

BROWNFIELDS



Komplexní analýza podpory revitalizace brownfieldů



▶ www.spfgroup.org

▶ www.brownfieldy.cz

▶ www.czechinvest.org



Zpracovatel:
SPF Group s. r. o.

Datum:
březen 2023

CzechInvest:
David Petr
Radovan Baloun
Barbora Krátošková

Obsah

Seznam zkratk	2
Seznam obrázků, tabulek, map	3
A. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO PROSTŘEDÍ	4
A.1 Úvod	4
A.2 Výchozí situace	5
A.3 Model hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů	6
A.3.1 Hodnocení vnějšího rozvojového potenciálu	7
A.3.2 Hodnocení vnitřního rozvojového potenciálu	10
A.3.3 Souhrnný indikátor	12
A.3.4 Příklad hodnocení vnějšího rozvojového potenciálu na úrovni SO ORP	13
A.4 Způsob použití modelu hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů	15
A.5 Shrnutí	16
B. SYSTÉM A KOORDINACE	18
B.1 Úvod	18
B.2 Územní plánování	18
B.3 Daňový systém	24
B.4 Institucionální rozdělení kompetencí	28
B.4.1 Veřejné instituce relevantní pro revitalizaci brownfieldů	28
B.4.2 Dotační podpora	33
B.5 Shrnutí a identifikované problémy stávajícího systému	37
C. INSPIRACE DOBRŮU PRAXÍ ZE ZAHRANIČÍ	40
C.1 Úvod	40
C.2 Daňové nástroje	40
C.3 Nástroje územního plánování	42
C.4 Pozemkové banky	44
C.5 PPP projekty	47
C.6 Shrnutí	48
D. ANALÝZA MOŽNÝCH OPATŘENÍ	49
D.1 Úvod	49
D.2 Navržená opatření	49
D.3 Analýza opatření	57
D.4 Shrnutí	58
POUŽITÉ ZDROJE	62
PŘÍLOHY	

Seznam zkratek

BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČSÚ	Český statistický úřad
EVL	Evropsky významná lokalita
FST	Fond spravedlivé transformace
CHOPAV	Chráněné oblasti přirozené akumulace vod
CHKO	chráněná krajinná oblast
KP	kulturní památka
k.ú.	katastrální území
MF	Ministerstvo financí ČR
MK	Ministerstvo kultury ČR
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR
MZe	Ministerstvo zemědělství ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
NKP	Národní kulturní památka
NP	národní park
NPP	národní přírodní památka
NPR	národní přírodní rezervace
NSRB	Národní strategie regenerací brownfieldů
OP	operační program
ORP	obec s rozšířenou působností
POÚ	obec s pověřeným obecním úřadem
PP	přírodní památka
PPP	partnerství veřejného a soukromého sektoru
PR	přírodní rezervace
PS	pracovní skupina
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
RD	rodinný dům
RP	regulační plán
RRA	regionální rozvojová agentura
RUD	rozpočtové určení daní
SEKM	Systém evidence kontaminovaných míst
SFPI	Státní fond podpory investic
SFŽP	Státní fond životního prostředí ČR
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TI	technická infrastruktura
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚZSVM	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
ZCHÚ	zvláště chráněná území
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

Seznam obrázků, tabulek, map

Obrázek 1	A-B-C Model	4
Obrázek 2	Schéma tematických oblastí, kompetencí a prioritních kategorií brownfieldů	29
Obrázek 3	Identifikace stakeholderů	29
Tabulka 1	Příklad výpočtu rozvojového potenciálu konkrétních lokalit	15
Tabulka 2	Orientační klasifikace brownfieldů podle koeficientu rozvojového potenciálu	16
Tabulka 3	Analýza navrhovaných opatření	59
Mapa 1	Model hodnocení rozvojového potenciálu na příkladu SO ORP ČR	14



A. Analýza stávajícího prostředí

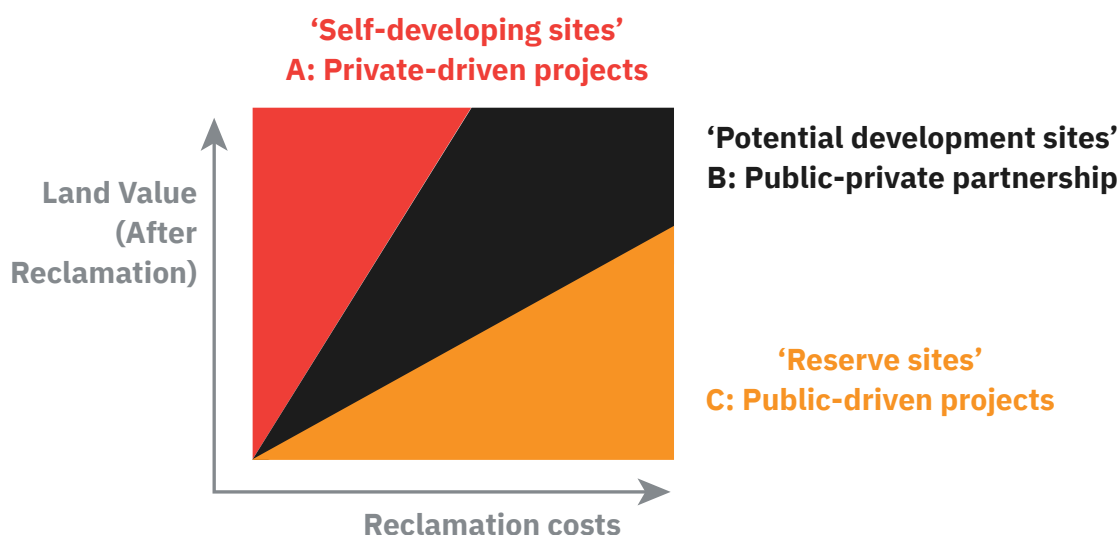
A.1 ÚVOD

Tato část analýzy je zaměřena na stanovení vhodného modelu hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů ze socioekonomického hlediska.

Hodnocení má formu multikriteriální analýzy, která umožní klasifikaci brownfieldů s využitím socioekonomických dat na 3 základní kategorie podle potenciálu revitalizace:

- A. brownfieldy, které lze revitalizovat bez veřejné podpory (v režii soukromého sektoru);
- B. brownfieldy, kde je nutné soukromý development nastartovat veřejnými intervencemi (projekty založené na partnerství veřejného a soukromého sektoru);
- C. brownfieldy, které nejsou atraktivní pro soukromý sektor (development realizovaný veřejným sektorem).

Obrázek 1 A-B-C Model



Zdroj: CABERNET, 2006

Cílem bude následná kategorizace jednotlivých brownfieldů zanesených v Národní databázi brownfieldů tak, aby uživatelé databáze měli alespoň obecný přehled o četnosti brownfieldů dle jednotlivých kategorií. Hlavním přínosem pak bude možnost efektivního zacílení veřejných intervencí a veřejné podpory revitalizace brownfieldů, protože každá kategorie brownfieldů vyžaduje jinou intenzitu i formu veřejné podpory.

Model byl vyvinut a odpilotován na referenčním vzorku lokalit z nově vytvářené databáze brownfieldů. Pro kalibraci modelu byly uvažovány i lokality, které byly úspěšně revitalizovány soukromým sektorem, či s částečnou veřejnou podporou.

Model byl v průběhu tvorby konzultován se zadavatelem.

Při pilotáži modelu byly také zkoumány překážky revitalizace v jednotlivých kategoriích brownfieldů.

Výstupem bude model hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů. Do popisu modelu zakomponuje zpracovatel příklady brownfieldů, které budou model ilustrovat / potvrdit.

Zpracovatel upozorňuje, že model hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů by měl být brán jako orientační nástroj, protože nemůže postihnout všechna specifika jednotlivých lokalit. Pro přesnější kategorizaci lokalit by bylo potřeba individuální vyhodnocení rozvojového potenciálu lokalit (na základě vůle majitelů k řešení, ekologických zátěží, nabídky alternativních ploch na greenfieldech apod.). Také by nebylo vhodné na základě vymezení dle modelu stanovovat lokality / území pro podporu v rámci případných dotačních výzev. Ty by měly směřovat spíše na vybrané aktivity a kategorie brownfieldů B. podchytit prostřednictvím stanovení maximální výše podpory.

Předpoklad odevzdání této části je do konce ledna 2023.

A.2 VÝCHOZÍ SITUACE

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest spravuje již cca 15 let databázi brownfieldů na území ČR. Databáze vychází z vyhledávacích studií, které zpracovávali na území jednotlivých krajů ČR externí dodavatelé v období let 2006–2007. V rámci každé studie bylo identifikováno a inventarizováno několik set brownfieldů nacházejících se na území příslušného kraje. Z těchto informací byla následně vytvořena Národní databáze brownfieldů. Ta má veřejnou část (lokality, jejichž vlastníci souhlasí se zveřejněním – např. z důvodu hledání investora či nájemce) a neveřejnou část (lokality, jejichž vlastníci neudělili souhlas se zveřejněním). Ve veřejné části bylo k 1. 10. 2022 evidováno 516 lokalit. Celková databáze včetně neveřejné části obsahovala ke konci roku 2022 cca 3 861 lokalit.

Do databáze byly postupně vkládány i další lokality, a to mj. na základě snahy vlastníků, či obcí a měst, kteří upozornili na konkrétní lokality, resp. objekty a jejich zařazení mezi brownfieldy, buď z důvodu hledání investora či nájemce, nebo z důvodu usilování o dotační podporu. Tak se ovšem do databáze dostala i řada lokalit, které mohou databázi zkreslovat (např. nevyužívané rodinné domy, vyhořelé domy, zbořiště po plošně méně rozsáhlých domech, přechodně nevyužívané objekty, využívané objekty ve špatném technickém stavu apod.). Na druhou stranu v databázi chybí řada i plošně rozsáhlejších brownfieldů. Výše uvedené vyhledávací studie totiž nebyly zaměřeny na celoplošné vyhledávání, ale pro každý kraj byl vyhledáván stanovený počet brownfieldů, z nichž byly vybírány brownfieldy k přednostní revitalizaci. Na toto vyhledávání nenavázalo žádné další celoplošné vyhledávání (lokality byly doplňovány, ev. vyřazovány buď individuálně, nebo na základě šetření mezi regionálními pracovišti CzechInvestu). Proto databáze nepředstavuje kompletní zdroj informací a reprezentativnost dat z databáze je omezena (na jednu stranu je v databázi řada velmi malých lokalit – např. nevyužívaných rodinných domů, na druhou stranu v ní chybí řada velkých lokalit), a to zejména při zaměření na větší územní detail.

V současné době provádí CzechInvest aktualizaci databáze spojenou s vyřazováním revitalizovaných lokalit, či lokalit, které neodpovídají stanoveným definicím (např. jsou využívány). Výstupem aktualizace bude nová databáze, která sjednotí více zdrojů a bude zpracována v prostředí GIS. Zpracovatel má zatím k dispozici draft této databáze zpracovaný v prostředí GIS.

V databázi jsou o každé lokalitě sledovány následující informace (zatím nejsou k dispozici pro každou lokalitu):

- poloha lokality (kraj, okres, ORP, obec, k.ú., ulice, GPS)
- typ lokality – areál (plocha s budovami), objekt (jedna budova), pozemek (plocha bez objektů)
- určení ÚP (zatím není perspektiva automatického vkládání informací) – plochy rekreace, smíšené výrobní, smíšené obytné, občanského vybavení...
- předchozí využití
- parcelní číslo
- rozloha
- využitelná plocha
- zastavěná plocha
- popis areálu
- ostatní
- dálnice
- vzdálenost od dálnice
- letiště
- vzdálenost od letiště
- vlaková zastávka
- vzdálenost od zastávky
- železniční vlečka – ne, lze vybudovat, v místě
- příjezdová cesta – ano, ne + slovní specifikace
- stanice MHD
- elektřina – plně zasítováno, na hranici pozemku, do 500 m, do 1 km, více než 1 km; + slovní specifikace
- pitná voda – plně zasítováno, na hranici pozemku, do 500 m, do 1 km, více než 1 km; + slovní specifikace
- užitková voda – plně zasítováno, na hranici pozemku, do 500 m, do 1 km, více než 1 km; + slovní specifikace
- splašková kanalizace – plně zasítováno, na hranici pozemku, do 500 m, do 1 km, více než 1 km; + slovní specifikace
- dešťová kanalizace – plně zasítováno, na hranici pozemku, do 500 m, do 1 km, více než 1 km; + slovní specifikace
- průmyslová kanalizace – plně zasítováno, na hranici pozemku, do 500 m, do 1 km, více než 1 km; + slovní specifikace
- plyn – plně zasítováno, na hranici pozemku, do 500 m, do 1 km, více než 1 km; + slovní specifikace
- telekomunikace – plně zasítováno, na hranici pozemku, do 500 m, do 1 km, více než 1 km; + slovní specifikace
- ekologická zátěž – ano, lze předpokládat, ne, nevíme
- poddolované území – ano, ne
- dobývací prostor – ano, ne
- chráněné území – typ ZCHÚ – CHKO, PCHÚ, PR, KP, ...
- vlastnictví – veřejné, soukromé
- prodejní cena – specifikace (pokud je nemovitost na prodej)
- nájemní cena – specifikace (pokud je k pronájmu)

Tyto informace tak poskytují určitý základ pro klasifikaci rozvojového potenciálu jednotlivých lokalit. Není z nich ovšem možné odvodit rozvojový potenciál širšího území, zejména z hlediska tamní socioekonomické situace. Zároveň je potřeba zvážit, jakým způsobem pracovat s těmito informacemi v rámci klasifikace lokalit. Proto se část této analýzy zaměřuje na vytvoření modelu hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů ze socioekonomického hlediska (tedy vnějšího rozvojového potenciálu) i z hlediska předpokladů samotných lokalit (tedy vnitřního rozvojového potenciálu).

A.3 MODEL HODNOCENÍ ROZVOJOVÉHO POTENCIÁLU BROWNFIELDŮ

Účelem modelu, resp. metodiky hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů je umožnění klasifikace brownfieldů na základě socioekonomických podmínek území, ve kterém jsou situovány. Cílem je klasifikace brownfieldů na tři základní kategorie dle jejich rozvojového potenciálu:



Klasifikace sestává ze dvou dimenzí hodnocení:

- hodnocení socioekonomického potenciálu (vnějšího rozvojového potenciálu);
- hodnocení specifík lokality (vnitřního rozvojového potenciálu).

Klasifikace zároveň stanovuje rozdílný postup, resp. metodu výpočtu pro různá potenciální funkční využití lokality. V rámci této analýzy pracujeme se dvěma základními druhy funkčního využití území, které mají odlišné předpoklady pro rozvoj:

1. lokality vhodné pro výrobu a skladování;
2. lokality vhodné pro bydlení, občanskou vybavenost a cestovní ruch.

Hodnocení socioekonomického potenciálu umožní stanovit vnější rozvojový potenciál konkrétních lokalit na základě jejich polohy. Oproti němu vnitřní rozvojový potenciál závisí na specifikách dané lokality, jako je subjekt vlastníka lokality (jeho solventnost a ochota lokalitu revitalizovat, nebo prodat investorovi), velikost a charakter lokality (mj. parametry objektů v lokalitě), existence limitů využití území (památková ochrana, poloha v zvláště chráněném území, poloha v záplavovém území, ochranných pásmech, apod.), existence a charakter ekologických zátěží v území, majetkoprávní omezení (např. zástavní právo, věcná břemena, spoluvlastnictví), regulativy územního plánu pro lokalitu, postoj místní samosprávy vůči lokalitě, apod. V rámci obou dimenzí hodnocení je přitom potřeba stanovit vhodné indikátory, které jsou na jednu stranu relevantní vůči rozvojovému potenciálu lokality, na druhou stranu jsou pro uživatele dostupné, aktuální a je možné je bez zbytečných vícenákladů (automaticky) zapracovat do modelu hodnocení.

Hodnocení rozvojového potenciálu je tak nutné brát jako vyjádření předpokladů pro rozvoj dané lokality, jehož skutečný rozvoj ovšem může záviset na dalších faktorech, které není možné disponibilními ukazateli podchytit¹. V souvislosti s digitalizací veřejné správy budou také vznikat další relevantní zdroje informací, resp. ukazatele, které bude vhodné v budoucnosti do modelu hodnocení zapracovat².

¹ Např. aktuální poptávka investorů po výrobních plochách v území, subjekt vlastníka lokality a jeho schopnosti a vůle k revitalizaci či odprodeji, celkové investiční výdaje na revitalizaci lokality apod.

² V budoucnu by např. mělo dojít k digitalizaci územních plánů, z nichž tak bude možné automaticky čerpat informace o stanoveném funkčním využití území. Bude tak prostor pro další zpřesňování modelu hodnocení na základě těchto dat.

A.3.1 Hodnocení vnějšího rozvojového potenciálu

Model hodnocení vnějšího rozvojového potenciálu brownfieldů využívá následující statistické ukazatele:

- Podíl nezaměstnaných
- Podíl osob v exekuci
- Přirozený přírůstek obyvatel
- Přírůstek obyvatel stěhovaním
- Index stáří
- Podíl osob s vysokoškolským vzděláním
- Podnikatelská aktivita
- Intenzita bytové výstavby
- Průměrná cena obytných nemovitostí
- Vzdálenost od dálnice

Níže jsou jednotlivé statistické ukazatele představeny z hlediska způsobu nakládání s daty a z hlediska jejich role v hodnocení rozvojového potenciálu.

Podíl nezaměstnaných

Podíl nezaměstnaných³ je základní charakteristikou situace na trhu práce a tím zprostředkovává představu o situaci místní ekonomiky. Dlouhodobě velmi nízká nezaměstnanost (při podílu nezaměstnaných pod cca 3 % se označuje jako prakticky plná zaměstnanost) naznačuje, že podniky v daném regionu prosperují natolik, že vyčerpaly nabídku disponibilních pracovních sil. Nedostatek uchazečů na trhu práce (zejména pak v některých žádaných profesích) pak vede k tomu, že podniky při snaze o přilákání pracovníků v nedostatkových profesích zvyšují mzdy. V daném regionu je tak i díky vysokému podílu zaměstnaného praceschopného obyvatelstva relativně vyšší kupní síla, která se může projevat i na trhu s nemovitostmi (ve formě vyšší poptávky po bydlení, ale i po prostorách maloobchodu a služeb). Do takového regionu navíc lákají zaměstnavatelé a pracovní agentury pracovní sílu odjinud, čímž se zvyšuje poptávka po bydlení. Lze tak předpokládat, že v regionech s dlouhodobě nízkým podílem nezaměstnaných je vyšší potenciál revitalizace (zejména prostorově menších) brownfieldů díky zvýšené poptávce po bydlení a po službách. Na druhou stranu však může dlouhodobě nízká nezaměstnanost, resp. nízká nabídka pracovních sil snižovat investiční potenciál regionu pro výrobní sektor, pro který je dostatek kvalifikované pracovní síly jedním z hlavních předpokladů lokalizace investice. V těchto regionech tak může být (pokud nebudou schopny absorbovat pracovní sílu odjinud) omezený potenciál pro revitalizaci prostorově rozsáhlejších brownfieldů, které se hodí pro výrobní funkci.

Celkově však považujeme tento indikátor za ukazatel ekonomické prosperity regionu a nižší podíl nezaměstnaných, jako jeden z předpokladů pro vyšší potenciál revitalizace brownfieldů.

V rámci přípravy modelu využíval zpracovatel data k říjnu 2022. V posledních letech je v ČR historicky minimální nezaměstnanost, rozdíly mezi regiony tudíž nejsou tak velké, jako v minulosti. Proto se také obtížněji prokazuje spojitost nezaměstnanosti s výskytem brownfieldů. S očekávanou hospodářskou krizí se však rozdíly mezi regiony mohou zvýšit. Při další práci s tímto indikátorem doporučujeme využívat data za jarní, nebo podzimní měsíce (např. duben a říjen) pro očištění od vlivu sezónních prací. Poskytovatelem dat je Úřad práce ČR.

Podíl osob v exekuci

Podíl osob v exekuci bývá stanovován jako počet osob v exekuci vydělený počtem obyvatel sledovaného území ve věku 15 a více let. Tento indikátor přibližuje sociální situaci v území. Vyšší podíl osob v exekuci značí vyšší soustředění sociálně slabých obyvatel v daném území a zhoršenou socioekonomickou situaci území. Ta se projevuje nižší kupní silou obyvatel, praktickým vyloučením osob v exekuci z trhu s nemovitostmi a případně i nižší rezidenční atraktivitou území. Pokud jsou v území (zejména v dané obci) viditelné projevy chudoby (např. výskyt sociálně vyloučených lokalit), odráží se to zpravidla v nižší ochotě lidí s vyšší kupní silou si v tomto území koupit či postavit dům. V území postiženém zvýšeným zastoupením osob v exekuci tak lze předpokládat nižší potenciál pro revitalizaci brownfieldů, zejména pak jejich konverzí na rezidenční či obslužnou funkci.

Statistiky o podílu osob v exekuci je možné získat od Exekutorské komory České republiky, která je pravidelně zveřejňuje⁴. Statistiky jsou dostupné pro územní úroveň obcí a vyšší územní úroveň. Při přípravě modelu hodnocení jsme pracovali s daty k 31. 12. 2022.

³ Podíl nezaměstnaných je vyjádřen podílem dosažitelných uchazečů v evidenci úřadu práce (tedy uchazečů, kteří mohou okamžitě nastoupit do zaměstnání) na celkovém počtu obyvatel ve věku 15–64 let.

⁴ <https://statistiky.ekcr.info>

Přirozený přírůstek obyvatel

Přirozený přírůstek obyvatel udává rozdíl mezi počtem narozených a počtem zemřelých a spolu s přírůstkem obyvatel stěhováním charakterizuje pohyb (měnu) obyvatelstva. V případě rozvojového potenciálu přirozený (kladný) přírůstek napovídá o žádaných lokalitách k bydlení, kde se soustřeďují rodiny v reprodukčním věku, díky čemuž se zde rodí více obyvatel, než zde umírá.

Předpokládáme tedy, že čím vyšší přirozený přírůstek je v daném území, tím je území rezidenčně atraktivnější a žádanější, což se bude projevovat i na trhu s nemovitostmi a zprostředkovane pak i vyšším potenciálem revitalizace brownfieldů na obytné využití, případně na občanskou vybavenost.

Přirozený přírůstek obyvatel pro konkrétní území doporučujeme stanovovat na základě dlouhých časových řad, aby se minimalizovalo zkreslení v důsledku populačních vln či anomálií a vztahovat ho k celkovému počtu obyvatel sledovaného území, aby šlo údaj reprezentativně porovnat s jinými územími. V modelu jsme ho stanovili jako průměrný roční přírůstek za období 2007–2021 na obyvatele (k SLDB 2011). V čitateli výpočtu tedy byl součet hodnot přirozeného přírůstku (resp. úbytku) za jednotlivé sledované roky vydělený počtem sledovaných let, ve jmenovateli počet obvyklých obyvatel území dle SLDB 2011. Zdrojem dat je Veřejná databáze ČSÚ.

Přírůstek obyvatel stěhováním

Přírůstek obyvatel stěhováním udává rozdíl mezi počtem přistěhovaných a vystěhovaných. V případě rozvojového potenciálu přirozený (kladný) přírůstek charakterizuje území žádané k bydlení, kam se stěhují noví obyvatelé s očekáváním vysoké kvality života. V takových územích lze předpokládat zvýšenou poptávku po nemovitostech i po službách, která se může saturovat také využíváním ploch brownfieldů. Vzhledem k tomu, že hlavní složkou stěhující se populace bývají mladí lidé a mladé rodiny, lze očekávat, že přírůstek obyvatel stěhováním ve většině případů povede i k vyšší porodnosti v území a tím pádem populační stabilizaci či populačnímu rozvoji území. Tím se dále bude posilovat rozvojový potenciál území a případně i pravděpodobnost revitalizaci brownfieldů vhodných pro využití pro bydlení, služby a drobné podnikání.

Přírůstek obyvatel stěhováním pro konkrétní území doporučujeme stanovovat na základě dlouhých časových řad, aby se minimalizovalo zkreslení v důsledku migračních vln či anomálií a vztahovat ho k celkovému počtu obyvatel sledovaného území, aby šlo údaj reprezentativně porovnat s jinými územími. V modelu jsme ho stanovili jako průměrný roční přírůstek za období 2007–2021 na obyvatele (k SLDB 2011). V čitateli výpočtu tedy byl součet hodnot přírůstku (resp. úbytku) obyvatel stěhováním za jednotlivé sledované roky vydělený počtem sledovaných let, ve jmenovateli počet obvyklých obyvatel území dle SLDB 2011. Zdrojem dat je Veřejná databáze ČSÚ.

Index stáří

Index stáří udává podíl seniorů (osob ve věku 65 a více let) a počtu dětí (0–14 let). Čím vyšší je výsledná hodnota, tím větší je zastoupení seniorů a stáří populace v území. Právě věková skladba obyvatelstva je velmi důležitým předpokladem rozvojového potenciálu území, protože předznamenává budoucí situaci na trhu práce, poptávku po službách i po nemovitostech. Území s výrazně stárnoucím obyvatelstvem je ohrožené úbytkem práceschopného obyvatelstva, snižováním kupní síly obyvatel (důchodci mají zpravidla nižší kupní sílu, než pracující), případně i poklesem poptávky po nemovitostech. Naopak v území s mladší populací očekáváme vyšší rozvojový potenciál, protože takové území je zpravidla atraktivní pro rodiny s dětmi a je zde tudíž vyšší poptávka po bydlení a po službách pro obyvatele.

V rámci přípravy modelu hodnocení jsme pracovali s údaji z Veřejné databáze ČSÚ za období k 31. 12. 2021.

Podíl osob s vysokoškolským vzděláním

Podíl osob s vysokoškolským vzděláním je stanoven jako podíl osob s ukončeným vysokoškolským vzděláním na počtu obyvatel ve věku 15 a více let. Zjišťuje se v rámci Sčítání lidu, domů a bytů, a proto je k dispozici jen jednou za 10 let. V našem případě jsme pracovali s daty ze SLDB 2021. Tento indikátor napovídá o sociální (případně ekonomické) skladbě obyvatel. Vyšší podíl VŠ vzdělaných je zpravidla tam, kde má tato složka populace optimální podmínky pro pracovní uplatnění (vyjížděku do zaměstnání) a zároveň je v územích, která jsou rezidenčně atraktivní. V těchto územích tak lze předpokládat soustředění obyvatel s vyšší kupní silou a vyšší aktivitu na trhu s nemovitostmi, tím pádem i vyšší potenciál revitalizace brownfieldů vhodných pro využití pro bydlení, služby a drobné podnikání.

Podnikatelská aktivita

Podnikatelskou aktivitu vyjadřujeme jako počet ekonomických subjektů na 1000 obyvatel (tedy podíl počtu ekonomických subjektů a počtu obyvatel vynásobený 1 000). Podnikatelská aktivita vypovídá o předpokladech území a jeho obyvatel k rozvoji podnikatelského prostředí. Obecně platí, že vyšší podnikatelská aktivita je v územích, kde má obyvatelstvo vyšší sociální kapitál, resp. vyšší schopnosti a tam, kde jsou lokalizační faktory pro soustředění podnikatelských subjektů (tedy zejména ve městech a jejich aglomeracích). Specifickými oblastmi s vysokou podnikatelskou aktivitou pak jsou destinace cestovního ruchu (včetně lázeňských měst). Naopak nízká podnikatelská aktivita je tam, kde je sociálně méně příznivá skladba populace. Specifickými regiony s nízkou podnikatelskou aktivitou

jsou ty s dominantními zaměstnavateli, kteří odsávají pracovní sílu, která tak není motivovaná k podnikání. V rámci modelu hodnocení podnikatelská aktivita reprezentuje potenciál rozvoje sektoru služeb a drobné výroby v území, které mohou přispívat k revitalizaci brownfieldů skýtajících vhodné podmínky pro tyto funkce. Při práci na modelu hodnocení jsme využívali data z Veřejné databáze ČSÚ aktuální k 31. 12. 2021.

Intenzita bytové výstavby

Intenzita bytové výstavby udává počet dokončených bytů v přepočtu na celkový počet bytů ve sledovaném území. Vysoká intenzita bytové výstavby je v žádaných lokalitách, kde stávající bytový fond nestačí nasycit poptávku. Vysoké hodnoty tak reprezentují území, kde je vysoká intenzita územního rozvoje a tím pádem i vysoký potenciál revitalizace brownfieldů na obytné funkční využití. Protože má tento indikátor vzhledem k hodnocení potenciálu brownfieldů vyšší výpovědní hodnotu, je mu v rámci výpočtu výsledného souhrnného indikátoru u funkčního využití zahrnujícího bydlení přisouzena vyšší váha.

Intenzitu bytové výstavby pro konkrétní území doporučujeme stanovovat na základě dlouhých časových řad, aby se minimalizovalo zkreslení v důsledku dokončení větších projektů či dalších anomálií a vztahovat ho k celkovému počtu bytů sledovaného území, aby šlo údaj reprezentativně porovnat s jinými územími. V modelu jsme ho stanovili jako průměrný počet ročně dokončených bytů za období 2007–2021 na celkový počet bytů (k SLDB 2011). V čitateli výpočtu tedy byl součet hodnot dokončených bytů za jednotlivé sledované roky vydělený počtem sledovaných let, ve jmenovateli celkový počet bytů v území dle SLDB 2011. Zdrojem dat je Veřejná databáze ČSÚ.

Průměrná cena obytných nemovitostí

Průměrná cena obytných nemovitostí je udávána v Kč/m² podlahové plochy prodávaných nemovitostí. CzechInvest pořídil data od společnosti Dataligence, která obsahují průměrnou cenu obytných nemovitostí ve členění dle správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem (POÚ) zjištěnou z realizovaných transakcí. Data jsou platná pro rok 2022. Průměrná cena obytných nemovitostí poskytuje velmi dobrou představu o situaci na trhu s obytnými nemovitostmi. Vysoká cena je v území, kde poptávka po obytných nemovitostech převyšuje nabídku a převis poptávky tak je saturován výstavbou nových bytů. Tento údaj tak vypovídá o potenciálu trhu s bydlením a potenciálu přeměny brownfieldů (především) na obytné funkční využití. Tomuto indikátoru je v rámci hodnocení funkce 2 (bydlení, občanská vybavenost, cestovní ruch) přisouzena vyšší váha.

Vzdálenost od dálnice

Dobrá dopravní dostupnost území vyjádřená v tomto případě vzdáleností řešené lokality od dálničního sjezdu je jedním z kritérií, na jejichž základě se rozhodují investoři o investici do zvažovaného území. Má tak částečně vypovídací hodnotu o investiční atraktivitě konkrétního území pro výrobní funkci (výroba, skladování), částečně ale také u obytné funkce (obytná výstavba se ve velké míře realizuje v lokalitách, které jsou dobře silničně dostupné z velkých měst). Dálniční tahy se navíc zpravidla překrývají s rozvojovými osami definovanými Politikou územního rozvoje ČR, do kterých je prostřednictvím nástrojů územního plánování cíleně směřován územní rozvoj.

Hodnoty tohoto indikátoru je potřeba stanovit individuálně pro každou hodnocenou zónu. Zdrojem dat tedy bude samotná databáze brownfieldů (po dokončení její aktualizace). Pro co nejvyšší výpovědní hodnotu indikátoru je ovšem třeba dát pozor na přesné stanovení vzdálenosti. Je potřeba měřit silniční, nikoliv přímou vzdálenost v přesnosti na km, u dílčích úseků nedokončených dálnic (např. D3, D6, D7), potřeba započítat i vzdálenost chybějícího úseku dálnice mezi dílčím úsekem a zbytkem dálniční sítě).

Chceme ovšem upozornit na omezení tohoto indikátoru, resp. na hrozbu jeho přeceňování. Za prvé existence či neexistence dálničního spojení do konkrétního regionu není zdaleka zárukou jeho ekonomického rozvoje a tím pádem i cílého územního rozvoje a revitalizace brownfieldů v regionu (viz dálniční napojení Ústecka, a naopak absence dálničního napojení Jihočeského kraje). Za druhé dochází při současném nedostatku rozvojových ploch výroby a vyčerpání pracovních sil v atraktivnějších regionech k příchodu investorů i do regionů, které nemají kvalitní silniční napojení. A nakonec je potřeba si uvědomit, že s postupným dokončováním dálniční sítě ČR bude ubývat regionů, které nemají přímé dálniční spojení na nadřazená centra (např. Jihočeský kraj, Karlovarský kraj, východ Pardubického kraje). Proto je v rámci hodnocení rozvojového potenciálu u funkce 2 bydlení, občanská vybavenost, cestovní ruch tomuto indikátoru přisouzena nižší váha.

A.3.2 Hodnocení vnitřního rozvojového potenciálu

Model hodnocení vnitřního rozvojového potenciálu brownfieldů je zaměřen na následující aspekty:

- staré ekologické zátěže
- velikost lokality
- limity využití území
- technickou infrastrukturu
- majetkoprávní rozdrobenost (počet vlastníků)
- poměr ploch na brownfieldech a greenfieldech (výrobní funkce)

Níže jsou jednotlivé ukazatele představeny z hlediska způsobu nakládání s daty a z hlediska jejich role v hodnocení rozvojového potenciálu.

