úprav plánování do praxe. Samozřejmě zahrnují reflexy k českému prostředí. Inspirace a v konečném zpracování i některé postřehy byly použity z již obhájených magisterských prací, které se tématu věnují z různých pohledů (Novotná, 2007; Pikhart, 2000; Spilková, 2002).

K dalšímu čerpání informací, zejména z oblasti plánování maloobchodu, se nabízejí materiály ze zahraniční literatury. Zde je nutné zmínit především díla britských autorů. Společným tématem všech těchto tvůrců je totožné užití konkrétního příkladu v ukázce na některém z měst Velké Británie. Shodně se věnují překotnému vývoji maloobchodu 20. století a tlaku který nové formy rozvoje vyvolávají. Navrhují nejvhodnější lokalizaci maloobchodu z mnoha úhlů pohledu a využití tradičních lokalizačních teorií. Guy (1994) v knize *The Retail Development Process* sleduje záležitosti týkající se veskrze vztahu rozvoje maloobchodních sítí a plánování z pohledu kontroly veřejného zájmu a využití půdy a obdobně

---

jako Stephen Brown (1992) navrhl mimo jiné rejstřík vhodných intervencí vládní politiky. Dawson (1980) zmiňuje vztahy v urbánním systému, klasifikaci maloobchodních zařízení, vztah maloobchodních aktivit a veřejné politiky. Kniha spoluautorů Birkina, Clarke, Clarke (2002) se věnuje vlivu otevření nových obchodů popř. jejich relokace na strukturu města. Srovnávají současný stav některých oblastí s optimálním návrhem. John England (2000) vypracoval v knize *Retail Impact Assessment* zevrubného průvodce pro rozvoj maloobchodu podle procesu RIA, věnuje se zde především metodice procedury a zdůrazňuje potřebu její následné aplikace na příkladech z celého maloobchodního sektoru.

Statistická data a predikce vývoje popř. výzkumy a studie jsou převzata ze serverů, které se zabývá převážně marketingovým výzkumem, regionálními analýzami a celkovým monitoringem v oblasti maloobchodu (např. Mezinárodní rady pro nákupní centra (ICSC) nebo společnost Incoma.

V případě hodnocení vlivu regulací a forem plánování rozvoje byla využita skripta územního plánování, které stále hraje hlavní roly v rozhodování o rozmístění stavebních projektů ve struktuře města (Kubeš, Perlín, 1998) nebo aktuální vydání stavebního zákona a metodiky dotýkající se tématu (např. Metodika posuzování vlivů koncepcí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí) nebo studie, které se věnují faktorům rozvoje maloobchodu v regionálních diferenciacích (např. *The development of shopping centres in Europe*, 2002).

K posouzení konkrétních limitů, vytvoření následné typologie a porovnání působení na usměrňování výstavby jednotlivých nástrojů bylo čerpáno převážně z legislativ jednotlivých států (např. *Ley de Ordenación Comercial*, 1996), materiálů pověřených ministerstev a odborných skupin, tzv. „guidelines“, tedy pokynů či směrnic vydaných k tématu (*Retail planning – guidelines for planning authorities*, 2005). Dále byla v některých případech nápomocná studie přeshraniční spolupráce nebo dokumenty projektů společné politiky (např. *Planning for retail trade in Nordic countries*, 2000), použity byly i texty zkoumající jiné jevy v návaznosti na rozvoj maloobchodu (např. analýzu vztahu mezi vstupními regulacemi a zaměstnaností v *Entry regulations and labour market outcomes: Evidence from the Italian retail trade sector*, 2007).

---

## 4. Vývoj maloobchodu v Evropských zemích od 2. poloviny 20. století

Organizační a prostorová struktura nákupních zařízení se formuje přibližně od 60-tých let. Rychlým vývojem přešla od jednoduchých forem k téměř gigantickým nákupním parkům (Coplák, 2000). Dnes už se jako celosvětový trend společně se změnou velikosti změnila částečně i funkce těchto center. Stala se multifunkčními středisky, která se vedle nakupování a uspokojení některých potřeb snaží nabídnout řadu doplňkových aktivit (restaurace, možnosti relaxace a zábavy).

I přesto, že první zmínka o nákupních centrech pochází z Evropy někdy v polovině 18. století, nejvýznačnější rozvoj započal až po druhé světové válce. První moderní maloobchodní centra vznikala ve Spojených státech. Vliv na rychlou oblibu těchto center měl nárůst životní úrovně a rychlá automobilizace. První etapa výstavby je spojená především se jménem architekta Victora Gruena a vyznačuje se budováním komfortních a originálních obchodních center mimo město na „zelené louce“ (Jindra, 1996).

V té době v Evropě ještě stále dominovala síť malých obchodů zasazená v hierarchických úrovních. Samozřejmě bylo centrální vybavení maloobchodem ve městech, které spoluvytvářelo přitažlivost města, centra měst byla zároveň i spádovými centry pro široký region (Jindra, 1996). Této struktuře bylo účelově napomáháno vládní politikou a požadavky lokálních vlád tzv. zónovým plánováním (Davies in Reynolds, Cuthbertson, 2004).

V Evropě dochází ke zrodu prvních obchodních center s desetiletým zpožděním za Spojenými státy v polovině 70. let. Podle Heskové (2005) tržně vyspělé evropské země prošly 6. stádiem budování obchodních center (viz. Tabulka č.1) a předpokládá, že rozvoj dalších trhů bude zřetelně dynamičtější zejména ve zkrácení časového úseku jednotlivých etap. Obecně můžeme říci, že obchodní centra v Evropě vznikala ve vazbě na stoupající koupěschopnost obyvatel, ale i na odstraňování celních bariér a tendence ke změně spotřebitelských zvyklostí, neměla za následek tak markantní vyhlazení a devastaci center (Jindra, Pražská, 2002). Došlo k odtržení od fyzické potřeby, současně k růstu velikosti měst a některé obchodní funkce do té doby lokalizované v centru měst se dostávají do jeho okrajových částí (Jindra, 1996).

První velkoplošné obchody byly otevřeny v Belgii, posléze a s mnohem větším úspěchem ve Francii. Z počátku to vedlo ke krachu kontroly nad plánováním a rozvoj maloobchodu byl dostupný všem developerům prakticky ve všech zvolených lokalitách. Neprodleně v roce 1967 vznikla v Bruselu mezinárodní organizace obchodu a výstavby měst, která se snažila zužitkovat poznatky z USA a zpracovat znalosti a zásady racionálního rozvoje nákupních center v Evropě, zřejmě jako reakce na nepřilíh významnou vlnu výstavby center na zelené louce, současně

---

zahájeného rozvoje na předměstích, okrajích zástavby a v centrech a také jako podpora tradičních a nezávislých malých obchodníků. Plánovací kontrola byla často ovlivněna politickými hledisky a tak rozvoj nákupních center pokračoval nezměněn (Davies in Reynolds, Cuthbertson, 2004).

Nejvíce se americkému vzoru blížily počátky rozvoje výstavby v Evropě, tedy výstavba jednopatrových objektů na periferii v blízkosti křižovatek dálnic dostupné pouze automobilem. Skandinávie v té době otevřela již první kryté centrum a výstavba se zde přesouvá do tzv. satelitů měst (Stockholm, Helsinky, Kodaň) ve vazbě na zastávky metra.

To se později událo v celé Evropě. Maloobchod byl vázaný na tratě velkokapacitních komunikací a veřejnou dopravu. Začínaly se objevovat dvoupodlažní obchody s velkokapacitním parkovištěm (např. Vídeň), součástí jsou hotely, kulturní centra. Je také viditelná snaha o prodloužení času, který návštěvníci v obchodě stráví (Jindra, 1996).

V 80. letech se zvětšuje průměrná velikost centra. Největší změny probíhají ve Velké Británii (za vedení Margaret Thatcherové), plánovací politika všech směrů byla z velké části nahrazena ve prospěch volného podnikání a současně oslabení systému plánování využití území (Brown, 1992). V důsledku toho se zde rozšířila nákupní centra stavěná mimo město. A až do pozdních let 80-tých centrální vláda nepovažovala za nutné specifikovat maloobchod jako samostatné téma v územním plánování. Od roku 1993 je tento předmět zařazen mezi devět klíčových podnětů prostorového plánování (Guy, 1994).

Volný přístup Británie z počátku 80-tých let ovlivnil zejména jihoevropské země (Španělsko, Portugalsko, Řecko). Ty otevřely hranice rozvoji hypermarketů (především francouzského původu), zatímco země střední a severozápadní Evropy si hájily své striktní plánovací režimy (Davies in Reynolds, Cuthbertson, 2004).

V 90. letech zaznamenala velkou dynamiku rozvoje především střední a východní Evropa. Po otevření postsocialistického bloku se nejrychlejší vývoj dal zaznamenat zejména v nových spolkových zemích Německa, východní část na čas po znovusjednocení zcela otevřela trh bez omezení (Birkin, Clarke, Clarke, 2002). Obrovská expanze především německého maloobchodu se potýká s minimálně připravenou původní plánovací politikou.

Nicméně toto období bylo obecně poznamenáno kompletním obratem v několika západoevropských zemích ve strategii jak jednat s tlakem moderního maloobchodního rozvoje. Británie a jižní Evropa se rozhodly zamítnout tzv. *laissez-faire*<sup>1</sup> přístup v rozvoji měst za jejich hranicemi a koncentrovaly se na budoucí regeneraci tradičních městských center a také ochranu pro malé a nezávislé obchodníky. Francie a Belgie následovaly příkladu s tvrdými limity

---

<sup>1</sup> Politický a ekonomický přístup, který ponechává obchod bez zábrán. Víra v trh, který vždy najde pro jakoukoliv oblast to nejvhodnější řešení, trh se reguluje sám (Fialová, 2007).

velikosti, ve kterých mohly být nové obchody stavěny. Německo, Rakousko a Švýcarsko udržely spíše tvrdé regulace, co se týče rozvoje mimo město a to po celé čtyři sledované dekády. Celou Skandinávii pak v této době můžeme přirovnat právě k německým postupům.

Zatímco historická obchodní centra měst se vytvářela postupně, bez určitého plánu a jejich vývoj ovlivňovala řada nahodilostí, novodobá nákupní centra jsou stavěna najednou, podle předem určeného záměru. Současným a pro investory stále atraktivnějším trendem v Evropě se ukazuje spojení nákupních center s investicemi do uzlů dopravy. Roste zájem o nové prostory ve stanicích, v letištních halách nebo nádražních budovách (Birkin, Clarke, Clarke, 2002).

Tabulka č.1: Generace obchodních center

Stupeň	Hlavní charakteristiky	období
1. generace	Napodobování amerického příkladu - jednopatrové objekty na periferii, dostupné pouze automobilem.	1964-1974
2. generace	Vícepodlažní objekty – vybavené servisem pro zákazníka (možnost zábavy, kina, stravování, hotely) - „nákup jako zábava“. Součástí velkokapacitní parkoviště.	1970-1980
3. generace	Výstavba obchodních pasáží v centrech měst, prosklené střechy, zaměření na předměty denní potřeby a základní služby	1980-1990
4. generace	Modernizace a revitalizace nákupních center na tzv. společensko – obchodní centra.	1990-1997
5. generace	Specializovaná obchodní centra (široký sortiment zboží a služeb, včetně nabídky automobilů).	
6. generace	Městské nákupní galerie – chybí hlavní magnet, návaznost na dopravní uzly (nádraží, letiště).	od 1997

Zdroj: Upraveno podle Hesková, 2005.

Stejně jako celý postsocialistický blok, Česká republika na počátku 90. let otevřela brány západnímu stylu moderního maloobchodu. Do té doby česká ekonomika, zcela podřízená centrálním zájmům, prošla několika zásadními změnami, které ovlivnily dění na domácím trhu. Za charakteristické lze považovat přechod z centrálně plánované ekonomiky k tržní přes změnu vlastnických poměrů (Regnerová, 1996). Došlo k rozpadu státních podniků, nalezení možnosti soukromého podnikání a příchodu zahraničních investorů (Pikhart, 2000), stejně tak k uvolnění plánování krajiny, pravidel výstavby a regulací (Durdík, 2000). V první polovině 90. let dochází k atomizaci sítě a nárůstu provozních jednotek (jejich počtu i prodejní plochy) jakožto výsledku privatizačních procesů. Privatizace se týkala především menších obchodních jednotek a provozoven určených pro vnitřní obchod a další služby a probíhala prostřednictvím dražby (malá privatizace). Následně probíhalo i privatizování velkých obchodních podniků (velká privatizace). V důsledku této transformace se na trhu objevila celá řada maloobchodních jednotek, které se pokoušely zacelit



---

nedostatky v nabídce (Szcyrba, 2006). Záměrem byla podpora soukromého podnikání a vznik malého a středního podnikání. Jedním z břemen uvalených na tyto provozovny bylo zachování prodeje základních potravin po dobu 2 let, pokud byly v obchodě zavedeny (Szcyrba, 2006, str. 57). Od druhé poloviny 90. let se objevuje aktivita maloobchodních řetězců a s nimi proces koncentrace maloobchodu (Bednář, 2002). Začíná rozsáhlá, neustále se zrychlující, výstavba zejména velkých potravinářských samoobsluh. Tendence se vyvíjela směrem k poklesu prodejních míst při zvětšování jejich průměrné velikosti (Spilková, 2002). V prvních deseti letech se prodejní plocha zvýšila dvojnásobně (Szcyrba, 2006). Odlišně se vyvíjel maloobchod ve městech, kde výrazně posílil (rozlohou i kvalitou služeb). Szcyrba, (2006, str. 13) však tvrdí, že: „Ve srovnání s vyspělými státy západní Evropy byl tento ukazatel (prodejní plocha na obyvatele), vyjadřující úroveň vybavenosti území maloobchodem, stále ještě pod jejich obvyklou vybaveností“. Co se týká regionálních center, ty ovlivňovány nákladnou výstavbou přišly do Česka o něco později. První moderní nákupní centrum vzniklo v roce 1996 na Černém mostě v Praze (Spilková, Perlín, 2008).

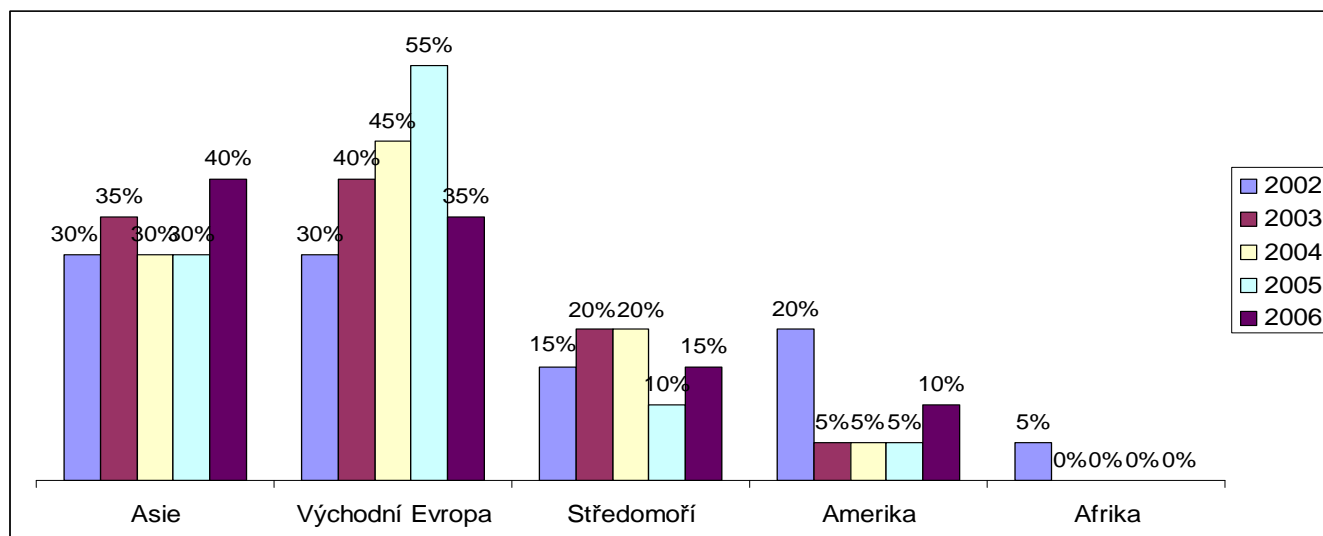
---

## 5. Současné trendy vývoje evropských trhů

Nový rozvoj nákupních center neustále zvyšuje svou dynamiku. Otevírají se nové oblasti, které jsou pro investory atraktivní. Firmy, které jako další krok rozvoje chtějí expandovat do zahraničí volí oblasti Asie. Ale v lákavém potenciálu rozvoje se jim se může vyrovnat ještě jeden region a tím je právě východní Evropa (Obrázek č. 1: Atraktivita trhů pro rozvoj maloobchodu podle regionů). Hlavní předností je blízkost západoevropských trhů (myšleno nejen vzdáleností, ale i kulturní podobností) a pokročilá transformace (Bednář, 2002). Doposud se největší obchodní trhy v Evropě nachází v Německu, Francii a Itálii. Pokud bychom měli hledat srovnání s pozicí východní Evropy, je zde možné zmínit jediný polský trh, který je v objemu celkového prodeje víceméně srovnatelný s Nizozemským. Přesto se trhy zemí střední a východní Evropy neustále přibližují těm západoevropským a situace je zde velmi proměnlivá. Stoupá koncentrace na maloobchodních trzích (fúze, akvizice) (Fuchs, 2005; Incoma, 2007), přibližuje se zákaznické chování, stále roste poměr zahraničních investorů zapříčiněných mimo jiné i zvyšováním pocitu bezpečnosti. Přitom metropolitní střediska centrální Evropy jsou již plná rozmanitých projektů na výstavbu nákupních center. Zpomalení vývoje, ale neznamená ztrátu přitažlivosti, spíše vystřízlivění z předchozí euforie (Kearney, 2006). Přesto každý nový rok přináší další rekordní čísla v otevírání nových nákupních ploch (Moss, 2007). Existuje stále prostor a velká očekávání v Rusku, Rumunsku, Bulharsku a v zemích bývalé Jugoslávie (Court, 2004). Podle Hazletta (2007) jsou za příští destinace budoucnosti považovány Kyjev nebo Sofie.

