

Overturismus očima starostky obce

doc. Ing. Jaroslava Rajchlová, PhD



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Přednáška je součástí projektu **Posílení kompetencí pracovníků cestovního ruchu a podpora spolupráce v turistické oblasti Valašsko**, realizovaného za přispění prostředků státního rozpočtu České republiky z programu Ministerstva pro místní rozvoj



V posledních letech se fenomén nadměrného turismu stal významným tématem výzkumu mezi odborníky na turismus. Tento termín byl použit k poskytnutí nového pohledu na definování negativních dopadů turistifikace prostřednictvím případových studií v různých populárních turistických destinacích.



V poslední dekádě se objevily výzkumné práce na téma overturismu, především spojené s negativními dopady překotného růstu v atraktivních turistických destinacích.



Možnost degradace životního prostředí a sociálního prostředí destinací způsobené turismem se stal skutečným problémem, které musí řešit především místní samosprávy a eventuálně další strany.



Právě pohled místní samosprávy na řešení problému s overturismem ve **venkovské oblasti** je obsahem tohoto příspěvku.

Hlavním cílem je tak představit možnosti řešení negativních dopadů turismu, a to včetně verifikace uplatněných postupů a vyhodnocení opatření z hlediska vnímání obyvatel

Dolní Věstonice

Turistická oblast Pálava (14 obcí)

Vstupní brána do CHKO Pálava
(1,4 mil osob – 200 tis. osob)

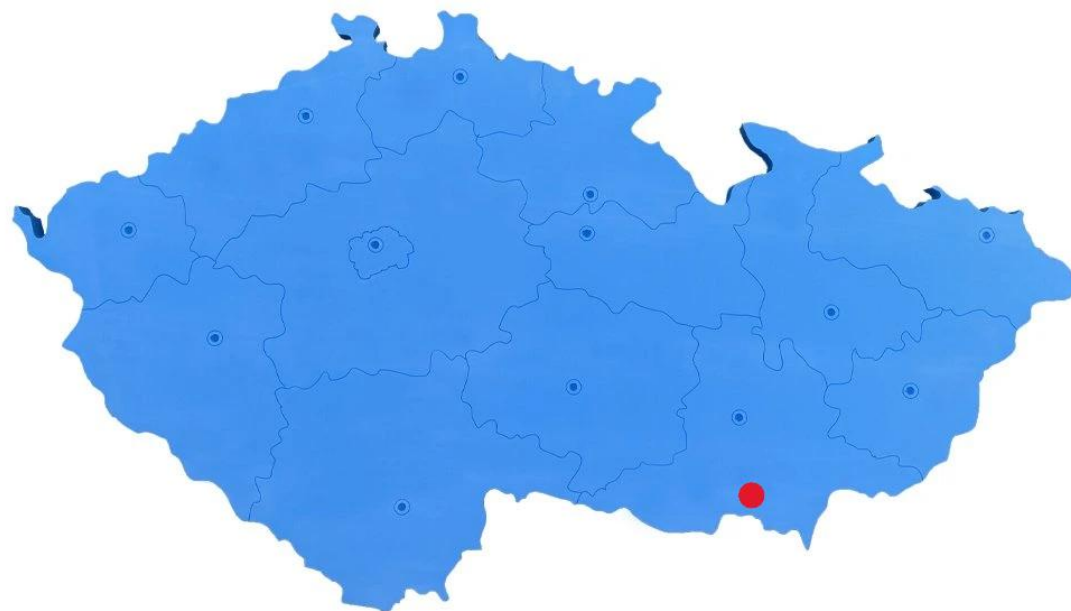
2021 - 307 obyvatel

2025 - 319 obyvatel

cca 150 chalupářů (50 domů)

30 subjektů – 413 lůžek - cca 25 tis
osob ročně

3 restaurace, 7 vinných sklepů s
denní obsluhou



Impulsy



Noční hluk



Problémy s
parkováním



Zvyšování počtu
subjektů nabízející
krátkodobé
ubytování



Zvyšování cen
nemovitostí

2015 – 2021 zvýšení
počtu ubytovacích
zařízení o 50 %
(100 lůžek)



Všechny prodané
nemovitosti se
změnily na
ubytování



2010 – cena
nemovitosti 19 000
Kč/ m²



2015 – 22 000 Kč/
m²



2015 – 60 000 Kč/
m²



Vylidňování obce!!!!