Staré ekologické zátěže

Přítomnost staré ekologické zátěže v dané lokalitě je jednou z komplikací při její revitalizaci. Velmi přitom záleží na rizikovosti dané zátěže, tedy zejména ohrožení životního prostředí a zdraví v důsledku nadlimitní koncentrace a její případné migrace do okolí a do vodních útvarů. Data za staré ekologické zátěže jsou k dispozici v databázi Systém evidence kontaminovaných míst (SEKM), kde jsou tyto zátěže klasifikovány dle mnoha kritérií a kde jsou k dispozici nejnovější zjištění z průzkumů na sledovaných lokalitách.

V našem případě je nejvhodnějším ukazatelem Kategorie priority, která stanovuje rizikovost zátěže.

V rámci modelu hodnocení je tak pro každou hodnotu kategorie priority stanoveno bodové hodnocení využívané pro výpočet rozvojového potenciálu.

- A3 potvrzeno aktuální neakceptovatelné zdravotní riziko; nutnost bezodkladného nápravného opatření (1)
- A2 potvrzeno aktuální neakceptovatelné zdravotní riziko; nutnost realizace nápravného opatření (2)
- A1 kontaminace je potvrzena; nápravné opatření žádoucí (3)
- P4 podezřelá kontaminace; nutný průzkum kontaminace (4)
- P3 kontaminace je potvrzena jen orientačně; nutný je průzkum kontaminace (5)
- P2 kontaminace je potvrzena, nereprezentuje aktuální zdravotní riziko; nutný další monitoring vývoje a šíření kontaminace v čase (6)
- P1 podmíněná kontaminace; nutnost institucionální kontroly způsobu využívání lokality (7)
- N2 – N0 (není nutný žádný zásah = 8)
- lokality bez záznamu v SEKM (8)
- N1 předpoklad malé pravděpodobnosti kontaminace; není nutný žádný zásah = 8
- N0 vzorkováním je potvrzena neexistence nadpozařadové kontaminace; není nutný žádný zásah = 8

Velikost lokality

Velikost lokality je důležitým parametrem z hlediska jejího potenciálu revitalizace. Obecně platí, že čím větší je daná lokalita, tím vyšší investice je spojená s její plnohodnotnou revitalizací a tím pádem (v závislosti na dalších faktorech) klesá pravděpodobnost její revitalizace. Může se to projevit např. tak, že v Praze jsou brownfieldy kategorie A prakticky libovolně velké (na trhu je potenciál pro revitalizaci stovek ha brownfieldů), v širší suburbánní zóně Prahy již nemusí být tržní potenciál revitalizace brownfieldů o rozloze mnoha desítek ha na polyfunkční využití, a v periferních regionech spadají do této kategorie pouze jednotlivé domy a usedlosti. Odlišná situace ovšem může nastat u výrobních brownfieldů, protože je v ČR aktuálně nedostatek ploch pro rozvoj výroby a investoři tak umísťují své záměry v oblasti výroby i do socioekonomicky hůře situovaných regionů. Velká rozloha brownfieldů přitom může být u konkrétních záměrů i výhodou.

V rámci modelu hodnocení tak jsou brownfieldy klasifikovány podle velikostní kategorie (údaje o rozloze pocházejí z databáze brownfieldů), kde každé kategorii je přiděleno bodové hodnocení. U výpočtu rozvojového potenciálu pro výrobní funkci je snížena váha tohoto indikátoru, protože u ní není větší rozloha lokality takovým hendikepem, jako v případě polyfunkčního využití.

Počet vlastníků

Jednou z překážek při revitalizaci brownfieldů je jejich majetkoprávní fragmentace mezi větší množství vlastníků. Libovolný záměr v lokalitě je nutné majetkoprávně vyřešit s větším množstvím subjektů, přičemž je vyšší riziko nedohody s některým z vlastníků. V modelu hodnocení tak jsou klasifikovány lokality podle počtu vlastníků. Údaje pocházejí z rozšířené databáze brownfieldů, kam jsou automaticky vkládány z Katastru nemovitostí.

Limity využití území

Komplikací při revitalizaci brownfieldů může být existence limitů využití území v rámci lokality. Ty mohou znamenat omezení možnosti využití lokality, či vícenáklady v rámci její revitalizace. Také limity využití území je možné zapracovat do databáze automaticky díky propojení databáze brownfieldů s digitalizovanými územně analytickými podklady.

V rámci modelu hodnocení jsou sledovány střety lokalit s následujícími limity využití území:

- kulturní památky, národní kulturní památky (KP, NKP)
- památkové zóny, památkové rezervace a poloha v rámci jejich ochranného pásma (MPZ, MPR, VPZ, VPR) – v případě polohy v ochranném pásmu je odečteno jen 0,5b
- zvláště chráněná území (NP, CHKO, NPR, PR, NPP, PP) – v případě polohy v CHKO je odečteno jen 0,5b
- NATURA 2000 (ptačí oblasti, EVL)
- záplavové území Q100
- aktivní zóna záplavového území
- poddolované území – u lokalit funkce 2 (bydlení, občanská vybavenost a cestovní ruch) odečtení jen 0,5 b
- důlní díla

Při každém střetu je v rámci výpočtu výsledného potenciálu u hodnocené lokality odečten 1 bod, pokud není výše uvedeno jinak.

Technická infrastruktura

Potenciál revitalizace ovlivňuje také existence sítě technické infrastruktury (TI), které jsou v potřebných parametrech k dispozici pro realizaci záměrů v příslušné lokalitě. Databáze brownfieldů nedisponuje kvalitativními daty k TI (např. k jejímu stáří a kapacitě), ale umožňuje specifikovat dostupnost vybraných sítí TI, kterou hodnotí v 5 kategoriích (viz Kap. A2). Pro výpočet rozvojového potenciálu jsou brány v potaz kategorie „plně zasítováno“ a „na hranici pozemku“, při nichž je pro daný druh TI lokalitě udělen 1 bod.

V rámci modelu hodnocení jsou klasifikovány následující sítě TI:

- elektřina
- pitná voda
- užitková voda
- splašková kanalizace
- plyn

Databáze brownfieldů sleduje i další druhy TI – dešťová kanalizace, průmyslová kanalizace a telekomunikace, vzhledem k minimu údajů k jednotlivým lokalitám u těchto druhů ovšem nedošlo k jejich zařazení do modelu hodnocení (v případě budoucího doplnění údajů to ovšem bude možné). Nejlépe hodnocené lokality tak mohly za plné zasítování (či existenci na hraně pozemku) všemi druhy sledované TI obdržet 5 bodů.

Podíl rozvojových ploch na brownfieldech a na greenfieldech

Potenciál revitalizace brownfieldů závisí také na nabídce greenfieldů v území. Obecně platí, že investoři spíše upřednostňují greenfielddy, protože realizace záměrů na nich naráží na méně překážek a bývá zpravidla méně nákladná. U lokalit vhodných pro 2. funkci (výroba, skladování) je tak vyhodnocován podíl rozvojových ploch pro výrobu na brownfieldech a na greenfieldech pro území okresů⁵. Záměrem je vyjádřit poměr nabídky na obou typech ploch v širším území. Přitom platí, že vyšší nabídka ploch na brownfieldech, než na greenfieldech (vyšší podíl) je pro revitalizaci brownfieldů výhodou. Tento údaj je vyhodnocován na základě dat CzechInvestu z databáze brownfieldů a databáze rozvojových ploch na greenfieldech.

⁵ Rozlohu greenfieldů s jiným funkčním využitím území zatím není možné automaticky vyčísřit.

A.3.3 Souhrnný indikátor

Konstrukci souhrnného indikátoru je potřeba přizpůsobit tomu, že sledované indikátory se liší podle toho, zdali jsou pozitivním činitelem pro rozvojový potenciál nízké, či vysoké hodnoty. Proto jsou hodnoty jednotlivých indikátorů přepočítávány na body. V našem případě jsme použili funkci IFS v programu MS Excel.

Pro každý indikátor s výjimkou indikátorů limity využití území a technická infrastruktura jsme stanovili 8 intervalů hodnot, kterým byly přiřazeny bodové hodnoty. Platí, že čím vyšší je výsledná bodová hodnota, tím vyšší rozvojový potenciál vyjadřuje výsledný indikátor. U zmíněných indikátorů se postup liší v tom, že u limitů využití území se bodovou hodnotou tohoto indikátoru odečítá celková bodová hodnota, a u technické infrastruktury je vzhledem k nižšímu počtu sledovaných parametrů nejvyšší bodová hodnota rovna 5.

Poznámka ke konstrukci indikátoru

Počet intervalů byl zvolen na základě statistických principů. Celkem bylo zvoleno 8 intervalů pro každý ze sledovaných indikátorů. Rozpětí intervalů bylo nastaveno na základě četnosti dat a variačního rozpětí. Ke každému intervalu byla přiřazena bodová škála (škála 1–8), a to dle příslušného principu, resp. charakteru příslušného indikátoru (viz níže). Výsledně byly body za všechny indikátory u jednotlivých SO ORP sečteny. Výsledkem byla hodnota rozvojového potenciálu, tj. souhrnný indikátor.

S rostoucí hodnotou indikátoru přiřazován nižší počet bodů:

- Podíl nezaměstnaných
- Podíl osob v exekuci
- Index stáří
- Vzdálenost od dálničního sjezdu
- Velikost lokality

Přehledová tabulka za všechny indikátory je uvedena v příloze č. 1.

S rostoucí hodnotou indikátoru přiřazován vyšší počet bodů:

- Přirozený přírůstek
- Přírůstek obyvatel stěhováním
- Podíl vysokoškolsky vzdělaných
- Podnikatelská aktivita
- Intenzita bytové výstavby
- Průměrná cena obytných nemovitostí
- Staré ekologické zátěže
- Počet vlastníků
- Podíl rozvojových ploch na brownfieldech a greenfieldech

Indikátorům vyhodnoceným na bodové škále byly následně přiřazeny váhy, podle významu příslušného indikátoru pro hodnocené funkční využití. Bodová hodnota každého indikátoru tak byla násobena uděleným koeficientem váhy. Níže je představen postup výpočtu pro oba hodnocené druhy funkčního využití území:

1. lokality vhodné pro výrobu a skladování:

- Podíl nezaměstnaných, Podíl osob v exekuci, Přirozený přírůstek, Přírůstek stěhováním, Index stáří, Intenzita bytové výstavby, Průměrná cena obytných nemovitostí – váha 0,25
- Podíl VŠ vzdělaných, Staré ekologické zátěže, Velikost lokality, Počet vlastníků – váha 0,5
- Podnikatelská aktivita, Vzdálenost od dálničního sjezdu, Limity využití území, Technická infrastruktura, Nabídka rozvojových ploch – váha 1

2. lokality vhodné pro bydlení, občanskou vybavenost a cestovní ruch:

- Podíl nezaměstnaných, Podíl osob v exekuci, Přirozený přírůstek, Přírůstek stěhováním, Index stáří, Podíl VŠ vzdělaných, Vzdálenost od dálničního sjezdu, Staré ekologické zátěže, Počet vlastníků – váha 0,5
- Podnikatelská aktivita, Intenzita bytové výstavby, Průměrná cena obytných nemovitostí, Velikost lokality, Limity využití území, Technická infrastruktura – váha 1

Výsledně byly body za všechny indikátory u jednotlivých SO ORP sečteny. Vzhledem k tomu, že pro řadu lokalit nejsou k dispozici informace k nabídce technické infrastruktury, byl tento indikátor započítán pouze u těch lokalit, kde jsou u všech sledovaných druhů technické infrastruktury uvedeny konkrétní odpovědi. Ve výpočtu je tak nutné zohlednit počet sčítaných indikátorů. To je provedeno tím, že výsledný součet je vydělen součtem koeficientů vah za všechny započítané indikátory. U výrobních lokalit je tak výsledný součet dělen buď hodnotou 8,75 pro lokality, u kterých je započítán indikátor technické infrastruktury, nebo 7,75 pro lokality bez zahrnutí tohoto indikátoru. U druhé kategorie lokalit je obdobně výsledný součet dělen buď hodnotou 10,5, nebo 9,5. Výsledkem je hodnota rozvojového potenciálu, tj. souhrnný indikátor.

Účelem násobení bodových hodnot indikátorů koeficientem vah je zohlednění toho, že jednotlivé indikátory mají rozdílnou vypovídací hodnotu vůči rozvojovému potenciálu lokality, a to i z hlediska jejího vhodného funkčního využití. U výrobní funkce je tak potlačen význam socioekonomických indikátorů, protože pro investory do výrobních zón není socioekonomická situace cílového území klíčovým faktorem. Také je zde snížena váha indikátoru Velikost lokality, protože větší velikost výrobního brownfieldu může být pro mnohé potenciální investory výhodou. Naopak je převážením zvýšen význam indikátorů Podnikatelská aktivita a Vzdálenost od dálničního sjezdu, protože ty mají přímý vliv na perspektivy výrobních lokalit.

Dále je smyslem umožnit zahrnutí širšího spektra socioekonomických indikátorů, aniž by byl výsledek příliš zkrácenějšími (socioekonomickými podmínkami). U obou funkcí je jim tudíž (až na výjimky) přiřazena nižší váha.

V některých případech také nižší váha napravuje důsledky vysoké citlivosti bodové škály, která by zkracovala výsledný koeficient. To je příkladem indikátorů Staré ekologické zátěže a počet vlastníků, kde v databázi dominují lokality s minimální rizikovostí, či bez starých ekologických zátěží a lokality s jedním, nebo 2 vlastníky. Započítávání plné bodové hodnoty by tudíž výrazně ovlivnilo až zkrátilo celkový výsledek.

Výpočet souhrnného indikátoru tak lze zjednodušeně ilustrovat následujícím postupem:

1. Přepočítání absolutních hodnot indikátorů na bodové hodnoty
2. Převážení bodových hodnot indikátorů (podle hodnoceného funkčního využití)
3. Součet převážených bodových hodnot všech indikátorů
4. Součet hodnot vah indikátorů
5. Vydělení součtu převážených bodových indikátorů (3) součtem hodnot vah indikátorů (4)

A.3.4 Příklad hodnocení vnějšího rozvojového potenciálu na úrovni SO ORP

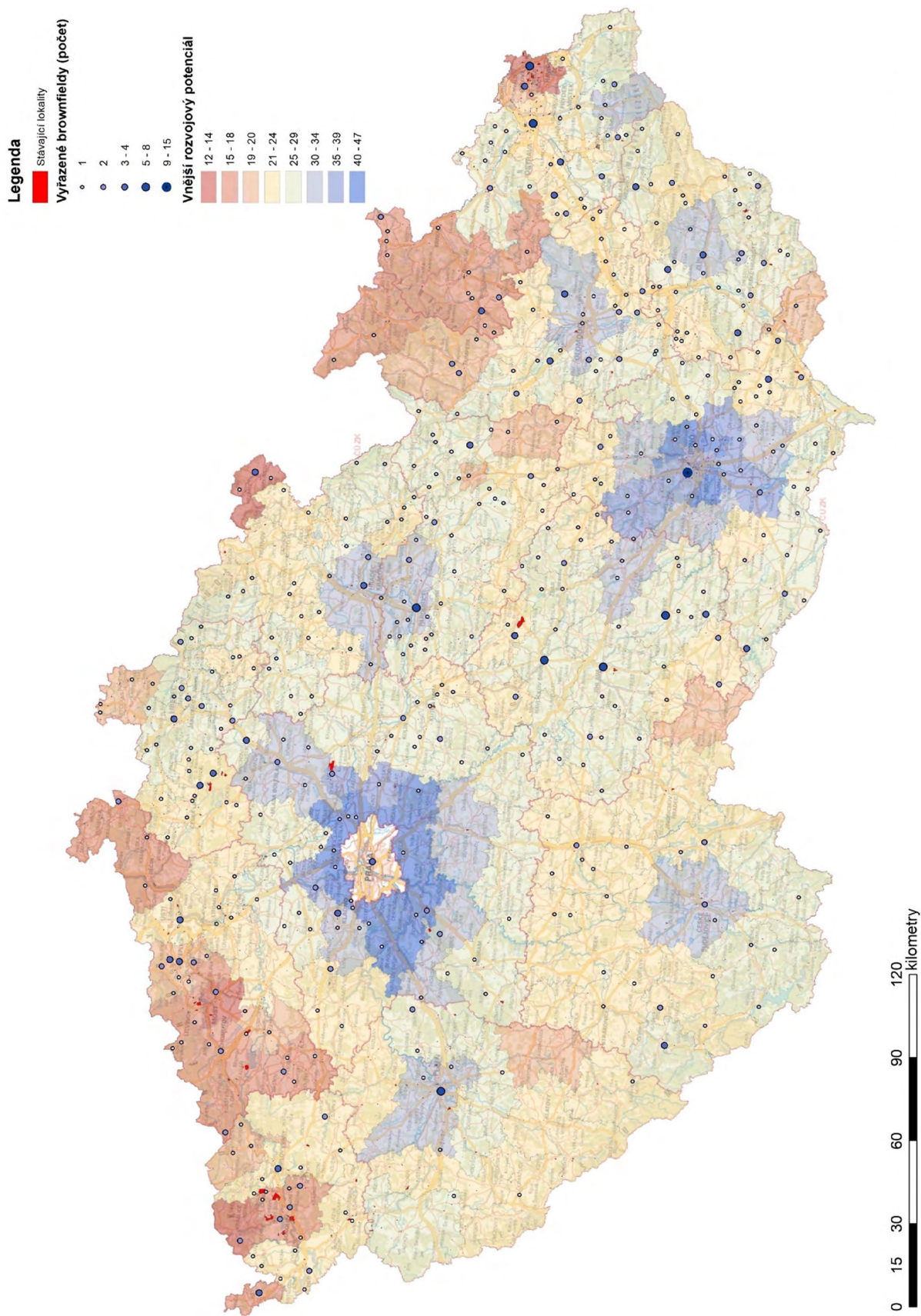
V rámci modelového hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů jsme provedli modelový výpočet na příkladu správních obvodů ORP ČR. Výsledek je představen níže (viz Mapa 1).

Při znalosti socioekonomické situace v regionech ČR je možné konstatovat, že vysoký rozvojový potenciál je v SO ORP, u kterých vyšel koeficient rozvojového potenciálu 30 a výše (odstíny modré). Jedná se o regiony nejlidnatějších aglomerací ČR s výjimkou Ostravské aglomerace a Ústecko-Chomutovské aglomerace, tedy aglomerací postižených strukturálními změnami ekonomiky. Kromě těchto aglomerací sem spadá i Mladoboleslavsko (vlivem společnosti Škoda Auto) a ORP Frýdlant nad Ostravicí, což je vzhledem k atraktivní krajině vyhledávaná suburbánní zóna Ostravské aglomerace. V socioekonomicky rozvinutých aglomeracích je obecně vysoká poptávka po bydlení a plochách i prostorech pro podnikání (případně i výrobu), tudíž zde lze předpokládat zastoupení brownfieldů kategorie A. Dále se zde budou vyskytovat i brownfieldy kategorie B, což budou ty, jejichž revitalizace v režii soukromého sektoru naráží na překážky (zejména plošně rozsáhlé brownfieldy, jejichž kapacity převyšují poptávku, památkově chráněné objekty, brownfieldy s nutností nákladné sanace či výstavby nákladné infrastruktury apod.).

Naopak nízký rozvojový potenciál je v regionech, pro které vyšel koeficient rozvojového potenciálu 20 a níže (odstíny červené). Jedná se o regiony postižené strukturálními změnami ekonomiky (Ostravská aglomerace, Ústecko-Chomutovská aglomerace, Sokolovsko) i typické regiony spadající do tzv. vnitřní periferie (např. SO ORP Podbořany, Nepomuk, Moravská Třebová) a vnější periferie (např. Šluknovsko, Frýdlantsko, Broumovsko, Jesenicko, Bruntálsko, Veselí nad Moravou). U periferních regionů se často kombinuje odlehlost (projevující se mj. zhoršenou dostupností atraktivních pracovních příležitostí) s důsledky historických strukturálních změn ekonomiky. Mezi problémy těchto regionů patří vylidňování a stárnutí populace, nižší kupní síla obyvatel, nízká podnikatelská aktivita, zhoršená dopravní dostupnost apod. Tyto problémy podvazují potenciál rozvoje bydlení, služeb a případně i výroby a tím pádem minimalizují tržní potenciál revitalizace místních brownfieldů. Proto brownfieldy v těchto regionech spadají zejména do kategorie C, v příznivějších podmínkách (např. prostorově přiměřené brownfieldy ve městech) i do kategorie B.

Pro lokality s průměrným vnitřním rozvojovým potenciálem je tak možné předpokládat, že sledovaná kategorie B, na kterou je zaměřena tato analýza, tak bude zastoupena zejména v územích, u kterých vyšel koeficient rozvojového potenciálu v rozmezí cca 18–35.

Mapa 1 Model hodnocení rozvojového potenciálu na příkladu SO ORP ČR



Zdroj: Vytvořeno v ArcMap 10.4. Podklad: Základní mapa ČÚZK

A.4 ZPŮSOB POUŽITÍ MODELU HODNOCENÍ ROZVOJOVÉHO POTENCIÁLU BROWNFIELDŮ

Níže jsou uvedeny konkrétní příklady způsobu hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů.

Tabulka 1 Příklad výpočtu rozvojového potenciálu konkrétních lokalit

Lokalita	Chemička MCHZ, Ostrava – Mariánské Hory	Skleníky, Paskov	Kasárna, Unhošť	Kasárna, Benešov
Poloha	Ostrava	Paskov, okres Frýdek-Místek	Unhošť, okres Kladno	Benešov, okres Benešov
Potenciální funkční využití	* průmysl	průmysl	městská funkce	městská funkce
Podíl nezaměstnaných	1,0	2,0	3,0	4,0
Podíl osob v exekuci	0,8	1,5	3,5	3,0
Přirozený přírůstek	0,5	1,0	0,5	2,0
Přírůstek stěhováním	0,3	1,0	3,5	2,0
Index stáří	0,8	1,3	3,5	2,0
Podíl VŠ vzdělaných	2,0	1,5	2,5	2,0
Podnikatelská aktivita	7,0	6,0	6,0	8,0
Intenzita bytové výstavby	0,3	0,8	6,0	3,0
Průměrná cena obytných nemovitostí	0,8	0,8	8,0	5,0
Vzdálenost od dálničního sjezdu	8,0	8,0	4,0	3,5
Staré ekologické zátěže	0,5	4,0	4,0	4,0
Velikost lokality	0,5	2,0	5,0	1,0
Počet vlastníků	4,0	4,0	4,0	4,0
Limity využití území	-1,0	0,0	0,0	0,0
Technická infrastruktura	-	-	-	-
Nabídka rozvojových ploch	3,0	3,0	0,0	0,0
Součet hodnot rozvojového potenciálu	28,3	36,8	54	44
Součet hodnot vah	7,8	7,8	9,5	9,5
Koeficient rozvojového potenciálu	3,65	4,74	5,63	4,58

Zdroj: vlastní výpočet, 2023

Pozn.: Potenciální funkční využití pochází z údajů CzechInvestu. Funkce označené hvězdičkou byly stanoveny odhadem, ostatní funkce pak na základě územně plánovacích dokumentací. Funkce „městská funkce“ a „cestovní ruch a rekreace“ mají stejný způsob výpočtu rozvojového potenciálu. Průměrná cena obytných nemovitostí bude doplněna po získání dat od zadavatele. Údaje za technickou infrastrukturu pro sledované lokality nejsou k dispozici (předpokládá se jejich postupné doplnění v rámci procesu aktualizace Národní databáze brownfieldů).

V tabulce je přehled převážených bodových hodnot indikátorů u výběru z lokalit, na nichž byl kalibrován model hodnocení. Lokality s průmyslovým funkčním využitím mají odlišné váhy u jednotlivých indikátorů i odlišný součet vah. Detailní přehled modelového výpočtu rozvojového potenciálu pro referenční lokality je součástí přílohy č. 1.

První lokalitu představuje brownfield chemičky MCHZ v Ostravě. Hodnoty u socioekonomických indikátorů jsou zde celkově průměrné, celkový koeficient je ovšem negativně ovlivněn přítomností staré ekologické zátěže s nejvyšší rizikovostí (A3), značnou velikostí lokality (přes 20 ha) i střetem s limity využití území (poddolované území). Koeficient rozvojového potenciálu zde tudíž patří mezi nejnižší v rámci modelově hodnocených brownfieldů s předpokládaným průmyslovým využitím. Případná transformace této lokality se tak neobejde bez veřejné podpory. Svým charakterem tak lokalita spadá na pomezí kategorií B a C.

Další lokalitu představuje revitalizovaný brownfield skleníků (zahradnictví) v Paskově mezi Ostravou a Frýdkem Místkem. Paskov vykazuje nadprůměrné socioekonomické statistiky, zároveň na této lokalitě nejsou registrovány staré ekologické zátěže, ani limity využití území, a velikost lokality je v kontextu hodnocených lokalit průměrná (6,4 ha), vychází zde tedy vysoký koeficient rozvojového potenciálu, který je přibližně na hranici pro brownfieldy kategorie A.

Třetím příkladem je areál bývalé vojenské základny v Unhošti v suburbánní zóně Prahy, který byl revitalizován na obytný okrsek. Socioekonomický potenciál je zde výrazně nadprůměrný, v lokalitě ani nebyly zaznamenány žádné negativní faktory vnitřního rozvojového potenciálu (lokalita má také podprůměrnou velikost), proto je zde výsledný koeficient rozvojového potenciálu velmi vysoký. Tato lokalita je bezpochyby brownfieldem kategorie A.

Posledním příkladem je brownfield kasáren v Benešově u Prahy. Navzdory nadprůměrnému socioekonomickému rozvojovému potenciálu území, který se mj. projevuje poměrně intenzivním suburbánním územním rozvojem na Benešovsku (a podle kterého by lokalita inklinovala ke kategorii A), zatím nedošlo k revitalizaci tohoto brownfieldu. Jedním z důvodů může být i značná rozlehlost areálu (přes 22 ha), která je výpočtem rozvojového potenciálu zohledněna natolik, že snižuje výsledný koeficient rozvojového potenciálu do mírně nadprůměrných hodnot, které spíše odpovídají kategorii brownfieldů B.

Z pilotáže modelu hodnocení rozvojového potenciálu brownfieldů vyšla přibližná klasifikace brownfieldů na tři sledované kategorie. Tu udává následující tabulka.

Tabulka 2 Orientační klasifikace brownfieldů podle koeficientu rozvojového potenciálu

Kategorie brownfieldu / funkční využití	1. výroba a skladování	2. bydlení, občanská vybavenost
Kategorie A	4,7 a více	4,7 a více
Kategorie B	3,5–5	3,3–5
Kategorie C	méně než 3,7	méně než 3,7

Zdroj: vlastní výpočet, 2023

A.5 SHRNU TÍ

Model hodnocení byl vypracován za účelem umožnění pravidelného vyhodnocování rozvojového potenciálu brownfieldů v Národní databázi brownfieldů pomocí automatizovaného výpočtu využívajícího datové sady dodávané Českým statistickým úřadem a dalšími subjekty.

Většinu socioekonomických indikátorů využitých pro stanovení souhrnného indikátoru (koeficientu) je možné aktualizovat každoročně. Výjimkou je indikátor Podíl osob s vysokoškolským vzděláním, který se aktualizuje v návaznosti na sčítání lidu, domů a bytů jednou za 10 let. Z indikátorů vnitřního rozvojového potenciálu bude možné pravidelně automaticky aktualizovat indikátory staré ekologické zátěže, počet vlastníků, limity využití území a podíl rozvojových ploch na brownfieldech a greenfieldech (pokud zde dojde ke změnám). Indikátor technická infrastruktura bude muset být buď ad hoc doplňován osobami, které do databáze poskytují informace o jednotlivých lokalitách, nebo bude získáván automatizovaně prostřednictvím GIS dat (která ale nejspíše nebudou k dispozici plošně).

Poskytovatelem dat pro většinu indikátorů bude ČSÚ. Pro indikátor Podíl osob v exekuci je poskytovatelem dat (veřejně dostupných) Exekutorská komora České republiky. Podíl nezaměstnaných je možné získat od Úřadu práce ČR. Data k indikátoru Průměrná cena obytných nemovitostí je nutné objednávat od soukromých subjektů. Vzdálenost od dálnice je potřeba vyčíslit pro každou lokalitu zvlášť v rámci aktualizace databáze. Poskytovateli dat pro indikátory vnitřního rozvojového potenciálu jsou příslušní aktéři. U starých ekologických zátěží je to správce databáze SEKM, u počtu vlastníků Český ústav zeměměřičský a katastrální, u limitů využití území správci územně analytických podkladů, a u technické infrastruktury správci příslušné infrastruktury. Data o velikosti rozvojových lokalit eviduje přímo CzechInvest. Velkou výzvou do budoucna bude digitalizace územního plánování, jejímž produktem by měla být mj. možnost automatizovaného propojování prostorových dat z Národní databáze brownfieldů s územními plány a tím pádem i přesná evidence navrženého funkčního využití území dle ÚPD.

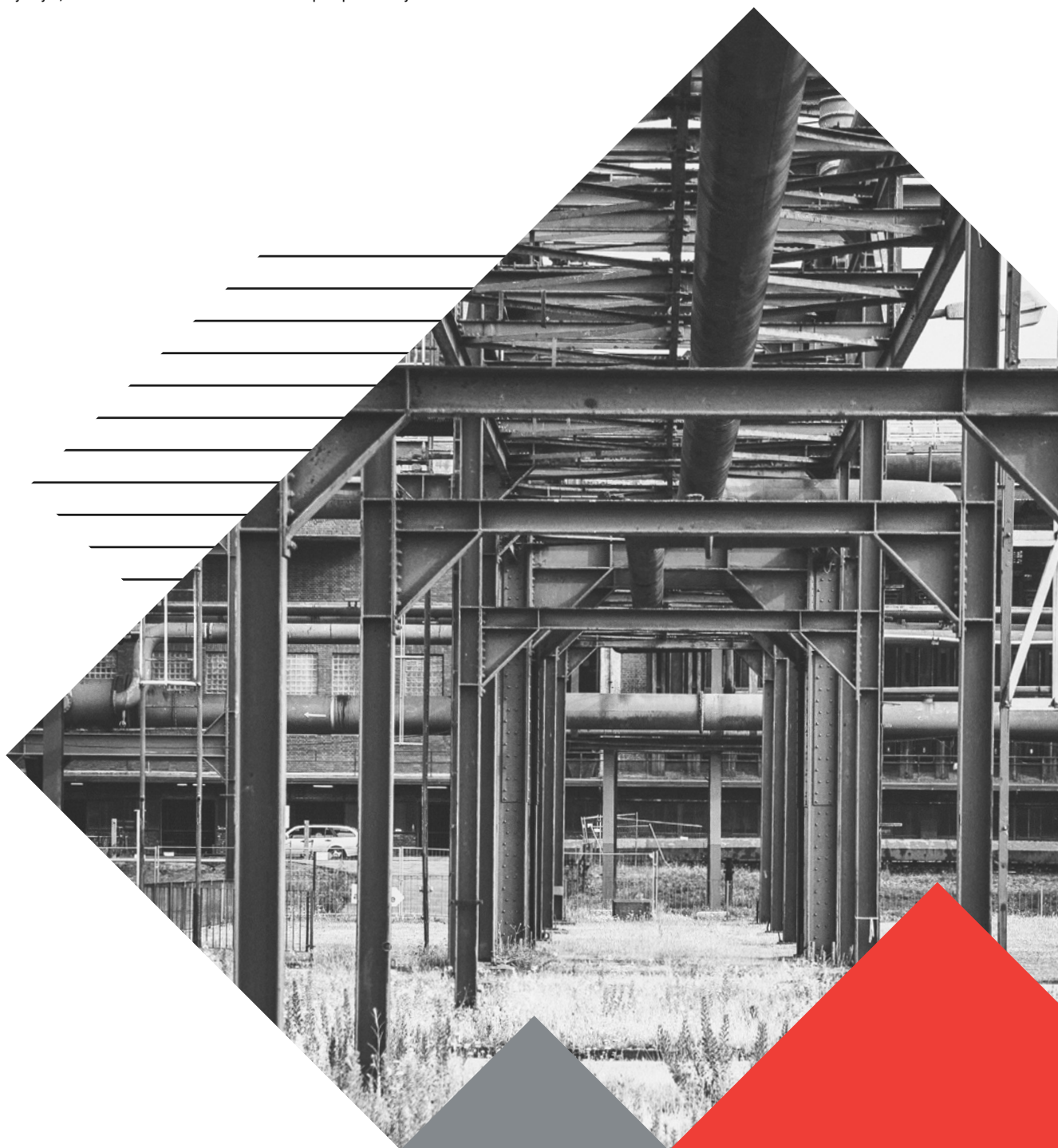
Všechny socioekonomické indikátory s výjimkou indikátoru Průměrná cena obytných nemovitostí je vhodné sledovat a vyhodnocovat na úrovni obce, ve které se nachází hodnocený brownfield. Indikátor Průměrná cena obytných nemovitostí bude vzhledem

k dostupnosti a statistické robustnosti využíván jen do úrovně správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem. Do výpočtu tedy budou dosazovány hodnoty pro toto území. Indikátor podíl rozvojových ploch na brownfieldech a greenfieldech je vhodné také sledovat na úrovni SO ORP. Indikátory vnitřního rozvojového potenciálu jsou vztaženy přímo na samotné lokality.