Neznamená to však, že všechna současná aktivita v tomto sektoru je přesunuta do centrální a východní oblasti. Existují rozdíly i v rámci západní Evropy. Ty nejvíce sofistikované trhy můžeme nalézt obzvláště ve Švýcarsku a severní části západní Evropy. V západní Evropě je dnes podstatným úkolem rozšiřování menších prodejen a regenerace než výstavba nových projektů (např. v Nizozemí). Vyplývá z existence nedostatku příležitostí nového rozvoje v centrech měst a také vlivem zákonů, které dělají vstup nové výstavby složitější (Moss, 2007). Dalším může být rostoucí vliv na vitalitu a životnost centra měst např. Francie a Velká Británie, které byly silně konfrontovány s rostoucí devitalizací center měst. U států jižní Evropy se tento efekt neprojevil. Zde je dnes rozvoj zaměřen především na jižní a střední regiony zemí a pokračuje v odlišném, výrazně pomalejším zato dlouhodobém tempu (Fuchs, 2006). Rychlost jakou se rozvojové aktivity saturují do dalších regionů je velmi variabilní a v prostoru centrální a východní Evropy developerům zabere více času prozkoumat možnosti mimo hlavní město (Moss, 2007).

Obrázek č. 1 : Atraktivita trhů pro rozvoj maloobchodu podle regionů



Zdroj: A.T. Kearney, 2006

Dělicí čára je vidět v zemích střední a východní Evropy, země stále označované jako „objevující se“ (Maďarsko, Česko, Slovensko) ukazují snahu sblížit se západním územím. Svůj podíl na tom má jistě i snaha a zájem přilákat nové investory (Birkin, Clarke, Clarke, 2002). Na druhém pólu se stále vyskytují Pobaltské státy a pořád mírně ztrácející již zmíněné Rumunsko a Bulharsko. Velmi aktivní v tomto směru je dnes Polsko, obecně plánované návrhy jsou zde velikostně větší než u jeho sousedů, v současné době se jedná o jeden z nejvíce pulsujících trhů v Evropě (Moss, 2007). Nejnižší předpoklady k výstavbě nových velkých nákupních objektů jsou dnes patrné v Belgii, Švýcarsku a téměř nulové jsou také ve Skandinávii. Zde velkou pozornost zaměřují především na renovace existujících staveb (viz. Tabulka č. 2: Vyhledky na další rozvoj maloobchodních jednotek).

Tabulka č. 2: Vyhledky na další rozvoj maloobchodních jednotek

	západní Evropy	východní Evropa
výrazné		Lotyšsko, Litva, Estonsko, Maďarsko, Rusko, Slovensko, Ukrajina
průměrné	Finsko, Řecko, Švédsko	Bulharsko, Rumunsko, Slovinsko
slabé	Dánsko, Německo, Itálie, Norsko, Portugalsko, Španělsko, Švýcarsko, Velká Británie	Chorvatsko, Česká republika, Polsko, Turecko
neexistují	Rakousko, Belgie, Francie, Irsko, Nizozemí	

Zdroj: Kok, 2002

Státy střední Evropy jsou v nejvyšším bodě pomyslné rozvojové křivky v současné době. Vykazují největší nárůst nákupní plochy, přitom se v nich moderní nákupní centra neobjevilo do roku 1996. Přestože je možné zaznamenat velké změny (Slovensko, Litva, Řecko nárůst až

80% prodejní plochy v letech 2000 - 2005), jejich celková rozloha prodejní plochy, stejně tak jako počet existujících objektů, se stále pohybuje pod průměrem Evropské Unie (Court, 2005) (Příloha č.1: Nákupní centra podle velikosti). Zároveň se však jedná o oblast, která se vyznačuje nejvyšším zastoupením nesouhlasného názoru proti rozvoji obchodních center (Tabulka č. 3: Trendy v nesouhlasném postoji proti hypermarketu). V posledních letech tento jev nejvíce narůstá v Maďarsku, Polsku a České republice (Kok, 2002). A přesto zde v současné době mají i města druhého řádu zpracované minimálně návrhy budoucího rozvoje. Co se týká expanze České republiky, zdaleka není u konce. Po první vlně výstavby v metropolitních městech se návrh nových prodejen přesouvají v hierarchii sídelního systému do menších měst (5000 – 8000 obyvatel) (Incoma, 2007, Moss, 2007).

Tabulka č. 3: Trendy v nesouhlasném postoji proti hypermarketu

	západní Evropy	východní Evropa
výrazné	Finsko, Francie, Německo, Irsko, Nizozemí, Španělsko, Švýcarsko, Velká Británie	Česká republika, Maďarsko, Polsko, Slovinsko
rovné	Belgie, Dánsko, Řecko, Itálie, Norsko, Švédsko, Rakousko	Lotyšsko, Litva, Estonsko, Chorvatsko, Rumunsko, Rusko, Slovensko, Turecko, Ukrajina,
slabé	Portugalsko	Bulharsko
neexistují		

Zdroj: Kok, 2002

Schéma velikosti nákupních center kolísá napříč Evropou. Z uvedených důvodů je možné vyjmenovat závislost na plánovacím systému (usnadnění/limitování velikosti projektů), podmínky trhu (koncentrace obyvatel, kupní síla) i existující maloobchodní strukturu. Západní Evropa je již zkušená v činnostech udržitelné úrovně rozvoje, proto teď řeší rozvoj společenských funkcí městských center. Lze ho dokumentovat celkově vyrovnaným zastoupením v severní části Evropy a Velké Británii. Je signalizováno zabezpečením celkové posloupnosti nákupních míst (Court, 2004). Neznamená to však konec růstu prodejní plochy. Ta bude pokračovat i v rámci renovací a obnov stávajících objektů (Birkin, Clarke, Clarke, 2002). V centrální a východní Evropě začínají v poměru projektových návrhů převládat stále častěji větší centra. To ukazuje silnou pozici podnikatelských skupin na trhu, ale především fakta o plánovacím systému, který umožňují rozvoj velkých schémat.

---

## 6. Regulace a plánování maloobchodu

### 5.1 Regulace

Za posledních 40 let došlo ve většině zemí k velkým změnám v budování maloobchodní sítě a přesunům v umístění těchto aktivit v rámci měst. Změny v maloobchodě se soustředily především na prostorový obrat v uspořádání obchodních aktivit a přesun z tradičních center měst na jejich okraj. Podle Kärholm (2006) tím došlo k zásadnímu ovlivnění celého veřejného prostoru. Jedním z hlavních důvodů výstavby v těchto okrajových oblastech byly k dispozici velké nezastavěné parcely s volnějšími regulacemi plánování. Cílem investorů bylo stavět velké budovy na levných pozemcích, které jsou lehce dostupné dopravními prostředky (zejména automobily). Těmto podmínkám nejlépe vyhovují parcely na okrajích města, kde se následující zastavění podílí na rychlém plošném růstu (Coplák, 2000). Tento trend podpořila i postupná změna zákaznického chování. Rostoucí mobilita zákazníků a následná změna zvyklostí v nakupování.

Během let byly vyvinuty různé přístupy hodnocení celkového vlivu výstavby velkoplošného maloobchodu. I přes rozdílné stupně vývoje komerčního sektoru v jednotlivých zemích existuje mnoho společných témat a principů rozvoje plánování, které jsou společné všem. Použití konkrétní metody závisí na mnoha faktorech, do kterých můžeme podle Englanda (2000) zahrnout:

- Typ a velikost návrhu (regionální centrum, obchod s potravinami, outlet)
- Charakter oblasti (městská aglomerace, zemědělská oblast)
- Přístupnost k lokálním materiálům a datům
- Termín provedení analýzy (před/po určení místa rozvoje)

Szczyrba (1999, 2000, str. 9 resp. str. 21) tvrdí, že: „Všechny dosavadní poznatky ukazují, že vývoj maloobchodních sítí v území nelze ponechat pouze tržním mechanismům. Odborníci se shodují v tom, že neregulovaný a nekoordinovaný vývoj může přerůst v nežádoucí překročení optimálních parametrů maloobchodní sítě. A to může vést k následné nerovnováze systému a krachu řady obchodníků, zejména menších prodejců“.

Evropská unie ponechává otázku regulace rozvoje maloobchodních sítí zcela v kompetenci jednotlivých členských zemí. Na druhé straně má většina velkých politických rozhodnutí, uskutečněných na evropské úrovni na využití území vliv (Brown, 1992). Existuje dostatek plánovacích nástrojů, které jsou použitelné pro všechny země Evropské unie (Bailey,

---

2001). Zásadní otázkou je, jaké postoje k plánování zvolit, či jaké množství intervencí do plánování trhu začlenit. Guy (1994) ospravedlňuje užití regulací maloobchodu ve třech případech:

1. Pokud zásah pomůže fungování trhu, zlepšení prostorových vzorců uvnitř oblasti – např. případná ztráta bezprostředního kontaktu s obytnou zónou (Coplák, 2000).
2. Pokud by činnost neřízených trhů vedla k nespravedlnosti, znevýhodnění prodejců nebo zákazníků – v tomto případě se jedná o tržní regulace, které neovlivní lokalizaci objektu, ale mohou napomoci částečnému omezení velikosti staveb.
3. Jako nejvíce frekventovaný důvod pak uvádí, „externí“ účinky, které nesouvisí s komerční sférou. Jsou dvojího typu: pozitivní – např. zvýšení přitažlivosti zanedbané oblasti, přilákání nové investice a negativní – rostoucí množství dopravy, škodlivost k okolní krajině.

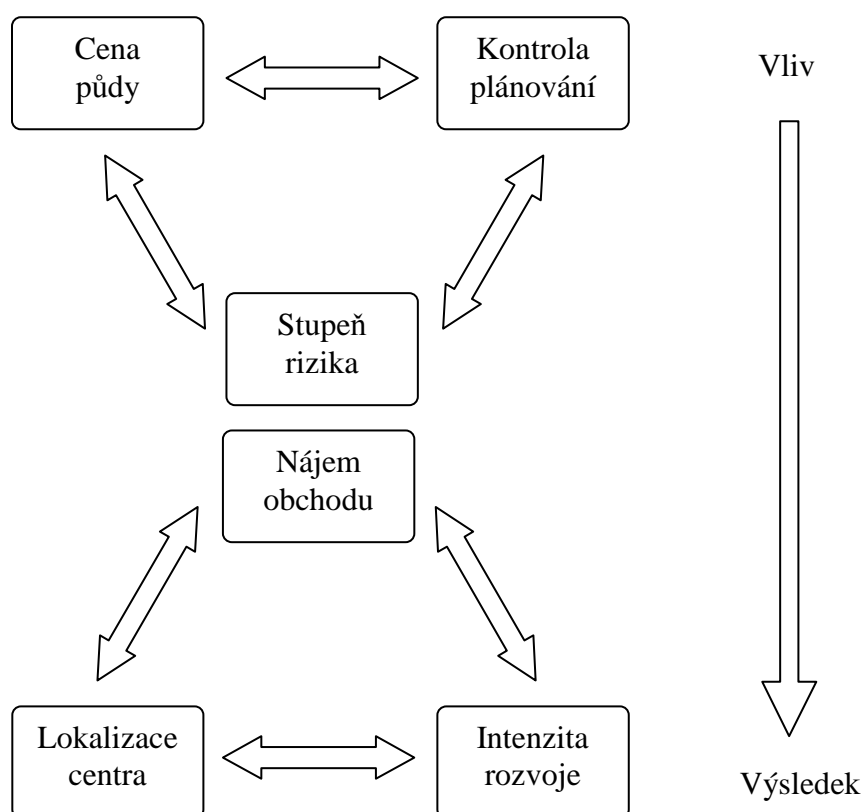
Výstavba a provoz těchto zařízení se často dostává do rozporu se zásadami udržitelného rozvoje (Coplák, 2000). Je možné jmenovat ty, kterých se dotýkají opatření pro urbanizované oblasti nejcitelněji. Jsou to např. řízení expanze urbanizovaných oblastí, přístup k ochraně životního prostředí, preference rozvoje efektivních a ekologických druhů veřejné dopravy. Hlavním (a mnohdy jediným) kritériem při rozhodování je výše investice. Kvalita investice, její vliv na regionální rozvoj, zaměstnanost a dopad na podnikatelské prostředí mají až sekundární důležitost. Obyčejně se však vůbec nezohledňují a ani se následně nevyhodnocují.

Vliv nárůstu prodejních ploch, zejména těch lokalizovaných mimo centrum města, se projevuje v několika ohledech, které zasahují téměř do veškerého dění ve městě (např. trávení volného času obyvatel). Současné trendy v maloobchodním rozvoji hrají také roli ve formování prosperity města (Court, 2004). Samotné prodejny pak mezi sebou soutěží – ve výhodnějším umístění obchodu, blízkosti k zákazníkovi a službami, které nabízejí – což se odráží v rostoucí velikosti center. Vlivy výstavby velkoplošných nákupních objektů na strukturu města a dopravní síť vedly státy především západní Evropy, k vypracování kontrolního mechanismu k ochraně před nekontrolovaným rozvojem obchodu na jejich území. V zemích, kde proběhly největší změny maloobchodního prostředí, se začaly projevovat problémy s dostupností a úpadkem služeb v některých oblastech s menšími sídly, doprovázené naopak vysokou koncentrací a přesycením oblastí jiných (městských).

Guy (1994) ukazuje na příkladu vliv zásahu do rozvoje maloobchodu, který odráží rozdíly v kontrole plánování (Obrázek č. 2: Proces rozvoje: vlivy a výsledky). Regulace spočívá v nepřímém ovlivnění lokace a objemu rozvoje pomocí zásahů do plánování. Přísnější kontrola výstavby v regulovaném prostředí generuje vyšší cenu pozemku a tím tlačí investora k vytváření

méně rizikových návrhů. U těch se předpokládá vyšší návratnost projektu a snižuje se riziko investice. Předchází se tak spekulativní výstavbě, kterou investoři často volí v nízkonákladovém prostředí. Vliv na kontrolu plánování a cena půdy snižují stupeň rizika neúspěšného projektu. Ovlivňují výši nájmu a také lokalizaci nákupního centra, které se přesouvá do exponovaných míst. A konečně zasažena je i celková intenzita rozvoje, která se snižuje.

Obrázek č. 2: Proces rozvoje: vlivy a výsledky



Zdroj: Guy, 1994.

Plánovací činnost má zaujmout jednoznačný postoj a do stanovených limitů zahrnout následující položky jako klíčové trendy, které pomáhají vytvářet budoucí podmínky maloobchodního prostředí, jak zmínili Guy (1994); Birkin, Clarke, Clarke (2002):

- Regulace celkové prodejní plochy
- Rozvržení nové maloobchodní plochy – použití gravitačního modelu a dalších technik
- Záměr na nový specifický rozvoj maloobchodu
- Podmínky rozvoje nového maloobchodu – tlak na rozvoj mimo doposud existující nákupní oblasti

- 
- Ochrana a zlepšení existujících areálů
  - Politika kontroly rozvoje.

## 5.2 Dopady maloobchodního rozvoje

V oblasti studia regulačních mechanismů maloobchodu se stále opakuje několik témat, kterým se věnuje následující kapitola. Z těchto témat se v různé míře důležitosti stávají hlavními pilíři kontroly rozvoje a hlavními náměty diskutovanými v souvislosti s rozvojem maloobchodních jednotek. Lze říci, že jsou výsledkem působení a souhry faktorů jako jsou suburbanizace nebo nárůst mobility zákazníků. Velké přesuny tradičních městotvorných aktivit a koncentrace velkoplošných obchodních zařízení do několika míst mimo samotné centrum a obytné zóny města. Berry (in Guy, 1996) tyto nové prostory rozvoje člení na:

- pruhy orientované podél dálnic
- hlavní městské komerční areály
- specializované areály.

Velkoplošné komerční stavby v oblastech tohoto typu neohrožují jen vzhled měst, ale mají za následek mnohem širší spektrum vlivů, které jsou vytvářeny různými, vzájemně se ovlivňujícími příčinami a důsledky. Tyto dopady jsou obvykle zmiňovány kvůli jejich ekonomickému vlivu. Postupně ale získávají rostoucí důležitost i další oblasti rizika dopadů (England, 2000), které lze členit do čtyř okruhů, jež maloobchodní rozvoj postihuje. Identifikovat lze jak pozitivní tak negativní vlivy:

### A. Ekonomické

Ekonomické dopady lze nejlépe členit podle typu jejich přínosu. Mnohokrát slibovaný pozitivní dopad v podobě nárůstu pracovních míst má přínos přinejmenším sporný. Velkoplošné prodejny si vystačí pro vyšší efektivnost prodeje s menším počtem pracovníků na jednotku prodejní plochy (Coplák, 2000). To vede ve výsledku spíše ke zvýšení nezaměstnanosti v regionu (vzhledem k počtu pracovních míst výstavbou centra zaniklých), nárůstu pracovních míst na částečné úvazky, nižším mzdám (Nesehnutí, 1998) a následnému poklesu koupěschopnosti obyvatel regionu.