- 2010 – 340 obyvatel
- 2020 – 307 obyvatel
- 2022 – 303 obyvatel
- (RUD...☹)

1. krok – Analýza dopravní vybavenosti obce

- Parkovací místa u rodinných domů s trvalým pobytem
- Parkovací místa u rodinných domů bez trvalého pobytu
- Parkovací místa u ubytovacích subjektů
- Koeficient pro určení počtu parkovacích míst – 2,5 osoby/jedno vozidlo (v současnosti je koeficient již 1,6)

Zjištění! Máme 85 míst potřebujeme jich 166!!

Opatření: potřeba vložit do územního plánu regulativ!!

....ale jsou i turisté, kteří zaparkují a jdou na Pálavu...

Peníze gďě?



2. Krok – analýza zatíženosti obce turismem

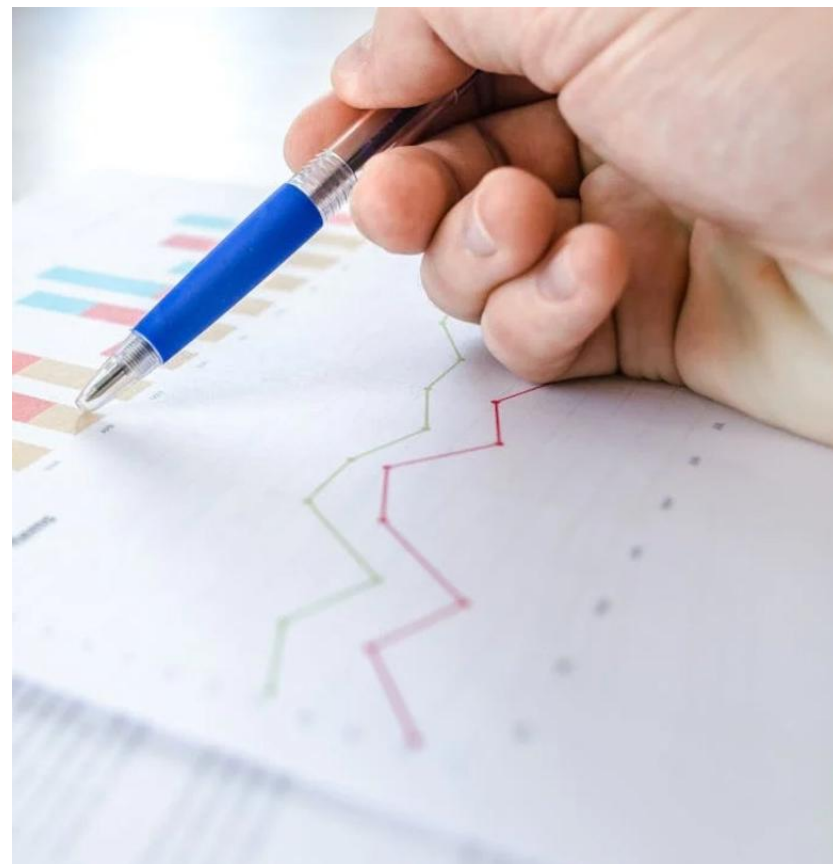
- Dotazníkové šetření **v září 2021** – 46 % - obsahuje 6 otázek, které jsou, pro oblast ubytování, formulovány tak, aby bylo možné určit „index iritace“. Inspirace Doxeyho iritačním indexem (euforie, apatie, znechucení, antagonismus).
- Distribuce: FB obce, papírová forma
- Respondenti: osoby s trvalým pobytem, či osoby mající v obci nemovitost
- **V roce 2024** byl proveden průzkum dopadu opatření na vnímání turismu v obci. Opět se jednalo o formu dotazníkového šetření a klademe 7 otázek, z nichž 6 je totožných jako v dotazníku z roku 2021.