I když je v této analýze stanoveno orientační rozmezí výsledku koeficientu rozvojového potenciálu pro brownfieldy typu B, je nutné tento nástroj hodnocení brát jako orientační. Rozvojový potenciál brownfieldů bude vždy záležet také na konkrétních specifikách dané lokality a specifických podmínkách v území, která není možné (či účelné) sledovat v rámci hodnocení rozvojového potenciálu území:

- majetkoprávní situace, subjekt vlastníka a jeho schopnost a vůle k revitalizaci či prodeji
- nákladnost sanace území, resp. jeho investiční přípravy pro umožnění nového developmentu
- postoj obce/města k lokalitě

Model hodnocení by také neměl být využíván pro stanovení konkrétních lokalit/území pro podporu v rámci případných dotačních výzev. Vzhledem k velkému množství lokalit a jejich velmi rozdílnému charakteru nelze precizně stanovit dělicí linii mezi typy brownfieldů podle jejich potenciálu revitalizace tak, aby nedošlo k nedopatřením. Pokud bude připravován dotační nástroj na podporu revitalizace brownfieldů typu B, mělo by se vymezení podpory této kategorie brownfieldů zakládat spíše na stanovení maximální výše celkových způsobilých výdajů / dotace a stanovení konkrétních podporovaných aktivit.



B. Systém a koordinace

B.1 ÚVOD

V této části jsou analyzovány problémy, které ovlivňují potenciál regenerace brownfieldů. Na základě zadání Analýzy je tato část zaměřena na následující okruhy problémů:

- systém územního plánování
- daňový systém
- institucionální rozdělení kompetencí

Problémy jsou analyzovány zejména s ohledem na kategorii brownfieldů B.

Tato část je analyzována formou desk research, rozhovorů s relevantními aktéry a fokusní skupiny za účasti expertů zadavatele a zpracovatele, která proběhla 16. prosince 2022. Při přípravě byly využívány také existující materiály k problematice, např. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019–2024, podklady k rekodifikaci stavebního práva⁶, výstupy z konference Potenciál místní ekonomiky 2021 (CzechInvest 2021), apod.

B.2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Systém územního plánování ČR je založen na principu shora dolů. Nejvyšší územně plánovací dokumentací je Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR), která stanovuje obecné principy (republikové priority) územního plánování i konkrétní požadavky pro uvedené oblasti, které mají být naplňovány na nižších úrovních územního plánování. Další úroveň územního plánování představují krajské zásady územního rozvoje (ZÚR), které již detailně zpracovávají limity využití území a stanovují požadavky na územně plánovací dokumentace měst a obcí. Ty jsou v praxi ČR hlavním nástrojem územního plánování, který stanovuje detailní požadavky na způsob využití území. Územní plány měst a obcí dále mohou stanovovat požadavky na pořízení územních studií a regulačních plánů pro konkrétní zóny, což jsou územně plánovací dokumentace nejnižší úrovně.

Navzdory výše uvedenému principu územního plánování shora dolů ovšem není tento princip vždy důsledně dodržován a důležitá rozhodnutí ohledně rozsáhlých změn funkčního využití území bývají přijímána na místní úrovni (ÚPD měst a obcí), a to mnohdy aniž by byly respektovány republikové priority územního plánování a priority územního plánování stanovené v příslušných zásadách územního rozvoje, a aniž by byl zvažován dopad těchto rozhodnutí na širší území. Problémem je, že krajské zásady územního rozvoje v praxi důsledně nevyužívají dostupné nástroje pro regulaci rozsáhlejších záměrů územního rozvoje na místní úrovni. V praxi tak téměř neexistuje regionální plánování rozsáhlejších záměrů, které mají nadmístní vliv. To se týká zejména záměrů rozsáhlých rozvojových zón na „zelené louce“. Jejich vymezování (tam, kde jsou i jiné alternativy) nejen nerespektuje republikové priority politiky územního rozvoje ČR, ale často vyvolává negativní dopady na okolní obce a města, která nemají žádné nástroje, kterými by mohli dané záměry přímo. V ČR tak v zásadě nefunguje územní plánování na regionální úrovni, což se projevuje zejména v aglomeracích, kde bývají vymezovány rozsáhlé rozvojové zóny na greenfieldech (zejména v suburbánních obcích), zatímco nedochází k žádoucí revitalizaci brownfieldů v jádrových městech (které tak v greenfieldech získávají investičně atraktivnější konkurenci, což snižuje jejich potenciál revitalizace).

Kromě níže uvedených obecných požadavků a proklamací se přitom s pojmem brownfield v rámci stávajících územně plánovacích dokumentací prakticky nepracuje.

Politika územního rozvoje ČR a brownfieldy

Politika územního rozvoje ČR v aktuálním znění (úplné znění závazné po 1. 9. 2021) zmiňuje brownfieldy v rámci republikových priorit, v článku č. 19, který stanovuje prioritu: „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestavby revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ (PÚR ČR, s. 14). Dále stanovuje požadavky na vytváření podmínek pro revitalizaci brownfields v rámci vymezených specifických oblastí SOB4 Karvinsko, SOB5 Mostecko, SOB8 Sokolovsko a Moravskoslezskému kraji ukládá v čl. 185 úkol: „Proveřti možnosti umístění průmyslové zóny o velikosti cca 100 až 200 ha včetně prověření možností využití ploch brownfields v rámci specifické oblasti SOB4, případně rozvojové oblasti OB2 (Metropolitní rozvojová oblast Ostrava).“ (PÚR ČR 2021, s. 86).

Nezávazným podkladem politiky územního rozvoje ČR je Politika architektury a stavební kultury ČR. Ta obsahuje dvě opatření, týkající se brownfieldů (Politika architektury a stavební kultury ČR, s. 16):

1.3.1 Při návrhu územních plánů efektivně využívat především rezervy zastavěného území (zejména transformační plochy) a omezovat rozrůstání sídel do krajiny a zaborů zemědělské půdy. Toto opatření uplatňovat s přihlédnutím k lokálním specifickým a aplikovat ho jak pro využití obytné, tak i průmyslové a logistické.

⁶ Deloitte Consulting & Advisory CVBA (2021)

1.3.2 Podporovat revitalizace opuštěných a zanedbaných zastavěných ploch (po ukončené průmyslové a zemědělské výrobě a těžbě surovin, opuštěných vojenských areálů apod.) s cílem motivovat stavebníky a investory (včetně obcí) k jejich obnově a novému využití, včetně případného nestavebního využití. Zvážit možnost finanční podpory pro tyto plochy.

Zásady územního rozvoje a brownfieldy

V rámci vyhodnocování způsobu, jakým zásady územního rozvoje vytvářejí podmínky pro revitalizaci brownfieldů zpracovatel provedl rešerši ZÚR pěti krajů⁷:

- Středočeského kraje
- Ústeckého kraje
- Karlovarského kraje
- Jihočeského kraje
- Moravskoslezského kraje

ZÚR zpravidla řeší problematiku brownfieldů v obecné části, mezi prioritami územního plánování, které do značné míry replikují Republikové priority PÚR ČR. Dále je obecně řeší také u vymezených rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí, kde také stanovují obecný požadavek na vytváření podmínek pro územní rozvoj na brownfieldech, a hospodárné využívání ploch volné krajiny. Jediným využívaným nástrojem ZÚR, který nad rámec výše uvedených obecných požadavků může ovlivnit revitalizaci brownfieldů, je vymezení ploch pro ekonomické aktivity v rámci vymezení ploch a koridorů nadmístního významu. Tento nástroj ovšem využívají jen některé kraje (např. Moravskoslezský, Karlovarský), a i zde převažuje vymezení ploch pro ekonomické aktivity na greenfieldech (v obou krajích byl mezi těmito plochami vymezen ve vzorku více lokalit vždy jen jeden brownfield).

Revitalizaci brownfieldů pak může nepřímo ovlivnit budování dopravní a technické infrastruktury a prioritizace záměrů dopravní a technické infrastruktury. Středočeský kraj tak kupříkladu v rámci kapitoly Stanovení pořadí změn v území (etapizace) stanovuje prioritní dopravní stavby. Také zde však není jednoznačně zakotven princip preference podpory rozvoje na brownfieldech, protože zde chybí stavby, které by lokality hlavních brownfieldů lépe dopravně napojily (např. přeložka silnice II/238 přes brownfield Vojtěšské huti v Kladně a přeložka silnice II/332 umožňující bezkolizní napojení letiště Milovice-Boží Dar).

Ve sledovaných ZÚR zcela chybí omezení velikosti rozvojových ploch vymezených v ÚPD měst a obcí, aniž by tyto plochy byly zaneseny v ZÚR. Tento regulativ byl přitom dříve využíván. Např. první verze ZÚR Jihočeského kraje stanovovala požadavek, že v ÚPD měst a obcí nemohou být vymezeny nové rozvojové plochy o rozloze nad 20 ha, pokud tyto plochy nejsou vymezeny v ZÚR. Tento regulativ byl ovšem v dalších aktualizacích vypuštěn. Na úrovni ZÚR tak chybí nástroj regulace velkých rozvojových zón, který by mohl přispět k minimalizaci vymezení nových rozsáhlých zastavitelných zón na greenfieldech a tím ke zvýšení atraktivity brownfieldů. ZÚR přitom zpravidla (nad rámec výše uvedeného omezení vymezení ploch pro ekonomické aktivity) neřeší konkrétní brownfieldy a nevytváří na regionální úrovni podmínky pro jejich přednostní revitalizaci (např. prostřednictvím vymezení ploch a koridorů staveb regionální dopravní a technické infrastruktury potřebné pro jejich revitalizaci).

Specifická je situace v Pražské aglomeraci, kde případné usměrňování územního rozvoje na regionální (aglomerační) úrovni komplikuje také rozdělení aglomerace na dva subjekty s kompetencemi krajské samosprávy (Hl. m. Prahu a Středočeský kraj) a vydávají se zde tak dvě územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, což znemožňuje důslednější územní plánování na území celé aglomerace. Dochází tak k paradoxním situacím, kdy např. Hl. m. Praha usiluje o realizaci tzv. zelených pásů ve svém extravilánu, zatímco sousední Středočeské obce vymezují hned na hranici katastru s Prahou rozvojové zóny. Zásadním problémem je pak absence usměrňování suburbánního územního rozvoje do menšího množství lokalit, kde je, či může být vybudována kapacitní infrastruktura. Suburbánní rozvoj v Pražské aglomeraci se odehrává řádově na stovkách lokalit, což vede k plošnému zvyšování zatížení veřejné infrastruktury a jejímu neefektivnímu využívání. Absence usměrňování územního rozvoje na regionální úrovni pak podvazuje rozvojový potenciál brownfieldů mimo nejžádanější území (zejména mimo Hl. m. Prahu), kam by měl být v optimálním případě cíleně směřován suburbánní územní rozvoj. Navzdory velmi příznivé dopravní poloze tak dlouhodobě nedochází k žádoucí revitalizaci rozsáhlých brownfieldů v Kladně a okolí případajícím zejména na zaniklé provozy Vojtěšské huti, Poldiny huti a na areály uzavřených dolů (např. býv. důl František Josef v Kladně-Dubí, Schoeller v Libušině, Wanniek v Kamenných Žehrovicích, ČS armády v Rynholci apod.). Také v případě Milovic a okolí není dlouhodobě naplněn potenciál územního rozvoje na brownfieldech někdejšího vojenského újezdu Milovice-Mladá.

Územní plány obcí

V důsledku výše uvedeného stavu probíhají klíčová rozhodnutí o vymezení velkých rozvojových zón na místní úrovni, v rámci procesu pořizování a změn územních plánů měst a obcí. To vede k rozšířené praxi upřednostňování partikulárních zájmů před principy územního plánování. To se projevuje zejména tím, že jednotlivé obce si ve snaze o zajištění rozvoje vymezují nadměrné zastavitelné plochy na greenfieldech, kterých je pak relativní nadbytek, což minimalizuje potenciál revitalizace brownfieldů. Územní plánování na místní úrovni vykazuje ve vztahu k revitalizaci brownfieldů mj. následující problémy:

⁷ Byly vybrány zejména kraje s vysokým výskytem rozsáhlých brownfieldů, kde dochází jak k ekonomické stagnaci (Ústecký, Karlovarský, Moravskoslezský), tak k masivnímu územnímu rozvoji (Středočeský), tak i kraj Jihočeský, který nevykazuje z hlediska územního rozvoje žádná mimořádnosti.

- enormní počet obcí (a tím pádem ÚPD).
- nízké kompetence zástupců místních samospráv (zejména na malých obcích)
- historické vymezení velkých rozvojových ploch na greenfieldech.
- zdlouhavý proces změn funkčního využití území brownfieldů (řada zůstává ve výrobní funkci, pak se musí měnit funkční využití území)
- kompetence a kapacity pracovníků stavebních úřadů
- role zpracovatele územního plánu

V důsledku územní fragmentace místních samospráv na začátku 90. let vzniklo v Česku enormní množství obcí. K 31. 12. 2021 bylo v ČR 6 258 obcí, z toho 1 391 s méně než 200 obyvateli, 2 003 s 200 až 499 obyvateli a dalších 1 375 s 500 až 999 obyvateli (viz ČSÚ 2023 a). To generuje řadu problémů týkajících se územního plánování.

Prvním problémem je snaha řady obcí umožnit rozvoj na svém území tím, že vymezují další a další zastavitelné plochy na greenfieldech. V mnoha případech přitom mají tyto plochy nízký potenciál naplnění a na trhu tak vzniká relativní nadbytek rozvojových ploch na greenfieldech, což vede k jejich lepší cenové dostupnosti a preferenci oproti rozvoji na brownfieldech⁸.

Dalším problémem jsou nízké kompetence vedení obcí, jejich zastupitelů a zaměstnanců obecních úřadů. Jen v málokteré malé obci je totiž dostatečná nabídka místních politiků a pracovníků obecních úřadů, kteří se vyznají v oblasti územního plánování a územního rozvoje a uvědomují si související rizika i potřeby.

Enormní množství obcí znamená i potřebu pořízování a změn enormního množství ÚPD. Dochází tak k přetížení kapacit pracovníků orgánů územního plánování, a zároveň k omezení soutěže mezi zpracovateli ÚPD. Při takto vysokých počtech ÚPD se mnohem obtížněji hlídá jejich kvalita.

Důsledkem tak bylo např. vymezování masivních rozvojových zón v územních plánech (zejména) v průběhu 90. let. 20. století a prvního desetiletí XXI. století, což je z pohledu stavebního práva prakticky nevratný krok⁹. Mnohé obce a města tak dnes mají již „historicky dané“ rozsáhlé rozvojové zóny na greenfieldech, které jsou navíc často nevhodně využívány. To se citelně projevuje formou tzv. urban sprawl¹⁰, tedy územního rozvoje s negativními důsledky jak z hlediska nadměrné konzumace ploch volné krajiny, tak z hlediska nekompatibility vznikající nové zástavby, z níž mj. vyplývají vysoké nároky na zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti. Územní rozvoj na greenfieldech je přitom stavebníky dlouhodobě preferován, protože vzhledem k jejich poměrně vysoké nabídce, i vzhledem k jednodušší a mnohdy méně nákladné investiční přípravě území je dlouhodobě cenově výhodnější než rozvoj na brownfieldech.

Jedním z důvodů je také selhání trhu i selhání státu v internalizaci vedlejších a skrytých nákladů výstavby na greenfieldech. V ČR je obvyklou praxí, že stavebník, resp. investor kupující nemovitost na greenfieldu v rámci ceny nemovitosti neplatí výdaje na potřebnou infrastrukturu, a kromě poplatku za odnětí ze ZPF ani skryté náklady vyvolané územním rozvojem na greenfieldu. Mnohé obce navíc ve snaze o získání nových obyvatel (a zvýšení svých daňových příjmů) stavebníkům a novým obyvatelům potřebnou infrastrukturu budují, resp. dotují. V méně žádaných regionech pak některé obce ve snaze přilákat nové obyvatele v minulosti dokonce nabízely stavební parcely na greenfieldech zdarma. Problémem je také nedostatečná role veřejného sektoru v podpoře územního rozvoje na brownfieldech, protože případy investiční přípravy rozvojových zón na brownfieldech v gesci veřejného sektoru jsou poměrně omezené. Tam, kde není dostatečný tržní potenciál pro investiční přípravu rozvojových zón na brownfieldech čistě v gesci soukromých subjektů, je tak finančně výhodnější rozvoj na greenfieldech.

K nekvalitnímu územnímu plánování ovšem dochází i ve velkých městech, která by měla mít na městských úřadech, resp. magistrátech dostatečně kompetentní pracovníky k identifikaci problémových návrhů změn územního plánu. V následujících boxech je uvedeno několik příkladů z územně plánovací praxe měst.

⁸ To platilo zejména před vyčerpáním trhu s bydlením, které nastalo kolem r. 2020.

⁹ Při zpětné změně vymezení zastavitelných ploch na nezastavitelné plochy by muselo dojít k nákladné kompenzaci vlastníkům dotčených pozemků.

¹⁰ Tedy nevhodného nekompatibilního suburbánního územního rozvoje vedoucího k nadměrné konzumaci ploch volné krajiny a neefektivnímu využívání veřejné infrastruktury a služeb.

1. PŘÍKLAD – ÚSTÍ NAD LABEM

Prvním příkladem je město Ústí nad Labem, které patří mezi velká města nejvíce postižená strukturálními změnami ekonomiky a sociálním vyloučením. V důsledku masivní deindustrializace zde došlo v posledních třech desetiletích k zániku či útlumu 13 původních větších průmyslových provozů, jejichž dědictvím jsou rozsáhlé výrobní brownfieldy. Další desítky brownfieldů zde vznikly v důsledku sociálního vyloučení a problémů s tzv. sociálně nepřizpůsobivými obyvateli a nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi. Navzdory mimořádné nabídce potenciálně využitelných brownfieldů přitom město v minulosti vymezovalo rozsáhlé zastavitelné plochy (dohromady vyšší desítky ha ploch určených k výrobě) na greenfieldech, což ještě více podvazovalo rozvojový potenciál brownfieldů.

Kromě průmyslových zón v Předlicích byly rozsáhlé výrobní zóny vymezeny také v prostoru bývalého Úžina a Horního Varvažova, kde přitom již více než 20 let „leží ladem“ brownfield bývalé Tlakové plynárny Úžín o rozloze cca 35 ha. Důsledkem je mj. to, že ve městě doposud nedošlo k úplné revitalizaci žádného většího výrobního brownfieldu.

Nutno ovšem podotknout, že na tom má svůj podíl i pasivita města a místy i problematická vlastnická struktura majitelů brownfieldů.

2. PŘÍKLAD – DĚČÍN

Odlišným příkladem je město Děčín, kde je územní rozvoj výrazně limitován tím, že celé území města leží uvnitř velkoplošných zvláště chráněných území – CHKO Labské pískovce a CHKO České středohoří, a navíc jsou zde i rozsáhlá záplavová a sesuvná území. K vymezování rozvojových ploch na greenfieldech zde tudíž dochází v mnohem menší míře. Např. rozvojové plochy pro výrobu na greenfieldech vymezené v platném územním plánu mají celkovou rozlohu méně než 10 ha. Navzdory tomu, že je zde obdobné ekonomické klima jako v Ústí nad Labem, zde tudíž dochází k intenzivnějšímu využívání brownfieldů. Sektor podnikání a výroby zde totiž naráží na omezení v rámci řešení svých potřeb prostorového rozvoje a z toho důvodu se ve velké míře orientuje právě na brownfieldy. I díky tomu je zde více případů revitalizace brownfieldů, či jejich intenzivního opětovného využití čistě v gesci soukromého sektoru.

Příkladem je velmi zdařilá kreativní konverze bývalého pivovaru na obchodní centrum, využití brownfieldu areálu Čechofracht v Malšovicích jedním z místních nejvýznamnějších podniků ke svému prostorovému rozvoji, v hlubší minulosti pak transformace brownfieldu továrny Desta na OC Tesco. Řada dalších areálů se zaniklými původními provozy je intenzivně využívána pro účely malého a středního podnikání. Místní podniky přitom jeví aktivní zájem o přeměnu dalších brownfieldů na výrobní, resp. podnikatelské rozvojové zóny a v posledních letech aktivně usilují o realizaci takové zóny na území podvyužitě žst. Děčín východ dolní nádraží. V Děčíně tak jsou v současné době pouze dva rozsáhlejší výrobní brownfieldy o celkové rozloze méně než 6 ha.

3. PŘÍKLAD – HL. M. PRAHA

Velmi specifickým příkladem je pak Hl. m. Praha. Zde vzhledem k dlouhodobě velmi vysoké poptávce zejména po bydlení, kancelářích a zařízeních občanské vybavenosti existuje tržní potenciál pro revitalizaci prakticky všech brownfieldů čistě v gesci soukromého sektoru. Vzhledem k velkému rozsahu některých lokalit brownfield a řadě omezení, na které naráží jejich revitalizace je zde ovšem revitalizace některých rozsáhlejších brownfieldů velmi zdoluhavá a zabere i několik desetiletí. Z hlediska územního plánování došlo v Praze v minulosti k výrazné změně v přístupu vedení města k vymezování rozvojových ploch. V prvním desetiletí XXI. století byl v Praze připravován nový územní plán, který vymezoval rozsáhlé zastavitelné plochy na greenfieldech (mezi největší patřily zóny Západní město (Chabry, Horka, Řeporyje atd.), Východní město (Štěrboholy, Dolní Měcholupy atd.) a Letňany – výstaviště. Bývalý primátor Hudeček však po mnoha letech přípravy této ÚPD prosadil ukončení její přípravy a zahájení přípravy úplně nové ÚPD, která je založena na preferenci transformace území (resp. principu zahušřování města) před vymezováním rozsáhlých greenfieldů. Aktuální Návrh této nové ÚPD (tzv. Metropolitního plánu) tak obsahuje výrazně menší rozsah zastavitelných ploch na greenfieldech. Vzhledem k enormně zdoluhavé přípravě nové ÚPD od zadání po finální schválení se v Praze sice stále staví podle velmi zastaralé ÚPD, která vznikla již v první polovině 90. let (schválena r. 1999). Na druhou stranu výrazný odklad přijetí nové ÚPD možná více motivoval developery k preferenci výstavby na brownfieldech, protože zavedl nejistotu ohledně budoucího osudu greenfieldů, na kterých se původně uvažovalo s výstavbou. V období tvorby Metropolitního plánu se tak realizovalo velké množství developerských projektů na brownfieldech. Došlo např. k úplné revitalizaci brownfieldu Waltrovky v Jinonicích, redevelopementu přístavů v Holešovicích a v Libni, částečné revitalizaci brownfieldů po ČKD ve Vysočanech a zahájení revitalizace Rohanského ostrova a Smíchovského nádraží.

Nedostatkem velké části územních plánů měst a obcí je nedůsledné využívání nástrojů ÚPD – zejména pak etapizace výstavby na greenfieldech, podmínění změn funkčního využití území zpracováním územní studie nebo regulačního plánu, dohodou o parcelaci apod.

Při nevyužívání nástroje etapizace, může docházet k nežádoucí disperzní výstavbě a nevhodnému využívání rozvojových ploch. Nevyužívání nástroje etapizace přitom tam, kde poptávka po stavebních parcelách nepřevyšuje jejich nabídku, vede k jejich nižší ceně, což snižuje tržní potenciál výstavby na brownfieldech.

Nevyužívání nástroje podmínění změn funkčního využití pořízením územní studie nebo regulačního plánu (RP) může vést k minimalistickému developmentu, jehož součástí není potřebná veřejná infrastruktura, veřejná prostranství, občanská vybavenost apod. Developeři či stavebníci na greenfieldech tak ušetří, čímž greenfieldy získají konkurenční výhodu vůči brownfieldům. Regulační plány byly v praxi ČR doposud využívány jen minimálně, protože se jednalo o velmi neflexibilní nástroj. Problém byl zejména s RP, které nahrazovaly územní rozhodnutí. Jakákoliv následující změna (např. posunutí uliční čáry, změna parametrů některého z objektů apod.) si pak žádala proces změny RP, což je zdlouhavý a neefektivní proces, který komplikuje investiční přípravu projektů. Proto tento typ RP už v novém stavebním zákoně není. Druhým velkým problémem byl potřebný 100% souhlas vlastníků v případě RP na žádost, ty rovněž v novém stavebním zákoně již nejsou. Bude možné pořizovat pouze RP z podnětu. Je ovšem otázkou, zdali za budou za těchto podmínek RP více využívány a zdali nebude docházet k tomu, že zpracovatel RP přílišnou regulací nepodváže územní rozvoj.

Města mnohdy podceňují přípravu rozvojových studií a územních studií. Kvalitně zpracované studie pro rozvoj konkrétního území mohou jednak přitahovat investory, kterým tím město šetří práci i výdaje, jednak jasně nastavit pravidla v území a zvýšit transparentnost změn v území. Přitom je velmi důležité zahrnutí ekonomických analýz do těchto studií (např. studií proveditelnosti), aby navržený development byl pro investory dostatečně rentabilní¹¹. U plošně větších areálů je potřeba s ohledem na přestavbu trvající i několik desetiletí zajistit etapizaci a základní limity budoucí zástavby, ale přitom umožnit dostatečnou flexibilitu pro případné změny funkčního využití v budoucnosti, které budou reflektovat nové požadavky trhu. Územní a urbanistické studie by také měly zpřesňovat územní plán, a napravovat jeho chyby. Namísto „slepého“ přejímání všech regulativů a chyb územních plánů by mělo případně docházet k aktualizaci územního plánu na základě zjištění územních studií. V případě regulačních plánů je otázkou, jak by fungoval mechanismus změny územního plánu na základě zjištění nedostatků v rámci přípravy regulačního plánu (vzhledem k závaznosti regulačního plánu).

Zásadní překážkou pro revitalizaci brownfieldů v oblasti územního plánování jsou enormně zdlouhavé procesy změn funkčního využití území, resp. souvisejících regulativů územního plánování. Mnoho brownfieldů má v rámci územního plánu automaticky přidělenou funkci odpovídající jejich původnímu funkčnímu využití, jejich revitalizace přitom může být proveditelnější při změně funkčního využití území. Kromě toho může být velkým problémem rigidita územního plánování spočívající v omezení funkčního využití, a to i v rámci rozsáhlých zón na několik málo přípustných způsobů využití, které neposkytuje investorovi dostatečnou flexibilitu v rámci procesu jejich revitalizace. V praxi tak na sebe naráží zastaralé principy územního plánování zaměřené na vymezování rozsáhlých monofunkčních zón s aktuálními principy upřednostňujícími budování polyfunkčního developmentu. Problémem je také často rigidní definování funkčního využití v území, které např. neumožňuje přítomnost výrobní (nerušící výroby) i obytné funkce v rámci jedné zóny¹². Proces změny ÚPD je však za stávajícího stavu velmi zdlouhavý¹³, v případě brownfieldů pak navíc komplikovaný tím, že u nich zpravidla bývá více dotčených subjektů, a mohou je provázet intenzivnější střety zájmů. Zdlouhavý a často komplikovaný proces změny ÚPD (nehledě na navazující procesy územního a stavebního řízení) tak komplikuje, prodlužuje i prodražuje proces investiční přípravy revitalizace brownfieldů.

Role a kompetence aktérů v oblasti územního plánování

Problémem bývají kompetence a kapacity pracovníků stavebních úřadů, resp. orgánů územního plánování. Na straně pořizovatele územního plánu (orgánu územního plánování) je potřeba kvalifikovaný kompetentní a dostatečně asertivní personál, který dohlédne na proces tvorby ÚPD a na naplňování požadavků nadřazených ÚPD. V praxi se role pořizovatele ÚPD bohužel velmi často omezuje na dohled na dodržování jen těch nejvíce nezbytných (resp. přesně stanovených) pravidel, ale chybí aktivita, např. při prosazování naplňování obecných principů územního plánování. Velkým problémem je pak přetížení pracovníků orgánů územního plánování v důsledku jejich povinnosti vyjadřovat se k žádostem o územní rozhodnutí a stavební povolení (což v minulosti neplatilo). Navzdory roli orgánů územního plánování jako orgánu státní správy v přenesené působnosti není zcela zajištěna jejich nezávislost na příslušné místní samosprávě, což může vést k prosazování partikulárních zájmů. Nemusí tak docházet k naplňování principů územního plánování z hlediska preference výstavby na brownfieldech před greenfieldech, které velmi často nejsou důsledně naplňovány mj. z důvodu vymezování dalších greenfieldů a tím, že v procesu územního plánování nejsou důsledně vytvářeny další podmínky pro revitalizaci brownfieldů.

Je také potřeba upozornit na nevyváženou roli zpracovatele ÚPD v české praxi. Z principu by měl být zpracovatel odborným garantem, který ručí za kvalitu ÚPD, a to i z hlediska naplňování principů územního plánování a kvalitního urbanismu. V praxi však mnozí zpracovatelé v zájmu „bezproblémové“ spolupráce a spokojenosti zadavatele, resp. uživatele pořizované ÚPD servilně plní přání příslušného politického vedení daného území, nebo místních významných aktérů bez ohledu na principy kvalitního územního plánování.

¹¹ Příkladem dobré praxe byl postup obce Dolní Břežany u Prahy, která pořídila studii proveditelnosti a územní studii pro přestavbu tamního brownfieldu na nové funkční centrum obce. Na základě studie proveditelnosti byla zvýšena podlažnost navržené zástavby, aby se investice ekonomicky vyplatila. Díky tomu se podařilo poměrně rychle a úspěšně revitalizovat brownfield přímo v centru obce.

¹² Za určitých podmínek může být bydlení v rámci nerušící výroby přípustné. Jedná se např. o dlouhodobé ubytování zaměstnanců, které již nelze vnímat jako pouhé ubytování, sportoviště, jídelny.

¹³ V jednodušších případech trvá změna ÚPD 1–2 roky. U komplikovaných záměrů vzbuzujících politické kontroverze to ovšem může zabrat i několik let. Při nutnosti čekání na novou ÚPD ve velkých městech ovšem celý proces může trvat i více než 10 let, jak ukazuje výše uvedený příklad Metropolitního plánu HL. m. Prahy.

Také tato „odborná pasivita“ tak může být jednou z příčin vymezování zbytných zastavitelných ploch na greenfieldech na úkor vytváření podmínek pro revitalizaci brownfieldů¹⁴.

Očekávané dopady novely stavebního zákona

V nedávné minulosti došlo k rozsáhlým změnám stavebního práva v souvislosti s tzv. Rekodifikací stavebního práva. Produktem byl nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.), který měl nabýt účinnosti v tomto roce. Současná vláda ovšem hned po svém nástupu zahájila práce na novele tohoto zákona, jejímž výsledkem je Návrh zákona schválený Usnesením Vlády ČR 877/22 ze dne 27. 10. 2022. Tento Návrh zákona sice ještě musí projít schvalovacím procesem v Parlamentu ČR, nicméně níže představujeme jeho dopady na územní plánování (jedná se o pasáže Zákona č. 283/2021 Sb., které zmíněným Návrhem zákona zpravidla nedoznají změn):

- Digitalizace stavebního řízení (prostřednictvím vytvoření Portálu stavebníka) a územního plánování (prostřednictvím vytvoření Národního geoportálu územního plánování). Národní geoportál územního plánování bude na jednom místě zpřístupňovat všechny ÚPD a umožní případné automatizované sledování funkčního využití území pro konkrétní lokality (tedy možnost strojově analyzovat brownfieldy podle navrženého funkčního využití území).
- Zavedení nové celostátní územně plánovací dokumentace – Územního rozvojového plánu. Ten zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje a vymezuje další záměry. Územní rozvojový plán má mj. vymezovat zastavitelné a transformační plochy přesahující svým významem území jednoho kraje.
- Aplikace zkrácených postupů při pořizování změn územních plánů. Nebude se projednávat zadání změny územně plánovací dokumentace a schvalující orgán může rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání do jednoho jednání.
- Věcné řešení územního plánu bude plně v rukou místních samospráv. Rada kraje a obce bude samostatně rozhodovat o stavebních uzávěrách.

Níže jsou uvedeny pasáže Návrhu stavebního zákona s relevancí pro problémy zmíněné v této kapitole:

- Zásady územního rozvoje mj:
 - vymezují zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory nadmístního významu,
 - ovymezují veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
 - Je-li to účelné, zásady územního rozvoje stanoví podrobnější řešení obsažené v politice územního rozvoje nebo územním rozvojovém plánu a řeší další záležitosti, které přesahují svým významem nebo rozsahem území obce; přitom mohou obsahovat řešení vybraného území, koridoru nebo plochy v podrobnějším měřítku.
 - Zásady územního rozvoje mohou stanovit pořadí provádění změn v území.
 - K podrobnějšímu prověření navrženého řešení mohou zásady územního rozvoje ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie
- V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Opatření k nápravě (§ 295)

- Je-li to nezbytné k ochraně zákonem chráněného veřejného zájmu, stavební úřad může i bez provedené kontroly nařídit opatření k nápravě, které spočívá v povinnosti:
 - provést údržbové práce, zejména v případě nedostatečné údržby stavby,
 - provést nezbytné úpravy stavby, zejména
 - 1. při výskytu hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních nebo jiných závad, včetně nesplnění požadavků na přístupnost,
 - 3. pro ochranu kulturně historických, archeologických, architektonických a urbanistických hodnot,
 - 4. v zájmu bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích,
 - 8. zakonzervování rozestavěné stavby, jejíž provádění bylo přerušeno,
 - c) provést nutné zabezpečovací práce, zejména v případě, že jsou záměrem ohroženy životy nebo zdraví osob nebo zvířat,
 - d) neodkladně odstranit záměr, zejména v případě, že jsou záměrem ohroženy životy nebo zdraví osob nebo zvířat, a záměr hrozí zřícením nebo sesuvem

Přestupky osob (§ 301)

(2) Přestupku se dopustí ten, kdo poruší zakazující opatření podle § 294 nebo neplní uložená opatření k nápravě podle § 295.