Dalšími, často zmiňovanými negativními ekonomickými dopady dávanými do souvislosti s rozvojem velkoplošných maloobchodních prodejen je snížení konkurenceschopnosti místních podnikatelů a pokles obratu obchodníků v centru (Bednář, 2002). S tím souvisí i vynucená



---

změna sortimentu zboží v centrech a následné snížení obrátu., nebo popř. úpadek menších obchodů v centru (Zamkovská, 2002). Tyto skutečnosti vedou k větší specializaci menších obchodníků a k nezbytné změně spektra nabídky pracovních míst.

Mezi pozitivní ekonomické dopady naopak patří širší nabídka zboží a služeb pro zákazníky. V mnoha městech tak dochází ke zlepšení kapacity do té doby nízce zásobené prodejní sítě apod.

## B. Ekologické

Zátěž krajiny a ovlivnění kvality životního prostředí patří mezi nejzásadnější dopady výstavby velkoplošných objektů v oblasti ekologie. Koncentrace obchodu má za následek nejen změnu vzdálenosti dojížděky, změnu frekvence nákupů, ale mění také spádovou oblast. V některých případech se jedná dokonce o spádovost do jiného regionu nebo státu (Nesehnutí, 1998). Dochází rovněž ke zvyšování intenzity dopravy a k nadměrnému přetěžování komunikací v těchto bodech. Je tedy nutné zabránit neúměrnému přetěžování komunikací nově vytvořenými dopravními toky, které vznikly jako důsledek realizace velkoplošných nákupních center za městy, nebo jejich koncentrací v jedné lokalitě. Navíc provozovatele nákupních center zajímá pouze doprava v bezprostřední blízkosti (nejbližší křižovatka, parkoviště) (Začková, 2001) a zajištění ploch pro budování velkokapacitních parkovišť.

Centra se lokalizují tam, kde jsou levné pozemky, nikoliv tam, kde by to bylo výhodné (Příkryl in Coplák, 2000, Ander 2008). Nebývají rozmístěna v území rovnoměrně, ale koncentrují se podél důležitých dopravních tras, uzlů rozvoje. Jsou vázané na automobilovou dopravu, čímž jsou diskriminováni zákazníci bez vlastního automobilu. Ti tak ztrácí možnost uspokojit své potřeby v místě bydliště (Coplák, 2000).

Extenzivní rozvoj vede i k velkým záběrům zemědělské půdy nebo ke ztrátám zelených ploch na okraji měst (Coplák, 2000).

## C. Sociální

V této oblasti jsou zmiňovány vlivy na sociální prostředí a urbanistickou strukturu města, na vyliďňování center. Prioritní otázkou je, jak udržet maloobchodní síť v centrech měst (Szczyrba, 1999, Norris, 2007). Nejdůležitějšími cílem regulací je udržet atraktivitu a funkci městského centra, včetně vybavení obchody, zábavou, možností zaměstnání. Tyto cíle jsou

---

dosahovány prostřednictvím konceptů známých pod pojmem vitality a viability<sup>2</sup>. Centra měst jsou atraktivní rovněž pro různé typy rekonstrukcí, výstavbu pěších zón či modernizace a propojení se společenskými funkcemi (Hesková, 2005).

Cílem veškerých regulací se stala preference rozšiřování škály zařízení v městských, okresních a sídlištních centrech, a tím snaha o omezení negativních dopadů maloobchodu umístěného mimo tato centra.

Jako další dopad můžeme jmenovat změnu nákupního chování obyvatel, převahu velkých nákupů jednou týdně, odosobnění nákupů na velkých plochách. Často dochází ke znevýhodnění některých skupin zákazníků, v rámci cenového nebo vzdálenostního rozměru. Stejně tak i pro obyvatele menších měst dochází k omezení jejich přístupu k maloobchodu veřejnou dopravou (Bednář, 2002).

#### D. Estetické

V neposlední řadě je nutné zmínit vzhled nákupních objektů, který je mnohdy vnímaný pouze jako druhořadý aspekt. Udržení rovnováhy rozvoje maloobchodní sítě v území prezentují dvě složky (Sczycyba, 2000). Námitky se týkají nejen začlenění do struktury města, ale také samotného vzhledu. První a významnější je samostatné umístění areálu. V řadě územních koncepcí měst je tomuto tématu již věnován dostatek prostoru. Druhým, a neméně důležitým aspektem je architektura a vazby na okolní prostředí. Velkoplošné prodejny a jim podobné stavby jsou problematické spíše v úrovni architektonicko-urbanistické tím, že působí negativně na centra tradičních sídel (viz výše). Narušení historické struktury upřednostněním okamžitého efektu nad estetickou hodnotu objektů, která přenáší vliv na vzhled příměstské krajiny. A tím tyto necitlivé dopady výstavby mohou porušit soudržnost sídla (Vorlová, 2001).

Architektura je často ovlivněna hlavním posláním, účelností nákladů a jejich rychlou návratností. Vzhledu okolního prostředí se nepřikládá adekvátní pozornost. Často se objevují typizované objekty. Ve střední Evropě se mohou uplatnit i přebudované průmyslové nebo skladové stavby, které dnes nákupní centra využívají (Coplák, 2000). Velké množství nákupních objektů můžeme označit jako podprůměrnou architekturu nezapadající do okolní krajiny. Napomáhají tomu i obklopující parkoviště, které tvoří bariéru k napojení na okolní zástavbu.

---

<sup>2</sup> koncept označující jednu ze zásad udržitelného rozvoje – jedná se o zachování hodnot centra a udržení jeho role střediska aktivit ve smyslu živého a trvalého prostoru pro místní komunitu i návštěvníky, vyjádřené snadnou dostupností nejen pro spádovou populaci, pestrou nabídku služeb, zábavy, pracovních příležitostí, pohodlný přístup různými dopravními prostředky. (General Development Control Policies, 2007, dostupné na [www.horsham.gov.uk](http://www.horsham.gov.uk))

---

### 5.3. Formy plánování a ovlivňování maloobchodu

K regulaci nákupních center přistupuje řada evropských zemí a nejedná se vždy jen o regulace formou územního plánu. Snaží se zajistit rovnoměrné rozmístění ve vazbě na možnosti nejsnadnější dosažitelnosti (bydliště, pracovní příležitosti) a rovnováhu mezi různými typy rozvoje. Cílem je také často zamezit výstavbě velkoplošných jednotek „na zelené louce“ (Dršina, 1998). Lokální samospráva má další možnosti, jak usměrnit vznik a polohu takových zařízení prostřednictvím různých nástrojů a opatření (Sklenaříková, Wendscheová, 2000). Vznikají zvláštní předpisy, které rozvoj velkoplošných komerčních objektů usměrňují. Kromě toho sama obec může dále ovlivnit vybavenost maloobchodem a regulace obchodních sítí na základě např. realitní politiky (stanovením podmínek pronájmu pozemků, cenou pozemků pro investory), nebo také aktivní účastí v rozvojových projektech (MAG Consulting, 1998).

#### 5.3.1 Územní plánování

Plánování nákupních center je neodmyslitelně spojeno s ekonomicky vyspělými politickými systémy (Daniels, 1985). Používá se jako nástroj určité ochrany a záruky optimální míry využití území včetně objemu staveb (Durdík, 2000). V jednotlivých systémech plánování evropských zemí a stejně tak v jejich terminologii se vyskytuje obrovská variabilita, která neumožňuje se na tomto místě detailně věnovat všem typům. V mnoha zemích na sebe územní plánování velmi úzce nabaluje oblasti další politiky (problematika životního prostředí, vlastnických práv, atd.). Na území Evropské Unie vzniklo několik společných dokumentů, které shrnují společná témata, řeší priority a označují budoucí trendy a možnosti řešení. Nabízejí východiska a cíle územního plánování v celoevropském kontextu (Markvart, 2000). Konečná rozhodnutí a způsoby řešení jsou však na jednotlivých zemích. Nevznikl žádný legislativní rámec, který by propojoval organizační strukturu jednotlivých zemí (Pallagst, 2001).

Jako společné prvky (Tabulka č. 4: Národní územně plánovací nástroje v Evropských zemích) můžeme označit vytvoření rámce územního plánování na národní úrovni, který je zpravidla upřesněný na regionální a místní úrovni. V rozsahu a typu územního plánování na národní a regionální úrovni panuje největší tendence jednotlivých států se lišit. (Evropská komise, 2000).

Velmi podobný přístup je na místní úrovni, kde územní plán vymezuje, na kterých pozemcích může vznikat zástavba a určuje regulační plán, kterými koordinuje a řídí rozvoj (výjimkou jsou Velká Británie a Irsko). Územní plán je zpracováván pro jednotlivé obce a hlavním úkolem je stanovení zastavitelných a nezastavitelných částí území. Řeší otázku,

zda může být konkrétní stavba (továrna, dálnice, přehrada, obchodní dům) umístěna v daném území a stanovují její parametry a technická řešení. Za hlavní nedostatek územního plánování označil Bailey (2001) jeho časovou náročnost, která je nutná nejen k jeho vypracování, ale i k eventuálnímu provedení aktualizace.

Tabulka č. 4: Národní územně plánovací nástroje v Evropských zemích

typ nástroje	národní perspektivy nebo plány	všeobecné politické směrnice	sektorové nebo problémově založené směrnice	žádný národní nástroj
účel	Sestavit široce pojatý model územního plánování	Stanovit všeobecnou politiku pro daný stát	stanovit politiku pro specifický obor např. infrastrukturu (může být specifický pro územní rozvoj)	
státy	Rakousko, Dánsko, Finsko, Francie, Německo, Řecko, Irsko, Nizozemí	Rakousko, Dánsko, Německo, Itálie, Lucembursko, Švédsko, Velká Británie	Rakousko, Dánsko, Finsko, Francie, Německo, Itálie, Lucembursko, Nizozemí, Portugalsko, Španělsko, Švédsko, Velká Británie	Belgie

Zdroj: Kompendium, 2000

V roce 1997 poprvé vydala Evropská komise publikaci „*Kompendium Evropské unie o systémech, politikách a zásadách územního plánování*“, jedná se o srovnání systémů v členských státech Evropské unie. Kompendium je rozděleno do sedmi kapitol, které jsou věnované problematice rozvoje jednotlivých současných problematických oblastí rozvoje. V oblasti komerčního rozvoje jde hlavně o výčet společných otázek a návrhů jejich řešení v rámci územního rozvoje v Evropské unii. Tato publikace také nabízí shrnutí rozdílů v přístupu členských zemí a přináší obecné závěry k dané problematice. Jednalo se o první krok ke koordinaci územního plánování členských států Evropské Unie.

### 5.3.2 Hodnocení vlivů maloobchodní výstavby na prostředí

Hlavním smyslem procesu plánování výstavby maloobchodních zařízení je přispět ke vzniku a následnému akceptování takové územně plánovací dokumentace, která optimálně reaguje na všechny potřeby dotčeného území a jeho obyvatel. Současně přispívá ke zlepšení kvality životního prostředí, ekonomické i sociální situace v území (Musil, Hrnčířová, Smutný, Machová, 2008). V reakci na tlak nového rozvoje bylo vytvořeno mnoho metod jak hodnotit potenciální vliv na existující strukturu města (England, 2000). Pro potřeby pochopení možných vlivů na prostředí byly do procesu územního plánování tyto postupy zařazeny (Bednář, 2002). Tabulka č. 5 (Požadavek hodnocení RIA a EIA v Evropských zemích ) ukazuje jejich využití

v postupu plánování v jednotlivých zemích jako pomocné formy hodnocení, vlivu na životní prostředí, vliv komerční výstavby je-li požadována.

Tabulka č.5: Požadavek hodnocení RIA a EIA v Evropských zemích

	západní Evropa	východní Evropa
Požadovány obě	Rakousko, Dánsko, Finsko, Francie, Německo, Irsko, Itálie, Nizozemí, Norsko, Španělsko, Švédsko, Švýcarsko. Velká Británie	Maďarsko, Polsko
RIA ano, EIA ne	Belgie	
RIA ne, EIA ano	Řecko, Portugalsko	Chorvatsko, Česko, Slovensko, Slovinsko
nepožadována žádná		Lotyšsko, Litva, Estonsko, Bulharsko, Rumunsko, Rusko, Turecko, Ukrajina

Zdroj: Kok (2002).

## I. Hodnocení vlivu rozvoje na životní prostředí

Hodnocení vlivů staveb na životní prostředí a krajinu (tzv. „EIA“, z anglického Environmental Impact Assessment) je dnes již nedílnou součástí úředního procesu vydávání povolení stavby a představuje mezinárodně uznávaný dokument. Obdobný postup byl poprvé do legislativy přidán v roce 1969 ve Spojených státech amerických (Perlín, Kubeš, 1998). Proces posuzování vlivů záměrů a koncepcí na životní prostředí je založen na systematickém zkoumání a posuzování jejich možného působení na krajinu. V postupu EIA hodnocení se musí posuzovat také zásadní změny již existujících podniků či staveb ([www.cenia.cz](http://www.cenia.cz)), a to v případech, kdy:

- má být významně zvýšena kapacita nebo plošný rozsah příslušného záměru,
- se významně mění výrobní či jiná technologie, řízení provozu nebo způsob užívání stavby či zařízení,
- se jedná o závažné záměry, u nichž se vždy posuzují vlivy na životní prostředí.

Základním účelem je zajistit a komplexně vyhodnotit předpokládané vlivy připravovaných záměrů a nalezení celospolečensky akceptovatelné varianty každého navrhovaného úmyslu. A stanovit potenciální rizika vlivu zejména na životní prostředí (Zamkovská, 2002), čímž se předchází možným pozdějším konfliktům a případným škodám. Pokud převáží negativní vlivy na lidské zdraví, hodnotu krajiny nebo životní prostředí nad ekonomickým či jiným klady návrhu, úřad nesmí vydat povolení ([www.arnika.org](http://www.arnika.org)).

Postup posuzování vlivů na životní prostředí se týká všech velkých staveb a záměrů. Hodnotí se různé varianty řešení, jejich negativa a přínosy, navrhují se omezující podmínky,

---

limity výsledného řešení a kompenzační opatření. Tím je podpořeno zakotvení politiky ochrany životního prostředí do rozhodovacího procesu o realizaci projektů ([www.env.cz](http://www.env.cz)). Účelem procesu je zjistit případné negativní vlivy vznikající přípravou, stavbou, provozem a ukončením lidské aktivity zamýšleného záměru.

V České republice posuzování vlivů na životní prostředí upravuje zákon o posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb.). Kromě konkrétních staveb se hodnotí i vlivy na životní prostředí u některých dokumentů, tzv. koncepcí (jako jsou např. územních plány, strategie, programy). Pro posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí tzv. „SEA“ (zkratka z anglického Strategic Environmental Assessment) je stanoven v zákoně o posuzování vlivů (číslo) zvláštní systém. Cílem procesu je najít co nejpříjemnější řešení z hlediska celkového rozvoje řešené oblasti. Vlivy takové koncepce, a to přímé i nepřímé, se hodnotí pro celou dobu předpokládané platnosti koncepce (Svobodová, 2004).

Výsledkem procesu je stanovisko EIA (respektive SEA), které shrnuje veškeré vlivy konkrétního záměru a navrhuje limity a jiné podmínky pro jeho realizaci. Úřady by měly podmínky, obsažené ve stanovisku, přejímat do všech následných rozhodnutí. Jde zejména o územní rozhodnutí a stavební povolení ([www.arnika.org](http://www.arnika.org)). Výsledkem procesu může být doporučení záměr nerealizovat vůbec, častěji se však stanoví soubor omezujících podmínek, které by měly zajistit přiměřenost dané aktivity.