Shrnutí dotazníku z roku 2021

- Celkově se zúčastnilo dotazníkového šetření 139 osob, z toho 80 % bylo trvale žijících občanů.
- Občané si často stěžují na ruch a hluk z ubytovacích zařízení, nejen v nočních hodinách.
- Na základě dotazníkového šetření bylo zjištěno, že obyvatelé si již nepřejí nejen nárůst počtu ubytovacích zařízení, ale i kapacity ubytovacích zařízení, jelikož si všímají negativních dopadů na jejich každodenní život, kdy i pomýšlejí na změnu bydliště, jak vyplynulo z jejich písemných odpovědí. Největší problémy s hlukem byly detekovány na ulici Školní a Hlavní.

Kvalita jejich života je tak narušena.



Přehled výběru poplatku z pobytu



Rok	Výběr poplatku z pobytu, v Kč
2015	91 956
2016	174 675
2017	140 338
2018	169 741
2019	193 317
2020	211 232
2021	219 204
2022	273 003
2023	327 210
2024	380 520

??

Pokud nebudou přijata opatření vedoucí k řešení situace, pak jsou velmi pravděpodobné konflikty (Doexyho interval se pohybuje mezi znechucením a antagonismem).

Výsledkem pak budou střety mezi místními obyvateli – provozovateli ubytování – turisty.



Územně samosprávný celek měl, v roce 2021, jedinou legislativní možnost, jak ovlivnit turismus v obci, a to změnou územního plánu, dle zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon). V roce 2024 pak přibyla možnost změnit koeficienty pro výpočet daně z nemovitosti, dle zákona č. 338/1992 Sb. Samozřejmostí je i vynucování uplatňování ustanovení stavebního zákona v oblasti parkovacích míst.

Řešení situace

- Byly vytvořeny tzv. klidové zóny: Zóny, tzv. funkční plochy, které byly původně jako tzv. smíšené obytné plochy se změnila na plochy pro bydlení v rodinných domech.
- Cílem územního plánu je vyvážit jak zájmy jednotlivce, tak zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Změna územního plánu tak byla navržena s ohledem na veřejný zájem, který převažuje nad zájmem jednotlivce
- Klidové zóny, kde již nebudou moci narůstat ubytovací kapacity i zařízení. Pro tyto účely byla navržena ulice Školní, Hlavní, U Hřiště, Pálavská, U Povodí (ulice, kde je největší hustota místních obyvatel).



V ulici V Zahradách je navrženo povolení vzniku ubytování pro max 4 osoby. Ulice Sklepní a Husí Plácek zůstávají beze změny, tzn. je možné kolaudovat ubytovací zařízení.

Pro celé katastrální území obce Dolní Věstonice je pak navrženo parkování pouze na vlastních pozemcích.



Takto formulovaná změna byla obcí realizovaná jako první případ v České republice.

Změna územního plánu byla žalovaná nespokojenou majitelkou nemovitosti a dle Rozsudku Krajského soudu v Brně, ze dne 27.6.2022, vedený pod číslem jednacím 73 A 1/2022, kde **potvrdil správnost přístupu obce.**

Vyhodnocení dopadu zavedených změn v roce 2024:

Výzkumu v roce 2021 se zúčastnilo 137 osob, v roce 2024 pak osob 94.

Pokles zájmu o vyjádření názoru tak činil 32 %.

V obou případech však byl dostatečný procentní počet osob s trvalým pobytem v obci (v roce 2021 80 % a v roce 2024 cca 75 % osob).

Snížený počet respondentů si také můžeme vysvětlovat současnou neaktuálností tématu pro občany.