(3) Za přestupek lze uložit pokutu

b) do 1 000 000 Kč

¹⁴ S řešením kvality ÚPD mohou pomáhat mj. městští a krajsí architekti, pro mnoho obcí ale není tato funkce dostupná.

Mnohé výše uvedené pasáže jsou už do určité míry obsažené i v platném stavebním zákoně (zákon 183/2006 Sb.), dílčí změny ovšem posilují potenciál k řešení některých problémů diskutovaných v této kapitole. Jedná se zejména o důsledné využívání širšího spektra nástrojů, které mají zásady územního rozvoje z hlediska regulace záměrů nadmístního charakteru. Dále o zvýšení horní hranice pokut za přestupky v oblasti stavebního řádu. Vzhledem k tomu, že projednávaný Návrh zákona ruší reorganizaci stavebních úřadů, je ovšem pravděpodobné, že nedojde k razantním změnám v kvalitě práce orgánů územního plánování a stavebních úřadů, a že nedůsledné využívání možností stavebního zákona a ÚPD bude i nadále podvazovat potenciál revitalizace brownfieldů. Bude také přetrvávat problém nízké úrovně specializace pracovníků stavebních úřadů zejména na menších městech, pro které bude administrace řízení u rozsáhlejších a komplikovanějších záměrů (mj. revitalizace brownfieldů) obtížná, což povede ke zdržením a nižší efektivitě povolovacích procesů. Vyloženým negativem pak je výsledná nemožnost integrace podkladových stanovisek na stavebním úřadě, což bylo jedním z hlavních cílů rekodifikace stavebního práva. Stavebníkům tak hrozí, že budou muset i nadále obstarávat stanoviska dotčených orgánů a potýkat se s rozpory záměru se závaznými stanovisky některých orgánů. Kontroverzní je téma posílení role místních samospráv ve věcném řešení územního plánu. Drtivá většina místních samospráv v ČR nedisponuje potřebným know-how a kompetencemi v oblasti územního plánování (což vyřeší jedině masivní slučování obcí spojené s profesionalizací jejich správy).

Nový stavební zákon má na druhou stranu vést k vyšší rychlosti a efektivitě povolovacích procesů (územního a stavebního řízení), což může pomoci k efektivnější revitalizaci brownfieldů. Toho má být dosaženo mj. díky výše zmíněné digitalizaci stavebního řízení, zavedení závazných lhůt pro rozhodnutí, zavedení apelačního principu (o odvoláních závazně rozhodne nadřízený úřad v totožných lhůtách, jako v případě žádosti), apod. Vzhledem k nespokojenosti odborné veřejnosti se změnami, které přináší Návrh zákona oproti zákonu č.283/2021 Sb., je otázkou, zdali tento návrh nedozná v průběhu projednávání v Poslanecké sněmovně zásadnějších změn.

B.3 DAŇOVÝ SYSTÉM

Nastavení daní, poplatků, pokut a případně i pobídek významným způsobem ovlivňuje situaci na trhu s nemovitostmi a chování vlastníků nemovitostí, stavebníků a investorů. Důležitým dílem přitom rozhoduje o atraktivitě developementu na brownfieldech. V podmínkách ČR je přitom z hlediska daňového systému možné identifikovat následující problémy, resp. překážky pro efektivní revitalizaci brownfieldů:

- nízká hladina daně z nemovitých věcí;
- nízké poplatky za odnětí ze zemědělského půdního fondu;
- omezené příjmy místních a krajských samospráv;
- majetkoprávní překážky a prostředí stranící spekulacím.

Výše daně z nemovitých věcí

Problém velmi nízké hladiny daně z nemovitých věcí v ČR vede ke stagnaci trhu s nemovitostmi. Investorům, kteří mají volné prostředky, se vyplatí kupovat disponibilní nemovitosti, a to i když s nimi nijak nenakládají a nezhodnocují je, protože ceny nemovitostí dlouhodobě rostou. To nahrává spekulacím, resp. spekulativnímu držení nevyužívaných nemovitostí se záměrem jejich budoucího výhodného prodeje. Mnoho brownfieldů v ČR tak dlouhodobě leží ladem, protože jejich vlastníci nemají vůli, a případně ani kapitál k jejich revitalizaci a pouze čekají, až jim někdo nabídne atraktivní sumu za jejich odkup. Mnoho objektů a areálů tak mají ve vlastnictví osoby, které nemají dostatečný kapitál k jejich údržbě a obnově, což jednak vede ke vzniku nových brownfieldů, jednak k jejich zhoršujícímu se stavebně technickému stavu.

Aktuální nastavení daně z nemovitých věcí ukazuje schéma níže¹⁵.



¹⁵ Plochy brownfieldů jsou v katastru nemovitostí zpravidla vedené jako zastavěné plochy a nádvoří, nebo ostatní plochy. Základní sazba daně z nemovitých věcí je v takovém případě 0,2 Kč/m². Vyšší sazby daně z nemovitých věcí platí pro stavby dle jejich využití a podlažnosti. Základní sazby dle zastavěné, resp. podlahové plochy se pohybují v intervalu 2 Kč/m² (zemědělská prvovýroba) – 10 Kč/m² (podnikání v průmyslu). Na průmyslových brownfieldech ovšem může platit sazba 6 Kč/m² pro ostatní zdanitelné stavby. Tyto sazby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží (pokud jeho výměra přesahuje 1/3 zastavěné plochy) a následně násobí koeficientem podle počtu obyvatel.

Za tohoto stavu nemá velká část vlastníků neodkladnou finanční potřebu vlastněné investiční nemovitosti využívat a v případě vlastnictví brownfieldů je tak daňový systém nemotivuje k jejich revitalizaci či prodeji. To vede k paradoxní situaci, kdy majitelé nechávají chátrat domy přímo v centru Prahy, kde jsou velmi vysoké kupní ceny nemovitostí i výnosy z nájmu, nebo kdy v regionu, kde jsou velmi žádané plochy pro rozvoj výroby, leží po desetiletí ladem rozsáhlé výrobní brownfieldy. Níže je uveden ilustrativní příklad.

PŘÍKLAD – BROWNFIELD TLAKOVÉ PLYNÁRNY ÚŽÍN

Jedná se o plochu o rozloze cca 35 ha, která je v územním plánu města vedena jako plocha smíšená-výrobní. Jde o aktuálně jednu z největších potenciálně rozvojových ploch pro výrobu na území Ústeckého kraje, která od likvidace a asanace provozu Tlakové plynárny Úžín před více než 20 lety zůstává bez využití. Strategickou potřebou Ústecka je přitom vytvoření dalších pracovních míst v průmyslu, mj. z důvodu velmi intenzivní deindustrializace regionu v posledních desetiletích a souvisejícího zániku enormního množství pracovních míst, jehož důsledkem je dlouhodobě zhoršená situace na místním trhu práce. Za poslední dvě desetiletí přitom existovalo několik záměrů vybudování výrobních zařízení na této ploše (mj. záměr vybudování paroplynové elektrárny), původní vlastníci přitom nebyli schopni tyto záměry zrealizovat, nebo ochotni pozemky prodat za cenu přijatelnou pro investora. Za stávajících podmínek přitom současné majitele nic nemotivuje k odprodeji či revitalizaci zóny.

Dle stávajících sazeb daně z nemovitých věcí (0,2 Kč/m² zastavěných ploch a nádvoří a ostatních ploch, což je druh pozemků v zóně registrovaný v katastru nemovitostí) je při koeficientu 3,5, který by dle Zákona 338/1992 Sb. měl platit pro město velikosti Ústí nad Labem roční výše daně z nemovitých věcí za celý brownfield nižší, než 250 000 Kč. Vzhledem k cenám zastavitelných ploch pro výrobní funkci v širším regionu přitom může vlastník při případném odprodeji tohoto areálu reálně utržit vyšší stovky mil. Kč. V minulosti přitom město Ústí nad Labem daň z nemovitých věcí odpouštělo, nebo snižovalo daňový koeficient. Vlastníkům se brownfield na druhou stranu postupně zhodnocuje tím, jak dochází k poklesu nabídky, resp. výměry disponibilních ploch pro rozvoj výrobní funkce v širším regionu. Výsledkem je nežádoucí stav, kdy brownfield zůstává nevyužitý, záměry rozvoje výrobních, skladovacích a dalších areálů situované do Ústecka se realizují na „zelené louce“ a region (případně i celý stát) přichází o investory, kteří by zde v případě vstřícnosti majitelů zrealizovali své záměry a tím i o žádoucí pracovní místa. V tomto konkrétním případě nakonec došlo v nedávné době ke změně subjektu vlastníka, kterým se staly společnosti z developerské skupiny CPI, která drží v blízkém území plochy o výměře přes 100 ha.

Zatím na žádné z těchto ploch však nebyla zrealizována kýžená průmyslová zóna.

Nízká daň z nemovitých věcí tak nahrává pozemkovým spekulacím a vede k nevhodnému nakládání s nemovitostmi, a to i v místech, kde jsou nemovitosti žádané. Spolu s absencí relevantních pobídek, nebo poplatků může vést ke stavu, kdy chátrající brownfield vlastní i desítky let jeden subjekt, který dotčený brownfield nevyužívá, neudrzuje ho, a přitom se brání jeho odprodeji za ceny v místě obvyklé.

Nízká daň z nemovitých věcí je i jednou z příčin nedostatečných příjmů rozpočtů měst a obcí, které si tak nemohou dovolit realizaci větších investičních projektů (včetně revitalizace brownfieldů). Při maximálním využívání možností stávající legislativy prostřednictvím zvýšení koeficientu podle počtu obyvatel a zavedení maximálního místního koeficientu by už ovšem zejména majitelé větších brownfieldů byli zvýšením daně citelně zasaženi, což by je mohlo motivovat k činnosti. Tuto možnost ovšem zatím města a obce prakticky nevyužívají¹⁶.

Poplatek za odnětí ze zemědělského půdního fondu

Poplatek za odnětí ze zemědělského půdního fondu (ZPF) má být jedním z nástrojů, které mají bránit nadměrné konzumaci zemědělské půdy (zejména pak půd vyšších tříd ochrany) v důsledku její přeměny na zastavěnou plochu. Poplatek se ovšem platí pouze za nově zastavěnou plochu. Nevztahuje se tedy na celý pozemek, který při výstavbě na greenfieldu projde změnou funkčního využití území z orné půdy např. na rodinný dům se zahradou, ale pouze na nově zastavěné plochy a nádvoří (např. i včetně příjezdové cesty, pokud je zpevněná).

Poplatek za odnětí ze ZPF se stanovuje na základě základní ceny pozemků dle bonitované územně ekologické jednotky (BPEJ; od 1,15 do 19,79 Kč/m²), koeficientu třídy ochrany půdy (od 3 do 9) a výměry vyjímání půdy (v rozčlenění dle konkrétní BPEJ a třídy ochrany). Individuální stavebník běžného rodinného domu tak dle konkrétní bonity půdy a třídy její ochrany zaplatí částku ve výši vyšších jednotek až nižších desítek tisíc Kč (např. u záboru 100 m² půdy 1. třídy ochrany a nejvyšší bonity je to méně než 18 tis. Kč, u nižších tříd ochrany může poplatek činit jednotky tisíc Kč). Sazba poplatku za 1 m² půdy vyjmuté ze ZPF se tak pohybuje v částkách od několika Kč po cca 180 Kč. Násobně vyšší sazby mohou platit developéři, nebo stavebníci záměrů jiných, než rodinných domů (včetně výrobních objektů) dle faktorů životního prostředí, tedy za předpokladu, že se záměr nachází mimo plochy určené platným územním, nebo regulačním plánem k zástavbě, na území chráněného ložiskového území, chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV), ochranného pásma vodního zdroje, národního parku, apod (viz Příloha k Zákonu č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu). Např. u polohy v CHOPAV, které jsou v ČR z hlediska rozlohy srovnatelné s CHKO, se výsledná sazba vynásobí deseti.

¹⁶ Stávající právní úprava umožňuje obcím jednak zvýšit koeficient podle počtu obyvatel až o 50 %, jednak zavést místní koeficient, který umožňuje v definovaných zónách zvýšení daně z nemovitých věcí až na pětinašobek. Tyto koeficienty se přitom spolu mohou doplňovat. Viz CzechInvest (2021).

Sazba za odnětí 1 m² pak může u půdy vysoké bonity činit i více než 1 000 Kč. Ve většině případů ovšem převažují o řád nižší sazby. Investor výrobní haly, umístěné na půdě I. třídy ochrany¹⁷, která i se souvisejícími plochami zabere 1 ha ZPF, zaplatí za odnětí ze ZPF poplatek kolem 1,5 mil. Kč (pokud není záměr situován do výše uvedených území, kde se částka ještě násobí koeficientem faktorů životního prostředí). Ten činí jen relativně malý zlomek celkových výdajů na stavbu a s vysokou pravděpodobností výrazně méně, než jaké by byly vícenáklady při realizaci záměru na brownfieldu.

Při porovnání poplatků hrazených investory za odnětí ze ZPF s celkovými investičními výdaji je zřejmé, že pokud se na poplatek za odnětí ze ZPF nevztahuje zahrnutí faktorů životního prostředí, je poplatek z hlediska celkových investičních výdajů relativně marginální a není dostatečně motivující k hledání alternativních rozvojových ploch na brownfieldech. Pouze u plošně rozsáhlejších investičních záměrů s velkým zábohem ZPF může motivovat investory ke snížení záboru ZPF, např. prostřednictvím zvyšování podlažnosti záměru. U průmyslových, nebo skladovacích provozů pak může docházet k růstu objektů do výšky i díky automatizaci. I tak jsou ale sazby poplatku nedostatečné na to, aby motivovaly investory k upřednostňování výstavby na brownfieldech. U obytné a rekreační výstavby hraje roli i skutečnost, že přeměna z orné půdy či trvalých travních porostů na plochy zahrad není zpoplatněna.

Příjmy z poplatků za odnětí ze ZPF se dělí mezi obce a Státní fond životního prostředí. Část odvodů ve výši 40 % je příjmem rozpočtu obce, v jejímž obvodu se odnímaná půda nachází, zbytek je příjmem Státního fondu životního prostředí České republiky¹⁸. Toto rozdělení příjmů tak může paradoxně motivovat obce k preferenci výstavby na greenfieldech.

Orgány ochrany ZPF by před regulací záboru ZPF prostřednictvím poplatku za odnětí ze ZPF upřednostnili tvrdou regulaci, která by zakazovala zastavování půd nejvyšších tříd ochrany. Takový postup by ovšem mohl ohrozit ekonomickou udržitelnost, protože by zamezil prostorovému rozvoji prosperujících podniků (které by tak mohly odejít jinam). Jako přiměřenější a účinnější nástroj se tak jeví zvýšení poplatků za odnětí ze ZPF, a to jak jejich základní sazby (tak, aby více odpovídala tržním cenám zemědělské půdy), tak např. koeficientu třídy ochrany půdy u půd nejvyšších tříd ochrany a případně i zavedení poplatků za přeměnu ploch volné krajiny na plochy zahrad (případně ostatní plochy). Pro vyšší efektivitu revitalizace brownfieldů by bylo vhodné využívání výnosů z poplatku za odnětí ze ZPF k financování revitalizace brownfieldů. Tím by se mohlo dosáhnout multiplikačního efektu poplatku v tom, že by na jednu stranu motivoval stavebníky k nižšímu záboru ZPF, na druhou stranu by přispíval k nabídce alternativních zastavitelných ploch na brownfieldech.

Omezené příjmy místních a krajských samospráv

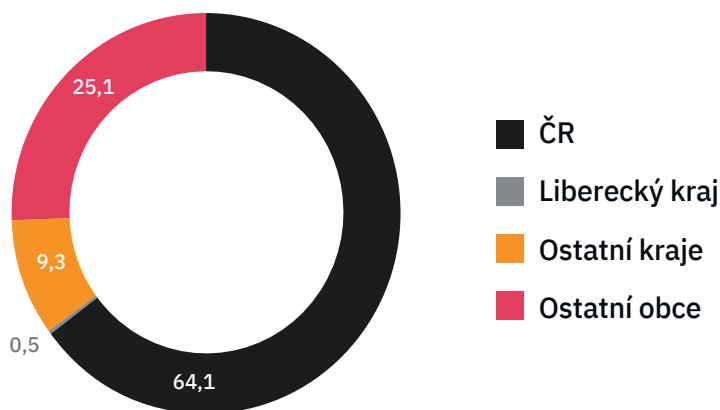
Rozdělení daňových výnosů mezi různé úrovně veřejných samospráv v ČR prostřednictvím stávajícího systému rozpočtového určení daní (RUD) je nerovnoměrné a neodpovídá rozsahu činnosti na jednotlivých úrovních. Problémem je, že nebyla dotazena reforma systému veřejné správy, v jejímž rámci byly na začátku tohoto století (znovu) zavedeny krajské samosprávy. Nedošlo totiž k převedení všech relevantních kompetencí, a zejména pak odpovídajících prostředků v rámci RUD ze státní úrovně, na krajskou a místní úroveň. Místní a krajské samosprávy tak jsou v zajištění výkonu své činnosti stále závislé na přerozdělování daní na státní úrovni, které jsou k nim uvolňovány zejména ve formě dotací, což vede k vysoké administrativní zátěži, ale i nejistotě příjmů. Zásadní problém nastává pro místní i krajské samosprávy při realizaci (relativně) větších investičních výdajů, které nejsou schopné pokrýt ze svých daňových i jiných příjmů a musí je dofinancovávat buď prostřednictvím dotací, nebo úvěrů. To velmi komplikuje možnosti místních i krajských samospráv aktivně participovat na revitalizaci brownfieldů, ať už formou jejich kompletní revitalizace ve vlastní režii, či formou podpory jejich revitalizace např. formou majetkoprávní přípravy, sanací ekologické zátěže, asanací nevyužitelných objektů a investiční přípravy pro příchod nových investorů. Právě chybějící zapojení místních (případně krajských) samospráv do investiční přípravy revitalizace brownfieldů je jednou z překážek jejich revitalizace – zejména u kategorie brownfieldů B, protože vede ke zvyšování ceny nemovitostí na brownfieldech pro koncové uživatele. Ty tak mohou být nekonkurenceschopné např. vůči ceně nemovitostí na greenfieldech, kde nejsou vícenáklady na sanaci území, asanaci staré zástavby, složitá majetkoprávní vypořádání apod.

Specifickým problémem aktuálního nastavení RUD je praktické nezohlednění příjmů z ekonomické činnosti (resp. výnosů daně z příjmů fyzických osob a daně z příjmů právnických osob) generované na území dané obce v rámci RUD. Rozdíl mezi obcí, na jejímž území je průmyslová zóna a obcí, kde je minimální ekonomická aktivita, je z hlediska daňových příjmů dané obce minimální.

To lze ilustrovat příkladem z výstupu z konference Potenciál místní ekonomiky 2021 (CzechInvest 2021). Středně velká společnost z Libereckého kraje se 71 zaměstnanci o velikosti nemovitosti 1 634 m² se čtyřmi patry odvede na daních (bez sociálního a zdravotního pojištění) cca 4 390 tis. Kč za rok. Obec, v jejímž katastru se firma nachází získá z této částky na RUD pouhých 46 500 Kč, tedy jen 1,1 %. Téměř polovina z této částky přitom připadá na daň z nemovitých věcí (která jediná jde výhradně do rozpočtu obce). Zbytek se v rámci RUD rozdělí způsobem, který ukazuje graf níže. (viz CzechInvest 2021, s. 12).

¹⁷ Odejmутí zemědělských půd I. a II. třídy ochrany je dle § 4, odst. (3) Zákona 334/1992 Sb. o ochraně ZPF možné pouze tehdy kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Záleží ovšem na stanovisku orgánu ochrany ZPF a domluvě dotčených orgánů. V praxi ČR jsou příklady, kdy byly i významné investice na greenfieldech odmítnuty z důvodu ochrany ZPF, převažují ovšem případy, kdy je preferován zájem územního rozvoje.

¹⁸ Viz § 11, odst. (b) Zákona 231/1999 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu.



Stávající systém tak obce vůbec nemotivuje k tvorbě pracovních míst, protože nedokáže kompenzovat případné vícenáklady (např. ve formě budování veřejné infrastruktury) a negativa (zvýšenou dopravní zátěž, hlukovou zátěž, vliv na krajinný ráz apod.). Obce tak ani nejsou ekonomicky motivované k transformaci brownfieldů na zóny výroby, nebo podnikání, protože z toho nemají žádné daňové benefity.

Problémem mnoha obcí pak je nedůsledné využívání možností navýšení daňových i nedaňových příjmů rozpočtu prostřednictvím zvýšení sazby daně z nemovitých věcí, či místních poplatků. Stávající právní úprava umožňuje obcím, aby si zvýšily koeficient daně z nemovitých věcí stanovený na základě počtu obyvatel i aby si zavedly místní koeficient. Při použití obou koeficientů přitom mohou obce daňové výnosy citelně zvýšit¹⁹. V praxi ČR však tuto možnost využívá jen malá část obcí. Pozitivem je přitom možnost (platná od r. 2021) nastavit místní koeficienty odlišně pro konkrétní části obce. To obcím umožňuje nejen zvýšení daňových výnosů např. z nemovitostí v průmyslových areálech, ale i z brownfieldů. Obce tak mají jednak možnost zvýšit si daňové příjmy, což by mohlo přispět k jejich vyšším fiskálním kapacitám a možnostem realizace investičních projektů (včetně revitalizace brownfieldů), jednak možnost zavedením místního koeficientu zvýšit daňovou zátěž např. pro pasivní vlastníky chátrajících areálů. Tyto možnosti jsou zatím bohužel využívány jen minimálně²⁰.

Mnohá města a obce si přitom rozpočtové možnosti omezují sama z důvodu fiskálního populismu. Místy tak dochází k promíjení daně z nemovitých věcí, rozšířená je také rušení poplatků za svoz smíšeného komunálního odpadu či dotování jeho ceny pro občany výrazně pod úroveň skutečných nákladů. Města zahlcená dopravou v klidu se ze stejného důvodu brání zavádění zón placeného stání. Specifickým případem pak je umožnění rozsáhlého developmentu bez zajištění či financování potřebné veřejné infrastruktury developerem (což je častý nešvar zejména na greenfieldech). Preference fiskálního populismu před odpovědným hospodařením tak vede nejen k nevhodnému chování populace, ale i k omezeným investičním kapacitám místních samospráv.

Velkým problémem pak je velká územní fragmentace místních samospráv spojená s existencí enormního množství velmi malých obcí, protože tyto obce mají tak malé rozpočty, že je realizace investičních projektů již jen v řádu nižších desítek mil. Kč zcela mimo jejich rozpočtové možnosti. Tyto obce navíc zpravidla nemají potřebný personál pro zajištění bezproblémové realizace větších investičních projektů a nemají tak finanční ani lidské kapacity pro případnou revitalizaci brownfieldů na svém území.

Majetkoprávní překážky a prostředí stranící spekulacím

Zásadní překážkou revitalizace velkého množství brownfieldů kategorie A, B, případně i C je majetkoprávní stav, kdy dotčené nemovitosti jsou ve vlastnictví osob, resp. subjektů, které nemají dostatečný kapitál, nebo ani vůli k revitalizaci těchto brownfieldů, a přitom je nechtějí odprodat, případně za odprodeje požadují přemrštěné částky. Další komplikací může být i majetkoprávní roztržitenost, kdy potenciál revitalizace konkrétních lokalit komplikuje velké množství vlastníků (např. u brownfieldu Vojtěšské huti v Kladně se udává až 300 vlastníků), nebo složité majetkoprávní vztahy (např. větší množství vlastníků v rámci jednoho vlastnického listu, kteří se navzájem neshodnou, obtížně dohledatelní zahraniční vlastníci apod.). Za stávající legislativní situace prakticky neexistuje nástroj, který by takové majitele motivoval k odprodeji brownfieldu za cenu odpovídající hladině tržních cen. Ve specifických situacích sice může dojít k vyvlastnění nemovitosti (pokud je daná nemovitost v území, kde byla vymezena veřejně prospěšná stavba či opatření), v drtivé většině případů však veřejný sektor nemá možnost takové vlastníky motivovat k odprodeji.

Dalším problémem je nízká vymahatelnost řádné údržby nemovitostí. Pokud se vlastníci nechtějí, nebo nemohou o jimi vlastněné nemovitosti řádně starat, nemá veřejný sektor efektivní nástroje ke zjednání nápravných opatření. Častou praxí tak je situace, kdy chátrající brownfieldy ohrožují své okolí (např. pádem střechy, opadem omítky na chodník), a dochází tak k uzavírání veřejných prostranství. Stavební úřady sice vyměřují v takových případech pokuty, které mají vlastníky motivovat k nápravě, jejich vymahatelnost v podmínkách ČR ovšem není dostatečná pro prosazení nápravy. Často se totiž naráží na vlastníky, kteří nekomunikují s úřady, či kteří

¹⁹ Brožura CzechInvestu z konference Potenciál místní ekonomiky 2021 (2021) zmiňuje příklad výrobní zóny o ploše 4,5 ha, z níž zdanitelné stavby zabírají 1,5 ha. Při stanovení vyššího koeficientu podle počtu obyvatel a nejvyššího místního koeficientu činí výše modelové daně 1 515 000 Kč oproti 228 000 Kč v případě obvyklého koeficientu podle počtu obyvatel a nezavedení místního koeficientu.

²⁰ Praxe selektivního zavádění místních koeficientů navíc naráží na skutečnost, že Ministerstvo vnitra ČR takto zavedené místní koeficienty na podnět dotčených vlastníků ruší s poukazem na špatný způsob jejich vymezení.

jsou velmi obtížné dohledatelní (zahraniční vlastníci, „bílé koně“ apod.)²¹. Případů, kdy sankce ze strany stavebního úřadu vedly k úspěšnému odprodeji chátrající nemovitosti je v ČR velmi málo. Jedním příkladem je získání památkově chráněného Zámeckého pivovaru v Roudnici nad Labem, kde provedlo město na vlastní náklady záchranné práce na zastřešení pivovaru a následně pivovar získalo v exekuci, v jejímž rámci vymáhalo náklady uvedených prací. Takový postup je ovšem možné uplatnit jen v ojedinělých případech (např. když nečinností majitele hrozí nevratná degradace památkově chráněného objektu) a pro města je problematicky z důvodu nutnosti následné péče o objekt.

Uvedená praxe přitom podvazuje možnosti místního a regionálního rozvoje. Existují případy, kdy je o brownfieldy zájem ze strany investorů, kteří by chtěli v území vytvořit (potřebné) nové pracovní příležitosti, nebo kteří by chtěli v konkrétní lokalitě vybudovat bydlení (a tím saturovat vysokou poptávku po bydlení), ale vlastníci vhodné brownfieldy nechtějí prodat, nebo mají přemrštěné požadavky výrazně převyšující tržní ceny v území. Lokality tak nadále chátrají a investoři raději zamíří jinam (mj. do zahraničí), nebo musí být pro jejich uspokojení vymezovány nové zastavitelné plochy na „zelené louce“.

Překážkou pro řešení majetkových problémů je přitom neexistence nástroje pozemkové banky, nebo veřejného developera v podmínkách ČR²². V ČR neexistuje žádná instituce, která by se dlouhodobě zabývala výkupem brownfieldů (a obecně rozvojových zón) za účelem jejich revitalizace (či jejího umožnění). Ani veřejný sektor přitom nepřistupuje k brownfieldům ve svém vlastnictví odpovědně. Problémem je hlavně existence velkého množství veřejných institucí, které vlastní nevyužívané či podvyužité objekty a areály, nestarají se o ně důsledně a nevyvíjejí spolupráci s ostatními veřejnými subjekty za účelem řešení. V současné době je také rozšířená praxe, kdy státní instituce nepotřebný nemovitý majetek odmítají bezplatně převádět do majetku místních samospráv (které přitom mají aktivní zájem o zlepšení jejich stavu) a raději tento majetek odprodají libovolnému zájemci (včetně spekulantů) za nejvyšší nabídku. Místní samosprávy jsou přitom znevýhodněny povinností schválení nabízené částky na veřejném zasedání zastupitelstva, což dává soukromým subjektům možnost je přeplatit.

B.4 INSTITUCIONÁLNÍ ROZDĚLENÍ KOMPETENCÍ

Institucionální prostředí pro revitalizaci brownfieldů v ČR je komplikované. Podmínky pro revitalizaci brownfieldů nastávají a vytvářejí organizace z více resortů. Popis institucionálního prostředí je uveden v následujícím textu.

B.4.1 Veřejné instituce relevantní pro revitalizaci brownfieldů

Národní strategie regenerací brownfieldů

Zastřešující rámec problematiky brownfieldů v Česku představuje Národní strategie regenerací brownfieldů 2019–2024, která nastavuje podporu pro regenerace průmyslových i ostatních typů brownfieldů. Jejím účelem je koordinovaná podpora ze strany státní a veřejné správy zaměřená na regenerace brownfieldů na celém území ČR, která urychlí a usnadní najít nové ekonomické nebo veřejně prospěšné využití pro opuštěné a nedostatečně využívané nemovitosti – brownfieldy na území českých měst a obcí.

Odpovědnost za většinu opatření navržených v této strategii nesou orgány státní správy a příslušné organizace. Národním koordinátorem (gestorem) pro téma brownfieldů je dle této strategie Ministerstvo průmyslu a obchodu, kterému pomáhá Agentura CzechInvest. Dalším definovanými spolupracujícími subjekty jsou: Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo zemědělství.

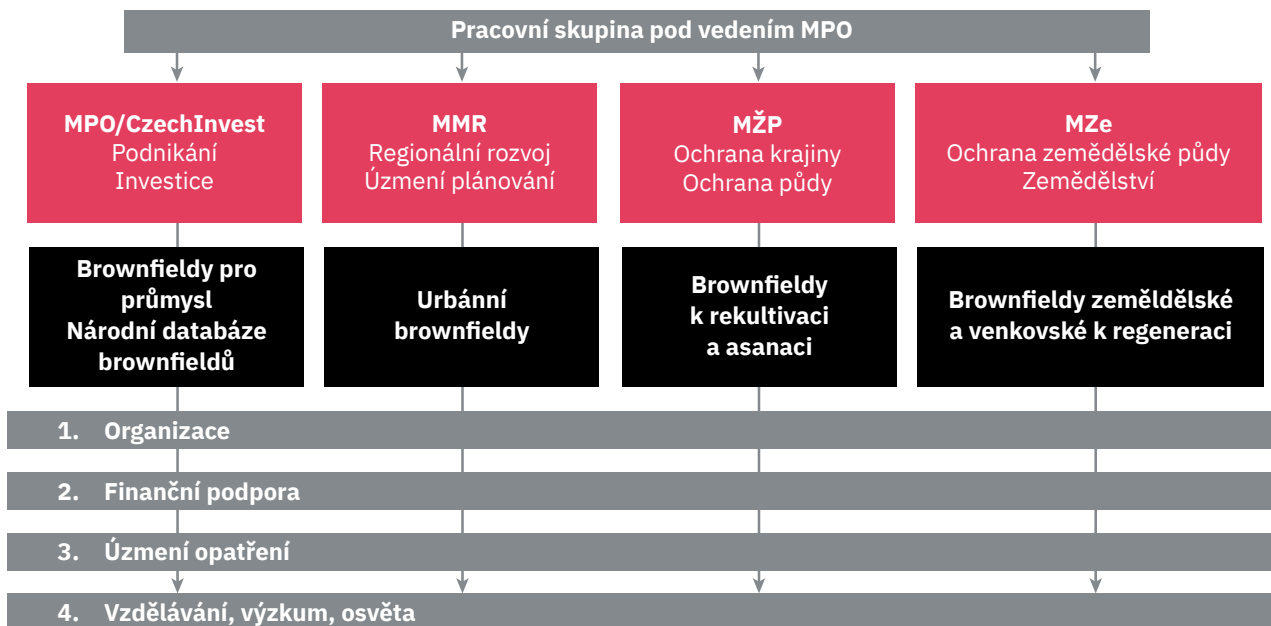
Mezi další spolupracující subjekty jsou řazeny kraje, města a obce a odborné organizace a profesní svazy: Svaz měst a obcí ČR, Hospodářská komora ČR a Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, Agrární komora ČR, Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s., atd. Dále je ve strategii navržena spolupráce se subjekty působícími v oblasti vzdělávání, výzkumu a osvěty (tj. s vysokými školami, výzkumnými institucemi i neziskovými organizacemi a občanskými sdruženími). Kompetence jednotlivých subjektů jsou vyobrazeny ve schématu níže (obrázek 2).