## II. Hodnocení dopadu maloobchodu

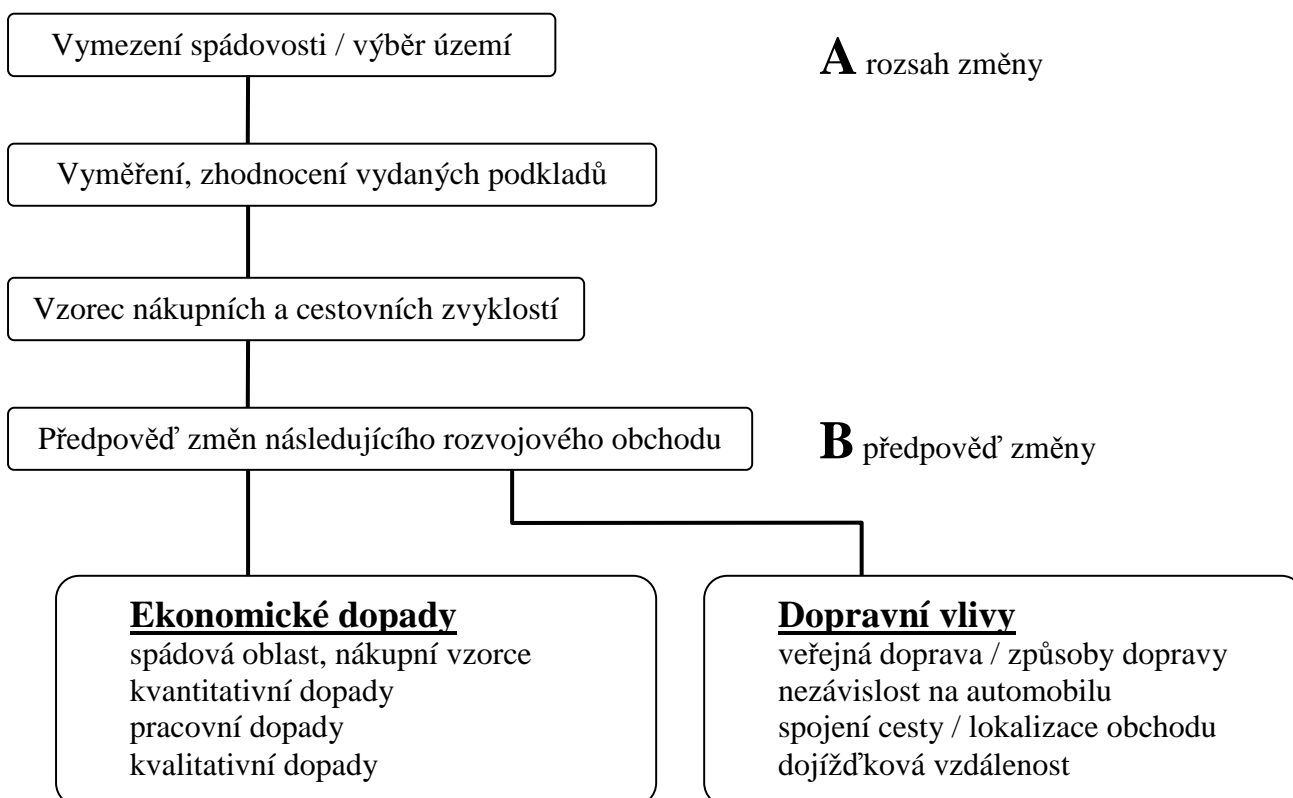
Jako reakce na rychlý růst nákupních ploch mimo centra měst vznikl podobný dokument jako je EIA, SEA i v oblasti posuzování vlivu maloobchodu (tzv. dokumentace „RIA“ podle anglického Retail impact assessment). Jedná se o prostředek, který má nalézt vhodná řešení pro rozhodovací procesy při povolování výstavby dalších nákupních center (Bednář, 2002) a podpořit i ostatní složky mimo životní prostředí. Stanovuje hodnocení vstupu a potenciálního dopadu nové maloobchodní jednotky na existující obchodní síť obce. RIA dokumentace je požadována některými státy jako součást žádosti o stavební povolení maloobchodního zařízení.

RIA studie je možné je rozdělit do dvou skupin na složky, které řeší rozsah změn a složky, které se zabývají budoucím dopadem jak ukazuje obrázek č.3 (Hodnocení případného vlivu velkoprostorových prodejen). V obou souborech se řeší jak témata ekonomická, sociální tak i environmentální s důrazem na dopravu.

RIA zahrnuje hodnocení vlivu výstavby nákupního centra na širší prostředí města – zabývá se tématy dopravy, pracovních podmínek, ale i problematikou vitality a životnosti centra města. Snaží se předpovídat budoucí dopad na stávající maloobchodní síť.

Existuje několik variant této dokumentace s obecnými prvky, které by měly být obsahem hodnocení. Mezi hlavní složky hodnocení patří definice trhu určeného pro rozvoj, seznámení se s návrhem a plánem realizace. Dále je nutné zaměřit se na demografický přehled a předpověď kupní síly obyvatel v území, výpočet stávající rozlohy nákupní plochy na obyvatele. Neméně sledovanými ukazateli je hodnocení současné hladiny výdajů, hodnocení současných nákupních zvyklostí v oblasti.. Kromě toho se žádá predikce ekonomických hledisek budoucího rozvoje, součástí odhadu je očekávaná hladiny výdajů, které navržený rozvoj vygeneruje, a v neposlední řadě také o pravděpodobné dopady na ruch současného centra a s tím spojený objem nákupů odvedených v současných maloobchodních jednotkách (Aberdeenshire Council, 2004).

Obrázek č. 3: Hodnocení případného vlivu velkoprostorových prodejů



Zdroj: Aberdeenshire Council, 2004

---

## 7. Typologie evropských zemí podle regulace velkoplošných zařízení

### 7.1 Metodický postup

Dopady neregulované výstavby na příkladu zahraniční praxe<sup>3</sup> ukazují, že není možné regulaci ponechat pouze tržní síle. Podmínky pro výstavbu obchodních center již vymezily země, jejichž trh zažívá rapidní změny a růst v oblasti maloobchodu (kompendium EU) a uvědomily si potřebu zachování tržních proporcí ve struktuře města (Szczyrba, 1999, 2000).

Hlavní trendy, které můžeme najít společné ve všech snahách o usměrňování maloobchodu se dají shrnout do třech složek, které lze zjednodušeně popsat jako sociální, ekologické a ekonomické hodnoty (Bailey, 2001, Evropská komise, 2000). Jedná se o omezení velikosti staveb a jejich lokalizace za účelem ochrany v prospěch a udržení atraktivity centra, dále zabránění přetěžování komunikační sítě a generování nové dopravy jako znečišťovatele životního prostředí a ochranu místních drobných obchodníků a podporu malého podnikání, konkurence a tržního prostředí (Ander, 2008; Szczyrba, 2000).

Některé národní vlády zhotovily politické dokumenty, které poskytují rámec pro podrobnou regulaci a implementaci v podobě předem stanovených pravidel pro komerční rozvoj a stavbu ve městech a sídlech. Z jejich rozboru byla vytvořena následující typologie regulačních mechanismů podle států Evropy. Vznikla za účelem zpřehlednit a usnadnit orientaci v seznamu vyjmenovaných zemí a je snahou o kategorizaci především pomocí kvalitativních znaků. Předkládaná verze typologie vznikla na základě vyhodnocení dostupných legislativ a vydaných směrnic jednotlivých zemí. Sledované země, které byly vybrány do hodnoceného souboru reprezentují státy s ustáleným systémem regulace výstavby obchodních center. Pro ucelené stanovisko vznikla i kategorie států, které podobné rozhodnutí čeká v nejbližší době.

Na základě analýzy dostupných legislativních dokumentů bylo vytvořeno pět seskupení, do kterých je možné vybrané státy Evropy rozřadit podle srovnatelných procesů a organizace řízení, které slouží ke zformování rozhodnutí o výstavbě maloobchodního

---

<sup>3</sup> Dobře pozorovatelný je tento proces na příkladu „nových“ zemích SRN. Tyto země počátkem 90. let prošly podobným vývojem jako ostatní středoevropské státy, zde však proces rozvoje proběhl o něco dříve. Byly vystaveny velkému tlaku a zaznamenaly skutečný „boom“ v rozvoji nákupních středisek, který vedl k předimenzování maloobchodní sítě a vyvolal celou řadu negativních dopadů zejména nadměrnou kumulaci v určité lokalitě a umrtvení center (Lipsko, Drážďany). Následné změny v legislativě probíhaly paralelně s vývojem (Coplák, 2000; Jindra, 1996; Szczyrba, 2000, Spilková, Perlín, 2008).



---

objektu (tabulka č. 6: Typologie států podle regulací výstavby maloobchodních zařízení). Sledované skupiny reprezentují státy, které provádí regulaci výstavby obchodních center. Státy jejichž vliv na tento atribut plánování není tak silný nebo je definovaný jen obecnou formou, jsou zařazeny do poslední skupiny a jejich plánovací mechanismus popsán v poslední části kapitoly.

Vymezení jednotlivých skupin je dáno datovou základnou, kterou poskytly použité prameny, tedy vesměs kvalitativní údaje na úrovni jednotlivých států. Klíčovým problémem byl výběr charakteristik použitých k vytvoření skupin. Při jejich volbě bylo nutné zaměřit se na informace dosažitelné pro všechny aktéry, které by byly zároveň vhodné ke srovnání. Naskytlo se několik možností jak, regulativy hodnotit. Překážkou se stal odlišný obsah i rozdílně uchopená forma vytyčených pravidel již zmíněných materiálů, které státy uplatnily k definici použitých limitů. Objevuje se jak pozitivní tak negativní vymezení regulací v zákoně, různé hranice pro již neakceptovatelné návrhy, ale také nesourodé odchylky, odlišné podmínky a následování obchodních tradic.

Každý stát restrikce specifikuje dle svého, neexistuje jednotná množina užitých ukazatelů, v mnoha případech některé zcela chybí. Nebylo tedy možné vybrat soubor vhodných charakteristik k přímému srovnání. Bylo proto zvoleno následující řešení. Indikátorem členění se staly především legislativní úpravy stavebních zákonů, popř. zákona o územním plánování. V rozhodování o umístění do jednotlivých skupin byla pozornost věnována komplexní identifikaci jednotlivých států, a detailně zaměřena především na tato klasifikační kritéria:

- *vymezení a uspořádání kompetencí jednotlivých aktérů rozvoje na jednotlivých stupních veřejné správy* – rozdílná úloha a rozsah rozhodovacích pravomocí na jednotlivých stupních státní správy, tj. kdo je zodpovědný za schválení jednotlivých projektů,
- *míra zapojení jednotlivých orgánů samosprávy* – především lokálních subjektů rozvoje, jejich participace na vytváření limitů a pravidel, přenesení rozhodování na jednotlivé stupně, množství flexibility ponechané pro místní orgány,
- *šíře a intenzita restrikcí* – objem využitých pravidel, jejich detailní zadání, popř. využití specifické metody, jako v případě skupiny D, kdy se jedná o využití ojedinělého konceptu k určení lokalizace.

Podle Baileyho (2001, str. 36) „největší úlohu v plánování a usměrňování rozvoje lokalit má plnit plánovací systém na národní a místní úrovni“. Jedním z hlavních ukazatelů

pro následnou typologii se tedy stala míra kooperace na jednotlivých stupních struktury plánování v jednotlivých zemích.

Následné vymezení závisí na vybraném druhu hodnocení a klasifikovaných ukazatelů, stejně tak dostupnosti dat a informací. Nejsou brány v potaz rozdíly běžné v klasifikaci nákupních center, tedy rozlišení např. mezi nákupními centry regionálními, komunitními či okrskovými (Daniels, 1985).

Tabulka č. 6: Typologie států podle regulací výstavby maloobchodních zařízení

	Název souboru	hlavní znaky	státy, které můžeme přiřadit
<b>A</b>	Autoritativní	vše detailně navrženo vládou, určeny veškeré limity i kompetence pro jednotlivé stupně samosprávy	Finsko, Norsko, Dánsko
<b>B</b>	Hierarchický	součinnost mezi celostátními orgány, jednotlivými regiony i lokálními institucemi (stupňovaná spolupráce).	Francie, Portugalsko,
<b>C</b>	Decentralizovaný	rozhodování i řízení přenecháno zcela na jednotlivých samosprávných celcích.	Rakousko, Švýcarsko, Švédsko, Itálie, Španělsko, Belgie, Německo
<b>D</b>	Sekvenční	k určení lokality prodejny je využíván koncept na bázi tzv. sekvenčního přístupu	Velká Británie, Irsko, Nizozemí
<b>E</b>	Prozatím nezařazené	většinou pravidla zcela chybí, nebo jen v omezené rozsahu jako součást jiné legislativy	státy střední a východní Evropy, Island, Řecko

Zdroj: vlastní zpracování

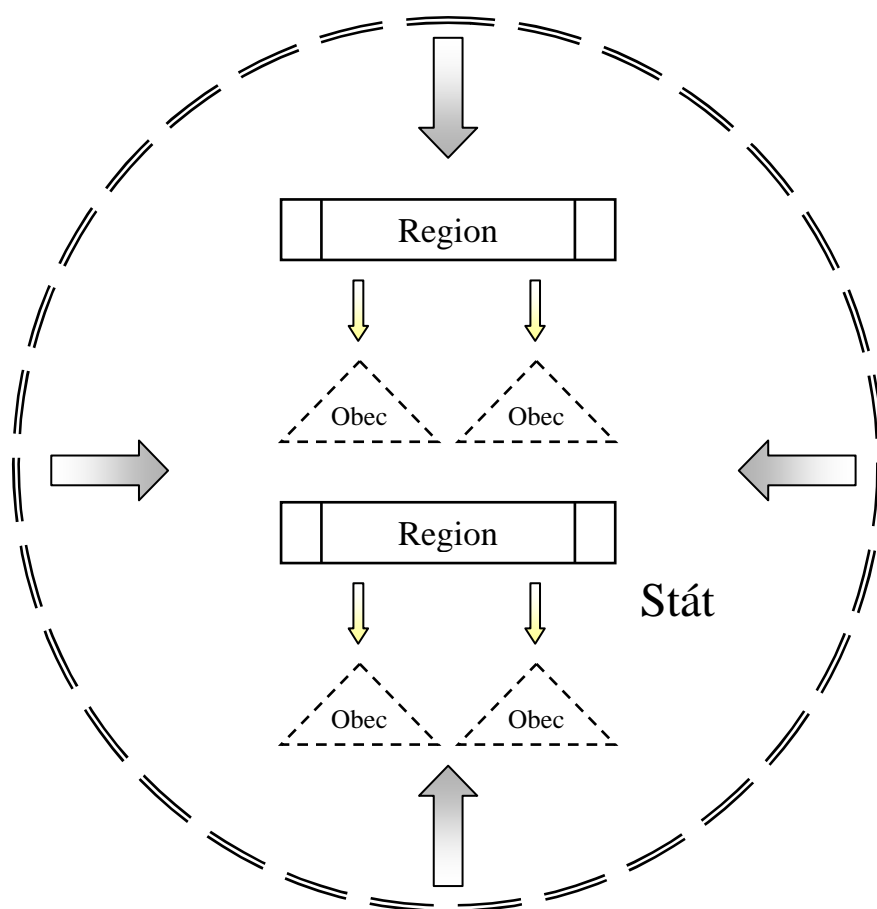
---

## 7.2 Skupina A – Autoritativní model

Skupina A představuje státy, jejichž regulace je zcela navržena národní vládou a to včetně postupu komerčního rozvoje na regionální a místní úrovni a společně s vymezením kompetencí lokálních vlád. Stejně tak je určena náplň jednotlivých limitů, zásady jejich plnění a výjimky pro zvláštní případy, kterými se pověřený úřad na příslušné úrovni řídí. Kompetence jsou i na lokální úrovni detailně nastaveny ve vládním dokumentu. Vládní instituce se podílí na schvalovacím procesu veškerého rozvoje, pokud ne zcela, alespoň za předem stanovených podmínek, kdy návrh musí být poslán na opětné posouzení a schválení nejvyššímu úřadu. Maximální limity jsou navrženy centrálně. Flexibilita je místním úřadům ponechána ve smyslu zpřísnění pravidel na lokální úrovni. Po celou dobu je sledován státní zájem na územním rozvoji dle zásad udržitelného rozvoje.

Státní orgány si ponechávají právo veta na navržené projekty, popř. na přijetí územního plánu oblasti, které se neshodují s politikou státu (tzn. pokud obec nevytvoří svůj územní plán nebo její plán není schválen následuje přijetí plánu pro obec připraveného centrálním úřadem). Stát vytváří pravidla, která nižší orgány musí ve svém plánování akceptovat, funguje i zpětná vazba kontroly a přezkoumání výsledných návrhů před jejich definitivním schválením. Skupina obsahuje státy skandinávské oblasti, které s definicí regulativů začaly jako jedny z prvních v Evropě (Finsko, Norsko, Dánsko).

Obrázek č. 4: Autoritativní model



Zdroj: vlastní zpracování

## Dánsko

V roce 1997 byl přijat zákon o plánování jako prevence hlavně proti nárůstu koncentrace maloobchodu v blízkosti velkých měst. Dále byl pak tento zákon zaměřený na populaci bez dopravních prostředků a jejich podporu ve snadnějším přístupu k maloobchodu a na ochranu životního prostředí. Dále byla v zákoně definována snaha udržet rovnováhu mezi spotřební silou místních zákazníků a prostředky utracenými v regionu, což znamenalo brzdění rozvoje ve velkých městech a snaha vyhnout se rušení obchodů v menších a středních městech.

Výstavbu velkých zařízení povoluje regionální správa, ty menší pak obecní orgány. Určena je také podpora pro obchody v menších a středních městech.

Forma národního plánování je obnovena po každém volebním období. Každý regionální plán podstupuje revizi na Ministerstvu životního prostředí a energie, které smí

---

vetovat návrh regionálního plánu ve prospěch státu. Dále smí předložit námitku vyvolanou jiným regionálním plánovacím orgánem, tedy vyjádřením každého sousedního regionu.

Celostátní zákon o plánování stanovuje:

- Akceptovat maximální rozlohu hrubé prodejní plochy do 3000 m<sup>2</sup> pro zboží denní spotřeby a 1000 m<sup>2</sup> pro specializované prodejny (výjimky povoleny ze speciálního důvodu).
- Areály určené pro maloobchodní záměr umísťovat v lokalitách, kde je dobrý přístup formou jakékoliv dopravy (přednostně pěšky, kolo, veřejná doprava).
- Podporovat přednostní lokalizace v městských centrech, v malých a středních městech a lokálních centrech velkých měst, tak aby byla podpořena snaha o minimalizaci vzdálenosti a nutnosti využít automobil.