Text otázky		Podíl responzí rok 2021	Podíl responzí rok 2024
Vztah k pobytu v obci	Jsem trvale žijící občan/ka v obci – přihlášen/a k trvalému pobytu	79,6 %	74,5 %
	Nejsem trvale žijící občan/ka v obci – nejsem přihlášen/a k trvalému pobytu, ale pobývám zde v rámci rekreace	19 %	21,3 %
	Jsem návštěvník/turista	1,5%	4,3 %
Vnímate situaci v obci v oblasti parkování, v době turistické sezony, jako: (lze označit více odpovědí)	Dostačující, není potřeba budovat další parkovací místa	10,9%	36,2 %
	Nedostačující, je potřeba budovat, ze strany obce, další parkovací místa	19 %	14,9 %
	Nedostačující, je potřeba, aby každý ubytovatel řešil parkování „svých klientů“ na vlastních pozemcích	59,9 %	44,7
	Nedostačující, je potřeba, aby se na výdajích na parkovacích místech podílel i Jihomoravský kraj, obec není schopna hradit tyto výdaje ze svého rozpočtu (jedná se o parkování pro projíždějící turisty)	46,7 %	21,3%

V obci je v současnosti 413 lůžek, 30 poskytovatelů ubytování. Jak vnímáte situaci spojenou s krátkodobým ubytováním?	Nemám špatné zkušenosti s ubytovanými v obci	16,9 %	21,3 %
	Nemám žádné zkušenosti s ubytovanými v obci	8,1 %	4,3 %
	Občas slyším hluk z ubytovacích zařízení, ale nevadí mi to	33,8 %	25,5 %
	Občas slyším hluk z ubytovacích zařízení a vadí mi (např. nemůžu spát, ruší mě přes den)	18,4 %	31,9 %
	Často mě ruší klienti ubytovacích zařízení	12,5 %	0 %
	Když začíná turistická sezóna, jsem nervózní z toho, co „zase bude“	7,4 %	12,8 %
	Nechci žádné turisty v obci	2,9 %	4,3 %
Rozvoj ubytovacích kapacit v obci	Můžou vzniknout další penziony a apartmány, nevadí mi to.	25,5 %	25,5 %
	Stávající situace je únosná, ale již nezvyšovat ubytovací kapacitu.	54,7 %	53,2 %
	Ubytování ano, ale ne v takovém rozsahu, už je jich moc	14,6 %	12,8 %
	Pokud by záleželo na mně, penziony a apartmány v obci nechci	5,1 %	8,5 %
V roce 2022 proběhla změna územního plánu pro oblast turismu v obci. Jaký máte názor na nynější situaci?	Myslím si, že to bylo ku prospěchu. Situace se uklidnila	x	36,2 %
	Situace se zklidnila, ale občas jsou excesy s turisty.	x	40,4 %
	Nemyslím si, že by Změna UP ovlivnila turismus v obci. Je to stále stejně problémové.	x	19,1 %
	Nechci žádné turisty v obci.	x	4,3 %



Srovnáním průzkumů z obou let bylo zjištěno, že stále přetrvávají problémy s hlukem, nikoli ale v tak častých intervalech.



Jako nejčastější odpověď, že situace je únosná, ale nesmí se zvyšovat počet ubytovacích zařízení.



A jako nejdůležitější považujeme odpověď, která dominovala v responzích, že **situace se zklidnila**.



Tuto odpověď ze strany občanů vnímáme jako verifikaci správnosti zavedení opatření, které měly za cíl snížit negativní účinky nadměrného turismu.

Dopad na podnikatele

- Bez dopadu na stávající podnikatele
- Reakce podnikatelů na realizované změny byly pozitivní: ocenili, že se stanovily například podmínky parkování. Ti, kteří neměli vlastní parkovací místa, museli je od obce pronajmout.
- Podnikatelé spíše hovoří o změně preferencí turistů – krátkodobější pobyty

Opatření pro rok 2025

Změna místního koeficientu pro nerodinné
bydlení na maximální hodnotu 5



Přínos: o 30 % vyšší výběr daně z nemovitých
věcí



Opatření se setkalo s pozitivním ohlasem u
místních obyvatel, nesetkali jsme se otevřeným
konfliktem s majiteli nemovitostí pro rekreaci.



Závěr

Výsledky zavedení změn v Dolních Věstonicích potvrzují, že správně cílené legislativní změny a aktivní účast místních obyvatel mohou vést k efektivnímu zvládnutí negativních důsledků nadměrného turismu.



Děkuji za pozornost a
přijedte nás navštívit!