Institucionální zajištění a koordinace podpory regenerací brownfieldů jsou slabou stránkou současné podpory regenerací v ČR. Pro účinné naplnění cílů strategie je třeba posílit spolupráci mezi resorty, zejména aktivněji zapojit Ministerstvo pro místní rozvoj ČR z důvodu jeho kompetencí v regionální politice a územním plánování.

²¹ Příkladem je letitá anabáze památkově chráněné výpravní budovy nádraží Vyšehrad v Praze. V minulosti byly v Praze podobné problémy i na památkově chráněné usedlosti Cibulka v Košířích, nebo s objektem bývalých parních lázní v ulici Na Slupi. Paradoxem je, že problémy s dlouhodobě chátrajícími nemovitostmi se nevyhýbají právě ani Praze, kde jsou nejvyšší ceny nemovitostí a potenciální výnosy jejich majitelů.

²² Výjimkou je Pražská developerská společnost, kterou založilo HL. m. Praha v r. 2020.

Obrázek 2 Schéma tematických oblastí, kompetencí a prioritních kategorií brownfieldů



Zdroj: Národní strategie regenerací brownfieldů 2019–2024 (2019)

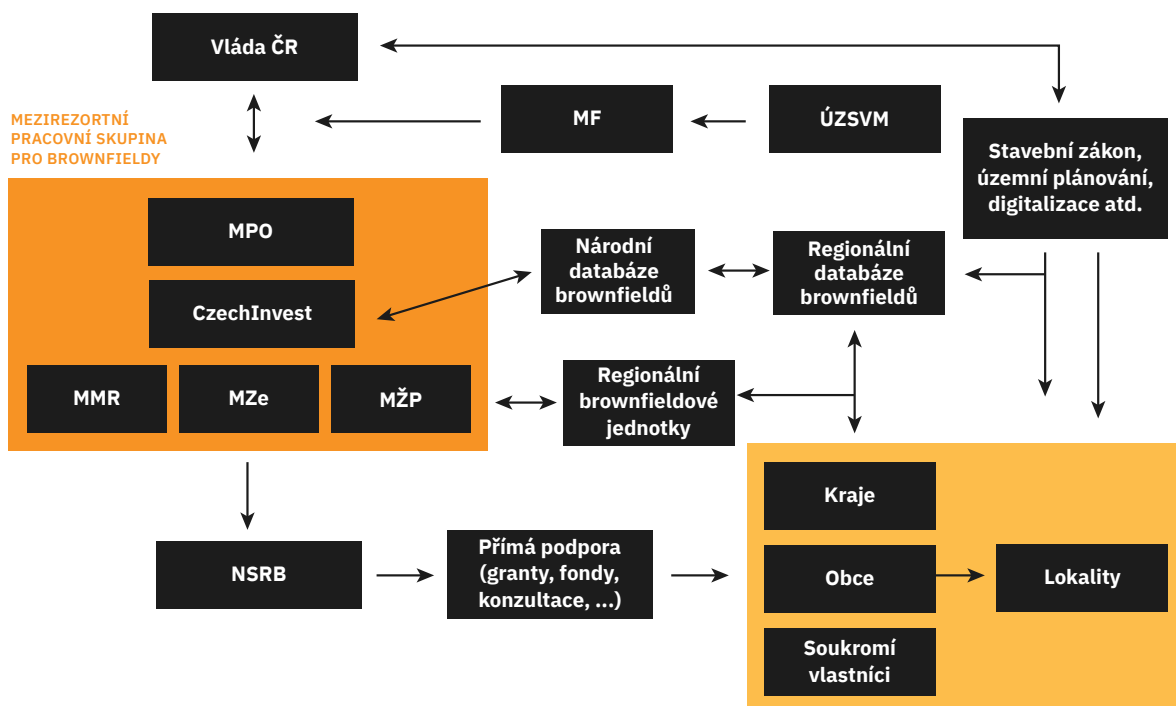
Státní organizace

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Na Ministerstvu průmyslu a obchodu (MPO) se problematikou brownfieldů zabývá Odbor brownfields a rozvoje inovačního podnikání. MPO přitom řeší problematiku brownfieldů zejména z hlediska své působnosti jako ústřední orgán státní správy pro podporu podnikání a investování v oblasti zpracovatelského průmyslu a podporu malých a středních podniků. Brownfieldy se tak nabízejí jako plochy, resp. prostory pro rozvoj podnikání. Pro brownfieldy má pak velký význam zejména dotační podpora i podpora formou finančních nástrojů administrovaná MPO.

Dle NSRB je MPO gestorem problematiky regenerace brownfieldů v ČR, a to společně s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí. Přičemž MPO má koordinační roli. Schéma níže zobrazuje zapojení jednotlivých stakeholderů (obrázek 3).

Obrázek 3 Identifikace stakeholderů



Zdroj: PETR, D. (2022)

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Hlavní organizací, která se v ČR zabývá podporou revitalizace brownfieldů je Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest – organizace zřízená Ministerstvem průmyslu a obchodu. Ta se brownfieldům věnuje jak z titulu subjektu, který poskytuje podporu podnikatelům a nabízí investorům plochy k podnikání, ale i jako organizace, která se systematicky zabývá problematikou brownfieldů na úrovni státu. Role této organizace, jakožto gestora, je zakotvena v Národní strategii regenerací brownfieldů 2019–2024. CzechInvest přitom zabezpečuje mj. následující činnosti:

- správa Národní databáze brownfieldů;
- mapování brownfieldů, včetně absorpční kapacity investiční obnovy brownfieldů (např. do Národního plánu obnovy);
- vedení Národní strategie regenerací brownfieldů;
- oponentura nastavení dotačních programů relevantních pro brownfieldy;
- nabídka brownfieldů investorům (výběr vhodné lokality na základě požadavků investora);
- spolupráce s investory, konzultace záměrů na brownfieldech s obcemi, městy i podnikateli (mj. poradenství o možnostech financování a zprostředkování kontaktu s příslušnými poskytovateli finanční podpory);
- do r. 2021 byl CzechInvest zprostředkujícím subjektem programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů (aktuálně je program v gesci Ministerstva průmyslu a obchodu);
- správa webu www.brownfieldy.eu;
- poskytování investičního a procesního poradenství municipalitám i soukromým subjektům v tématu revitalizace brownfieldů;
- osvěta v oblasti brownfieldů (semináře, příklady dobré praxe, konference).

Při mapování brownfieldů a komunikaci s nositeli záměrů na brownfieldech CzechInvest využívá své regionální pobočky. Ty ale mají omezené personální kapacity a primárně se soustřeďují na podporu podnikatelských záměrů. Většina záměrů týkajících se brownfieldů, u kterých CzechInvest poskytuje konzultační, případně i jinou podporu se řeší na centrále CzechInvestu v Praze. Z hlediska revitalizace brownfieldů má CzechInvest silnou úlohu zejména při vytipování vhodných lokalit pro příchod investorů. Na základě požadavků investora CzechInvest vybere vhodnou lokalitu a nabízí ji investorovi. Překážkou je ovšem dostupnost brownfieldů dle požadavků investora, i zdouhavější proces investiční přípravy než na greenfieldu. Oproti většímu množství investic na greenfieldech se tak za pomoci CzechInvestu daří umístit jen jednotky investic na brownfieldech. Aktuálně připravovaná nová databáze brownfieldů by přitom mohla zvýšit efektivitu procesu hledání vhodného brownfieldu pro konkrétního investora, protože bude obsahovat přesnější a detailnější údaje a umožní lépe filtrovat vyhledávací parametry. Oproti minulosti se ovšem i vzhledem k situaci na trhu práce změnil přístup státu (prostřednictvím CzechInvestu) k investorům. Dnes mají přednost záměry s vysokou přidanou hodnotou, kterým se snaží stát v maximální míře vyhovět (a to i formou nabídky ploch na greenfieldech). U méně preferovaných záměrů tak může být příležitostí jejich směřování na brownfieldy, aby se maximalizoval užitek přichozí investice.

Ministerstvo pro místní rozvoj

Další klíčový resort pro řešení problematiky brownfieldů je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR). To zodpovídá za následující agendy, které mají souvislost s problematikou revitalizace brownfieldů:

- regionální politiku;
- stavební právo;
- územní plánování;
- bytovou politiku;
- koordinace čerpání z fondů EU a role zprostředkujícího subjektu u programů podpory.

V rámci formulace regionální politiky MMR určuje, kam bude primárně směřována podpora z fondů EU i prostřednictvím intervencí státu. To je aktuálně relevantní zejména v souvislosti s implementací podpory z fondu spravedlivé transformace, který je zaměřen na tři kraje ČR postižené dekarbonizací (Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský), a který má poměrně velký potenciál v oblasti podpory revitalizace brownfieldů.

Efektivní stavební právo je klíčové pro nastavení podmínek pro stavební aktivity na brownfieldech. Stávající situace, kdy jsou povolovací procesy (územní řízení, stavební řízení, případně i posuzování vlivů na životní prostředí) enormně zdouhavé a náročné pro investora, přispívá k nižší efektivitě revitalizace brownfieldů. Jednak z důvodu zpravidla větší složitosti povolovacích procesů na brownfieldech (kde se stavebníci musí potýkat s řadou specifických omezení), jednak proto, že odrážejí investory od realizace investic v ČR. MMR tak má ve své gesci klíčovou legislativu ovlivňující přívětivost legislativního prostředí pro revitalizaci brownfieldů. V současné době se znovu připravuje vládní novela stavebního zákona, její potenciální přínosy pro efektivitu revitalizace brownfieldů budou konfrontovány s návrhy v části D. této analýzy.

Součástí stavebního zákona jsou i pravidla územního plánování. MMR navíc vydává Politiku územního rozvoje ČR, jakožto ÚPD nejvyšší úrovně a vyjadřuje se k ZÚR a prostřednictvím své podřízené organizace – Ústavu územního rozvoje stanovuje požadavky a šíří osvětu v oblasti územního plánování. Vztah územního plánování a brownfieldů je detailněji představen v první části této kapitoly.

Bytová politika má přímý přesah do oblasti revitalizace brownfieldů, protože velká část brownfieldů může být transformována na obytnou funkci (což se omezeně děje zejména na brownfieldech typu A). Bytová politika v ČR je dlouhodobě nefunkční, protože

přetrvává nedostatek bytů, a to zejména v žádaných metropolitních oblastech a velkých městech, ale i v rekreačně atraktivnějších venkovských územích, kde je disponibilní bytový fond skupován za účelem rekreačního využití. V ČR přitom téměř nefunguje obytná výstavba v gesci družstev, obytná výstavba v gesci veřejného sektoru je také velmi omezená. Je zde tedy velký potenciál pro budoucí rozvoj a zvýšení využití brownfieldů.

MMR zřizuje Národní orgán pro koordinaci, což je zastřešující subjekt pro koordinaci čerpání podpory z Fondů EU v ČR. Má tak určitý formální vliv na nastavení podpory všech operačních programů jejichž řídicími orgány jsou české ústřední orgány státní správy. MMR je řídicím orgánem Integrovaného regionálního operačního programu a zřizovatelem Státního fondu podpory investic. Zejména druhý jmenovaný fond má nástroje, které jsou relevantní pro podporu revitalizace brownfieldů.

Rozdělení kompetencí mezi MPO (a potažmo agenturou CzechInvest) a MMR a jeho organizacemi je přitom problematické. Z hlediska odpovědnosti za formulování klíčových politik má zásadní vliv na problematiku brownfieldů MMR, ale z hlediska samotného vykonávání aktivit v oblasti revitalizace brownfieldů je velmi významná agentura CzechInvest, resp. MPO (jako gestorů NSRB a řídicího orgánu OP technologie a aplikace pro konkurenceschopnost, programu Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití, a programu Smart Parks for the Future). Oba resorty navíc mají své vlastní dotační a podpůrné programy relevantní pro revitalizaci brownfieldů, které mohou mít překryvy, nebo naopak nemusejí dostatečně pokrývat potřeby žadatelů. Problémem je nejednotná definice brownfieldů MMR a MPO, což vede k tomu, že oba resorty mohou mít jiný typ podporovaných lokalit. MMR tak například v minulosti nepovažovalo za brownfieldy objekty, kde došlo k záchranným pracím na střešních krytině, nebo kde byla velmi malá část objektu využívána. Naopak do databáze brownfieldů (či mezi podporované objekty) byly zařazeny objekty, které měly být využity, ale byly ve špatném technickém stavu. Tento nesoulad tak vede jednak k nepřesnému zacílení podpory, jednak i k historickému „zaplevelení“ databáze brownfieldů objekty, které jsou využívány.

Ministerstvo životního prostředí (MŽP)

Poměrně velký význam pro problematiku brownfieldů má také Ministerstvo životního prostředí ČR (MŽP) a jím zřízený Státní fond životního prostředí ČR (SFŽP). Resort MŽP má v gesci problematiku starých ekologických zátěží a významné dotační tituly, které jsou relevantní pro brownfieldy. Sanace starých ekologických zátěží (kontaminací ohrožujících lidské zdraví) jsou podporovány z OP Životní prostředí, jehož je MŽP řídicím orgánem. Ten je dále řídicím orgánem OP Spravedlivá transformace, který má velký potenciál pro revitalizaci brownfieldů na území podporovaných krajů.

Ministerstvo zemědělství

Z hlediska ochrany ZPF je pro oblast brownfieldů relevantní také resort zemědělství. Ministerstvo zemědělství ČR (MZe) by mělo mít z tohoto titulu aktivní zájem na preferenci výstavby na brownfieldech. Zatím se ovšem nepodařilo zavést takové podmínky ochrany ZPF (resp. zpoplatnění výstavby na ZPF), které by vedly k dosažení tohoto cíle.

Je potřeba si ovšem uvědomit, že problematiku revitalizace brownfieldů, ať už v obecné rovině, či u konkrétních lokalit ovlivňují i další resorty, resp. další oblasti působnosti výše zmíněných resortů.

Jedná se o:

- Ministerstvo financí ČR – nastavení daňového systému a přerozdělování daní (vč. RUD), financování sanace starých ekologických zátěží vzniklých před privatizací, financování rekultivací území devastovaného těžbou před privatizací
- Ministerstvo kultury ČR – limity využití území související s ochranou nemovitých kulturních památek, podpora zachrany a obnovy nemovitých kulturních památek
- Ministerstvo obrany ČR – správa vojenských brownfieldů (býv. muniční sklady, kasárna a další objekty)
- MPO – limity využití území související s energetickou infrastrukturou a hornickou činností
- MŽP – limity využití území související s ochranou přírody a krajiny, územním systémem ekologické stability
- MZe – limity využití území související s ochranou ZPF, vodním hospodářstvím,
- Ministerstvo dopravy ČR – limity využití území související s dopravní infrastrukturou, dopravní napojení území celostátní dopravní infrastrukturou
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) – správa vybraného movitého i nemovitého majetku státu a zajišťování jeho účelného a hospodárneho využití nebo prodeje. ÚZSVM optimalizuje rozmístění státních institucí na území ČR, zejména přesunem z komerčních nájmu do státních budov.
- Státní pozemkový úřad – rozhodování o pozemkových úpravách a organizace jejich provádění, správa celostátní databáze bonitovaných půdně ekologických jednotek

Problematika revitalizace brownfieldů je tak více či méně ovlivňována politikou více než poloviny resortů. Nastavení podmínek pro efektivní revitalizaci brownfieldů tak vyžaduje velmi náročnou koordinaci, a zejména vůli na úrovni Vlády ČR. I vzhledem k poměrně ekvivalentnímu postavení dvou hlavních resortů v problematice brownfieldů – MMR a MPO je otázkou, zdali by nebylo účelnější soustředit maximum kompetencí v rámci jedné organizace, aby se politika podpory revitalizace brownfieldů příliš netříštila a nedocházelo k duplicitám a nedorozuměním.

Krajské a místní samosprávy

Revitalizaci brownfieldů přirozeně řeší i krajské a místní samosprávy a jimi zřízené organizace. Problémem většiny krajských samospráv jsou ovšem omezené fiskální a personální kapacity pro řešení této problematiky, případně i pasivita politického vedení a odborného personálu v této problematice.

Na úrovni některých krajů tuto problematiku řeší regionální rozvojové agentury (RRA) a jim odpovídající organizace. Aktivní jsou v tomto ohledu zejména agentury z Jihomoravského (Regionální rozvojová agentura Jižní Moravy), Moravskoslezského (Moravskoslezské Investice a Development) a Libereckého (Agentura regionálního rozvoje) kraje. Tyto organizace sice zpravidla neplní roli subjektu, který je přímo zapojen do investičních aktivit v rámci revitalizace brownfieldů, jako je tomu u některých jejich protějšků v zahraničí, ale podporují revitalizaci brownfieldů prostřednictvím „měkkých“ aktivit (např. vyhledávání brownfieldů vhodných pro investory, síťování aktérů, dotační poradenství, příprava studií, spolupráce na nastavení podpůrných programů, formulace vize pro rozvoj jednotlivých lokalit, apod.). Pozitivem je, pokud se v těchto organizacích věnují brownfieldům dlouhodobě stejní kompetentní pracovníci. V takových případech jsou regionální rozvojové agentury pro krajské samosprávy i státní instituce (včetně CzechInvestu) hodnotnou oporou při podpoře revitalizace brownfieldů v dotčených krajích. Některé krajské agentury jsou přitom úspěšné i v lákání investorů a generování projektů na brownfieldech.

V rámci samotných krajských samospráv problematiku brownfieldů řeší zaměstnanci dotčených odborů krajských úřadů, ti však většinou nemají potřebné kapacity, případně ani předpoklady pro efektivní řešení problematiky. Brzdou v tomto ohledu může být také politické vedení, které problematice buď nevěnuje dostatečnou pozornost (např. ji zcela přenechává státu a místním samosprávám, případně soukromému sektoru), nebo nedokáže vytvořit podmínky pro efektivní řešení problematiky (finanční, personální kapacity i potřebné kompetence).

Ve většině krajů tak bohužel orgány kraje nevytvářejí podmínky pro podporu revitalizace brownfieldů, resp. v této oblasti nefungují efektivně.

Na úrovni místních samospráv se naráží na výše zmíněnou enormní fragmentaci. Fiskální a odborné kapacity na realizaci investičních projektů na brownfieldech mají zpravidla pouze větší města, zdaleka ne ve všech jsou ovšem místní orgány v této oblasti aktivní a úspěšné. Největší města mají i poměrně robustní organizace, které se zabývají územním rozvojem a investičními projekty (např. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Kancelář architekta města Brna, Útvar koncepce a rozvoje města Plzně). Menší města sice mají odbory rozvoje a investiční odbory, kde by měli být pracovníci kompetentní v oblasti územního rozvoje a stavebních projektů, ti ale zpravidla nemají kapacity pro aktivní řešení investičních záměrů nad rámec hlavních záměrů v oblasti veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti, navíc bývají spíše administrátory investičních projektů a nikoliv těmi, kdo sami připravují projektové dokumentace a odborné podklady pro realizaci investičních projektů²³. Absorpční kapacita měst jako subjektů pro revitalizaci brownfieldů tak je zpravidla omezená.

Městům, obcím a krajům tak v rámci řešení problematiky brownfieldů kromě nedostatku finančních prostředků obecně chybí kompetence v oblasti přípravy a realizace investičních projektů na brownfieldech, resp. vlastní (inhouse) kapacity, což omezuje jejich aktivitu a absorpční kapacitu v oblasti revitalizace brownfieldů.

V podmínkách ČR tak ve srovnání s některými zeměmi, které revitalizaci brownfieldů řeší déle tak, chybí robustní organizace s regionální působností, které by měly finanční i odborné kapacity na investiční revitalizaci brownfieldů. Chybí zde přitom prakticky i organizace, které by byly schopné alespoň připravovat investiční projekty na brownfieldech se záměrem zajištění jejich financování prostřednictvím dotací, finančních nástrojů, úvěrů, nebo financování z veřejných rozpočtů. Takové organizace by přitom mohly výrazně pomoci místním samosprávám v realizaci projektů, protože ty na to většinou nemají odborné kapacity, a tyto kapacity jim případně ani nedává smysl budovat pro ad hoc revitalizaci jedné, či několika málo lokalit.

V rámci krajských samospráv byly ustaveny (formálně i neformálně) tzv. Regionální brownfieldové jednotky (RBJ), které jsou složeny z odborníků se zkušenostmi a znalostmi v oblasti regenerace brownfieldů (např. pracovníci Agentury pro rozvoj podnikání CzechInvest, Centra investic, rozvoje a inovací, krajských úřadů, sekretariátů Regionální stálé konference atd.). RBJ realizuje následující činnosti: mapování brownfieldů, nabídky ploch pro investory, vzdělávání a propagace problematiky brownfieldů a poradenství pro veřejnou správu i soukromý sektor. Klíčovou úlohou RBJ také je spolupráce s pracovní skupinou pro regeneraci brownfieldů. Bohužel doposud lze činnost RBJ označit spíše jako nedostatečnou, mj. z důvodu neefektivního přenosu informací a cílení budoucí podpory. Za slabou stránku lze taktéž označit nefunkční propojení a komunikaci mezi státní úrovní (ministerstva) a regionálními partnery (kraje, obce, rozvojové agentury).

Dalším problémem je, že Politika ústředních orgánů státní správy a jimi zřízených organizací neodpovídá regionální politice ČR, a mnohdy nereflexuje rozvojové potřeby ČR. V oblasti brownfieldů se to projevuje investičními záměry těchto organizací, které se namísto preference využívání brownfieldů kategorie B a C realizují na „zelené louce“, nebo na brownfieldech kategorie A. To se týká i dotačních projektů, kdy v minulosti byly podporovány mnohé záměry bez ohledu na umístění na zemědělské půdě s vysokou bonitou navzdory tomu, že se jednalo o záměry, které mohly být realizovány prakticky kdekoliv (např. vědeckotechnické parky budované v období 2007–2013). Problémem je také enormní centralizace ústředních orgánů státní správy, které zpravidla sídlí v Praze, kde je dostatečný tržní potenciál pro komerční revitalizaci brownfieldů, zatímco je ve statutárních městech po celé ČR množství brownfieldů (např. objekt Skloexportu v Liberci, Vrbenského kasárna v Hradci Králové, Prokopka v Pardubicích, Vojtěšská huť v Kladně, Mattoniho budova v Karlových Varech, Městské lázně v Plzni, Žižkova kasárna v Českých Budějovicích, Modeta Jihlava, Baťovy závody ve Zlíně, objekty kasáren v Olomouci, lokalita Karolina v Ostravě, výpravní budovy na železničních stanicích mnoha měst apod.), které by byly vhodné pro umístění pracovišť těchto orgánů.

²³ Což je dáno i vysokou mírou administrativní zátěže nejen v rámci práce na úřadech, ale i v rámci přípravy investičních záměrů, kde se projevuje stávající neefektivní proces přípravy staveb v ČR.

B.4.2 Dotační podpora

Aktuální dotační podpora projektů na brownfieldech je k dispozici prostřednictvím velkého množství programů, které lze dělit do tří skupin:

- Fond spravedlivé transformace;
- Tematické operační programy;
- Národní plán obnovy a státní programy.

Fond spravedlivé transformace

Fond spravedlivé transformace (FST) je v ČR prostřednictvím OP Spravedlivá transformace (OP ST) zacílen na podporu transformace Moravskoslezského, Ústeckého a Karlovarského kraje v souvislosti s procesem dekarbonizace, resp. ukončením těžby uhlí. V rámci aktivit fondu jsou jednak podporovány tzv. strategické projekty, jednak jsou připravovány tematické výzvy. Pro každý kraj je přitom vybrán vlastní soubor specifických cílů, resp. aktivit, které budou podporovány v rámci tematických výzev.

V každém kraji bylo předvybráno 10 strategických projektů, které mají příslibenu podporu z FST. Některé ze strategických projektů se přitom týkají brownfieldů²⁴. Zbytek podpory bude v každém kraji čerpán formou tematických výzev. Níže jsou uvedeny specifické cíle OP ST pro každý z těchto krajů.

Plán transformace Ústeckého kraje

• Priorita IV. Revitalizovaná území 21. století (alokace 2,6 mld. Kč)

– **Specifický cíl IV.1:** Zlepšení využitelnosti území dotčeného těžbou uhlí pro nové aktivity (alokace 2,3 mld. Kč)

- Příjemci: Kraje, obce a jejich p.o.; školy, podnikatelé
- Aktivity: Příprava a organizační podpora projektů (Tvorba koncepcí a strategií, Tvorba otevřených organizačních struktur a komunikačních platforem, Přípravné a inženýrské práce spojené s projektem, Realizace průzkumných prací a zpracování souvisejících analýz, Realizace potřebných sanací vážně kontaminovaných lokalit, Odstranění nevyužívaných staveb nebo opravy technicky nevyhovujících nemovitostí, Vybudování páteřní infrastruktury, Pokrytí území signálem komunikační sítě pro Internet věcí); Realizace projektů následného, nového funkčního využití území (Ochrana přírody a krajiny a jejich ekosystémových služeb, Vodní hospodářství, Nová zelená energetika šetrná ke krajině, Ekologické hospodářské využívání, Aktivity KKO pro zlepšení kulturního prostředí a image regionu, Výstavba moderní veřejné infrastruktury, Ochrana a rozvoj industriálního dědictví pro posílení identity, atraktivity a zlepšení image regionu; Tematicky související základní i aplikovaný výzkum, Volnočasové využití a rekreace)

– **Specifický cíl IV.2:** Vyšší využití a transformace potenciálu průmyslového dědictví regionu (alokace 0,3 mld. Kč)

- Příjemci: Kraje, obce a jejich p.o.; školy, podnikatelé; vlastníci památek
- Aktivity: Revitalizace technických (průmyslových) památek a jejich zázemí a jejich zpřístupnění veřejnosti včetně navazujících služeb; Budování a revitalizace doprovodné infrastruktury; Budování a revitalizace naučných stezek, cyklostezek a cyklotras; Digitalizace průmyslového dědictví; Rozvoj kvalitní propagace služeb a osvěty.

Plán spravedlivé územní transformace 2021–2030 Karlovarský kraj

• Priorita 5 Regenerace

- Příjemci: Obce, kraje a jejich organizace, NNO, výzkumné organizace, podniky, MAS, spolky, církve
- Specifický cíl 5.1 Regenerace brownfieldů a starých ekologických zátěží
- Specifický cíl 5.2 Regenerace krajiny a nové zemědělství
- Specifický cíl 5.3 Zelená města a obce

²⁴ Např. projekt Gigafactory na brownfieldu elektrárny Pruněřov na Chomutovsku, Regenerace brownfieldu Horský hotel Klínovec a jeho okolí, PODOLUPARK Karviná.

Fond spravedlivé transformace

Transformační plán Moravskoslezského kraje

• Priorita 2: Nové využití území

- Specifický cíl 2.1: Revitalizace pohodnického území Karvinska a JIH
- Specifický cíl 2.2: Revitalizace území po těžbě a průmyslové činnosti pro nové využití
- Příjemci: Veřejné subjekty, soukromoprávní subjekty pověřené veřejnou službou, vlastníci pozemků určených k regeneraci, kraj, obce organizace zřizované krajem, obcemi (MSID), NNO, vlastníci kulturních památek, vysoké školy.
- Tematické výzvy: Místní transformace, Revitalizace strategických brownfieldů a dolů
- Zjednodušené schéma: Podpora přípravy projektové dokumentace, Oživení pohodnické krajiny POHO Karvinsko+JIH

Tematické operační programy

Níže jsou uvedeny aktivity podporované z tematických operačních programů, které jsou relevantní pro revitalizaci brownfieldů.

Operační program životní prostředí	<p>Specifický cíl 1.6 Posilování ochrany a zachování přírody, biologické rozmanitosti a zelené infrastruktury, a to i v městských oblastech, a snižování všech forem znečištění (alokace 11 mld. Kč)</p> <ul style="list-style-type: none">– Aktivita: odstranění rizik kontaminace ohrožující lidské zdraví, vodní zdroje nebo ekosystémy– Příjemci: Obce, kraje; orgány ochrany přírody; vlastníci a správci pozemků; provozovatelé stacionárních zdrojů znečištění; majitelé nebo uživatelé kontaminovaných lokalit
Operační program technologie a aplikace pro konkurenceschopnost	<p>Priorita 2 Rozvoj podnikání a konkurenceschopnosti MSP (10,2 mld. Kč)</p> <ul style="list-style-type: none">– Aktivita: Rozvoj podnikatelské infrastruktury a nemovitostí pro potřeby MSP– Příjemci: MSP, obce, kraje, NNO, CzechInvest, CzechTrade
Integrovaný regionální operační program	<p>Priorita 5 Komunitně vedený místní rozvoj a rozvoj kulturního dědictví (8,5 mld. Kč)</p> <ul style="list-style-type: none">– Aktivita: Revitalizace kulturních památek– Příjemci: subjekty realizující projekty v rámci CLLD na území MAS
Brownfield fond OP PIK	<p>Poskytování návratné podpory formou zvýhodněného juniorního financování projektů modernizace zastaralých, prostorově a technicky nevyhovujících objektů, budov a areálů, které bude možné znovu využít pro rozvoj výrobních činností a služeb malých a středních podniků</p> <p>Příjemci: municipality, podnikatelské subjekty</p>

Národní plán obnovy a státní programy

Národní plán obnovy doplňuje již dříve fungující státní programy – Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití a program Brownfieldy. Nabízí totiž realizaci obdobných aktivit, ale přitom oproti nim zvyšuje minimální výši podpory na 5 mil. Kč. Má také výrazně vyšší alokaci. Lze tak konstatovat, že Národní plán obnovy výrazně navyšuje disponibilní zdroje na podporu regenerace brownfieldů ve veřejném vlastnictví buď na podnikatelské využití, nebo na nepodnikatelské využití.

Komponenta 2.8 Revitalizace území se starou stavební zátěží (MMR/MPO; 3 332 mil.)	<ul style="list-style-type: none">• 2.8.1 Regenerace významných strategických brownfieldů (MMR/SFPI) (2,030 mld. Kč)<ul style="list-style-type: none">– Pro podporu vyšší než 30 mil. Kč– Realizace 14 projektů (po 1 v každém kraji, ale možná výměna)– Podporované činnosti: demolice (610 mil. Kč) a nová energeticky úsporná výstavba (1 420 mil. Kč)– Výzvy od 2/23 přes SFPI• 2.8.2 Regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro nepodnikatelské využití (MMR/SFPI) (800 mil. Kč)<ul style="list-style-type: none">– maximálně 20 % plošného nebo časového provozního zatížení pro komerční účely– Realizace 45 projektů– Výše podpory: 5–30 mil. Kč– Výzvy od 2/23 přes SFPI– Oproti národnímu programu Brownfieldy i podpora zdravotnických zařízení– Podporované činnosti: energeticky úsporné rekonstrukce (640 mil. Kč) a demolice a následné založení tzv. „přírodního úložiště uhlíku“ (160 mil. Kč)• 2.8.3 Regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro podnikatelské využití (MPO) (500 mil. Kč)<ul style="list-style-type: none">– Realizace 20 projektů– Výše podpory: 5–40 mil. Kč
Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití	<ul style="list-style-type: none">• Financováno NPO (komponenta 2.8.3) + MPO• Podporované činnosti: renovace budov pro dosažení energetických úspor, demolice a výstavba energeticky úsporných budov• Příjemci: Města, městské části, obce a kraje z celé ČR• Využití: Převažující využití pro podnikání, doplňkově nepodnikatelské využití Výše podpory: 1–40 mil. Kč; až 100 % způsobilých výdajů, max. 6 500,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Min. 10 % celkových nákladů projektu bude hrazeno z jiných zdrojů než z dotace.
Brownfieldy – revitalizace území se starou stavební zátěží pro jiné než hospodářské využití	<ul style="list-style-type: none">• Financováno SFPI (dotační i úvěrový program)• Příjemci: územní samosprávný celek• Využití: do 6 let ode dne uzavření poslední smlouvy o poskytnutí podpory bude zahájeno jiné než hospodářské využití občanského vybavení vzniklého revitalizací Výše podpory: 400 000 Kč – 50 mil. Kč (30–50 % celkových nákladů podle místa příjemce)

Národní plán obnovy a státní programy

Smart Parks for the Future

- Financováno MPO
- Podporované aktivity: regenerace brownfieldů včetně odstranění ekologické zátěže; Zkvalitnění infrastruktury průmyslové zóny; Výstavba nového podnikatelského parku nebo rozšíření stávající průmyslové zóny
- Příjemci: obce a kraje
- Podmínky: Rozloha parku 2–20 ha
- Výše podpory: 30–70 % způsobilých výdajů (dle velikosti žadatele co do počtu obyvatel), min. 1 mil. Kč
 - 850 Kč/m² pro výstavbu/rozšíření podnikatelského parku
 - 2 200 Kč/m² pro regeneraci brownfieldu bez ekologické zátěže
 - 2 750 Kč/m² pro regeneraci brownfieldu s ekologickou zátěží

Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že aktuálně je nabídka dotačních titulů, případně finančních nástrojů (úvěry v programu Brownfieldy) pro revitalizaci brownfieldů široká, a alokace prostředků je (zejména v porovnání s minulostí) velmi vysoká. To ovšem souvisí se souběhem několika nástrojů, které jsou spíše dočasné. Jedná se zejména o Národní plán obnovy financovaný z Nástroje pro oživení a odolnost EU, který byl vytvořen v reakci na dopady pandemie COVID-19, a kde je čerpání omezeno pouze na projekty, které již mají stavební povolení, a jehož implementace bude ukončena r. 2026. Dále o Fond spravedlivé transformace, zřízený v souvislosti s implementací Zelené dohody pro Evropu. Ten je navíc selektivně zaměřen pouze na tři uhelné regiony ČR. Navzdory výrazně nižší alokaci prostředků než ve výše zmíněných nástrojích EU, jsou důležité také státní programy Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití, Brownfieldy a Smart Parks for the Future, které byly vytvořeny na konci minulého desetiletí. Také u těchto programů ovšem není jisté, zdali budou fungovat v dlouhodobém výhledu.