Úkoly regionálního a místního plánování:

- Vymezit na mapě centra, městské obvody a lokální centra, která zahrnují celkovou strukturu maloobchodu.
- Organizovat celkovou půdorysnou plochu přípustnou pro maloobchod v každé vymezené oblasti.
- Nastavit maximální velikost obchodu (jak na zboží denní spotřeby tak specifické zboží).

Zákon vymezuje výjimky pro:

- Obchody zamýšlené pro vymezené městské oblasti, vesnice
- Obchody, které prodávají výhradně zboží vyžadující mimořádný prostor (autoprodejny, dřeva, stavební materiál...).
- Obchody s návazností na výrobní zařízení firem, které prodávají své produkty.
- Oblasti pro maloobchod nedostačující nebo nevyhovující, především z důvodů snahy o zachování hodnot městského prostředí (historická centra).

Zdroj: Planning for detail trade in Nordic countries, 2000; Koželuh, 2008

---

## Norsko

Královské usnesení z roku 1999 přijalo úřední nařízení k rozhodnutí o regulaci maloobchodu. Součástí přijatých pravidel bylo zastavení výstavby nákupních center mimo městská centra a další osídlení. Dále snaha předejít rozšiřující se urbanizaci a růstu závislosti na automobilech. Prvním krokem bylo zavedení pětiletého úplného zákazu na výstavbu obchodů a nákupních center, která měla větší plochu než 3000 m<sup>2</sup>. V té době vznikl plán koordinace rozvoje maloobchodu.

Státní úřady a správní obvody mají právo veta k územnímu plánu ve finální podobě. Pokud dojde k nesouhlasu, rozhodující slovo má Ministerstvo životního prostředí. To jej také může nahradit státním plánem, má-li pocit, že jsou riskovány národní, popř. regionální zájmy. Zákaz výstavby nového obchodního zařízení je platný nad 3000 m<sup>2</sup> pro obchody se zbožím denní spotřeby a 1000 m<sup>2</sup> pro specializované obchody. A zahrnuje i rozšíření stávajících nákupních center nad tuto plochu (zahrnuje prostor prodeje, sklad, místnost pro zaměstnance, místo pro služby, např. pošta, banka...). V tomto směru nejsou zahrnuta parkoviště, technické prostory). Menší obchody, supermarkety, další prodejny se nesmí sdružovat v nákupní centra. Mohou být ale seskupena kolem náměstí, pěší zóny nebo nákupní třídy.

Tento předpis je platný po celé zemi vyjma:

- Novou výstavbou a rozšíření v centrech 31 vymezených měst, které mají jasnou regionální funkci. Zde nejsou žádné restrikce pro výstavbu či expanzi.
- Novou výstavbou v dalších městech, pokud velikostně koresponduje s velikostí, funkcí a spádovostí oblasti, tak aby nová výstavba neměla nevhodný efekt na obchod a jiný rozvoj místa.
- Obchody, které k rozvoji vyžadují zvláštní prostory (prodejny aut, zemědělských strojů, prodejny se dřevem) a jiné objemné materiály prodávající se v zahradách a venkovních centrech.
- Novou výstavbou, které je vymezena v lokálním plánu ve shodě se směrnicemi pro lokalizaci maloobchodu a dalších služeb v obvodu, který byl schválen státním rozhodnutím a vešel v platnost.

Zdroj: Planning for detail trade in Nordic countries, 2000.

---

## Finsko

Po řadě debat byl v roce 2000 regulační nástroj zapojen do legislativního rámce zákona o využívání pozemků. Nová legislativa byla vytvořena se záměrem lépe odolávat tlaku, který je na obce vyvíjen v praxi při jednání s developery, a poskytuje návod pro lepší zvládnutí rozvoje. Plánování probíhá na třech úrovních a zákon specifikuje pro všechny tyto úrovně pravidla.

Maloobchodní zařízení s maximální celkovou zastavěnou plochou nad 2000 m<sup>2</sup> mají být umístována ve stávajících městských centrech a v dosahu všech typů veřejné dopravy. Nejobecnější hlavní místní plán určuje umístění rozsáhlých maloobchodních zařízení, která ovšem obecně nemohou být tak velká, aby měla negativní dopad na životní prostředí. Ministerstvo životního prostředí odsouhlasí plán na základě potvrzení státních zájmů.

Regionální územní plány a lokální plány mají za úkol stanovit síť urbánních center a lokální síť maloobchodu se zónami pro velká nákupní centra. Ta mohou být mimo centrum v případě, pokud je prokázáno, že popírají zásady udržitelného rozvoje. V plánu jsou vytýčeny zóny pro rozvoj maloobchodu, které musí splňovat následující podmínky:

- Zajistit obsluhu veřejnou dopravou
- Navazují na zástavbu obce
- Umístěny dle vytýčených zón v územním plánu
- Nemění a nenavyšuje funkci dopravy
- Zachovávají význam centra
- Nemění přístupnost k síti služeb

Pouze podrobné místní plány umožňují (pokud je to v nich explicitně uvedeno a konkrétně zpracováno) umístění obchodů mimo centrální části měst. Dalším krokem je podrobný plán, ve kterém je nutné zvážit všechny dopady na životní prostředí, sociální a ekonomické dopady a dopady na maloobchod v oblasti.

Novým opatřením je možnost spojovat plány několika sousedních obcí. Jako pomůcka kooperace lepšího využití a společného rozvoje sítě služeb, maloobchodu a lokace nákupních center v regionu. Nákupní centra mimo města však mohou být vystavena pouze pokud jsou vysloveně specifikována v plánu. Mimo městská centra a vymezená území lze umístit obchody pouze tehdy, není-li to v rozporu s cíli udržitelného rozvoje regionu. V tomto

---

případě je nutné předložit hodnocení působení na ekonomické, sociální a životní prostředí v oblasti.

Zdroj: Planning for detail trade in Nordic countries, 2000.

### **7.3 Skupina B – Hierarchický model**

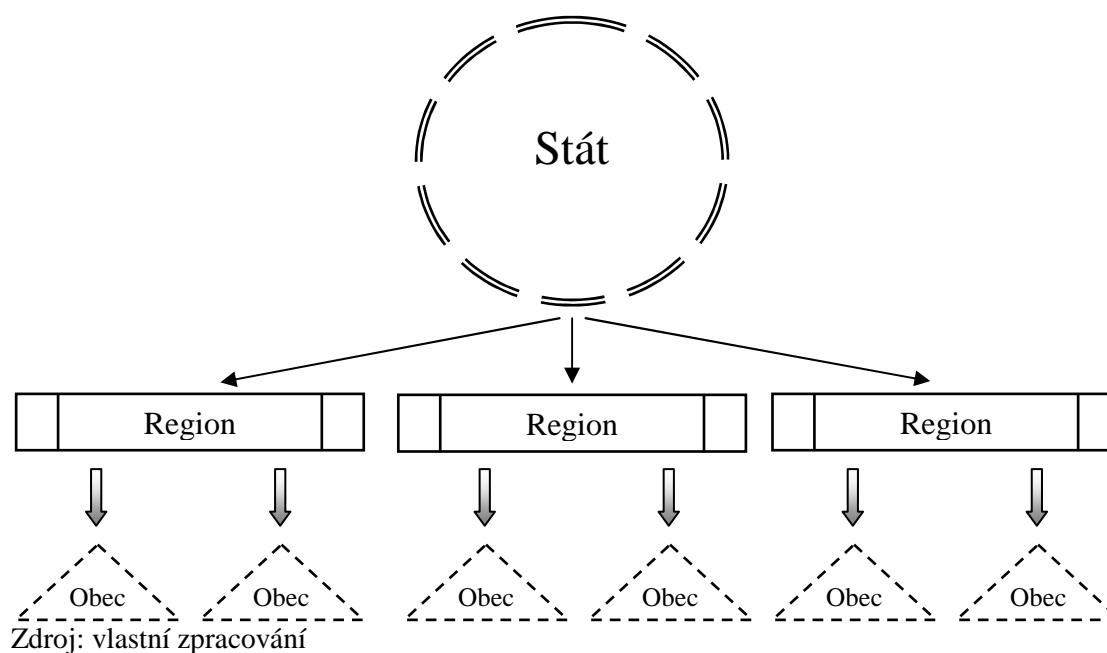
Do skupiny B náleží státy jejichž rozhodování o rozvoji a směřování komerční zástavby je děleno do několika stupňů vytváření pravidel se podílí všechny stupně státní zprávy. Ty mají ponechaný určitý prostor k vytvoření vlastního rozhodnutí a specifických limitů.

Nejčastěji tyto tři stupně rozhodování představuje národní, regionální a lokální úroveň. Každá má vymezený rozsah své činnosti v územní organizaci na jaké jsou platná její rozhodnutí. Některá pravidla jsou striktně dána, jiná pouze doporučená, v některých částech tvorby limitů mají regionální, popř. lokální, vlády volné pole působnosti a ponechávají jednotlivým orgánům určitou míru svobodného rozhodování. Pravidla jednotlivých regionů se tedy mohou částečně a v rámci stanovených mezí lišit ve shodě s místními podmínkami a potřebami.

Rozdíl od první skupiny panuje i ve formě konečného schvalování návrhu. Existuje zpětná vazba kontroly, stavby musí být doporučeny, popř. schváleny vyšší instancí. Ta však nemá pravomoci návrh jakkoliv měnit, může pouze doporučit jiné řešení. Do této kategorie zemí můžeme zařadit Francii, Portugalsko a Německo.



Obrázek č. 5: Hierarchický model



## Francie

Ve Francii byl sestaven zvláštní zákon pro regulaci velkých maloobchodních jednotek. Týká se zachování úrovně konkurence mezi různými typy obchodů a zachování malých a středních provozoven ve všech oblastech.

Určuje obecné omezení velikosti v rámci státu ve dvou kategoriích:

- pro města do 40 000 obyvatel (maximálně 2000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a z toho 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy),
- nad 40 000 obyvatel (maximálně 3000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a z toho 1500 m<sup>2</sup> prodejní plochy).

O umístění stavby rozhoduje obecní úřad, v případě pochybností je možné podat návrh na soudní přezkum. Projekty na výstavbu podléhají doporučení ministerské skupiny pro rozvoj obchodu v níž zasedají zástupci místní správy, obchodní komora spotřebitelů. Ta ale nesmí měnit ani nijak upravovat předložené projekty.

Jednotlivá města si dále kladou vlastní podmínky vývoje (např. povinnost vybudovat obchod v centru města pro nájemníky, kteří si otevřou obchod v obchodních centrech mimo město). Některá povolují nové obchody pouze jako zastoupení těch zanikajících popř. jako

---

kvalitnější náhradu s cílem udržet v rovnováze nabídku a poptávku. V Paříži probíhá tzv. pasportizace budov<sup>4</sup>, v klíčových obchodech v centru tak může být jen konkrétní typ zboží v nezměněných prostorách.

Zdroj: Koželuh, 2008; Szczyrba, 2000.

## **Portugalsko**

V roce 1992 byl v Portugalsku vydán první zákon o zřizování velkoplošných obchodů. O výstavbě rozhoduje obec, její souhlas je nezbytné schválit a udělit povolení na ministerstvu hospodářství. Zákon určuje obecné omezení velikosti v rámci státu ve dvou kategoriích:

- do 30 000 obyvatel jsou povoleny obchody o velikosti 1000 m<sup>2</sup>
- nad 30 000 obyvatel smí být obchod maximálně 2000 m<sup>2</sup> velký.

V roce 1997 došlo ke zpřísnění pravidel zejména směrem k ochraně menších obchodníků a ochrany proti monopolizaci. Zákon by měl nutit řetězce ke zřizování menších obchodů tak aby byl vytvořen prostor a čas k adaptaci tradičních obchodníků na zesílenou konkurenci a rovnoměrné rozmístování obchodů po celém území města. Tím by předešel zhoršení dostupnosti služeb a nadměrné koncentraci maloobchodu. K předpisu bylo přidáno nové pravidlo, kdy se kumulativně načítají prodejní plochy u dané podnikatelské skupiny v regionu. Pokud přesáhne 2000 m<sup>2</sup> v obci je nutné zahájit povolovací řízení a získat souhlas obce i ministerstva obchodu a cestovního ruchu. Ochrana proti monopolizaci probíhá tak, aby všechny skupiny měly poměrné zastoupení.

Zdroj: Pikhart, 2000

---

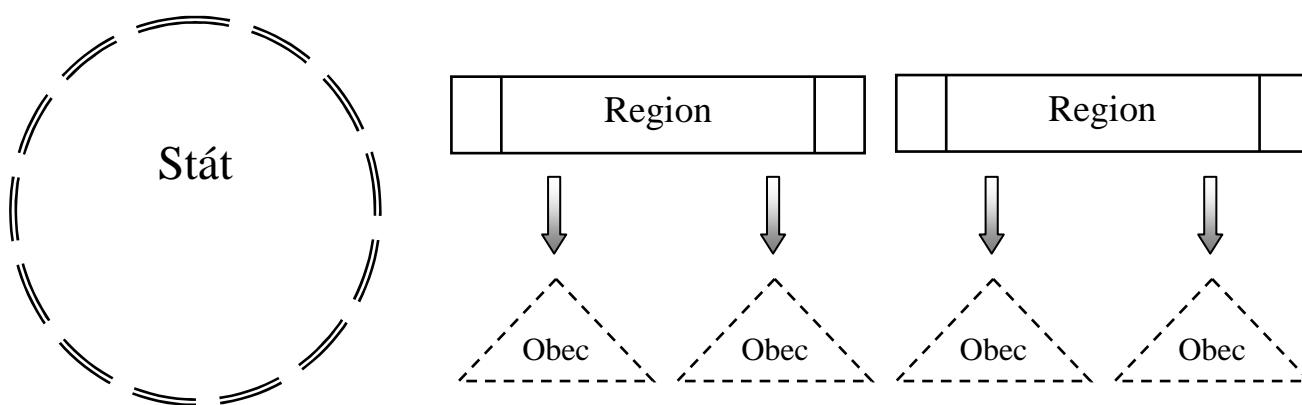
<sup>4</sup> technická evidence, která má udržet pod kontrolou vývoj objektu, používá se jako jedna s forem ovlivnění vývoje ke stabilizaci obchodní sítě; stanoví se přesný předmět, činnost a dodržování je pro nájemníky v těchto prostorách závazné (Coplák, 2000).

## 7.4 Skupina C – Decentralizovaný model

Do této skupiny patří státy se silnou tradicí decentralizace rozhodování, které je zcela ponecháno regionům a to včetně tvorby vlastních stavebních zákonů a zákonu o územním plánování. Decentralizace se týká i dalších vyhlášek, které si regiony nejen vytváří a zpracovávají samostatně, ale jsou zodpovědné za jejich plnění. Což vytváří velké rozdíly mezi jednotlivými oblastmi. Odlišovat se mohou i v použití různých metod (příklad Rakouska), pokud celostátní zákon nevymezí jinak.

Role regionu je v tomto stupni naprosto autonomní a zajišťuje dosažení veškerých podmínek rozvoje a vyšší orgány nemají pravomoc do rozvoje zasahovat. Nemají tentokrát ani poradní hlas. Místní vláda odpovídá za vše. Veškeré rozhodování a schvalování a s tím související odpovědnost je na regionu, úkoly plánování plní samostatně a dozoru podléhají jen ve stanoveném rozsahu. Podmínkou je sledovat státní zájem, ve kterém je popsána i nutnost regulace výstavby maloobchodu, a zákony platné na celostátní úrovni. Do této skupiny spadají Švédsko, Rakousko, Švýcarsko, Španělsko, Itálie a Německo.

Obrázek č. 6: Decentralizovaný model



Zdroj: vlastní zpracování

---

## Švédsko

V roce 1999 byl vytvořen zákon o plánování a stavební zákon, který obsahuje rámec a obecné požadavky, které musí být zváženy při rozhodování o umístění staveb.

Specifická jednoznačná pravidla pro lokalizaci maloobchodu na celostátní úrovni jsou definována jen ve dvou následujících pravidlech:

I. plánování musí zajistit základní síť komerčních služeb v městských oblastech.

II. regulace maloobchodu musí být navržena detailně v územním plánu, což obec musí podpořit zpracovanou analýzou, která v sobě spojuje prvky komplexního hodnocení (ekonomických, ekologických, kulturních a sociálních prvků).

Rozhodující je aktivní plánování a postoj obce. Stát ani soukromý subjekt nemůže vyvolat změnu rozhodnutí, pokud plán akceptuje zásady dlouhodobě udržitelného rozvoje a pokud obec vyvažuje rovnoměrně veřejné a soukromé zájmy. Na místních orgánech je, aby zpracovaly dokument se strategií rozvoje pro jednotlivé zóny plánování a oddělený dokument pro rozvoj maloobchodu. Obce musí jednat komplexně. Znamená to zvažovat nejen pozitivní efekty, ale soustředit se i na ty negativní. Mimořádná pozornost je pak zaměřena na dobrou dostupnost pro širokou veřejnost bez ohledu na typ dopravy. Dále na výběr vhodného prostoru pro nové obchody, tak aby posílily přirozenou konkurenci v centrech měst. Novou metodou je kooperace i se sousedními obcemi a tvorba regionálního rozvojového plánu zaměřeného na rovnoměrný růst služeb v regionu.