Ostatní nástroje podpory revitalizace brownfieldů jsou spojeny s tematickými operačními programy, kde se podporované aktivity na brownfieldech mezi jednotlivými programovými obdobími do značné míry opakují. Kromě OP Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost se přitom jedná o podporu selektivních aktivit zaměřených na rizikové ekologické zátěže a kulturní památky. Celkově je však podpora brownfieldů na výrazně vyšší úrovni než na začátku minulého programového období.

Existence takto velkého množství programů, které podporují aktivity na brownfieldech může vést ke vzájemné konkurenci. Programy si navzájem mohou „vyjídat“ projektové záměry, což může vést k tomu, že výzvy, které nemají tak atraktivní podmínky podpory jako jiné, nemusí mít vyčerpanou alokaci. Problém může spočívat i v časovém souběhu těchto programů, kdy se nemusí podařit vyčerpat alokaci při tomto souběhu (např. do konce implementace Národního plánu obnovy), zatímco po ukončení implementace některých programů může být disponibilní podpora nedostačující.

V období 2014–2020 neexistoval v ČR žádný dotační titul financovaný z fondů EU zaměřený přímo na revitalizaci brownfieldů. Výjimkou byla pouze podpora rozvoje nemovitostí k podnikání v rámci OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost. Nositelé projektů tak museli záměry roudovat na aktuální výzvy, což omezovalo možnosti. Podporované funkce se přitom průběžně měnily. Stávalo se tak, že např. města, která chtěla revitalizovat vybraný objekt typu brownfield připravovala záměr nejprve na vybudování zařízení sociálních služeb, následně na zdravotnické zařízení, nebo podnikatelský inkubátor. Pokud žadatel v dané výzvě neuspěl, nebo projekt nestihnul dotáhnout do projektové žádosti, musel celý záměr přeformulovat podle toho, jaké bylo zaměření disponibilních výzev.

Problémem dotačních programů v minulosti bylo nastavení dotačních podmínek, kdy např. u podpory revitalizace brownfieldů na nepodnikatelské využití nebyla vůbec přípustná možnost využívání dílčí části revitalizovaného objektu pro ekonomickou činnost. To komplikovalo realizaci projektů a omezovalo absorpční kapacitu a zejména ekonomickou návratnost u realizovaných projektů. Např. u zařízení veřejné občanské vybavenosti je obvyklé, že bývají doplněna drobnou provozovnou služeb, nebo že využívají volné prostory k pronájmu komerčními subjekty. Bez této možnosti tak nemusely být podpořené objekty ekonomicky životaschopné, resp. přijetí podpory za těchto podmínek nemuselo žadatelům dávat smysl. Další problém představuje absence plánování programů na základě dat z Národní databáze brownfieldů.

Oproti minulosti tak došlo k úpravám podmínek pro žadatele o podporu regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití a revitalizace území se starou stavební zátěží pro jiné než hospodářské využití tak, že tyto záměry mohou obsahovat v menší míře i to druhé využití. Pozitivem tak je možnost realizace multifunkčních projektů spočívající ve veřejné a komerční části. Do budoucna by bylo také potřeba umožnit odprodej části revitalizovaného veřejného objektu soukromému subjektu (např. právě k podnikatelskému využití).

Na straně příjemců podpory zatím zcela chybí pozemkové banky a veřejní developereři. Tyto nástroje přitom v zahraničí prokazují svou efektivitu a v případě čerpání dotační podpory (i podpory ve formě finančních nástrojů) by umožnily dosahování vysoké efektivity této podpory, např. díky fungování těchto subjektů na revolvingovém principu (docházelo by tak mj. k multiplikaci veřejné podpory).

Hrozbou do budoucna může být pro brownfieldy kategorie C, ale částečně i kategorie B zavádění podpory formou finančních nástrojů (např. úvěrového financování) namísto dotací. To diskvalifikuje možnost revitalizace brownfieldů, které nemají komerční potenciál

(kategorie C) a může to komplikovat i realizaci aktivit směřujících k nastartování komerčního developmentu na brownfieldech, např. pokud se jedná o rozsáhlý brownfield s vysokými investičními potřebami na území obce či menšího města s omezenou fiskální kapacitou.

Zásadní problém, který stále přetrvává, je absence programu podpory, který by byl zaměřený čistě na podporu revitalizace brownfieldů, umožňoval by širší spektrum podporovaných aktivit a měl dlouhodobou perspektivu. Mnoho brownfieldů kategorie B, nebo C totiž potřebuje pro úspěšnou projektovou přípravu dlouhodobou perspektivu získání dotační (či jiné podpory), protože jejich investiční příprava za stávajícího prostředí v oblasti povolování staveb zabere mnohdy i déle, než trvá programové období fondů EU. U řady lokalit je navíc před samotnou investiční přípravou potřeba ještě překonat majetkoprávní překážky, nebo počkat, až se zrealizuje stavba veřejné infrastruktury, kterou je revitalizace dotčené lokality podmíněna. V současné době není jistota podpory revitalizace brownfieldů po r. 2027 (některé programy přitom skončí či mají skončit ještě dříve). Pro umožnění realizace složitějších, dlouhodobějších projektů by byla potřeba garance možnosti podpory i po r. 2027. U všech dotačních projektů spočívajících v podpoře staveb či rekonstrukcí budov by také bylo vhodné zavést bonifikaci za polohu na brownfieldu, aby se neopakovaly nešvary z minulosti, kdy byly z dotačních prostředků budovány objekty na zelené louce bez ohledu na možnost jejich umístění na brownfieldech či v intravilánu sídel.

Veřejnou podporu je zároveň potřeba poskytovat i na projektovou přípravu, která může být natolik nákladná, že je jednou z hlavních překážek pro zahájení revitalizace vybraných lokalit. Příkladem je brownfield Břeclavského cukrovaru, kde jsou náklady na přípravu studií a projektové dokumentace odhadovány na cca 10 mil. EUR, což je zcela mimo rozpočtové možnosti města (Petr 2022).

V praxi ČR také zatím nejsou příliš využívány alternativní možnosti financování projektů revitalizace brownfieldů, resp. zajištění jejich finanční udržitelnosti, zejména ve formě projektů partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP). Vedle prakticky neexistující družstevní výstavby je to nástroj baugruppe²⁵. Obě formy výstavby může podpořit město prostřednictvím vyčlenění vhodných pozemků, nebo práva stavby. Dále existují možnosti PPP projektů, kde město poskytne pozemek s právem stavby soukromému subjektu, který zrealizuje stavbu a následně vybírá nájem a udržuje nemovitost do uplynutí smluvní doby, kdy nemovitost převede na město (např. 50 let). Tuto možnost spolupráce aktuálně nabízí skupina Erste Bank. Další možností je zapojení města do projektu formou poskytnutí pozemků a financování projektové dokumentace, kde za oplátku získá od developera do vlastnictví některé byty či prostory v budovaném domě.

Využívání finančních nástrojů a různých forem zapojení soukromého kapitálu je ovšem smysluplné pouze v případech, kdy je nákladová mezera snížena na minimum.

Novinku v této oblasti představuje program Ministerstva pro místní rozvoj, který je součástí širší reformy podpory bydlení, na které MMR pracuje. Program Nájemní bydlení, který má být vypsán v průběhu r. 2023, je zacílen na podporu vzniku nájemních bytů pro lidi, kteří nevládní nemovitost k bydlení. Bude se jednat o kombinaci dotace (max. výše 25 %) a výhodného úvěru a mohou se přihlásit obce, spolky, charity i další právnické osoby (tj. i developeři). Obce budou mít prospěch i z projektů, na které získá podporu soukromý investor – v takovém případě mohou určit, komu se pronajme část bytů. Program spravuje Státní fond podpory investic spadající pod MMR.

B.5 SHRNUÍ A IDENTIFIKOVANÉ PROBLÉMY STÁVAJÍCÍHO SYSTÉMU

- Systém územního plánování v ČR je založen na principu shora dolů, který ovšem není důsledně naplňován. Krajské zásady územního rozvoje téměř rezignují na vymezování rozsáhlejších rozvojových zón (nadmístního významu), jejichž vymezování je tak v gesci územních plánů měst a obcí. Ty mnohdy nerespektují republikové priority Politiky územního rozvoje ČR a (obecně) priority územního plánování a zásady kvalitního urbanismu, což se projevuje mj. vymezováním rozsáhlých zastavitelných zón na greenfieldech navzdory existenci brownfieldů v území. Vzhledem k absenci řešení velkých rozvojových zón v zásadách územního rozvoje, se tak v rámci územního plánování neřeší nadmístní dopady těchto záměrů a jimi vyvolané potřeby.
- Rozhodující vliv na vytváření podmínek pro rozvoj na brownfieldech v rámci územního plánování tak mají územní plány měst a obcí. U obcí je problémem jejich enormní četnost, která při snaze o umožnění prostorového rozvoje v každé obci vede k vymezování nadměrných zastavitelných ploch na greenfieldech. Enormní počet ÚPD obcí vede k potížím s jejich kvalitou, protože na místní úrovni chybí kompetence a nadřazené orgány nemají kapacitu na ohlídání kvality ÚPD. Zásadním problémem je historické vymezení nadměrných ploch na greenfieldech, které se dá revidovat jen s obtížemi. Navzdory větším personálním kompetencím v oblasti územního plánování jsou i ve městech schvalovány ÚPD nerespektující zásady kvalitního urbanismu, které nevytvářejí optimální podmínky pro revitalizaci brownfieldů. Problémem je také pasivita řady měst v rámci revitalizace brownfieldů, která znemožňuje revitalizaci brownfieldů kategorie B. ÚPD měst a obcí také nedůsledně využívají nástroj etapizace, územní studie a regulačního plánu. Existující územní studie přitom mnohdy nejsou založeny na kvalitních ekonomických analýzách a nemusejí tak vytvářet podmínky pro rentabilní redevelopment brownfieldů. Regulační plány byly v praxi ČR doposud využívány minimálně, protože nepřipouštěly budoucí změny (sebevíce marginálních) parametrů zástavby. To by se mělo změnit v důsledku nového stavebního zákona, bude ovšem záležet na přístupu relevantních aktérů. Zásadním problémem je nízká flexibilita, resp. přílišná detailnost územních plánů, která vede k nutnosti zdoluhavých změn, pokud záměr na brownfieldu neodpovídá stanoveným regulativům. Bylo by tak vhodné, aby územní plány měst a obcí řešily jen zásadní podmínky a případně detailnější řešení konkrétních ploch ponechaly na územních studiích a regulačních plánech.
- Praxe územního plánování je kromě enormního množství ÚPD komplikována i administrativním přetížením pracovníků orgánů územního plánování a tím, že jak orgány územního plánování, tak zpracovatelé ÚPD z různých důvodů nejsou schopni zajistit

²⁵ Výstavba bydlení formou komunitního financování, kdy skupina lidí dá dohromady prostředky na výstavbu či rekonstrukci domu, která proběhne za předem daných principů pod vedením najatého projektového manažera.

důsledné naplňování principů územního plánování a to i včetně vytváření podmínek pro revitalizaci brownfieldů. Ta je komplikována i enormně zdoluhavým procesem pořizování ÚPD a jejich změn a složitějším projednáváním změn na brownfieldech z důvodu zpravidla vyššího počtu zainteresovaných subjektů než u greenfieldů. Efektivitu územního plánování snižuje přílišná detailnost, resp. nízká flexibilita územních plánů, což komplikuje jejich projednávání a vede k nutnosti jejich následných změn.

- Kromě obecných požadavků a proklamací se s pojmem brownfield v rámci Politiky územního rozvoje ČR a ZÚR prakticky nepracuje. V ÚPD obcí a měst jsou brownfieldy definovány jako „plochy přestavby“, ne vždy jsou ovšem vytvářeny podmínky pro preferenci výstavby na plochách přestavby oproti greenfieldům. Překážkou je často také nízká flexibilita budoucího funkčního využití v rámci ploch přestavby zakládající potřebu zdoluhavých změn ÚPD. Systém územního plánování jako celek nevytváří účinné podmínky pro preferenci výstavby na brownfieldech.
- Vzhledem k rozdílnosti agendy mezi více ústředních orgánů státní správy není v ČR jednotná definice brownfieldů, a to ani v rámci programů podpory financovaných z fondů EU či státních zdrojů. Pro přesnější zacílení veřejných intervencí by bylo vhodné zavedení jednotné definice brownfieldů, ideálně spojené s registrací všech objektů odpovídajících definici do Národní databáze brownfieldů.
- Některé zmíněné problémy může částečně řešit nový stavební zákon. Výsledná podoba stavebního zákona však zatím není jasná, protože Vládou připravená novela zákona č. 283/2021 Sb. teprve bude projednávána v Parlamentu. Nový stavební zákon může částečně přispět zejména ke zefektivnění povolovacích procesů a částečně i postupů v oblasti územního plánování. Přínosy z hlediska vytváření podmínek pro preferenci výstavby na brownfieldech jsou ovšem sporné, protože i nadále bude záležet především na vůli subjektů zapojených do procesu pořizování ÚPD, jak naloží s obecně formulovanými principy územního plánování a disponibilními nástroji územního plánování. Časté změny legislativy navíc vnášejí do praxe nejistotu a problémy.
- V ČR je ve srovnání se zahraničím velmi nízká úroveň daně z nemovitých věcí. To vede k nevhodnému nakládání s pozemky a nemovitostmi, které jsou v mnoha případech dlouhodobě nevyužívané navzdory jejich potenciálu využití. Majitelům systém umožňuje spekulativní jednání, kdy pasivně čekají, jak se jim nemovitost v průběhu času sama zhodnotí, a nic je nemotivuje k jejich odprodeji investorům. Kvůli tomu chátrá mnoho areálů, které mohly mít už dávno nové využití, a nedaří se rozvíjet některé oblasti, kde rozvoj blokuje spekulace s nemovitostmi. Svůj podíl na tom má i nedůsledné využívání možností, které skýtá stávající legislativa, kdy obce a města již mohou výrazně zvýšit sazbu daně v definovaném území prostřednictvím místního koeficientu. Nízké daňové výnosy přitom omezují možnosti měst a obcí investovat a podílet se na revitalizaci brownfieldů.
- Hlavním aktuálně používaným nástrojem, který má potenciál pro motivaci výstavby na brownfieldech oproti greenfieldům, je poplatek za odnětí ploch ze ZPF. Pokud sazba poplatku nepodléhá tzv. faktorům životního prostředí, je poplatek příliš nízký na to, aby odradil stavebníky od realizace záměru na greenfieldu. Vícenáklady výstavby na brownfieldech jsou zpravidla vyšší než vícenáklady z důvodu hrazení poplatku. Pro motivaci stavebníků k preferenci brownfieldů by bylo potřeba zvýšit poplatek jednak zvýšením ceny pozemků, ze které se stanovuje základní sazba poplatku, jednak zvýšením koeficientu třídy ochrany u půd nejvyšších tříd ochrany (zejména tam, kde se neuplatňují faktory životního prostředí). Vhodné by bylo také zpoplatnění přeměny ploch volné krajiny na zahrady. Dále by bylo vhodné využívat výnosy z tohoto poplatku alespoň částečně pro podporu revitalizace brownfieldů, čímž by se přispělo ke zvýšení nabídky alternativních zastavitelných ploch bez záboru ZPF.
- Místní a krajské samosprávy nemají vzhledem k pro ně nepříznivému nastavení systému rozpočtového určení daní dostatek daňových příjmů na pokrytí svých investičních potřeb a jsou stále závislé na přerozdělování prostředků na státní úrovni, resp. na dotační podpoře. Mají tak velmi omezené možnosti podporovat či realizovat revitalizaci brownfieldů prostřednictvím investičních aktivit. RUD navíc nezohledňuje výnosy z podnikatelské činnosti v území a nemotivuje tak obce, aby podporovaly rozvoj podnikání (včetně podnikání na brownfieldech). Obce navíc nedůsledně využívají možnost zvýšit své daňové výnosy prostřednictvím koeficientů daně z nemovitých věcí (a využívat tuto daň pro motivaci majitelů brownfieldů k jejich využívání). Enormní množství malých obcí má tak malé příjmy, že revitalizace brownfieldů je zcela mimo jejich fiskální možnosti. Mnohé obce a města přitom nevhodně odpovídají, přičemž omezují své příjmy populistickým udržováním nízké hladiny daně z nemovitých věcí, dotováním svozu směsného komunálního odpadu, nebo vyhýbáním se zpoplatnění dopravy v klidu.
- Zásadní překážkou pro revitalizaci brownfieldů je majetkoprávní situace. Řada vlastníků nechce brownfield odprodat, nebo požaduje přemrštěné ceny, a přitom tam sami nevykonávají žádnou činnost. V mnoha případech je překážkou velké množství vlastníků, což činí výkup téměř nemožným. Obtížná je také vymahatelnost stavebního řádu, resp. řádné péče o objekty, která naráží na nekomunikující, či obtížně dohledatelné vlastníky a obecně ztíženou vymahatelnost práva v ČR. Spekulativní jednání řady majitelů bez ochoty vlastněný brownfield revitalizovat, podvazuje potenciál revitalizace brownfieldů i rozvoje dotčeného území.
- Nevýhodou je, že v ČR není využíván institut pozemkové banky, ani zde není žádný dlouhodobě zavedený veřejný developer. Žádná veřejná instituce se ve větší míře nezabývá developmentem na brownfieldech. Státní instituce navíc samy neusilují o redevelopment nevyužívaných nemovitostí v jejich vlastnictví a nechtějí či nemohou tyto nemovitosti bezplatně převádět na obce a města.
- Národní strategie regenerací brownfieldů nastavuje podporu pro regenerace brownfieldů a koordinuje podporu ze strany státní a veřejné správy zaměřené na regenerace brownfieldů na celém území ČR, tj. definuje orgány, které budou odpovědné za naplnění opatření v nich definovaných. Problematiku revitalizace brownfieldů v ČR tak přímo ovlivňuje šest ministerstev (MPO, MMR, MŽP, MZe, MF, MK) a jimi zřízené organizace, nepřímo pak další ministerstva prostřednictvím agend relevantních pro limity využití území. Nejintenzivněji je v ní zainteresováno MMR a MPO (jakožto gestor NSRB), jejichž činnost je tak potřeba důsledně koordinovat. Nevýhodou je, že v ČR neexistuje organizace, která by soustředila klíčové kompetence pro řešení této problematiky. Na krajské úrovni až na výjimky chybí kvalitní podpůrné organizace, které by vytvářely prostředí pro podporu revitalizace brownfieldů. Zcela pak chybí veřejné (či s veřejným podílem) regionální investorské organizace,

- které by samy realizovaly investiční projekty na brownfieldech. U obcí a měst zpravidla nejsou fiskální a odborné kapacity pro řešení investičních projektů na brownfieldech a jen málokteré větší město je v tomto ohledu úspěšné. Institucionální zajištění a koordinace podpory regenerací brownfieldů jsou tak slabou stránkou současné podpory regenerací v ČR. Pro účinné naplnění cílů strategie je třeba posílit spolupráci mezi resorty, zejména aktivněji zapojit Ministerstvo pro místní rozvoj ČR z důvodu jeho kompetencí v regionální politice a územním plánování.
- Ani organizace státu jako takové nezohledňují ve své činnosti politiku podpory revitalizace brownfieldů tím, že neumísťují své záměry na brownfieldy typu C, případně B. Překážkou je mimořádná centralizace ústředních orgánů státní správy, jimi zřízovaných organizací a jejich pracovišť v Praze, kde je dlouhodobě zvýšená poptávka po kancelářských nemovitostech, zatímco v krajských a dalších velkých městech ČR je řada prázdných objektů, pro které se marně hledá využití.
- Aktuální nabídka dotační podpory revitalizace brownfieldů je poměrně široká s vysokou alokací, což je dáno souběhem podpory z více fondů EU, která je ovšem časově omezená. V minulosti přitom byla dotační podpora revitalizace brownfieldů minimální. Kromě podpory z fondů EU je důležitá podpora také ze státních zdrojů, kterou je možné nastavovat flexibilněji. Vzhledem k souběhu více programů podpory může docházet k vzájemnému vyčerpávání absorpční kapacity. Důležité je vhodné nastavení podmínek podpory, zejména pak umožnění polyfunkčních projektů zaměřených jak na podnikatelské, tak nepodnikatelské využití brownfieldů a co nejširší zaměření podporovaných aktivit. Do budoucna by bylo žádoucí vytvoření jednoho programu podpory zaměřeného čistě na revitalizaci brownfieldů (jak k podnikatelskému, tak nepodnikatelskému využití), který by měl dlouhodobou garanci financování. Ten by mohl být financován mj. ze zvýšených poplatků za odnětí ze ZPF. Pro umožnění revitalizace brownfieldů kategorie B a C by bylo vhodné kromě uvažovaného využívání finančních nástrojů (např. zvýhodněných úvěrů) zachovat i dotační podporu, nebo tyto druhy podpory kombinovat.



C. INSPIRACE DOBRŮ PRAXÍ ZE ZAHRANIČÍ

C.1 ÚVOD

Tato část je zaměřena na představení příkladů dobré praxe z hlediska institucionálního prostředí a procesů přispívajících k efektivní revitalizaci brownfieldů. Důraz je kladen na nástroje, které mohou umožnit efektivnější revitalizaci zejména u lokalit kategorie B.

Zkoumané nástroje jsou rozdělené do následujících kategorií:

NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO PRÁVA

- Německo (regulace územního rozvoje na zemské úrovni; regulační plány)
- Francie (tzv. Zones d'aménagement concertées)

DAŇOVÉ NÁSTROJE

- Daňové úlevy (Velká Británie)
- Slevy na dani (USA)
- Zvýšení daní (Belgie)

POZEMKOVÉ BANKY

- Německo (LEG Thüringen)

PPP PROJEKTY

- Německo (Weststandt Essen)

Vybrané příklady dobré praxe jsou doplněny tzv. kartami dobré praxe, které podrobně uvádějí:

- popis konkrétního nástroje dobré praxe (v čem spočívá, kde a jak dlouho se používá)
- postup, jakým je nástroj naplňován
- přenositelnost nástroje do praxe v ČR

C.2 DAŇOVÉ NÁSTROJE

V této části jsou popsány příklady využívání daňových nástrojů v podobě srážkové daně (Velká Británie) a slev na dani (USA) kompenzujících náklady soukromých subjektů na revitalizaci brownfieldů nebo naopak zvyšování daní pro subjekty, kteří vlastní nemovitosti typu brownfield a nic s nimi nedělají (Belgie).

Velká Británie

Velká Británie je považována za jednu ze zemí s nejrozsáhlejšími zkušenostmi s revitalizací brownfieldů a využíváním řady nástrojů. V roce 1998 stanovila britská vláda národní cíl zabezpečit, aby 60 % nově vznikající zástavby bylo realizováno na území brownfieldů²⁶. Tento cíl byl zopakován v roce 2006 v tzv. Planning Policy Statement 3.

Od roku 2009 se pravidelně schází Národní fórum brownfieldů, které mj. přispělo ke vzniku Národní strategie brownfieldů pro Anglii.

Od roku 2017 musí místní samosprávy publikovat seznam brownfieldů obsluhovaných veřejnou dopravou, včetně odhadu jejich kapacity pro bydlení.

²⁶ <https://www.politics.co.uk/reference/brownfield-development>

V roce 2020 vláda oznámila, že majitelé opuštěných osamocených budov s půdorysem do 1000 m² budou mít možnost zrychleného stavebního řízení u demolice a následné novostavby, vedoucí ke vzniku nové obytné zástavby.

Vláda dále rozhodla, že brownfieldy ve veřejném vlastnictví mohou být poskytnuty stavebníkům.

Co se týče daňových nástrojů, od roku 2001 země využívá daňové úlevy, tzv. Land Remediation Tax Relief²⁷. Jedná se o daňovou úlevu z daně ze zisku právnických osob, která je určena společnostem, které zakoupí a revitalizují brownfieldy za účelem dalšího komerčního využití.

Daňová úleva je stanovena v rozmezí 50–150 % srážky za náklady spojené s revitalizací, kam spadají např. náklady na pořízení brownfieldu, náklady na revitalizaci území, mzdové náklady či náklady na materiál spojené s revitalizací nebo náklady, které by společnost nenesla, pokud by území nebylo zasažené historickou zátěží.

V současnosti se jedná se o dalším navýšení srážkové daně na 175 %, resp. 200 % pro plochy, které do 2 let od vydání stavebního povolení zrealizují více než 25 bytových jednotek²⁸.

USA

Dalším **příkladem využívání nástroje daňových pobídek je americký stát Kentucky**²⁹, kde jsou pobídky poskytovány subjektům, které provedou vládou odsouhlasenou sanaci vybraných pozemků. Daňové úlevy jsou stanoveny následovně:

- Sanované území nepodléhá po dobu 3 let místní dani z nemovitosti.
- Státní daň z nemovitosti je snížena z 31,5 centů na 100 dolarů hodnoty nemovitosti na 1,5 centu na 100 dolarů hodnoty.
- Sleva na dani až do výše 150 000 dolarů za náklady vynaložené na sanaci (za jedno účetní období je možné uplatnit max. 25 % z celkové slevy, kterou je možné čerpat až 10 let).

Jiným příkladem z USA je tzv. Brownfield Cleanup Program³⁰, využívaný např. ve státě New York. Jedná se o podporu pro soukromý sektor na odstranění škod a revitalizaci brownfieldů v podobě daňových pobídek. Během prvních deseti let fungování programu se podařilo revitalizovat více než 190 lokalit.

Nicméně současně s tím docházelo i k částečnému zneužívání tohoto nástroje, a tak v roce 2015 došlo k úpravě pravidel. Je stanovena základní sazba daňových úlev v rozmezí 10–12 % a dále procentní sazby v závislosti na typu odstraněné škody či vybudovaného nového využití.

Přenositelnost do praxe ČR

Zavedení daňových pobídek pro vlastníky, resp. investory, kteří revitalizují brownfieldy do praxe ČR by si vyžádalo legislativní změny, tedy zavedení nástroje pobídek do příslušných zákonů, kde by byly také specifikovány podmínky pro přiznání pobídky a stanovení jejich výše. V praxi ČR by se ovšem nejednalo o zcela nový nástroj, protože už zde jsou 25leté zkušenosti s poskytováním investičních pobídek. Jednalo by se ovšem o administrativně náročnější nástroj, protože by se potenciálně týkal o řád většího množství příjemců pobídek než v případě investičních pobídek. Bylo by také potřeba důsledně dohlížet na to, aby tento nástroj nebyl zneužíván. V ČR jsou dále uplatňovány pobídky pro vlastníky nemovitých kulturních památek, a to ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí a zvýhodněných odpisů v případě provedení stavebních úprav.

Zavedení daňových pobídek pro stavební zhodnocení (revitalizaci) brownfieldů by tedy mohlo stavět na existující praxi daňových pobídek v ČR. Tato forma podpory by tak měla vysokou proveditelnost. Pobídky by mohly mít formu zvýšení slevy na dani z příjmů právnických, resp. fyzických osob, na základě výdajů na revitalizaci brownfieldu. Tímto způsobem by přitom bylo vhodné podporovat veškeré podnikatelské záměry na brownfieldech bez ohledu na obor činnosti. Tyto pobídky by se mohly případně doplňovat se stávajícími pobídkami zaměřenými na vybrané obory. Vzhledem k potenciálně vyššímu počtu žadatelů by ovšem bylo vhodné, aby tento druh pobídky neschvalovala vláda ČR, protože by takový postup byl neefektivní.

Další možnou formou podpory by bylo dočasné osvobození od daně z nemovitých věcí.

²⁷ <https://www.propertycapitalallowance.com/service-category/uk-tax-payers/land-remediation-relief-uk-tax-payers>

²⁸ <https://www.taxadvisermagazine.com/article/building-brownfield-incentives>

²⁹ <https://eec.ky.gov/Environmental-Protection/brownfields/Pages/brownfield-tax-incentives.aspx>

³⁰ <https://www.dec.ny.gov/chemical/8450.html>

1 PŘÍKLAD – PROGRESIVNÍ ZDANĚNÍ VE VALONSKU

Popis:

Popídky cílí na pasivní majitele brownfieldů ve formě speciální daně z nemovitosti pro areály, které naplňují stanovená kritéria. Postihovány jsou areály o rozloze alespoň 1 000 arů. Na pozemku musí stát nejméně jedna nepoužívaná nemovitost, která prokazatelně chátrá. Daň je stanovena na 550 Eur/ar zastavěné plochy a 70 Eur/ar nezastavěné plochy.

Postup:

- Areály typu brownfields, které představují pro své komunity „vizuální znečištění“, jsou mapovány a informace o nich zprostředkovány tamnímu finančnímu úřadu.
- Ten na místo vyšle svého zřízence ke kontrole. Pokud uzná, že lokalita naplňuje kritéria pro vyměření vyšší daně, vyzve majitele areálu k nápravě (jsou stanoveny požadavky, co má majitel napravit).
- Majitel má následně 9měsíční lhůtu k nápravě.
- Poté proběhne v lokalitě opět fyzická kontrola, a pokud shledá nenaplnění požadavků, je majiteli k 1. 1. následujícího kalendářního roku vyměřena vyšší daň z nemovitosti.

Přenositelnost do praxe ČR:

Zavedení speciální daně pro majitele brownfieldů do praxe v ČR by vyžadovalo legislativní změny.

První možností by bylo zavedení změny Zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, která by byla zaměřena jen na možnost vyššího zdanění brownfieldů. Politickou překážkou by přitom byla vysoká citlivost voličů v ČR na zásahy do vlastnických práv.

Druhou možností by byla celková reforma Zákona o dani z nemovitých věcí, spočívající v umožnění výrazného zvýšení sazeb daně z nemovitých věcí a případně i umožnění větší flexibility obcí a měst u stanovování sazeb daně z nemovitých věcí na základě funkčního využití a dalších kritérií (vyšší sazby by mohla zavádět např. města, která mají problémy s dlouhodobě chátrajícími objekty, nebo která potřebují transformaci brownfieldů pro umožnění rozvoje potřebných funkcí). Tato možnost je již částečně připuštěna stávajícím stavem Zákona o dani z nemovitých věcí, který umožňuje zavedení místního koeficientu daně z nemovitých věcí pro stanovenou část obce. Tento nástroj ovšem pro motivaci majitelů k revitalizaci brownfieldů prakticky není využíván, výsledná výše daně je navíc výrazně nižší než v uvedeném příkladu z Valonska. Bylo by zapotřebí alespoň odzkoušení této možnosti některými obcemi a propagace tohoto nástroje jako příkladu dobré praxe za účelem převzetí dalšími obcemi. Pro prostorově méně rozsáhlé brownfieldy však ani maximální přípustný koeficient nemusí být dostatečnou motivací, a bylo by vhodné v tomto ohledu umožnit obcím vyšší flexibilitu v nastavení místního koeficientu, resp. výše daně z nemovitých věcí.

Vzhledem k politickým debatám o možnosti zvýšení sazeb daně z nemovitých věcí, mj. v kontextu fiskálních potíží ČR a územně samosprávných celků, je možnost rozsáhlejší novely Zákona o dani z nemovitých věcí pravděpodobnější a při její případné realizaci by mohlo být umožněno i vyšší zdanění brownfieldů, zejména pak za předpokladu jejich dlouhodobého chátrání bez žádoucích zásahů ze strany majitele.

C.3 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

V této části jsou popsány příklady nástrojů územního plánování a stavebního práva. Pro ilustraci byly vybrány dvě země: Německo s jeho regulací na zemské úrovni a využíváním regulačních plánů, a Francie a její specifický nástroj „Zones d'aménagement concrètes“.

Německo

Spolková republika Německo má s problematikou revitalizace brownfieldů v posledních cca 50 letech bohaté zkušenosti. Pozoruhodný je zejména region Porúří – starý průmyslový region postižený od 70. let minulého století strukturálními změnami ekonomiky projevujícími se útlumem původního těžkého průmyslu soustředěného kolem těžby černého uhlí a hutní výroby.

Intenzivní strukturální změny ekonomiky postihly také spolkové země bývalého Východního Německa, kde byl útlum původního průmyslu provázen navíc citelnou depopulací, jejímž výsledkem bylo vylidnění měst a vznik řady rezidenčních brownfieldů. Regiony Východního Německa byly od znovusjednocení Německa součástí EU a mají tudíž mezi postsocialistickými regiony nejdélejší zkušenosti s využíváním finanční podpory z Evropských strukturálních a investičních fondů.

Spolková vláda i zemské vlády se věnují problematice regulace územního rozvoje na zelené louce a revitalizace brownfieldů mnoho desetiletí. Revitalizaci brownfieldů a ochraně ploch volné krajiny jsou věnovány části stavebního zákona i vlastní zákony, jako např. Spolkový zákon na ochranu půdy³¹. Politiku v této oblasti nastiňuje Národní strategie udržitelného rozvoje z r. 2002³², která stanovuje cíl poklesu konzumace ploch volné krajiny v důsledku územního rozvoje na 30 ha denně k r. 2020 (z výchozí úrovně 120 ha denně).