Zdroj: Planning for detail trade in Nordic countries, 2000

## Rakousko

Stavební zákony a zákony o územním plánování jsou plně v pravomoci spolkových zemí, tudíž podmínky jednotlivých regionů jsou velmi rozdílné. O výstavbě rozhodují zemské parlamenty, v některých zemích s přizváním dalších organizací. Existuje podmínka sledování nadměrné zátěže okolí, podle zásady čím větší supermarket, tím přísnější ostatní pravidla. Společným jmenovatelem pak je výstavba parkovišť. Ta jsou povolena pouze v podzemní či nadzemní formě, začleněna přímo v objektu a musí obsahovat mimo jiné i stání pro kola. Stanovení plochy vhodné pro výstavbu je v kompetenci obcí. Omezení velikosti nových velkoplošných prodejen jsou tato:

- 
- v krajských městech je hranice maximální velikosti do 800m<sup>2</sup>,
  - v menších městech do 2000 obyvatel je stanoven limit do 500m<sup>2</sup>,
  - hlavní města zemí pak do 1000 - 1500m<sup>2</sup>, pokud jsou centra větší, je třeba předložit studii o vlivu na územní strukturu tzv. „přezkum územních dopadů“.

Součástí podkladů k žádosti o povolení výstavby je studie o zátěži okolí a míře zatížení silničního provozu. Hlavní město Vídeň představuje výjimku a stavby zde mohou být až do velikost 2500 m<sup>2</sup>, ale žadatel musí společně se popisem záměru předložit studii o dopadech výstavby na další nákupní centra a jejich zásobování.

Zvláštními stanovisky se řídí Tyrolsko, zemský parlament má k dispozici tzv. „hierarchický soupis míst“ (podle kritérií potřeby nákupního centra a dopravní dostupnosti), podle kterého řídí umístění velkoplošných zařízení. Objekty maloobchodu je možné stavět pouze v tzv. „klíčových zónách“, které navazují na obytné plochy a jsou dostupné městskou dopravou. Pokud není výstavba zahájena do dvou let od schválení povolení, musí projekt projít celou administrativní procedurou žádosti o vydání nového stavebního povolení znovu.

Zdroj: Parlamentní institut, 2007

## **Švýcarsko**

Specifikace zákonných opatření a stanovení podmínek výstavby je v pravomoci každého z kantonů. Celostátní norma vymezuje pouze několik společných pravidel. Stavba nákupního centra není možná pokud by v důsledku s tím došlo k zániku místních obchodů (v lokalitě je průběžně monitorována skladba sortimentu, počet obchodníků) nebo omezení veřejného, kulturního a společenského života v centru města.

Další podmínka je kladena v dopravní dostupnosti veřejnou dopravou tak, aby zastávka nebyla dále než 300 m od navrženého projektu nákupního centra. V předkládané dokumentaci musí být nabídnuto možné řešení odstranění vlivu nárůstu dopravy na městskou dopravní síť (např. vybudování nové komunikace, popř. další opatření). Všechny náklady a zajištění zabezpečuje investorská firma.

Zdroj: Koželuh, 2008; Parlamentní institut, 2007

## Španělsko

V oblasti využití území a vnitřního obchodu uznala i španělská ústava autonomní status pro jednotlivé samosprávné celky. Regiony mají nezávislé pravomoci, a to především v oboru plánování využití území, samozřejmě s respektem k plnění plánu národní ekonomiky.

Tento typ ustanovení je koncipován jako celková klasifikace půdy a její budoucí využití (vždy podle souhlasu s obecním plánováním – možný počátek výstavby nákupního centra) Pro velkoplošná maloobchodní zařízení žádající o novou výstavbu nebo rozšíření stávajícího objektu je nutné řídit se městským plánováním a územním zákonem. A navíc je také nutné získat specifickou licenci komerční povahy, které kontrolují velikost, umístění, profil města kde má být projekt implementován a další relevantní aspekty.

Regionální vláda má v kompetenci určit nároky, které jsou přípustné. Náleží jí také kontrola a autorizace návrhů před jejich schválením. Nutnost žádat o speciální komerční licenci je určena celostátním maximálním limitem pro každou prodejnu přesahující velikost 2500 m<sup>2</sup>. Přesnost vytýčení velikostních limitů určují regionální vlády jednotlivě (Tabulka č. 7: Příklad velikostních limitů v regionu Kanárské ostrovy). Další podmínkou je ochrana dvou hlavních zájmů: dobře vybavený moderní sektor, pokrývající racionálně celé teritorium, existenci konkurenčních jednotek blízko místa bydliště zákazníků a vysoká úroveň ve smyslu nabízených produktů a služeb.

Vydání licence je plně v pravomoci regionálních úřadů, přesto by měly spolupracovat s úřady okolních regionů a dále jej schvalovat v ohledu na přiměřený vývoj v oblasti a snahu povzbudit ekonomickou aktivitu malých a středních obchodníků. Autonomní oblasti využívají také pravidlo kumulované velikosti pro jedné společnosti v oblasti až do velikosti 6000 m<sup>2</sup>.

Zdroj: Ley de Ordenación Comercial, 1996.

Tabulky č. 7: Příklad velikostních limitů v regionu Kanárské ostrovy

Gran Canaria a Tenerife	méně než 20 000 obyvatel	750 m <sup>2</sup>
	20 000 - 200 000 obyvatel	1500 m <sup>2</sup>
	více než 200 000 obyvatel	2000 m <sup>2</sup>
El Hierro a La Gomera		500 m <sup>2</sup>
Fuerteventura, Lanzarote La Palma	méně než 20 000 obyvatel	750 m <sup>2</sup>
	více než 20 000 obyvatel	1000 m <sup>2</sup>

Zdroj: Ley de licencia comercial específica de Canarias, 2003

---

## Itálie

V roce 1998 byl přijat tzv. „Bersaniho zákon“, který byl vydán na ochranu konkurence a modernizaci maloobchodu. Zákon nejprve definuje tři velikostní typy obchodů pro, které stanovuje limity:

- Malý obchod, který nepřevyšuje 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- Střední obchod s rozlohou od 150 m<sup>2</sup> až 1500 m<sup>2</sup>,
- Velký obchod povolený pouze ve městech nad 10 000 obyvatel, kde je maximální hranice navýšená na 250 – 2500 m<sup>2</sup>.

Ustanovení se nevěnuje schvalování kategorie malých obchodů. Ty jsou povinny pouze ohlásit svůj záměr na místním úřadu a vyžádat si tzv. „tiché svolení“. Tento úřad má 60 dní na posouzení a možnost zamítnutí návrhu v případě, že přímo specifikuje důvody, pro které návrh nevyhověl a byl zamítnut.

Povolení otevření nové popř. rozšíření velké prodejny je regulováno na regionální úrovni, podle tzv. „komerčního zonálního plánu“, který má koordinovat rozvoj velkých objektů podle hledisek urbanismu, ochrany životního prostředí, ochrany historických center a vyhnout se dopravnímu přetížení. Tento dokument je zpracován a vydán pro každý region zvláště místní vládou. Národní zákon však neuvádí žádná pravidla pro vytvoření tohoto dokumentu, čímž dává lokálním vládám velmi široký prostor k vytvoření vstupních pravidel.

Italské úřady byly nuceny k upevnění pravidel a vydání regionálních zonálních plánů. Po dobu čekání nebylo vydáno žádné nové povolení. Nejprve 17 z 20 regionů uvedlo limity udržitelného rozvoje velkých maloobchodních objektů. Rozdělili území do oblastí, často se překrývajícími s administrativními obvody, a pro každou z nich stanovili maximální plochu, která může být v nejbližších 3-5 letech zastavěna. Zbylé tři regiony (Piedmont, Emilia-Romagna, Marche) sestavily obecné metodické pokyny žádosti vstupu nového obchodu. Tento liberální postoj trval pouze do roku 2005, resp. 2006, kdy byly i zde vydány nové přesnější regulace a kvantifikační limity.

Výsledkem této decentralizace je, že italský maloobchod je regulován širokou škálou regionálních zákonů.

Zdroj: Entry regulations and labour market outcomes: Evidence from the Italian retail trade sector, 2007

---

## Belgie

Cílem regulace je zachovat rovnováhu mezi jednotlivými typy prodejen a zaručit trvalou konkurenci vnitřního obchodu. Ve fázi schvalování konkrétních návrhů je nutné žádat o souhlas tzv. Sociální a hospodářský výbor pro otázky distribuce, který posuzuje vliv na existující strukturu maloobchodu a počet nově vznikajících pracovních míst.

Legislativa zahrnuje tři kompletně odlišné plánovací systémy. Regiony mají vlastní pravomoci a každý vytváří původní politiku. Ta se rozděluje podle oblastí:

- *Valonský region*, zde regionální vláda dohlíží na vše. Provincie mají dozorčí roli a vydávají stavební povolení, ale nepřipravují plány samostatně.
- *Vlámský a Bruselský region* používají obdobně tři stupně územních plánů a navazující politiky. Lokální vláda vytváří tzv. zonální plán, který je ale veden a kontrolován regionální mocí. Výstavba maloobchodu je možná jen v obytných zónách a zónách služeb.

Zdroj: Spatial Planning in the INTERREG IIIB project; dostupné na <http://ewa.bafg.de>.

## Německo

Otázkou územního plánování je pověřeno ministerstvo pro dopravu, výstavbu a rozvoj měst a spolkový úřad pro stavebnictví a územní plánování. Plánovací postup má odpovědnost za rovnováhu v tržních příležitostech všech obyvatel a konkurenci v žádoucí míře. Účelem je ochránit obchodní povahu náměstí a center obcí.

Přestože hlavní pozici v plánování mají jednotlivé spolkové země, stavební povolení výstavby nákupních center je vydáno až po přezkoumání všech okolností na hierarchicky vyšší úrovni v struktuře samosprávy (na spolkové úrovni je to Spolkový úřad pro stavebnictví a plánování, jedná-li se o záležitosti nadregionálního dosahu rozhoduje Ministerstvo pro dopravu, výstavbu a rozvoj měst společně se Spolkovou radou).

Velkokapacitními objekty jsou označeny prodejny přesahující 1200 m<sup>2</sup>, ty je možno stavět pouze v centrálních oblastech a dalších specifických zónách, které jsou takovému účelu výslovně vyhrazené (předměstí, satelitní oblasti).

Zdroj: Szczyrba, 2000; Koželuh, 2008; Parlamentní institut, 2007



---

## 7.5 Skupina D – Sekvenční model

Zařazené státy jednotně používají k určení lokalizace komerční výstavby přístup tzv. „sekvenční selekce“. Tento specifický způsob určení oblasti nového rozvoje je natolik osobitý a pro celý proces plánování rozvoje charakteristický, že se nabízela varianta vytvořit skupinu zemí, které jej využívají k přidělení rozvojových ploch jednotlivým projektům.

Všem uvedeným státům je společná jednoznačná preference rozvoje jádra města. Od developerů a investorů je požadován tzv. „postupný test“ umístění projektu. Tím musí prokázat, v případě zájmu o jinou než centrální lokalizaci obchodu, že již jiné zanedbané pozemky, umístěné v centru města, nejsou k dispozici, nebo návrhu ze závažného důvodu nevyhovují.

Tento systém můžeme přirovnat ke dvojitému sítu. Nejvíce projektu je směřováno do první distance center měst. Pokud se zde pro projekt nenajde vhodný prostor, postupuje do dalšího jednání, ve kterém je nutné předložit potřebnou dokumentaci, která zdůvodní předchozí nezdár. Mohou být zahájena jednání na další posunutí limitu, tedy o postoupení projektu do dalšího stupně jednání a výběru nové lokality. Tím je kladen velký důraz na řízení a zdokonalování kvality středu měst například novými investicemi v centru, otevíráním menších obchodů (Bailey, 2001). Do této skupiny patří státy: Velké Británie, Irsko a Nizozemí.

### Velká Británie

V roce 1993 vznikl „zákon číslo 6“ jako snaha o zadržení rozvoje mimo město a povzbuzování developerů investovat do centra (tzv. „Planning policy guidance“). Nezamezuje rozvoji mimo město, ale jasně preferuje centra před okraji měst. Žádá po návrzích, které obsahující projekty rozvoje mimo centrum, aby obsahovaly hodnocení dopadů na vitalitu a životnost centra, doložily přístupnost dopravy a celkový podíl potřeby užití auta.

Hlavní důraz je kladen na:

- podporu centra, podporu lokálních center (formou sekvenčního přístupu),
- podporu zachování konkurence v regionu.

---

Vláda v dokumentu doporučuje plánovacím úřadům podporovat následující stanoviska. Posilovat a chránit existující urbánní centra, která občanům poskytují společenská zařízení, možnost nákupu, zaměstnání. Každé město si definuje centrum samostatně a v něm by mělo podporovat zájem obyvatel scházet se v centru a využívat jeho potenciál. Omezovat dopravu podporující rozvoj do existujících center a podtrhnout ty kde je přístup možný jednoduše a snadno několika způsoby. Udržovat a zlepšovat možnosti výběru transportu pro chodce a cyklisty a veřejnou dopravu. Poskytovat příslušný počet bezpečných míst k parkování pro nákupy i volný čas.

V případě potřeby nového rozvoje, by měly úřady použít sekvenční přístup pro výběr ploch a tvorbě územního plánu. Preference pro nový rozvoj pak postupují ve směru od centra, okraje centra až do sekundárních (obvodových) městských center. Váha konečného rozhodnutí je na obecních úřadech.

Pokud je zpracován projekt pro budovu větších než 5000 m<sup>2</sup>, který je umístěn mimo centrum města je k zhodnocení a žádosti o stavební povolení nutné předložit následující podklady:

- záznamy o průběhu sekvenčního řízení k výběru parcely,
- studii pravděpodobného dopadu na lokální a venkovská centra, společně s kumulativními efekty současného rozvoje,
- doložit dostupnost několika různými druhy dopravy,
- nákres změny v dopravním modelu v oblasti,
- vyhodnotit eventuální dopady na životní prostředí.

Výjimky platí pro malá nebo historická města, kde by měl být rozvoj uzpůsoben velikosti centra. Jako nejlepší volba v tomto případě je doporučen okraj městského centra společně s možností parkování, který zaručuje v případě užití auta poskytuje pohodlnou možnost chůze do centra.

Vláda apeluje na flexibilní a realistický přístup a maximální kooperaci od úřadů, developerů i obchodníků. Plánovací úřady v diskusi se soukromým sektorem by měly identifikovat vhodné prostory pro rozvoj. Výsledný návrh musí podporovat vládní cíl udržitelného rozvoje a napomáhat městským centrům v souladu se strategií v rozvojových plánech. Rozvoj, který se neprotíná s těmito měřítky by měl být posouzen za využití navrženého testu a vyhodnotit následující kritéria:

- posudek budoucího vlivu na životnost a vitalitu existujícího centra, který zahrnuje pravděpodobný efekt na budoucí investice soukromého sektoru, změny charakteru přitažlivosti centra, změny rozsahu poskytovaných služeb, vzrůst počtu volných nemovitostí v centru a důsledky na noční ekonomiku centra,
- hodnocení přístupnosti a výběru dopravy, pravděpodobný efekt na celkové vzory dopravy především s užitím aut.

Pro výstavbu nových nákupních center platí další zvláštní architektonická pravidla popsaná v zákoně, vztahují se především na zapojení stavby do okolí a věnují velkou pozornost místu, kde by měl navrhovaný objekt stát (tabulka č. 8).

Tabulka č. 8: Architektonická omezení výstavby nákupních center ve Velké Británii

Lokalizace	<i>Nutné dodržovat:</i>
	měřítko, styl, charakter budov nejbližšího okolí
	stavební linii
	zda je místo vhodné pro výstavbu nové architektury
	Pozici pro dostatečné využití denního světla
Vzhled budovy	Výška, proporce budovy, počet pater
	Vzhled přízemí + styl oken
	přístup pro postižené a bezpečnost pro veřejnost
	vyhnout se vytváření separovaných prostor
Reklama	přiměřené měřítko a proporce
	povaha vhodná přilehlému okolí
	<i>Není povoleno:</i>
	přikrýt reklamou pás přízemní úrovně
	zakrýt prázdný štít

Zdroj: Planning guidance note no. 4., 1996

Zdroj: Planning guidance note no. 6., 1996

## **Irsko**

První omezení vznikla v Irsku v roce 1998 a týkala se zákazu udělení stavebního povolení pro supermarkety převyšující velikost hrubé prodejní plochy nad 3000 m<sup>2</sup>. V roce 2005 byly doplněny podrobnější směrnice pro plánovací úřady, jejichž snahou je zajistit:

- vypracování návrhu na rozvoj maloobchodní sítě,
- úsilí udržet konkurenci v lokalitě,

- 
- podpořit formy rozvoje snadno dostupné veřejnou dopravou,
  - přispět ke zvyšování vitality a životnosti center,
  - bojovat proti velkým centrům u dálnic.

V dalším bodě je vyvíjen také tlak na decentralizaci maloobchodu, ale ve smyslu vybavování menších center menších měst. Hranice velikosti je nastavena dle ekonomické studie na 2000 m<sup>2</sup>, nad tento rozměr mizí pro obchody konkurenční výhody z rozsahu prodejní plochy.

Konečný návrh obsahuje rozlišování velikosti maximální plochy obchodu dle hustoty obyvatel, a to mezi regionem velkého Dublinu a ostatními regiony pro obchody se zbožím denní spotřeby. Tyto limity platí pro nový rozvoj a rozšíření existujících schémat:

- pro oblast velkého Dublinu byla vytvořena samostatná skupina s omezením maximální velikosti nad 3500 m<sup>2</sup>,
- pro zbytek země je tato hranice 3000 m<sup>2</sup>.