³¹ Umwelt Bundesamt 2005

³² dtto.

Regulace územního rozvoje na zemské (regionální) úrovni

Územní rozvoj je na plochách volné krajiny (neboli na „zelené louce“) regulován nástroji na úrovni jednotlivých spolkových zemí:

- Rámcové podmínky regionálního územního plánu spolkové země Šlesvicko-Holštýnsko³³ stanovují, že rozvojové plochy bydlení mimo stávající plochy nesmí narůst o více než 20 % v průběhu 15 let.
- Ve Spolkové zemi Hesensko³⁴ jsou stanoveny kvantitativní požadavky na maximální rozsah zastavěných ploch pro každou obec, které mohou být překročeny jen ve výjimečných odůvodněných případech.
- Rozsáhlejší rozvojové plochy jsou definovány na regionální úrovni.

Regulační plány

Dalším efektivním zahraničním nástrojem je využívání regulačních plánů. Např. v Německu je při žádosti o stavební povolení v nezastavěném území nutné mít schválený regulační plán, tzv. Bebauungsplan, který je zde vnímán jako nejdůležitější nástroj kontroly územního rozvoje³⁵.

Přenositelnost do praxe ČR

Do praxe ČR by bylo vhodné přenést zejména stanovování kvantitativních cílů územního plánování z regionální úrovně pro místní úroveň, tedy v krajských zásadách územního rozvoje. U nich by bylo vhodné z věcného hlediska posílit vliv na parametry ÚPD měst a obcí, k čemuž sice ZÚR mají do značné míry kompetence již za stávajícího stavu, ovšem v praxi ČR se stanovování konkrétních požadavků na parametry rozvojových zón v ÚPD měst a obcí, nevyužívá. V minulosti některé ZÚR např. specifikovaly regulativ velikosti rozvojových zón, při jejímž překročení musí být nové rozvojové zóny zaneseny i v ZÚR, tento regulativ se již ovšem nepoužívá. Z hlediska principů územního plánování by přitom bylo vhodné stanovovat požadavky na parametry rozvojových zón měst a obcí již v rámci ZÚR, aby se zamezilo prosazování partikulárních zájmů na místní úrovni v rozporu s (obecnými) prioritami územního plánování. ZÚR by tak mohly např. minimalizovat přípustnou rozlohu rozvojových ploch na greenfieldech v obcích a městech, kde jsou rozsáhlé brownfieldy. Pro umožnění tohoto postupu by bylo nejspíše nutné novelizovat, resp. zpřesnit stavební zákon, šlo by v zásadě ovšem o potvrzení stávajícího (formálního) nadřazení ÚPD na vyšší (v tomto případě krajské) úrovni nad ÚPD měst a obcí. Je nutné ovšem upozornit, že tato úprava by se mohla vztahovat pouze na nově vymezované rozvojové plochy, a nikoliv již vymezené zastavitelné plochy, jejichž zpětná přeměna na nezastavitelné plochy je proveditelná jen za značných vícenásobků na kompenzace pro majitele dotčených pozemků.

Otázkou je přenositelnost nástroje regulace výstavby na greenfieldech prostřednictvím požadavku na soulad se schváleným regulačním plánem. Vzhledem k nepraktickému nastavení nástroje regulačního plánu v ČR by bylo nejprve potřeba provést (legislativní) změnu jeho nastavení tak, aby umožňoval stavebníkům vyšší flexibilitu.

I poté by však byla otázkou účelnost takového nástroje. Ten by sice zbrzdil a případně i mírně prodražil výstavbu na greenfieldech (což by u mnohých záměrů nemuselo být žádoucí), na druhou stranu by ale nemusel postačovat ke kýžené preferenci výstavby na brownfieldech (i vzhledem k převažujícímu formalistickému přístupu ke zpracování ÚPD v ČR).

Francie

Nástroj dobré praxe ZAC (Zones d'aménagement concrètes) byl ke zkoumání vybrán na základě toho, že Francie má silnou tradici velkých urbanistických projektů a územního plánování ve velkých měřítcích, je zde množství pozůstatků bývalých průmyslových ploch a též ploch vzniklých redukcí železničních ploch. Pro Francii je typické nerovnoměrné soustředění obyvatel, kdy ve srovnání s celkem výrazně vystupuje Paříž včetně rozlehlých předměstí. Mnoho ZAC je tedy lokalizováno v rámci Paříže a jejího provázaného okolí, jsou ale zajímavé příklady i z jiných částí Francie.

Nástroj operačního mechanismu ZAC vznikl v roce 1967 a používá se dodnes. V roce 1976 byla zákony zajištěna nutná kompatibilita s platným strategickým plánem Francie.

Často se používá v případech, kdy město řeší konverzi celku, koordinaci veřejného zájmu, páteřní technickou a dopravní infrastrukturu, prostupnost a hospodaření se srážkovou vodou, udržitelnost provozu celku, a připravené parcely na základě soutěže následně rozprodává včetně zahrnutí nákladů za předchozí etapy jednotlivým developerům nebo předává k provedení investičních akcí charakteru veřejného zájmu (školy, úřady, parky, veřejná vybavenost, dopravní stavby atp.).

Přesné kroky se liší v jednotlivých projektech a již realizovaných celcích. Nástroj neomezuje variantní řešení při trvání na určitých zásadách zajišťujících zastupování veřejného zájmu a smysluplnost celkového řešení ve vazbě na okolí. Je platformou pro společné hledání rovnováhy v programování lokality ve vazbě na ekonomickou stránku a dlouhodobou udržitelnost fungování lokality.)

Riziky ZAC, která se naplno projevila v krizi na trhu s nemovitostmi v 90. letech, byla jejich finanční náročnost i s ohledem na nutnost kvalitního řízení dlouhodobých operací a účelové soudní blokáce ze strany protichůdných zájmů. V neposlední řadě se objevily obvyklé komplikace ve formě potřeby plné občanské a politické shody, což je hlavní problém transformace většiny velkých celků bez ohledu na zvolenou metodu.

³³ *dtto.*

³⁴ *dtto.*

³⁵ Pokorný Filip 2012. *Management postindustriálního vývoje*. VUT Brno

2 PŘÍKLAD – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE (ZAC)

Popis:

Zóna koordinovaného plánování³⁶, kde je rozvoj území řízený dohodou. Většinou se jedná o celé lokality s vlivem do sousedství a do nadlokálních vztahů. Využívá se především při zástavbě ploch v rámci existující urbanistické struktury, tedy území určených pro revitalizaci nebo bývalých brownfieldů. Nástroj není určen pro dosud nezastavěné plochy, plochy přírodní a plochy využívané k zemědělským účelům. Operace v rámci tohoto nástroje (majetkoprávní příprava, koordinace rozvoje, realizace infrastruktury) provádí různé subjekty (výběr záležití na rozhodnutí veřejné správy). Může se jednat o veřejný, poloveřejný či soukromý subjekt. V mnoha případech tuto činnost provádí městská rozvojová agentura (ve které ale může mít minoritní podíl soukromý sektor), dále pak subjekty meziobecní spolupráce, regionální, nebo státní organizace, nebo soukromý developer.

Postup:

- ZAC je formou operačního urbanismu, která je primárně zaměřena na vybavení a „urbanizaci“ ve smyslu reparačelace získaného obecního pozemku a jeho prodej s přírážkou a pravidly pro další zástavbu. Klienti zaplatí poplatek za připravené pozemky (pozemkovou šarží) a získají tzv. „Cahier des charges“ (Knihu podmínek), která zajišťuje garanci architektonické a urbanistické kvality projektů.
- Projekt ZACu musí být v souladu s cíli nadřazeného strategického dokumentu SCOT. Návrh na vytvoření ZACu podávají orgány města nebo jejich sdružení.
- Podklady návrhu obsahují výkresovou dokumentaci, stavební program, model realizace a financování projektu.
- Veřejná správa rozhodne, zda bude tyto operace řídit nebo jejich provedení svěřit na základě smluv jinému subjektu.
- Operaci v ZAC může realizovat veřejný či soukromý sektor (na základě smlouvy s místní samosprávou), případně poloveřejný developer. Bývá jím město (resp. městská rozvojová agentura), EPCI³⁷, region nebo stát.
- Režim postupu se využívá především pro velké složité celky s množstvím různých zájmů a nutností nastavit parametry spolupráce veřejné a soukromé složky již od počátečních fází projektování a projektových příprav, zejména procesu směn pozemků a případného vyvlastnění ve veřejném zájmu.
- Velký význam má nástroj v iniciační fázi transformace, kde je cílem získat kontrolu nad územím, provést jeho transformaci ve smyslu nové parcelace, zasíťování a ukotvení pravidel pro zástavbu buď cestou získání pozemků a provedení akcí nebo formou zajištění provedení na základě domluveného společného postupu.
- V nástroji je například obsaženo i právo vlastníků pozemků zahrnutých do ZAC formálně vyzvat orgán veřejné správy k odkupu pozemků.
- Realizace nástroje je předfinancována zejména z veřejných zdrojů (pokud operace realizuje veřejný subjekt), případně soukromých zdrojů (při zapojení soukromého či poloveřejného developera). Následný odprodej připravených parcel generuje příjmy, které kompenzují výdaje v rámci předfinancování.

Přenositelnost do praxe ČR:

Zatímco ve Francii existuje protiváha poměrně schopných „státních developerů“ v České republice se tento přístup teprve opatrně prosazuje jako v případě městského investora Pražské developerské společnosti (PDS) zaměřené na výstavbu městských bytů. Jde o logický vývoj, kdy v porevoluční době docházelo k poměrně divoké restrukturalizaci státních podniků a centrálně řízeného plánování ve prospěch volného trhu, při čemž pravidla teprve vznikala. Došlo v souvislosti s tím k rozbujelé zástavbě předměstí a zemědělské půdy, obce, a především okraje velkých měst neměly návod, nástroje a postup pro společný postup a až následně vznikala často nekoordinovaná pravidla, která byla schvalována jednotlivými zastupitelstvy bez koordinace na vyšší celostátní úrovni. Některé obce ani větší města doposud takovými pravidly nedisponují a pro soukromé developery je pak situace více než nepřehledná. V tomto je vývoj v České republice opožděný oproti kontinuálně se vyvíjejícímu trhu západní Evropy, kde musela silná, a přitom spolupracující protiváha soukromým zájmům a nástroje pro vzájemný postup vzniknout dříve. Právě v platformě pro vzájemnou spolupráci soukromého a veřejného sektoru lze nalézt největší inspiraci pro vývoj obdobných nástrojů. Je zřejmé, že kvalitní adekvátně zaplacený management je podmínkou toho, aby mohla města a stát fungovat jako svébytný motor rozvoje a obstát v prostředí soukromých developerů.

C.4 POZEMKOVÉ BANKY

Pozemkové banky jsou instituce, které se zaměřují na revitalizaci brownfieldů a zanedbaných částí sídel a správu pozemkového fondu. V některých zemích se jedná o soukromé instituce, v jiných o polostátní či veřejné instituce.

Smyslem pozemkové banky je výkup a zhodnocování nevyužitých či podvyužitých areálů a nemovitostí a v ideálním případě jejich návrat na běžný trh. Pozemková banka tak překonává hned několik překážek, které ztěžují revitalizaci brownfieldů. V první řadě výkupem získává nemovitosti od majitelů, kteří nemají kapitál, know-how, nebo vůli k revitalizaci nemovitostí. Dále zpravidla (ve spolupráci s dotčenými orgány veřejné správy) naplánují vzhledem k území optimální a ekonomicky proveditelný způsob revitalizace, resp. využití nabytých pozemků a objektů. A následně buď samy provedou aktivity revitalizace, nebo pozemky a objekty

³⁶ Více viz Doležalová, Macoun (2003).

³⁷ *Établissement public de coopération intercommunale (Veřejná instituce pro meziobecní spolupráci)*

přeprodají subjektům, které revitalizaci (resp. novou výstavu) provedou ve své režii (zejména za předpokladu, že je ekonomicky proveditelná v gesci soukromého sektoru). Pokud samy přímo realizují rekonstrukce, nebo novostavby objektů, následně je buď rozprodají, nebo pronajmou. Jejich cash-flow tak funguje na revolvingovém principu, tedy tak, že příjmy vygenerované prodejem či pronájemem revitalizovaných nemovitostí využijí pro financování akvizic a revitalizace dalších lokalit. V případě, že se jedná o veřejný subjekt tak pozemkové banky dokážou s relativně omezenými prostředky v dlouhodobém horizontu revitalizovat větší množství lokalit.

USA

Praxe USA je hodně ovlivněná specifiky tamního trhu, legislativy, systému veřejné správy a daňového systému. Velkým rozdílem oproti ČR je zejména důraz na dani z nemovitých věcí, která je jedním z hlavních zdrojů příjmů (zejména) místních samospráv. Jejich příjmy jsou přitom hodně spjaté s příjmovou úrovní domácností, která se do příjmů místních samospráv propisuje také prostřednictvím daně z příjmů. Místní samosprávy jsou tak velmi motivovány pro zajištění co nejatraktivnějších podmínek pro bydlení a získání co nejlepší daňové základny (tedy co nejlépe situovaných obyvatel). Oproti Evropě je velmi specifická vysoká mobilita obyvatel a silná preference (zejména prostřednictvím tržních nástrojů) nové výstavby oproti renovacím starších domů.

Kromě dlouhodobého odlivu střední a vyšší třídy v rámci procesu suburbanizace do suburbánního zázemí jádrových měst a znevýhodnění území postižených strukturálními změnami ekonomiky, nebo vysokou koncentrací menšin, jsou faktorem negativně ovlivňujícím příjmy také finanční krize způsobující platební neschopnost domácností a propadnutí hypotéky, tedy i ztrátu domu pořízeného na hypotéku. Důsledkem tak bývá pokles cen nemovitostí, rezidenční segregace, ohromné množství prázdných obytných domů, zejména v méně žádaných lokalitách, a i výrazné výpadky v daňových příjmech místních samospráv. Ty jsou tak silně motivovány k demolici prázdných domů, či zajištění jejich obnovy a opětovného využití, revitalizaci území a lákání nových obyvatel a investorů.

Hlavním nástrojem, který jim k tomu má dopomoci, jsou právě pozemkové banky. Ty zažily masivní rozvoj mj. v návaznosti na krizi v r. 2008, která způsobila enormní počet propadnutí hypoték a související výskyt ohromného množství zabavených prázdných domů. Ve Spojených státech amerických v současné době funguje více než 200 pozemkových bank³⁸. Jedná se zejména o veřejné instituce, které mají speciální legislativní pravomoci. V mnoha případech jsou zakládány s územní působností na úrovni okresů.

3. PŘÍKLAD – CUYAHOGA LAND BANK

Popis:

Pozemková banka Cuyahoga Land Bank byla založena r. 2009 v reakci na výrazné postižení okresu Cuyahonga (aglomerace Clevelandu) a státu Ohio propadnutými hypotékami, osobními bankroty a tím pádem výraznému poklesu daňových výnosů a nárůstu počtu prázdných domů. Jedná se o neziskovou organizaci kontrolovanou veřejným sektorem. Podmínky pro vznik a činnost organizace vycházejí ze speciálního zákona Senátu státu Ohio (Ohio Senate Bill 353), který v reakci na hypoteční krizi přiznal okresním pozemkovým bankám specifické pravomoci při revitalizaci území. Cuyahoga Land Bank je navzdory své relativně krátké existenci velmi úspěšnou pozemkovou bankou, která do r. 2021 zrekonstruovala přes 2 000 bytů, provedla demolici téměř 8 000 domů a navrátila přes 11 400 nemovitostí do daňové základny dotčených samospráv. Těchto cílů dosáhla mj. díky spolupráci s poskytovateli hypoték, kteří se potřebovali zbavit nemovitostí dotčených propadnutím hypotéky, které se na trhu staly obtížně prodejné. Pozemková banka se přitom nezaměřuje pouze na rezidenční nemovitosti, ale i na nemovitosti, resp. areály s komerčním a výrobním využitím, které po potřebných aktivitách nabízí investorům s cílem rozvíjet ekonomickou aktivitu v území.

Postup:

1. Výkup brownfieldů / problematických nemovitostí
2. Návrat nemovitostí k produktivnímu využití prostřednictvím:
 - a. rekonstrukce
 - b. prodeje novým soukromým vlastníkům
 - c. demolice
 - d. přípravy pro běžný development
 - e. kreativní nové využití, jako zahrad, veřejné zeleně, zadržování vody v krajině
 - f. další inovativní/ekologické využití
3. Zvýšení hodnoty nemovitostí prostřednictvím výše uvedeného (a tím zvýšení daňových výnosů)
4. Podpora komunitních cílů prostřednictvím spolupráce s místními samosprávami v rámci okresu, dalších veřejných subjektů, finančního sektoru a vlastníků nemovitostí (např. poskytování disponibilních nemovitostí pro veřejné účely, sociální bydlení apod.)
5. Zvýšení kvality života obyvatel

USA

³⁸ <https://communityprogress.org/resources/land-banks>

Přenositelnost do praxe ČR:

Výše uvedený příklad je velmi specifický výraznými odlišnostmi amerického prostředí. Přesto se nástroj pozemkové banky jeví velmi přínosný i pro praxi ČR. Ta je negativně ovlivněna mj. praktickou neexistencí subjektů na bázi veřejného developera (viz Příklad č. 2) a tím pádem neschopností veřejného sektoru řešit revitalizaci brownfieldů, které není možné revitalizovat čistě v režii soukromého sektoru (tedy brownfieldů kategorie B a C). Zavedení takových subjektů však bude narážet na řadu praktických překážek, jako absence know-how, nedostatečné kompetence krajských a místních samospráv v této oblasti, politická citlivost a protikorupční hysterie. Existence takových subjektů také vyžaduje kvalitní kontrolu, aby nedocházelo k nehospodárnému využívání veřejných prostředků a pro veřejný sektor nevýhodným transakcím. Přitom je ovšem potřeba citlivě reflektovat hranici mezi veřejným zájmem řádného hospodaření s veřejnými prostředky a veřejným zájmem řešit problematické lokality (za stávajících podmínek je obtížná akvizice nemovitostí bez vícenákladů). Efektivní fungování veřejných pozemkových bank by tak nejspíše vyžadovalo legislativní změny, které by ukotvily tento subjekt v našem právním řádu a vytvořily mu podmínky pro efektivní fungování. Přitom by bylo nezbytné zejména vytvoření podmínek, které by motivovaly pasivní majitele k odprodeji brownfieldů (např. prostřednictvím vyššího zdanění takových nemovitostí), aby veřejné subjekty nemusely tyto majitele ve snaze o výkup brownfieldů přeplácat. Stejně jako u soukromého sektoru pak platí potřeba zefektivnit povolovací procesy u přípravy staveb a případně i proces veřejných výběrových řízení.

Německo

V institucionální oblasti je hojně využívaným nástrojem pro revitalizaci brownfieldů vytváření specializovaných organizací s působností v jednotlivých spolkových zemích, které se zabývají územním rozvojem, a právě revitalizací brownfieldů.

Jedná se o tzv. Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), které byly původně veřejnými organizacemi (případně byly založeny stavebními družstvy), ale v mnoha spolkových zemích byly v posledních cca 2 desetiletích transformovány v subjekty se zapojením soukromého kapitálu. Jejich posláním je zejména rozvoj cenově dostupného bydlení pro rodiny a ploch k podnikání.

V některých spolkových zemích (např. v Durynsku³⁹) jsou LEG dodnes pod kontrolou spolkové země, a kromě developerských projektů zajišťují i institucionální podporu pro investory (podobně, jako např. organizace CzechInvest). LEG realizují projekty na revolvingovém principu: provedou revitalizaci určitého území, prodají či pronajmou rozvojové plochy nebo nemovitosti a generované tržby využijí pro financování dalších aktivit. Fungují tak na principu tzv. pozemkové banky.

4. PŘÍKLAD – LEG THÜRINGEN

Popis:

LEG Spolkového státu Durynsko byla založena r. 1992 jako organizace pod kontrolou Spolkového státu Durynsko s posláním vytvářet podmínky pro příchod investic, ekonomický rozvoj a zvyšování kvality života obyvatel. V současné době má kolem 250 zaměstnanců a zabývá se podporou ekonomického rozvoje a managementem nemovitostí. Jedním z nejúspěšnějších projektů redevelopmentu brownfieldů je Revitalizace výrobního brownfieldu Erfurt-Brühl situovaného v centru měst Erfurtu, na jejímž příkladě je níže ilustrován postup revitalizace.

Postup:

1. Vytvoření plánu revitalizace území ve spolupráci s městem, následná sanace starých ekologických zátěží a demolice nevyužitelných objektů
2. Vybudování dopravní a technické infrastruktury
3. Přilákání investorů, kteří v zóně realizovali vlastní developerské záměry polyfunkčního charakteru
4. Revitalizace objektů určených k zachování

Přenositelnost do praxe ČR:

Pro zavedení obdoby LEG v ČR by bylo nutné vyřešit územní působnost organizace. Na úrovni státu se činnost LEG překrývá s činností CzechInvestu (poskytování podpory investorům), který ale v oblasti územního rozvoje a developmentu doposud vyvíjel jen minimální činnost (zpravidla v partnerství s krajskými a místními samosprávami). V souvislosti s přípravou záměru Strategického parku Plzeň – Líně, v němž má být umístěna Gigafactory koncernu Volkswagen, však Vláda ČR přijala návrh na vytvoření Divize pro přípravu podnikatelských ploch v rámci agentury CzechInvest, která by měla v budoucnu plnit roli veřejného developera podnikatelských ploch, a to i na brownfieldech. Krajské samosprávy zpravidla nemají dostatečně robustní organizace pro zajištění obdobného spektra činností ani potřebnou fiskální sílu pro zajištění investičních výdajů. Navíc jsou poměrně pasivní v oblasti územního rozvoje, který je zejména v gesci měst a obcí.

Ta opět narážejí na organizační a fiskální limity. Případně vytvoření organizace s podobným spektrem činností jako LEG by muselo spočívat buď ve vybudování státní organizace, která by integrovala činnost více resortů (MMR, MPO) a která by měla silná regionální pracoviště schopná realizovat rozvojové projekty na regionální úrovni, nebo ve vytvoření organizací na krajské úrovni, které by bylo nutné spolufinancovat z úrovně státu.

³⁹ <https://www.leg-thuringen.de>

Výhodou takové organizace by bylo, že kromě revitalizace brownfieldů a vytváření podmínek pro příchod investorů a pro rozvoj místní ekonomiky by mohla vytvářet podmínky pro rozvoj cenově dostupného bydlení, což je jednou z největších (a zatím neuspokojivě řešených) rozvojových výzev ČR v posledních dekádách.

Vzhledem k výše uvedenému záměru vytvoření Divize pro přípravu podnikatelských ploch v rámci agentury CzechInvest lze předpokládat, že revitalizaci rozsáhlejších brownfieldů na podnikatelské zóny by v budoucnu mohla mít v gesci tato organizace. Zůstává ovšem potřeba vytvoření organizace, nebo institucionálního rámce pro přeměnu brownfieldů na rozvojové zóny určené k bydlení, ev. polyfunkčnímu využívání.

C.5 PPP PROJEKTY

Projekty založené na partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP) umožňují revitalizaci brownfieldů tam, kde nejsou podmínky pro revitalizaci čistě v režii veřejného nebo soukromého sektoru.

U veřejného sektoru bývá zpravidla problémem nedostatek finančních i lidských (odborných) kapacit pro realizaci projektů (zejména u rozsáhlejších objektů nebo zón). U soukromého sektoru může být překážkou nedostatečná návratnost investice i zdlouhavá a náročná příprava a problémy v rámci povolovacích procesů.

Projekty PPP umožňují městům či regionálním veřejným subjektům přisun kapitálu i know-how ze soukromého sektoru. Investorům ze soukromého sektoru přináší díky zapojení a intenzivní spolupráci s veřejným sektorem (zejména samosprávami, v jejichž gesci jsou plánovací procesy) zefektivnění plánovacích a povolovacích procesů a rozšíření možností spolufinancování o veřejné zdroje (např. pro budování veřejné infrastruktury), díky němuž se investice dostane do černých čísel.

Projekty PPP umožňují realizaci potřebné veřejné infrastruktury, která by u čistě komerčních projektů nevznikla (např. vybudování zařízení občanské vybavenosti a veřejné zeleně).

5. WESTSTADT ESSEN

Popis:

PPP konverze výrobní zóny na polyfunkční zástavbu: revitalizace výrobního areálu na západním okraji centra Essenu. Na revitalizaci se podílelo město Essen spolu s Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (organizace pro podporu podnikání ve městě Essen) a s již privatizovaným subjektem Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH.

Postup:

1. Akvizice areálu městem
2. Vytvoření partnerství PPP mezi městem, městskou rozvojovou agenturou Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH a regionální soukromou developerskou společností Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH. Ta měla vůdčí roli v přípravě a spolufinancování developmentu a jeho marketingu, zatímco město mělo na starosti plánovací a povolovací procesy. Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH byla prostředníkem mezi oběma subjekty, který poskytoval know-how a zapojil se do marketingu.
3. Nalezení prvních investorů developmentu v zóně ještě v procesu plánování
4. Na spolufinancování se podílela i Spolková země Severní Porúří – Westfálsko, zejména na financování veřejné infrastruktury. Veřejné spolufinancování ve výši cca 18 mil. EUR přispělo k realizaci soukromých investic ve výši několika set mil. EUR.
5. Součástí revitalizace byla i konverze památkově chráněných industriálních objektů, zejména bývalé výrobní haly, která byla přebudována na koncertní halu Colosseum Theater, která se stala jedním z pilířů marketingu lokality.

Přenositelnost do praxe ČR:

S projekty PPP v ČR zatím nejsou širší zkušenosti. Kromě aktuálně realizovaného projektu dostavby dálnice D4 prostřednictvím projektu PPP existují příklady projektů PPP v oblasti developmentu, kde byla veřejná sféra reprezentovaná státem vlastněnými společnostmi (např. spol. České dráhy, a.s.). Nejedná se ovšem o typ PPP projektu zahrnující samosprávné, nebo státní orgány. Účast veřejného sektoru zde byla navíc zpravidla omezena na poskytnutí potřebných pozemků (veřejný subjekt tak nevyvíjel vlastní developerskou činnost).

Pro úspěšnou realizaci PPP projektů v oblasti revitalizace brownfieldů by bylo zapotřebí ověření modelu v české praxi, na jehož základě by byly replikovány další projekty. Inspirací se může stát projekt Chytré čtvrti Špitálka v Brně, která je nyní ve fázi studie proveditelnosti a má dokončené tržní konzultace. Zatím ovšem podpora PPP projektů v oblasti developmentu v ČR citelně chybí. Jde zejména o absenci podpory (finanční i odborné) v přípravné fázi takových projektů a efektivní pomoci s financováním (např. pomocí fondů zaměřených na podporu revitalizace území).

Překážkou mohou být složité podmínky v oblasti výběrových řízení a smluvních vztahů mezi veřejným a soukromým sektorem, které může dále komplikovat prostředí tzv. protikorupční hysterie, kdy bývají zastupitelé a členové vedení územně samosprávných celků pod tlakem při uzavírání smluv, ze kterých může profitovat soukromý sektor.

Obecně je přenositelnost tohoto nástroje vysoká a v ČR nemá žádné nepřekonatelné překážky.

C.5 SHRnutí

- Vyšší aktivitu soukromého sektoru v oblasti revitalizace brownfieldů může stimulovat zavedení daňových pobídek. Ty mohou mít jednak formu daňových slev a bonusů (daň z příjmů fyzických a právnických osob, daň z nemovitých věcí) podporujících stavební aktivity na brownfieldech, které se využívají např. ve Spojeném Království a v USA, jednak formu zvýšené daně z nemovitých věcí pro pasivní vlastníky brownfieldů, která je zavedena v belgickém Valonsku. Efektivní zavedení těchto nástrojů by vyžadovalo změny daňové legislativy, ty by ovšem nemusely vzbuzovat výrazné kontroverze. V oblasti daňových slev a bonusů je v ČR již dlouhá praxe, a bylo by tak zapotřebí nastavit jasná pravidla pro jejich aplikaci a dohlížet na jejich dodržování a nezneužívání. Zvýšenou daň z nemovitých věcí mohou zavést již dnes města a obce prostřednictvím stanovení místního koeficientu daně z nemovitých věcí pro konkrétní část svého území (což by bylo potřeba více propagovat a odzkoušet na příkladech dobré praxe). Účelné by bylo ovšem další navýšení daně tak, aby byla více motivující.
- Ze zahraničních příkladů dobré praxe v oblasti územního plánování může být pro ČR přínosné zejména věcné posílení koordinační role v rámci ÚPD na regionální úrovni (tedy krajských zásad územního rozvoje). Ty by mohly explicitně regulovat vymazování nových zastavitelných zón na greenfieldech v rámci ÚPD měst a obcí stanovením kvantifikovatelných požadavků, resp. limitů které by mohly přihlížet k rozloze disponibilních brownfieldů.
- Z francouzské praxe je inspirativním příkladem dobré praxe nástroj ZAC, který kombinuje nástroje územního plánování, PPP a developerskou činnost veřejného sektoru. V praxi ČR by bylo vhodné využít tyto zkušenosti při nastavování pravidel (a příkladů dobré praxe) v rámci revitalizace rozsáhlejších rozvojových zón. Jde o to, že nad rámec u nás tradičního pořizování územní studie (které je mnohdy formalistické a nevede k potřebným výsledkům) pro tyto zóny by mohl veřejný sektor hrát při revitalizaci území i roli developera (např. prostřednictvím níže uvedených nástrojů pozemkové banky), který vykoupí, případně vyvlastní brownfield, vybuduje na něm veřejnou infrastrukturu, rozparceluje ho a následně parcely prodává soukromým investorům se stanovenými pravidly pro development. Takový postup by byl náročný na institucionální kapacitu veřejného sektoru, v kombinaci s veřejnými pozemkovými bankami, resp. developery by ovšem byl proveditelný.
- Jako velmi užitečný se ze zahraniční praxe jeví nástroj pozemkové banky, případně veřejného (ev. soukromého, nebo veřejně soukromého) rozvojového subjektu (např. období zahraničních veřejných developerů) realizujícího projekty na principu pozemkové banky. Důvodem je zejména revolvingové financování pozdějších investic z výnosů z těch předchozích a tím možnost postupně revitalizovat větší množství lokalit s omezenými prostředky. Zavedení tohoto nástroje by ovšem bylo náročné z hlediska potřeby vybudování subjektu veřejného (či veřejně prospěšného) developera prakticky na zelené louce, tedy z důvodu absence know-how ve veřejném sektoru. Překážkou mohou být případné politické kontroverze a slabá vůle na straně politiků. Nejspíše by bylo potřeba tento nástroj lépe ukotvit v rámci právního prostředí ČR, pilotně ho vyzkoušet v některém z regionů a doprovodit ho i dalšími opatřeními, jako např. výše uvedenými daňovými pobídkami.
- Řada zahraničních realizací prokazuje přínosnost projektů PPP pro efektivní revitalizaci brownfieldů. Tento nástroj by bylo vhodné kombinovat např. s nástrojem pozemkové banky, která by zajistila majetkoprávní přípravu, studii přestavby území, případně i realizaci veřejné infrastruktury. Realizaci samotného developmentu by pak za finanční kompenzaci přenechala soukromým subjektům. V podmínkách ČR je ovšem potřeba nástroj PPP více vyzkoušet, a to mj. s intenzivnějším zapojením veřejného sektoru, než je tomu v rámci developerských projektů doposud.
- Aktuálně nejbliže k zavedení do české praxe je nástroj land development agency (subjekt zaměřený na územní rozvoj). Vláda ČR přijala dne 1. 2. 2023 návrh na vytvoření Divize pro přípravu podnikatelských ploch v rámci agentury CzechInvest, která by měla v budoucnu plnit roli veřejného developera podnikatelských ploch, a to i na brownfieldech.
- Obecně platí, že všechny nástroje spočívající v intenzivnějším zapojení veřejného sektoru do přípravy a realizace developmentu budou narážet na nízké know-how ve veřejném sektoru a potřebu budování institucionálních kapacit. Dále budou za stávající praxe negativně ovlivněny politickými kontroverzemi a vysokou administrativní náročností (v povolovacích procesech i výběrových řízeních). Klíčovým předpokladem pro uplatnění těchto přístupů je důsledná osvěta a komunikace příkladů dobré praxe.

D. ANALÝZA MOŽNÝCH OPATŘENÍ

D.1 ÚVOD

Analýza možných opatření ke zefektivnění revitalizace brownfieldů byla vyhotovena s ohledem na zjištění z předchozích částí díla. Důraz je přitom kladen na opatření, která pomohou zejména při revitalizaci brownfieldů kategorie B. Navržená opatření prodiskutoval zpracovatel se zadavatelem. Snahou přitom bylo navrhnout hlavně opatření realizovatelná v podmínkách ČR, ale zároveň i poukázat na ambicióznější opatření, jako podklad pro budoucí jednání CzechInvestu s ministerstvy a dalšími orgány. V další fázi byla navržená opatření diskutována se zástupci dotčených subjektů a odborné veřejnosti na fokusních skupinách.