Lokalizace obchodních center je prováděna podle sekvenčního přístupu, kdy jsou jednoznačně preferovány městské oblasti a to v tomto pořadí:

1. městské centrum,
2. okraj centra (stanovený jako zóna dosažitelná pěšky maximálně vzdálená 300-400m z hlavního nákupního prostoru města),
3. další potenciální plochy eventuálně možné navrhnout až pro prokázání, že obě předešlé možnosti jsou z nějakého konkrétního důvodu nepřístupné.

Výjimka platí pro malá a historická města, v těchto případech se předpokládá, že v centru není dostatek prostoru a doporučuje se následovat rozvoj dle příslušné velikosti města.

Správné obvody specifikují vlastní kritéria tak, aby zmenšovala potenciální nepříznivý vliv plánovaného zařízení, dále samostatně specifikují velikost, akceptovatelný styl architektury, vliv na centrum, přístupnost služeb a parkování, efekty na životní prostředí.

Zdroj: Retail planning – guidelines for planning authorities, 2005, Koželuh, 2008

---

## Nizozemí

Přístup používaný k určení lokalizace nového rozvoje je v Nizozemí znám jako tzv. „ABC politika“, ta je v různých formách rozvíjena už od 80-tých let. Poslední reforma přišla v roce 1998 a vznikl tak dokument pro „správný obchod na správném místě“ (*Right business on Right place*), ve kterém se objevila podoba tohoto přístupu, jak je znám dnes. Hlavním důvodem jeho vzniku bylo hledání řešení rozvoje mimo centrum a okrajích měst společně se vzrůstající závislostí na automobilové dopravě. Celý systém plánování je právě plánováním dopravy stále ovlivněn. Hlavní myšlenka je v omezení užívání osobních automobilů, zlepšení přístupu a snížení automobilové dopravy především ve vnitřním městě. Zabývá se také všemi podstatnými příčinami jejich nárůstu.

Přístup ABC klasifikuje typy lokalizace podle profilu přístupu a charakteru mobility. Města jsou dělena na tři zóny (každá obsahuje ještě podrobnější síť podzón značených jako AI, BII, CIII...), podle hlavní třídící složky, kterou jsou právě dopravní ukazatele včetně parkovacích možností a dostupnosti různými druhy dopravy.

**A zóny** mají výborné spojení veřejnou dopravou a to včetně pohodlné dostupnosti vlakového spojení. Vysokou intenzitu pohybu pracovníků a turistů. Zahrnují kancelářské prostory, správní budovy, univerzity atd. Reprezentují především centra měst.

**B zóny** mají dobře dostupné spojení veřejnou dopravou stejně tak i automobilem. Mohli bychom je označit jako okruh kolem vnitřního města.

**C zóny** mají výborný dopravní přístup a typická je orientace na automobilovou dopravu s dobrým přístupem na dálnici. Vyhrazeny pro průmyslové aktivity jiné činnosti závislé na dopravě.

Pro nákupní centra jsou za vzorové vybrány lokality v zónách AI a AII následovány prostorem na hranici zón B/C. Společně s tímto dělením se ubírá politika redukce množství parkování A a B zónách. Vytváří ze zón A lokality založené na veřejné dopravě, místa s nejlepším přístupem veřejné dopravy získají ty nejvíce striktní normy pro parkování.

Zdroj: ABC Policy, 1987; Creusen, 2006

---

## 7.6 Skupina E – Prozatím nezařazené

Zahrnuje převážně státy regionu střední a východní Evropy, ve kterých v devadesátých letech došlo k velkým politickým změnám, uvolnění režimu a z toho vyplývající negaci jakéhokoliv plánování, s ním spojených pravidel a regulací. Většinou pravidla a hledaná omezení zcela chybí, nebo jsou zastoupena jen v omezené míře jako součást jiné legislativy (nejčastěji určitou formu restrikcí). Obsahují dokumenty vydané na ochranu hospodářské soutěže. Ty však neřeší umístění, vzhled nebo vliv plánované maloobchodní jednotky na okolí a společnost výstavby obchodních objektů. V převážné většině existující limity chrání pouze domácí trhy a malé obchodníky nebo monopolizaci lokálního trhu.

Ochrana území a zásady lokalizace maloobchodního rozvoje, nové výstavby a omezení velikosti nákupních center je ponecháno pouze na územním plánování a jeho obecné formě regulativů obsažených v plánovací dokumentaci.

### Česko

Jedinou povinnou formou zajištění regionálního plánování (a jakýchkoliv regulací maloobchodu) je podle českých zákonů možné vytvořením územního plánu obce. V České republice platí aktuální stavební zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu vydaný v roce 2006<sup>5</sup>. Možnosti regulace spočívají pouze a především na důsledném uplatňování nástrojů územního plánování. Tyto nástroje územního plánování se vztahují i na velkokapacitní obchodní zařízení. V českém prostředí jsou pořízením územního plánu pověřeny obce s rozšířenou působností, týkají se jich tak veškeré pravomoci rozvoje města, územního plánování výstavby a regulace územního rozvoje a také vyjednávání se soukromým sektorem nebo investorem.

Nástroje územního plánování:

1. Územně plánovací podklady slouží jako datový základ k pořizování politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území. Jejich funkce spočívá v ověřování některých urbanistických řešení, struktura i obsah je individuální.

---

<sup>5</sup> Do roku 2006 platily v Česku novely stavebního zákona z roku 1976. Zákon byl mnohokrát novelizován, došlo k úpravám jako je zavedení veřejného projednání, zvýšení pozornosti v oblasti životního prostředí, úpravy typů dokumentů, stoupla role samosprávy. Aktuální stav platné legislativy je neměnný od března 2006.

- 
- Územně analytické podklady - vyhodnocují stav a vývoj území, omezení změn v území z důvodů ochrany veřejných zájmů, limity využití území. Určují problémy, které by měla řešit územně plánovací dokumentace.
  - Územní studie - ověřují možnosti a podmínky změn v území, posuzuje řešení vybraných problémů, případně úprav.

2. Politika územního rozvoje je vypracovaná na národní úrovni. Slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátním stupni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a zkonkretizování úkolů pro územní plánování. V tomto dokumentu se také stanovují priority územního plánování v celorepublikovém měřítku pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Dalším úkolem je vymezení oblastí se zvýšenými nároky na změny v území, které svou důležitostí přesahují území jednoho kraje. A dále stejně významné rozvojové oblasti s mimořádnými hodnotami a se specifickými problémy (chráněná území). Dále vymezuje koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

### 3. Územně plánovací dokumentace (ÚPD)

- Zásady územního rozvoje – dokument zpracováván pro více obcí, obvykle pro část nebo celý kraj. Vymezuje oblasti nadmístního významu, koordinaci aktivit a udržitelného rozvoje.
- Územní plán – vymezuje rozvojové plochy a plochy zvláštního významu, řeší územně-technický rozvoj obce, definuje jednotlivé typy ploch a stanovuje pro ně podmínky rozvoje (regulativy využití).
- Regulační plán – zpracováván pro lokality se soustředěnou novou výstavbou, přestavbou popř. historická jádra.

Územní plány dosud neuměly předvídat rychlé změny v území a proto většinou nepočítaly s rozvojem velkoplošných maloobchodních zařízení na současné úrovni (Coplák, 2000). V roce 1998 ministerstvo průmyslu a obchodu vydalo materiál pod názvem *Rozvoj a optimalizace dimenzí maloobchodních sítí v území*, tzv. "Žlutá kniha", jako reakci na rozvoj obchodu po roce 1989. Obsahuje metodická doporučení a úsilí zaplnit chybějící prostor v legislativě. Tento materiál měl pomoci lokálním a regionálním orgánům regulovat budoucí rozvoj podle potřeb místního obyvatelstva. Navrhuje cíle obce jako hlavního aktéra v přípravě

---

rozvoje maloobchodu. Zdůrazňuje především potřebu analyzovat prostředí, zaručit atraktivitu centra, zachovat přiměřenou dostupnost prodejen a zamezit nadměrnému přetěžování komunikací (Rozvoj a optimalizace maloobchodních sítí v území, 1998). Upozorňuje na potřebu komerčního rozvoje a navrhuje optimální možnosti uspořádání obchodní sítě v sídlech podle velikosti (Szczyrba, 1999). V závěrečné části nabízí také možné nástroje k regulaci rozvoje.

Zdroj: www.mmr.cz, MAG Consulting, 1998, Politika územního rozvoje, 2006

## **Slovensko**

Návrhu k zavedení pojmu regulace obchodních center se věnuje zákon o obchodních řetězcích vydaný v roce 2003. Jeho hlavní náplní je cenová politika a ochrana hospodářské soutěže. Obsahuje část, která má pomoci zaručit rovnoměrné rozmístění uvedených prodejen a ochránit rovné tržní příležitosti. Tento bod se zabývá otázkami souvisejícími s otevřením nebo úpravou prodejny, která dosáhne nad velikost definovanou jako 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy nebo prodejny náležící k obchodnímu řetězci popř. seskupení prodejen.

Při vydávání územního rozhodnutí o výstavbě či změně obchodu musí obec a příslušný orgán zohlednit tyto faktory: strukturu již existující sítě obchodních objektů, aktuální nákupní zvyklosti spotřebitelů, kupní sílu obyvatelstva, počet nově vytvořených pracovních míst a vyžádat a zohlednit stanoviska Slovenské obchodní komory, Slovenské polnohospodářské a potravinářské komory a Slovenské živnostenské komory.

Umístění a jiná omezení jsou zcela v kompetenci obcí v rámci územního plánování. Jehož struktura je obdobná té české. Územně-plánovací dokumentaci tvoří:

- a) Koncepce územního rozvoje Slovenska
- b) územní plán regionu,
- c) územní plán obce,
- d) územní plán zóny.

Zdroj: Stavebný zákon č. 50/1976 Zb., zákon o obchodných riet'azcov, 2003.



---

## Island

V roce 1998 vstoupil v platnost zákon o plánování a výstavbě, ve kterém byla upravena část o zodpovědnosti obcí pro plánování a výstavbu a nutnost tvorby územního plánu. Obsahuje zpřísnění pravidel a klade velký důraz na ochranu životního prostředí a plánování podle zásad udržitelného rozvoje, chybí však ustanovení týkající se přímo pozemků využívaných pro maloobchodní účely.

Chybí střední stupeň samosprávy a v hlavním městě žije 60 % všech obyvatel země. Podle nového zákona vznikla pravidla pro ovlivnění právě oblasti metropolitního areálu Reykjavíku. Zde byl zvýšen počet sídelních obvodů pro potřeby zrychlení, zpřesnění a zvýšení flexibility plánování.

Plánování řeší dvě úrovně územních plánů. Regionální stupeň počítá s plánováním rozvojových ploch mimo městské oblasti, kde má za úkol vymezit plochy služeb a maloobchodu. V podstatě je však v zákoně citováno, že územní plán obce má vyznačit zóny, popř. obvody vhodné pro maloobchod a služby, které doplňují obytné čtvrtě. Pokud je nezbytné určit individuální případy, pak připravit jednotlivé směrnice pro každou oblast. Má tedy nastavit regulativy, které ovšem nejsou nijak konkrétně specifikovány a zcela podléhají vlivu územního plánování. Ty zahrnují obecné výzvy k regulaci velikosti, lokalizace, hustotu zastavěnosti a jsou součástí územně plánovací dokumentace.

Zdroj: Planning for detail trade in Nordic countries, 2000.

## Polsko

Ještě stále velmi novým vymezením pravidel pro výstavbu velkoplošných prodejen je zákon v Polsku. Zákon však čelí velké kritice. Protestují proti němu obchodníci, investoři i svaz soukromých zaměstnavatelů. Přidal se také úřad pro evropskou integraci a polský antimonopolní úřad. Zákon je proto nyní ověřován Ústavním soudem. Podle nového zákona o omezení výstavby velkých obchodních komplexů. Který začal platit na podzim roku 2007, je nutné k povolení výstavby obchodu o prodejní ploše větší než 2000 m<sup>2</sup> žádat o povolení obce i krajského zastupitelstva. Pro stavbu obchodu nebo jiného komerčního zařízení o prodejní ploše od 400 do 2000 m<sup>2</sup> musí investor získat povolení obce. Menší obchod nebude uveřejněn povolení od samosprávy potřebovat.

Zdroj: Agentura ČTK, 2007

---

## 7.7 Shrnutí

Použitá typologie vykazuje patrné znaky prolínání jednotlivých skupin a existenci jemné hranice mezi jednotlivými kategoriemi. Členění je vypracováno dle aktuálních informací a může obsahovat jistou subjektivitu pohledu autora. Bylo bráno v úvahu velké množství různých limitů, často nesourodého charakteru. Důvody aplikace metodiky jsou uvedeny na počátku kapitoly. Výsledné rozdělení hodnocených států ukazuje obrázek č.7 (Přehled typologie států).

Můžeme předpokládat, že rozdělení států není konečné. Především státy ze skupiny pět, kde již dnes můžeme nalézt důsledky rozdílné výchozí pozice, se po zavedení některého z případných řešení vstupních podmínek velkoplošných zařízení (zákonů nebo vyhlášky) zařadí do některé z předcházejících skupin. Stejným způsobem by bylo možné rozdělit i státy skupiny sekvenčního modelu podle předem vytyčeného postupu a zařadit je do jiných skupin dle formy rozhodování na jednotlivých stupních samosprávy.

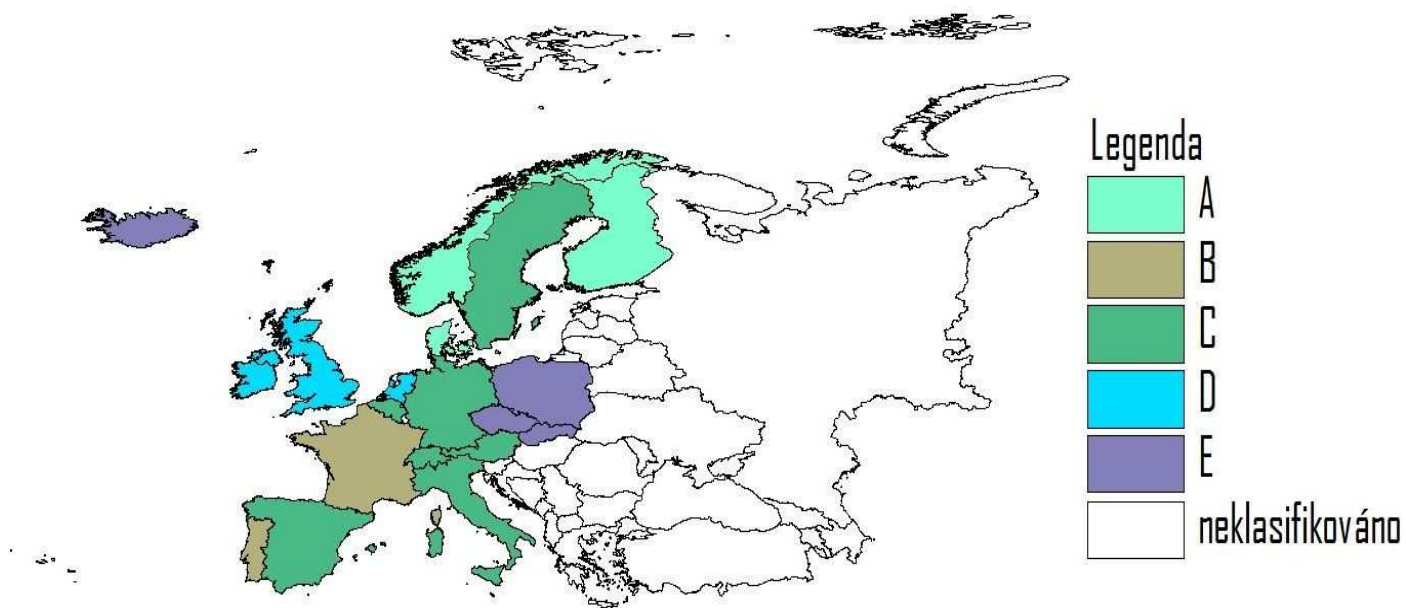
Podařilo se klasifikovat použitou techniku rozvoje maloobchodu ve vybraných zemích což umožnilo další porovnání a vyvození dílčích závěrů v příloze č. 2 (Přehled regulací výstavby maloobchodních objektů). Ze sledovaných, nejčastěji opakované regulací směřují k těmto cílům. Udržet atraktivitu centra města a snaha usměrňovat rozvoj návrhů. Zachovat kompaktní rozvoj města společně s rovnoměrným rozmístěním obchodní sítě. A předejít nadměrnému přetěžování komunikační sítě a umožnit dostupnost veřejné dopravy popř. i jinými dopravními prostředky. Následuje omezení maximální velikosti objektů nejčastěji na 2000 – 3000 m<sup>2</sup> a intenzivní dohled na existenci malých a středních místních obchodníků. Je nezbytné zmínit další společný znak, ve kterém se země diferencují. Jedná se o přítomnost lokálního přístupu jednotlivých zemí a nepravidelnosti způsobené následováním tradic, které jsou patrné zejména ve specifikaci různých výjimek.

Z jednotlivých vyhlášek je patrné, že vznikly jako reakce na probíhající nárůst vybavenosti maloobchodními jednotkami především v druhé polovině 90 – tých let. Často obsahují velmi detailní charakteristiku a lze určit některé společné prvky. Hlavní trendy jsou obdobné v mnoha zemích stejně tak jako problémy, negativní a pozitivní jevy, které může komerční výstavba v obci vyvolat.

Snaha o nalezení řešení je patrná podle uvedených regulačních nástrojů, ke kterým neodmyslitelně patří nutnost analyzovat stav krajiny a potřeby nového rozvoje obce. Seznam identifikačních faktorů, které by měly dopomoci kvalifikovanému rozhodnutí v rámci rozvoje maloobchodu v území jsou součástí již zmíněných dokumentů. Žádané jsou jak analýzy

rozvoje dopravy, vlivu na životní prostředí tak potenciálu trhu obce, nákupních zvyklostí občanů, tak také dosavadní struktury maloobchodní sítě.

Obrázek č. 7: Přehled typologie států



Zdroj: vlastní zpracování, podle tabulky č. 7 (Typologie států podle regulací výstavby maloobchodních zařízení)

Poznámka: A – Autoritativní skupina, B – Hierarchická skupina, C – Decentralizovaná skupina, D – Sekvenční skupina, E – Prozatím nezařazené

---

## 8. Závěr

Předložená práce přináší možný nástin hodnocení regulace velkoplošných zařízení a je tedy možné ji označit jako příspěvek do diskuze k tomuto tématu. Práce si v úvodu kladla několik cílů. Zejména pak zhodnotit a klasifikovat odlišnost nástrojů vedoucích k usměrňování komerční výstavby v jednotlivých zemích v rámci Evropy, zdůraznit potřebu vytvoření pravidel, legislativních zásad a kontroly nad rozšiřováním maloobchodu. Dále pak vypracovat přehled pravidel již existujících a kategorizovat jejich uspořádání v porovnání jednotlivých států.

V úvodu stanovené výzkumné teze se po zpracování této práce dají prezentovat následovně.

**Hypotéza číslo 1.** – Předpoklad největší míry regulace plánování maloobchodu v zemích, které již mají vrchol rozvoje za sebou, se ukázal jako pravdivý. Při srovnání zemí západní Evropy a postsocialistických zemí nalézáme v míře regulace zásadní odlišnosti. I přes rozdílnost jednotlivých systémů regulace, je patrný náskok zemí západního bloku. Státy, které limity na výstavbu nákupních středisek využívají a respektují začlenění komplexní škály restrikcí zahrnující několik odlišných sledovaných činitelů. Můžeme říci, že v detailním vymezení jednotlivých restrikcí jsou na prvním místě státy oblasti Skandinávie a Velká Británie. Přesto je možné potvrdit, že první tvrzení se prokázalo. Právě největší rozdíl je patrný mezi státy západní části a centrální a východní Evropy. Státy postsocialistických zemí a státy s dosud ne úplně rozvinutou maloobchodní sítí (Island, Řecko) jsou zařazeny v souboru, kde je zapojení regulačních pravidel teprve očekáváno.

**Hypotéza číslo 2.** – Další otázka, která předpokládala, že největší míra rozhodování je obecně ve velké většině států přenesena v maximální možné míře na centra lokálního rozvoje, se potvrdila jen částečně. I když centra lokálního rozvoje maloobchodu můžeme označit za nositele největší zodpovědnosti za přijatá rozhodnutí, jejich role je napříč hodnocenými státy různá v porovnání pravomocí a provádění konečných rozhodnutí, které jim byly přiděleny a těmi, které jsou využity na jiných stupních hierarchie samosprávy podle systému plánování. V tomto případě je tedy možné s uvedeným předpokladem částečně souhlasit, ve smyslu řešení a tvorby územního plánu na této úrovni.

**Hypotéza číslo 3.** – V případě bodu týkajícího se formování regulace a komplexnosti celkového vymezení pravidel. Které se týkají jak lokalizace, velikosti, architektonických předpisů, dopadů na životní prostředí, tak dopravní obslužnosti maloobchodu se předpokládané tvrzení potvrdilo. Restrikce výstavby velkoplošných maloobchodních

---

zařízení jsou v mnoha zemích velmi komplexní a řeší širokou škálu vlivů na okolní prostředí, i když s viditelnou odlišností. Velké rozdíly spočívají v míře zastoupení a intenzitě jednotlivých limitů, které jsou velmi individuální. Vždy můžeme najít témata, na která je v dané legislativě kladen důraz. Obecně lze konstatovat, že řízený rozvoj preferuje maloobchod v centru a řeší problémy rozvoje dopravy. Poslední trend v plánování pak ukazuje, že se dostáváme do fáze komplexního řešení, kdy se počítá se souhrou všech prvků jak ekonomických, sociálních, environmentálních. A v neposlední řadě také s estetickou kvalitou nových budov.

Každé území je specifické svými podmínkami. Má své priority i zvláštní problémy. Proto je při hledání možností rozvoje nutné z těchto konkrétních záležitostí jednotlivých regionů vycházet. A akceptovat existující zvláštnosti.

Z uvedených výsledků vyplývají skutečnosti, které nasvědčují tomu, že intenzita rozvoje maloobchodu se nesnižuje. A stále hledá nové strategie a místa růstu. Stejně tak se projevují nastavené trendy poslední doby v oblasti regulace velkoplošných maloobchodních prodejen. Neregulovaný rozvoj maloobchodu může mít značný vliv na okolní prostředí. Proto se jako účinnou obranou ukazuje stanovení mimořádných nařízení. V této souvislosti se dá předpokládat, že se budou šířit i do zemí, kde konkrétní regulace nebyla doposud realizována.

Efektivní nástroje regulace musí být komplexní a působit dlouhodobě. Výsledkem by měl být návrh strategie vedoucí k optimalizaci vlivu maloobchodu na prostředí. Začlenění přesně stanovených limitů do rozvoje a účinné vymáhání jejich plnění. Současně je nezbytné poznávat dopady rozvoje a využít jejich znalosti k předcházení nežádoucího vývoje.

V práci představený přehled různého pojetí plánování rozvoje maloobchodu, může být využit jako podnět pro další studium možné regulace maloobchodní sítě.

---

## 9. Seznam použité literatury a ostatních zdrojů

### 9.1 Knižní publikace, odborné články

ANDER, M., (2002): Jak regulovat hypermarkety. Společensko-ekologický časopis Sedmá generace, č.6. Dostupné na [www.sedmagerace.cz](http://www.sedmagerace.cz)

BAILEY, N., (2001): Zkušenosti Velké Británie se zvládáním růstu města a s udržováním jeho kompaktní formy. Urbanismus a územní rozvoj, roč. IV, č. 5, s. 36 – 38.

BEDNÁŘ, P., (2002): Retail Impact Assessment – město vs. Nákupní centra, In: O hypermarketech veřejně. Dostupné na [www.hyper.cz](http://www.hyper.cz)

BERRY, B.J.L., (1967): Geography of Market centres and detail distribution. Prentice-Hall, London, s.139.

BIRKIN, M., CLARKE, G., CLARK, M. (2002): Retail Geography and Intelligent Network Planning.

BROWN, S., (1992): Retail Location: A Micro-Scale Perspective, Averbury, England, s. 315

CIMLER, P., ZADRAŽILOVÁ, D. a kol., (2007): Retail management, Management Press, Praha, s. 312.

COPLÁK, J., (2000): Příměstské nákupné centrá-dalšia z výzev pre územné plánovanie, Urbanismus a územní rozvoj, roč. III, č. 3, s. 53 – 58.

COUCH, H. (2005): The Importance of Shopping Centres to the European Economy, ICSC, s.39. Dostupné na [www.icsc.org](http://www.icsc.org)

COURT, Y., (2004): European shopping centres – A market review. Research review, ICSC, roč.V, č. 1, s.1 – 4.

DANIELS, P.W., (1985): Service Industries: A geographical appraisal, Methuen, London and New York, s. 322.

DAWSON, J.A., (1980): Retail geography. Croom Helm, London, s. 246

DURDÍK, P., (2000): Regulace a realizace. Urbanismus a územní rozvoj, roč. III, č. 3, s. 58 – 61.

ENGLAND, J.R., (2000): Retail impact assessment, Roulledge, London and New York, s. 222.

EVROPSKÁ KOMISE (2000): Kompendium Evropské unie o systémech, politikách a zásadách územního plánování. MMR, Praha, s. 194.

- 
- FUCHS, F. a kol., (2005): Přelet nad hypermarketovým hnízdem, Nesehnutí, Brno. Dostupné na [www.hyper.cz](http://www.hyper.cz).
- FIALOVÁ, H., (2007): Malý ekonomický výkladový slovník, 8. vydání, Vydavatelství A plus, Praha, s. 208.
- GUY, C., : (1994): The Retail Development Process – Location, Property and Planning, Routledge, London, s. 222.
- HAZLETT, C., (2007): Europe's Retail Real Estate Renaissance. Shopping Centres Today, ICSC. Dostupné na [www.icsc.org](http://www.icsc.org)
- HESKOVÁ, M., (2005): Rozvoj obchodních center v zemích EU a České republice. Nesehnutí, Brno. Dostupné na [www.hyper.cz](http://www.hyper.cz)
- HRNČÍŘOVÁ, J., MACHOVÁ, M., MUSIL, M., SMUTNÝ, M., (2008): Kvalita hodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území. Týdeník Veřejná správa, č. 4.
- INCOMA, (2007): Středo - a východoevropské maloobchodní řetězce se stále více koncentrují; největší změny v nákupních preferencích zaznamenány v Rusku a Rumunsku. Tisková zpráva společností INCOMA Research a GfK. Dostupné na [www.incoma.cz](http://www.incoma.cz)
- JINDRA, J. (1996): Obchodní firmy – Mezinárodní retailing, VŠE, Praha, s. 118.
- JINDRA, J., PRAŽSKÁ L. (2002): Obchodní podnikání: Retail Management 2. přepracované vydání, Praha, s. 874.
- KÄRRHOLM, M., (2006): Territories of Consumption - design and territorial control in urban commercial spaces. Lunds Universitet. Dostupné na [www.urbanstudier.lth.se](http://www.urbanstudier.lth.se)
- KEARNEY, A.T., (2006): Emergingmarket priorities for global retailers, Atkearney, Chicago, s. 19.
- KOK, H., (2002): The development of shopping centres in Europe 2002. Dostupné na [www.icsc.org](http://www.icsc.org)
- KOŽELUH, J., (2008): Environmentální dopady plánované prostorové expanze velkoplošného maloobchodu v České republice v roce 2007. Dostupné na [www.hyper.cz](http://www.hyper.cz)
- KRÖNER, M., (1998): Vstup nových (velkých) investic do území a jejich urbanistické, dopravní, sociální a jiné souvislosti, Urbanismus a územní rozvoj, č.5, s. 13 – 14.
- KUBEŠ, J., PERLÍN, R., (1998): Územní plánování pro geografii. Nakladatelství Karolinum, Praha, s. 89.
- MAG Consulting, INCOMA PRAHA (1998): Rozvoj a optimalizace maloobchodních sítí v území. Odborný materiál pro obce, MPO, Praha, s. 23.

- 
- MARKVART J., (2000): Perspektiva územního rozvoje (ESDP), Urbanismus a územní rozvoj, roč. III, č.3, s.70.
- MOSS, N., (2007): Shopping Center Development in Europe – The Boom Goes On. Research Review roč. XIII, č.2, s. 52 – 59. Dostupné na [www.icsc.org](http://www.icsc.org)
- NESEHNUTÍ (1998): HYPERMARKETY? Konec práce?, Brno. Dostupné na [www.hyper.cz](http://www.hyper.cz)
- NOVOTNÁ, J., (2007): Rozmístění nákupních center v Praze: proměny v čase a hlavní aktéři, Magisterská práce, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Univerzity Karlovy, Praha, s. 100.
- POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE (2006): Příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj, Ústav územního rozvoje, roč. IX, č. 3.
- PALLAGST, K., (2001): Politika a koncepce územního plánování na evropské úrovni. Urbanismus a územní rozvoj, roč. IV, č. 1, s. 16 – 19.
- PIKHART, K., (2000): Rozvoj maloobchodní sítě v České republice v 90-tých letech, Magisterská práce, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Univerzity Karlovy, Praha, s. 96.
- REGNEROVÁ, M., (1996): Vývojové trendy v obchodu a transformace ČR do EU. Dostupné na: [www.etext.czu.cz/img/skripta/64/pef\\_232-1.pdf](http://www.etext.czu.cz/img/skripta/64/pef_232-1.pdf)
- SKLENAŘÍKOVÁ, V., WENDSCHEOVÁ, D., (2001): Problematika velkých nákupních center: Regulace nebo liberalizace?. Nesehnutí, Brno. Dostupné na [www.hyper.cz](http://www.hyper.cz)
- SPILKOVÁ, J., (2002): Nový fenomén nákupních center: Behaviorální přístupy v pražském kontextu, Magisterská práce, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Univerzity Karlovy, Praha, s. 140.
- SPILKOVÁ, J., PERLÍN, R., (2008): Czech spatial planning at the crossroads: Towards the regulation of the large – scale detail development?, s. 15, v tisku.
- SVOBODOVÁ, J., (2004): Metodika posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí, metodický materiál MŽP, 66 s. dostupné na [www.env.cz](http://www.env.cz)
- SZCZYRBA, Z., (1999): Výstavba obchodních areálů bez zákonných pravidel, Moderní obec, č.5, s.8 – 9.
- SZCZYRBA, Z., (2000): Územní rozvoj maloobchodní sítě, Urbanismus a územní rozvoj, roč. III, č.1, s.18 – 24.
- SZCZYRBA, Z., (2000)b: Large commercial centers in the Czech republic – landscape and regionally aspects of development (contribution to the study of problematic), Acta Universitatis Palackianae Olomucensis, s. 81 – 87.



---

SZCZYRBA, Z., (2005): Velkoplošné prodejny: Problém, který přetrvává. Moderní obec, roč. XI, č. 12. s. 15 – 16.

SZCZYRBA, Z., (2006): Geografie obchodu – se zaměřením na současné trendy v maloobchodu, UP, Olomouc, 90 s.

SZCZYRBA, Z., ORDELTOVÁ M., (2006): Současná situace v maloobchodní síti českých měst – geografická sonda Zlína. Urbanismus a územní rozvoj, roč. IX, č. 3, s. 13 – 16.

VORLOVÁ, M., (2001): Hypermarkety z pohledu architekta. Sborník zaostřeno na supermarkety. Dostupné na [www.hyper.cz](http://www.hyper.cz)

ZAČKOVÁ, K., (2001): Úrady sa pri výstavbe obchodných centier správajú ako štatisti. Trend, č. 45, dostupné na [www.etrend.sk](http://www.etrend.sk)

ZAMKOVSKÁ, H., (2002): Obchodné reťazce na Slovensku, Nesehnutí, Brno. Dostupné na [www.hyper.cz](http://www.hyper.cz)

## 9.2 Další prameny a internetové zdroje

ABERDEENSHIRE COUNCIL (2006): Assessing the Impact of Detail Development in Aberdeenshire, A guide for Applicants, Velká Británie, s. 28

ABC POLICY, (1987): The Hague, Netherlands. Dostupné na [www.leda.ils.nrw.de/pdf/dv3-an16.pdf](http://www.leda.ils.nrw.de/pdf/dv3-an16.pdf)

AGENTURA ČTK, (2007): Výstavbu hypermarketů v Polsku omezí zákon. Varšava. Dostupné na [www.archiweb.cz](http://www.archiweb.cz)

CREUSEN, H., (2006): Dutch retail trade on the rise? Relation between competition, innovation and produktivity, Hague. [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl)

PARLAMENTNÍ INSTITUT (2007): Regulační mechanismy vůči hypermarketům a velkým nákupním centrům ve vybraných státech. Studie, Parlamentní institut PS PČR, Praha, 14 str.

PLANNING FOR RETAIL TRADE IN NORDIC COUNTRIES, (2000): s. 32. Dostupné na [www.lpa.dk/topmenuen/Publikationer/Andre\\_sprog/2000/retail\\_trade\\_in\\_Nordic\\_countries.pdf](http://www.lpa.dk/topmenuen/Publikationer/Andre_sprog/2000/retail_trade_in_Nordic_countries.pdf)

LEY DE ORDENACIÓN COMERCIAL (1996)

LEY DE LICENCIA COMERCILA ESPECÍFICA DE CANARIAS (2003)

PLANNING GUIDANCE NOTE NO. 6, (1996): Velká Británie, s. 4.

PLANNING GUIDANCE NOTE NO. 4, (1996): Velká Británie, s. 4.

RETAIL PLANNING – GUIDELINES FOR PLANNING AUTHORITIES, (2005): Irsko, s. 54.

---

SPATIAL PLANNING IN THE INTERREG IIB PROJECT. Dostupné na <http://ewa.bafg.de>.

STAVEBNÝ ZÁKON, (1976): Zákon č. 50/1976 Zb., aktualizované úplné znění - stav k 23. 4. 2008, Zbierka zákonov č. 9/1976

VIVIANO, E., (2007): Entry regulations and labour market outcomes: Evidence from the Italian retail trade sector, s. 6.

ZÁKON O OBCHODNÝCH RIEŠAZCOV, (2003): Národná rada Slovenskej republiky, s. 13.

[www.arnika.org](http://www.arnika.org)

[www.cenia.cz](http://www.cenia.cz)

<http://ec.europa.eu/environment/eia/home.htm>

[www.env.cz](http://www.env.cz)

<http://www.environment-integration.org>

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

<http://www.planningportal.gov.uk>

<http://portal.uur.cz>