V následující kapitole je základní kategorizace navržených opatření. V další kapitole bude specifikována náročnost implementace, náklady, či vliv na další segmenty veřejných politik u navržených opatření. Opatření byla rozdělena do následujících kategorií:

- Organizační opatření
- Daně a finanční podpora
- Územní plánování

Navržená opatření byla diskutována, doplněna a zpřesněna v rámci jednání fokusních skupin, i následných korespondenčních připomínek od relevantních aktérů. Jednání fokusních skupin se odehrála ve dnech 1. března a 8. března 2023. Jednání fokusních skupin se zúčastnili zástupci následujících organizací:

- Agentura pro podporu podnikání CzechInvest
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
- Ministerstvo životního prostředí ČR
- Asociace krajů ČR
- Svaz měst a obcí ČR
- Institut plánování a rozvoje Hl. m. Prahy
- Moravskoslezské investice a development, a.s.
- Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava
- Česká rada pro šetrné budovy
- Česká komora architektů
- Asociace developerů
- Hospodářská komora Ústeckého kraje
- Sdružení pro architekturu a rozvoj
- Sdružení pro zahraniční investice – AFI

Na jednáních fokusních skupin byla navržená opatření představena zpracovatelem Analýzy a okomentována zadavatelem. Následně byla diskutována účastníky jednání. Po realizaci jednání fokusních skupin ještě někteří účastníci, kteří měli k navrženým opatřením více podnětů a připomínek zaslali své připomínky korespondenčně. Zpracovatel následně ve spolupráci se zadavatelem rozhodl o způsobu zapracování připomínek a provedl jejich zapracování. Výsledná podoba navrhovaných opatření tak do značné míry zohledňuje připomínky účastníků. Nad všemi opatřeními ovšem nepanuje konsenzus. Tam, kde panovaly spory o způsobu řešení problému, byla navržena variantní opatření (např. u integrace agendy brownfieldů v rámci jednoho resortu / jedné organizace). Spektrum navržených opatření je záměrně širší, aby se v následující práci s nimi (např. v rámci přípravy Národní strategie regenerací brownfieldů) mohla vybrat opatření s vyšší přijatelností a realizovatelností.

D.2 NAVRŽENÁ OPATŘENÍ

Organizační opatření

- 1.1 Zavedení jednotné definice brownfieldů pro všechny orgány veřejné správy. Propojení této definice se zápisem do Národní databáze brownfieldů. Akceptace této definice všemi ostatními veřejnými subjekty a programy podpory. Definice by měla být pojata široce, mj. aby umožňovala flexibilitu v rámci podpory brownfieldů. Implementace tohoto opatření bude narážet na nezbytnost konsenzu mezi všemi relevantními aktéry (MPO, MMR, MŽP, MZe, MF atd.), na druhou stranu panuje všeobecná shoda na potřebě jednotné definice. Náklady zavedení jednotné definice jsou minimální, protože implementace tohoto opatření bude součástí běžné agendy dotčených orgánů.

- 1.2 Zavedení brownfieldu jako druhu pozemku do Katastru nemovitostí. Zavedení tohoto opatření bude z legislativního hlediska spočívat v doplnění brownfieldu včetně příslušné definice do Přílohy 1 k vyhlášce č. 357/2013 Sb. Dále bude muset být ovšem vyřešeno, jakým mechanismem bude probíhat přepis druhu pozemku v Katastru nemovitostí. Vhodné řešení by mohlo spočívat v provázání s Národní databází brownfieldů tak, že lokality uvedené v Národní databázi brownfieldů budou automaticky propisovány do Katastru nemovitostí (změnou druhu pozemku na brownfield). Přitom bude ovšem potřeba zpřesnit vymezení ploch brownfieldů tak, aby nezahrnovaly rozsáhlé nebezpečné plochy (plochy ZPF). Realizace tohoto opatření by měla také přispět k vyjasnění situace brownfieldů z hlediska ochrany ZPF (především hrozbě, že revitalizace brownfieldů bude komplikována, nebo prodražována z důvodu ochrany ZPF v dotčeném území). Vzhledem k nutnosti vyřešení mechanismu přepisu v Katastru nemovitostí je náročnost implementace tohoto opatření hodnocena jako střední. Náklady zavedení opatření budou spočívat zejména v nutnosti precizního zmapování brownfieldů (např. v rámci Národní databáze brownfieldů), aby se minimalizovaly sporné případy. Provozní náklady budou minimální, protože další práce s Katastrem nemovitostí bude součástí běžné agendy Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního. Nositelem opatření by byl ČÚZK.
- 1.3 Zavedení definice brownfieldů do Vyhlášky o územně analytických podkladech, případně k dalším relevantním zákonům (např. daňovým zákonům). Smyslem tohoto opatření je legislativní ukotvení pojmu brownfield (na základě jednotné definice). Prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu byla zvolena z důvodu snazší novelizace než v případě samotného stavebního zákona. Zavedení definice do této vyhlášky dává smysl také s ohledem na skutečnost, že se jedná o jeden ze sledovaných jevů územně analytických podkladů. V případě práce s pojmem brownfield i v rámci daňového systému bude ovšem otázkou, zdali by neměl být pojem ukotven v příslušné legislativě. Náročnost implementace opatření je nízká, protože obnáší pouze zanesení pojmu do novelizované vyhlášky. Náklady zavedení jsou minimální, protože jde o součást standardního legislativního procesu. Nositelem opatření by mělo být MMR (v případě stavebního zákona), případně MF (v případě daňových zákonů).
- 1.4 Aktivizace pracovní skupiny (PS) Brownfieldy a aktivizace propojení na brownfieldové jednotky na krajích. V rámci opatření by mělo dojít k provázání pracovní skupiny Brownfieldy s pracovní skupinou pro Národní strategii regenerací brownfieldů. PS pro Národní strategii regenerací brownfieldů je složena ze zástupců relevantních ministerstev (MPO, MMR, MŽP, MZe) a je zaměřena na monitoring naplňování NSRB a řešení související agendy. PS Brownfieldy má širší složení a jsou do ní zapojené další relevantní vládní i nevládní organizace i organizace reprezentující soukromý sektor. PS pro NSRB tak může být podmožinou PS Brownfieldy, která se schází nezávisle na PS Brownfieldy, např. v rámci pravidelného monitoringu naplňování NSRB. PS Brownfieldy se jako nadstavba k PS pro NSRB může scházet k pravidelné diskusi situace v oblasti brownfieldů, nebo ad hoc při řešení vybraných aspektů, které se týkají činnosti dalších organizací, nebo nevládního či soukromého sektoru. Přitom by bylo vhodné koncepčnější fungování PS Brownfieldy, ideálně založené na akčním plánování. To by spočívalo ve vytváření akčních plánů pro agendu brownfieldů s návrhovým horizontem 1–2 roky (případně i s aktivitami k implementaci do příštího jednání PS), jejichž naplňování by na jednáních PS bylo vyhodnocováno a jejichž aktivity by byly dle potřeby revidovány. Náročnost zavedení opatření by byla minimální, stejně jako jeho náklady, protože jeho implementace by byla součástí běžné agendy dotčených aktérů. Nositelem opatření je agentura CzechInvest (při zapojení ostatních relevantních aktérů a krajských samospráv).
- 1.5 Aktualizace Národní databáze brownfieldů včetně jejího propojení s krajskými databázemi (poskytování dat z krajských databází do Národní databáze brownfieldů na základě uzavřených memorand/smluv). Pro poskytování relevantních dat ze strany krajských samospráv by bylo potřebné zajistit dostatečné kapacity brownfieldových jednotek na straně krajských samospráv (pro zajištění aktuálnosti a relevance poskytovaných dat). Očištění Národní databáze brownfieldů od lokalit, které definici nenaplní. Smyslem opatření je maximální zpřesnění Národní databáze brownfieldů tak, aby mohla být relevantním podkladem pro další opatření (např. zanášení lokalit do Katastru nemovitostí). Přitom je také potřeba metodicky provázat databázi s územně analytickými podklady, kde jsou brownfieldy jedním ze sledovaných jevů. Náročnost implementace je relativně nízká (nejedná se o opatření nad rámec již realizované činnosti CzechInvestu a dalších aktérů), náklady na implementaci jsou nízké a obnášejí především časové kapacity pracovníků CzechInvestu, případně výpomoc od externích subjektů. Nositelem opatření je agentura CzechInvest.
- 1.6 Zavedení nástroje veřejného developera, resp. pozemkové banky do praxe ČR.
 - 1.6.a Vytvoření Divize pro přípravu podnikatelských ploch v rámci agentury CzechInvest, která bude zajišťovat realizaci strategických podnikatelských zón na vybraných brownfieldech. Toto opatření je v souladu s Usnesením vlády ČR č. 95 z 1.2.2023. Divize pro přípravu podnikatelských ploch má být vytvořena z organizační jednotky, která v současné době zajišťuje přípravu strategického podnikatelského parku Plzeň-Líně a navázat na tuto činnost v dalších lokalitách. Jednalo by se tak o veřejného developera, který by působil na celostátní úrovni a zaměřoval se na realizaci strategických podnikatelských zón (z celostátního hlediska). Náročnost zavedení opatření je vysoká, protože obnáší vytvoření nového pracoviště (případně organizace) s činností, pro kterou ve veřejném sektoru chybí know-how. Nákladnost zavedení opatření i jeho následné implementace bude buď středně vysoká (v případě menšího pracoviště/organizace s menšími kapacitami) až vysoká (v případě vybudování a financování provozu robustní organizace schopné realizovat větší množství projektů strategických zón najednou).
 - 1.6.b Rozšíření činnosti Divize pro přípravu podnikatelských ploch i na přípravu strategických zón pro polyfunkční development. Smyslem tohoto opatření je zhodnotit vytvoření Divize pro přípravu podnikatelských zón tím, že se její činnost rozšíří i na přípravu strategických rozvojových zón na brownfieldech, kde budou zastoupeny i jiné funkce, než výroba a podnikání. Jde jednak o umožnění polyfunkčního developmentu v rámci zón připravovaných touto organizací, jednak o možnost realizace strategických rozvojových zón s převažujícím nepodnikatelským využitím v gesci této organizace (např. tam, kde na místní úrovni nejsou kapacity pro realizaci záměru). Tento „státní developer“ by se v rámci developmentu zabýval zejména realizací investičních aktivit směřujících k vytvoření podmínek pro budoucí rozvoj (asanace staré zástavby, sanace starých ekologických zátěží, zasilování, leveling, příprava dopravní infrastruktury) na brownfieldech kategorie B. Jedná se o investiční aktivity, jejichž cílem je dostat revitalizovanou lokalitu do „bodů 0“ (a prostřednictvím zmenšení nákladové mezery

aktivizovat soukromý kapitál), kdy už může být nabízena soukromým subjektům ve formě stavebních pozemků. Financování těchto aktivit by mělo být na revolvingovém principu, tedy výnosy z prodeje stavebních pozemků (či rekonstruovaných objektů) by byly využívány k umoření realizovaných výdajů (případně k financování revitalizace další lokality). Možným tématem činnosti by byl i redevelopment v okolí stanic vysokorychlostní železnice zaměřený na zhodnocení této enormně nákladné investice při vytvoření prostředí přívětivého pro využívání veřejné hromadné dopravy. Z hlediska právního statutu a možných modelů financování se jeví jako nevhodnější právní forma této organizace akciová společnost. Zavedení tohoto opatření by bylo středně náročné (za předpokladu navázání na již existující Divizi pro přípravu podnikatelských ploch) a nákladnost zavedení by byla také středně vysoká (potřeba zvýšení kapacit). Průběžné náklady by byly vysoké, nicméně by byly spolufinancované z dotací a návratné podpory (úvěry pokryté výnosy z následného prodeje). Spolufinancování ze strany veřejného sektoru by tak bylo středně vysoké.

- 1.7 Vytvoření fondu, resp. kapitoly fondu, který bude sloužit pro dlouhodobou podporu revitalizace brownfieldů a financování aktivit veřejného developera, resp. pozemkové banky. Smyslem tohoto opatření je vytvořit nástroj dlouhodobého průběžného financování revitalizace brownfieldů na státní úrovni. Příjmy fondu by mohly být spojeny s daňovými a dalšími nástroji zaměřenými na preferenci revitalizace brownfieldů před greenfieldy (např. poplatky za odnětí ze ZPF), případně i z návratného financování revitalizovaných lokalit (na revolvingovém principu). Prostředky fondu by byly využívány na podporu revitalizace brownfieldů, pro co nejširší spektrum funkčního využití (včetně rekultivací a sukcesních rekultivací) a pokud možno v celém projektovém cyklu. Tento fond by byl organizačně oddělen od státního developera, a to z důvodu transparentnosti poskytování podpory. V rámci budoucí práce s touto Analýzou bude potřeba rozhodnout o organizačním nastavení tohoto nástroje. Ten může spočívat buď ve vytvoření nového fondu zaměřeného čistě na podporu revitalizace brownfieldů, nebo na vyčlenění části některého ze stávajících fondů pro tento účel (např. OP ŽP). V prvním případě by byla náročnost zavedení opatření střední (nutnost vytvořit nový subjekt na „zelené louce“, nicméně při existenci know-how) a náklady zavedení a provozu tohoto fondu by byly středně vysoké. Ve druhém případě by byla náročnost zavedení opatření nízká a nízké by byly i náklady na zavedení opatření a provozní náklady. V takovém případě by ovšem mohla hrozit nižší flexibilita řešení, např. z důvodu resortismu. Otázkou k budoucímu řešení je, pod který resort by měl fond spadat.
- 1.8 Vytvoření krajských, případně i městských pozemkových bank / veřejných developerů zaměřených na revitalizaci brownfieldů. Výše uvedené zavedení Divize pro přípravu podnikatelských ploch v rámci agentury CzechInvest, resp. státního developera nemůže řešit revitalizaci všech rozsáhlejších brownfieldů kategorie B (případně C) v ČR, ale jen lokality strategického významu. Pro zvýšení absorpční kapacity veřejných developerů v ČR by bylo vhodné jejich vytváření i na místní, ev. krajské úrovni (a revitalizaci brownfieldů koordinovat se státním developerem). Prvním veřejným developerem v ČR je Pražská developerská společnost, na základě jejíhož příkladu by mohly vznikat obdobné organizace i v dalších větších městech. Pro revitalizaci brownfieldů (především) mimo velká města by mohly být vhodným nástrojem veřejné organizace zaměřené na development zřízené kraji. Náročnost zavedení u těchto organizací bude vysoká (vytvoření nového subjektu bez know-how na příslušné úrovni), náklady na zavedení i provozní náklady pak středně vysoké (potřeba vybudování a financování organizace s až nižšími desítkami pracovníků). Nositelem opatření by byly místní a krajské samosprávy.
- 1.9 Vytvoření, resp. rozvoj krajských organizací, které budou poskytovat, analytickou, metodickou a odbornou pomoc obcím při přípravě a realizaci projektů revitalizace brownfieldů. V případě, že na krajské úrovni nedojde k vytvoření veřejného developera zaměřeného na revitalizaci brownfieldů, bylo by vhodné alespoň zajistit odbornou podporu městům a obcím při realizaci projektů revitalizace brownfieldů. Tu by mohly poskytovat existující organizace zaměřené na rozvojové projekty v kraji (jako je např. MSID v Moravskoslezském kraji), případně organizace nově zřízené za tímto účelem. Cílem by bylo zajištění odborných kapacit, které by mohla města a obce využívat při konzultacích záměrů na brownfeldech, možností jejich financování, projektové přípravě a při řešení problémů v přípravě a realizaci projektů. Další možnosti by bylo zajištění rámcových smluv, které by umožnily využívání odborných kapacit soukromého sektoru. Základem pro rozvíjení činnosti v této oblasti by mohly být existující brownfieldové jednotky na krajích, na jejichž aktivizaci je zaměřené Opatření 1.4. Toto opatření by mohlo pomoci zejména menším městům a obcím, které nemají vlastní odborné kapacity pro přípravu a realizaci projektů na brownfeldech. Náročnost zavedení tohoto opatření bude nízká (při rozšíření činnosti stávajících organizací) až středně vysoká (při založení nových organizací). Totéž platí o nákladech zavedení opatření a provozních nákladech. Nositelem opatření by byly krajské samosprávy.
- 1.10 Integrace maxima činností a kompetencí v oblasti revitalizace brownfieldů v rámci jednoho resortu (zejména činnost řídicího orgánu programů podpory brownfieldů a činnost státního developera). Umožnění podpory v celém projektovém cyklu i pro všechna funkční využití v rámci jednoho programu podpory. Toto opatření je zaměřené na omezení resortismu a z něj vyplývajících nedostatků v koherenci podpory revitalizace brownfieldů mezi dotčenými resorty. Cílem je soustředění maxima kompetencí v oblasti podpory revitalizace brownfieldů a politik ovlivňujících revitalizaci brownfieldů v rámci jednoho resortu. Při budoucí práci s touto Analýzou by bylo nezbytné určit, o jaký resort by se jednalo (v úvahu připadá zejména MPO, nebo MMR, případně i MŽP). Tento resort by mj. zřizoval výše uvedený fond pro podporu revitalizace brownfieldů a zřizoval, resp. zakládal státního developera. Problémem tohoto opatření je ovšem velmi složitá domluva mezi resorty (a relativně nižší pravděpodobnost jeho realizace) a riziko, že ve výsledku stále zůstanou některé důležité kompetence relevantní pro revitalizaci brownfieldů na jiných resortech. Náročnost zavedení opatření je střední (potřeba přesunů v agendě ústředních orgánů státní správy), náklady zavedení jsou spíše nízké a provozní náklady by oproti současnému stavu nevzrostly (nenavýšení kapacit oproti stávajícímu stavu). Nositelem opatření by byly resorty relevantní pro problematiku brownfieldů (v optimálním případě MPO, MMR, MŽP, MZe, MF, případně i MK).
- 1.11 Vytvoření jedné státní organizace založené více resorty, která by problematiku brownfieldů řešila napříč resorty. Toto opatření je stejně jako předchozí zaměřené na překonání potíží resortismu, je však všeobecně přijatelnější alternativou. Jako ideální forma organizace založené více resorty se jeví akciová společnost (která by zároveň působila jako státní developer dle Opatření 1.6). Tu by mohlo nejprve vytvořit MPO, následně by se do ní připojila ve formě akcionářů i další relevantní ministerstva. Výhodou akciové společnosti by byla mj. větší autonomie v oblasti financování a výdajů. Tato organizace by jednak mohla převzít roli

státního developera, jednak by mohla převzít investiční aktivity od dalších organizací (např. sanace starých ekologických zátěží). Dále by mohla být platformou pro systematické řešení problematiky revitalizace brownfieldů. V případě zdárné integrace agendy v oblasti revitalizace brownfieldů v rámci jednoho resortu (Opatření 1.10) by akcionářem této organizace byl jen tento resort. Náročnost zavedení takové organizace by byla střední, protože by bylo možné využít existující know-how. Náklady zavedení by byly střední a provozní náklady střední až vysoké (podle velikosti organizace). Nositeli opatření by byly resorty majetkově zapojené do organizace (v optimálním případě MPO, MMR, MŽP, MZe, MF).

- 1.12 Pomoc veřejným subjektům v předprojektové a projektové přípravě. Možnost využití přímé dotace, anebo vysoutěžení rámcových smluv na jednotlivé činnosti přípravy ze strany MPO/CzechInvestu/krajů, které by poskytly obcím potřebné odborníky, kteří by zajistili design proveditelného projektu. Smyslem tohoto opatření je zvýšit absorpční kapacitu veřejného sektoru při přípravě a revitalizaci brownfieldů a zvýšit efektivitu přípravy revitalizace brownfieldů. Právě předprojektová a projektová příprava činí mnohým obcím a městům potíže, protože pro ni na místní úrovni chybí know-how. Centralizovaná odborná pomoc v podobě konzultační podpory by tak mohla přispět mj. k přípravě proveditelnějších záměrů, větší efektivitě předprojektové a projektové přípravy a k vyvarování se chyb v tomto procesu. Náročnost zavedení tohoto opatření by byla nízká (vybudování interních kapacit) až střední (vysoutěžení rámcových smluv s externími poskytovateli), náklady zavedení nízké, a provozní náklady střední (potřeba kapacit v řádu desítek úvazků). Nositelem opatření by bylo MPO a krajské samosprávy.
- 1.13 Vytvoření katalogu možností financování revitalizace brownfieldů a (procesních) příkladů dobré praxe pro inspiraci akτέρů v oblasti revitalizace brownfieldů. Katalog bude obsahovat i metodiku postupu revitalizace (do které bude mj. zahrnuto zpracování studie proveditelnosti, realizace architektonické soutěže, příprava projektové dokumentace apod.). Smyslem tohoto opatření je osvěta o optimálním postupu revitalizace brownfieldu a o aktuálních možnostech financování (finanční podpory). Katalog bude v každé své části poskytovat kontakty na osoby, které poskytnou nositelům záměrů metodickou podporu. Náročnost zavedení tohoto opatření je nízká (jedná se pouze o vytvoření materiálů a jejich publikaci na webu). Náklady zavedení budou nízké (náklady na vypracování katalogu). Průběžné náklady budou zahrnovat práce na aktualizaci katalogu (prostřednictvím interního personálu nositele) a kontaktní / konzultační podporu uživatelů. Nositelem opatření by měla být v optimálním případě výše navrhovaná akciová společnost založená na podporu revitalizace brownfieldů (do té doby případně CzechInvest).
- 1.14 Využívání dobrovolných svazků obcí a místních akčních skupin jako platformy pro zajištění personálních a odborných kapacit obcí pro revitalizaci brownfieldů. Smyslem tohoto opatření je zajistit odborné kapacity pro realizaci projektů revitalizace brownfieldů na nadmístní úrovni s využitím subjektů zakládaných, nebo spoluzakládaných obcemi. Obce by se tak prostřednictvím svých členských příspěvků mohly podílet na vybudování společných odborných kapacit, které by byly využívány pro realizaci projektů revitalizace brownfieldů v zájmovém území. Dobrovolné svazky obcí a místní akční skupiny by se tak staly buď přímo investory aktivit na brownfieldech, nebo by poskytovaly obcím jako investorům u těchto aktivit odbornou (metodickou / konzultační / analytickou) podporu. Přitom by bylo potřeba promítnout tuto možnost do nastavení podpory a pravidel dotačních programů pro města a obce. Zavedení tohoto opatření by bylo středně náročné, protože by bylo nutné vytvořit na této úrovni know-how. Náklady zavedení by byly v každé takové organizace nízké, stejně jako provozní výdaje na tuto činnost (bez investic do lokalit brownfieldů). Nositeli opatření by byly příslušné subjekty při metodické a další podpoře od relevantních orgánů (mj. řídicích orgánů relevantních programů podpory).
- 1.15 Zavedení bonifikace programů podpory, které jsou realizovány na brownfieldech v rámci relevantních podporovaných investičních aktivit u tematických operačních programů (případně dalších dotačních programů). Toto opatření reaguje na stávající situaci, kdy jsou aktivity na brownfieldech podpořitelné z většího množství programů podpory, ale podmínky podpory mezi nimi nejsou sladěné a zpravidla přitom nedochází k upřednostňování podpory projektů na brownfieldech. Cílem tedy je zavést bodovou bonifikaci v rámci věcného hodnocení projektových žádostí pro projekty realizované na brownfieldech. Toto opatření by tak obnášelo změnu nastavení hodnotících kritérií v plánovaných výzvách v programovém období 2021–2027, a plošné zavedení bonifikace projektů na brownfieldech v rámci přípravy programů pro období 2028+. Náročnost zavedení opatření je nízká vzhledem k tomu, že obnáší změnu specifických pravidel pro příjemce podpory v jednotlivých programech a pravidel pro jednotlivé výzvy. Náklady zavedení stejně jako průběžné náklady jsou minimální, protože jsou součástí běžné agendy implementace programů podpory. Nositeli opatření by měly být řídicí orgány jednotlivých programů podpory.

Daně a finanční podpora

- 2.1 Vytvoření dlouhodobě udržitelného systému finanční podpory revitalizace brownfieldů na národní úrovni. Využívání daní vybraných na brownfieldech a poplatků za odejmutí ze ZPF pro podporu revitalizace brownfieldů prostřednictvím fondu uvedeného v předchozí kategorii opatření. Cílem tohoto opatření je zajištění finanční podpory revitalizace brownfieldů na státní úrovni bez ohledu na podporu z fondů EU a s využitím „vlastních“, dedikovaných příjmů, tedy bez závislosti na státním rozpočtu. Opatření také přispěje k motivaci investorů k revitalizaci brownfieldů, a to na jedné straně prostřednictvím zpoplatnění výstavby na greenfieldech (poplatky za odnětí ze ZPF), na druhé straně podporou revitalizace brownfieldů. Náročnost zavedení opatření je střední, protože bude obnášet změny příslušné legislativy. Protože je toto opatření založené zejména na opatření 1.7 (které je podmnožinou tohoto opatření), jsou náklady nad rámec opatření 1.7 minimální. Nositelem opatření by byl zřizovatel fondu, který bude využíván pro podporu revitalizace brownfieldů (viz opatření 1.7).
- 2.2 Zvýšení daně z nemovitých věcí pro brownfieldey, např. formou:
 - 2.2.a Zavedení zvláštní sazby daně z nemovitých věcí pro brownfieldey – za předpokladu dlouhodobé nečinnosti vlastníka. Smyslem tohoto opatření je především finanční motivace vlastníků brownfieldů k jejich revitalizaci. Zvláštní daň by byla uvalena na vlastníky, kteří dlouhodobě nerealizují investiční aktivity revitalizace brownfieldů. Odvíjela by se nad rámec sankcí

vyplývající z nedodržování stavebního řádu. Nemělo by se jednat o případy, kdy vlastník čeká na změnu územního plánu, nebo projednává územní rozhodnutí a stavební povolení na revitalizaci brownfieldu. Vzorem pro tuto daň by byl příklad dobré praxe z belgického Valonska uvedený v kapitole C1. O vyměření daně by rozhodoval buď Finanční úřad na základě vlastního šetření, nebo na základě podnětu ze stavebního úřadu. Toto opatření by obnášelo potřebu legislativních změn (zákonu o dani z nemovitých věcí), proto je náročnost jeho zavedení hodnocena jako střední. Jeho zavedení by obnášelo nízké náklady spojené s potřebou vytvoření know-how a proškolení osob, které by rozhodovaly o uvalení vyšší sazby daně. Vzhledem k vyšším generovaným daňovým výnosům by opatření generovalo provozní zisk. Nositelem opatření by bylo MF.

- 2.2.b Případně převádění pozemků brownfieldů do kategorie stavebních pozemků za účelem zvýšení sazby daně z nemovitých věcí. Toto opatření představuje jednu z variant vyššího zdanění brownfieldů, a to prostřednictvím zvýšení základní sazby daně z nemovitých věcí prostřednictvím převedení brownfieldů z druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a ostatní ploch (kam většina brownfieldů spadá) na stavební pozemek dle zákona o dani z nemovitých věcí (pro který platí o řád vyšší základní sazba daně). Tento postup by platil pouze pro ty brownfieldy, které jsou dle ÚPD určené k zastavění (transformaci na zastavěné území). To by obnášelo nutnost legislativních změn, kdy by se stavební pozemek dle zákona o dani z nemovitých věcí definoval šířeji, než doposud⁴⁰. Náročnost zavedení je hodnocena jako střední. Toto opatření by bylo nutné navázat na vymezení brownfieldů dle Národní databáze brownfieldů, resp. katastru nemovitostí (viz opatření 1.2), pak by ovšem platila vyšší sazba plošně pro všechny majitele brownfieldů (i ty aktivní). Náklady zavedení opatření by byly nízké (za předpokladu provázání s opatřeními 1.2) a opatření by vzhledem k vyšším daňovým výnosům generovalo provozní zisk. Nositelem opatření by bylo MF ve spolupráci s Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- 2.2.c Provázání místního koeficientu daně z nemovitých věcí s definicí brownfieldu. Tato varianta počítá se zvýšením daně z nemovitých věcí pro vybrané brownfieldy na základě vymezení území brownfieldu jako území, kde se uplatňuje místní koeficient daně z nemovitých věcí. To by bylo možné na základě provázání s definicí brownfieldu, resp. zanesením konkrétní lokality do Národní databáze brownfieldů, resp. katastru nemovitostí. Cílem je, aby stanovení místního koeficientu pro brownfield obstálo u Ministerstva vnitra, které aktuálně ruší obecní vyhlášky uvalující místní koeficient na konkrétní území obce kvůli nejednoznačnému výkladu zákona o dani z nemovitých věcí. Otázkou je možnost úpravy místního koeficientu v zákoně tak, aby mohl dosahovat vyšších hodnot než dnes. Toto opatření může být obdobou opatření 2.2.a s tím rozdílem, že zde o vyšší sazbě daně rozhoduje zastupitelstvo obce. Implementace tohoto opatření by musela být zohledněna v zákoně o dani z nemovitých věcí, proto je jeho zavedení hodnoceno jako středně náročné. Náklady zavedení opatření by byly nízké a opatření by vzhledem k vyšším daňovým výnosům generovalo provozní zisk. Nositelem opatření by bylo MF.
- 2.3 Zvýšení poplatků za odnětí ze ZPF. Jednak zvýšením ceny pozemků, ze které se stanovuje základní sazba poplatku, jednak zvýšením koeficientu třídy ochrany u půd nejvyšších tříd ochrany (zejména tam, kde se neuplatňují faktory životního prostředí). Cílem opatření je zvýšit motivaci stavebníků k umístování staveb na brownfieldy prostřednictvím vyššího zpoplatnění záboru ploch ZPF. To zejména tam, kde se neuplatňují faktory životního prostředí, stále není dostatečně motivující k hledání alternativ. Opatření by obnášelo potřebu změny zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, tudíž je jeho zavedení hodnoceno jako středně náročné. Náklady zavedení opatření by byly minimální (součást standardního legislativního procesu) a opatření by vzhledem k vyšším daňovým výnosům generovalo provozní zisk. Nositelem opatření by bylo MZe.
- 2.4 Zavedení sazby poplatku za odnětí ze ZPF i pro přeměnu ploch volné krajiny (orné půdy, sadů, trvalých travních porostů) na plochy zahrad. Smyslem tohoto opatření je zajistit šetrnější nakládání s plochami volné krajiny (přeměna ploch volné krajiny na plochy zahrad není v současné době nijak zpoplatněna) a motivovat stavebníky prostřednictvím těchto poplatků k využívání brownfieldů. Přitom je nezbytné, aby klasifikace pozemků v Katastru nemovitostí odpovídala co nejvíce skutečnosti, aby tak nedocházelo ke zpoplatňování těchto i na brownfieldech. Opatření by obnášelo potřebu změny zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, tudíž je jeho zavedení hodnoceno jako středně náročné. Náklady zavedení opatření by byly minimální (součást standardního legislativního procesu) a opatření by vzhledem k vyšším daňovým výnosům generovalo provozní zisk. Nositelem opatření by bylo Mze.
- 2.5 Využívání výnosů z poplatků za odnětí ze ZPF pro podporu revitalizace brownfieldů (např. vyčleněním příslušné části SFŽP pro podporu revitalizace brownfieldů, nebo odvody do jiného fondu, který by byl využíván pro podporu revitalizace brownfieldů). Toto opatření souvisí s opatřeními 1.7 a 2.1. Cílem je dosáhnout multiplikačního efektu při ochraně ZPF. Jednak vyšším zpoplatněním záboru ZPF, jednak revitalizací brownfieldů prostřednictvím výnosů z tohoto zpoplatnění, což obojí může přispět k vyšší atraktivitě brownfieldů pro stavebníky. Potenciální výnosy z poplatků za odnětí ZPF však může snížit přijetí aktuálního návrhu MŽP na zákaz vymezení podnikatelských zón na ZPF 1. a 2. třídy ochrany. Případný výpadek příjmů může být sanován vyšším zpoplatněním ostatních případů záboru ZPF, nebo prostřednictvím vyšších daní z nemovitých věcí pro brownfieldy (případně i prostřednictvím celkového zvýšení daně z nemovitých věcí, jejichž část by byla určena pro podporu revitalizace brownfieldů). Opatření by obnášelo potřebu legislativních změn, tudíž je jeho zavedení hodnoceno jako středně náročné. Náklady zavedení opatření by byly minimální (součást standardního legislativního procesu) a jeho provozní náklady by také byly minimální (spadají pod opatření 1.7). Nositelem opatření by byl zřizovatel fondu, který bude využíván pro podporu revitalizace brownfieldů (viz opatření 1.7).
- 2.6 Zavedení daňových pobídek / slev na dani pro aktivity revitalizace brownfieldů. Cílem tohoto opatření je motivovat vlastníky, resp. investory k revitalizaci brownfieldů tím, že se jim vícenásobně oproti výstavbě na greenfieldech kompenzují prostřednictvím daňových pobídek. Možností je přitom jednak zavedení nižší sazby DPH pro stavební aktivity na brownfieldech, jednak snížení daně z nemovitých věcí po revitalizaci brownfieldu (zejména za předpokladu, že budou sazby daně oproti současnému stavu zvýšeny). Zároveň by bylo potřeba výrazné zvýhodnění investičních záměrů situovaných na brownfieldech u investičních pobídek tak, aby se pro jejich příjemce zvýšila investiční atraktivita brownfieldů. Investiční pobídky pro investory na brownfieldech by mohly mít formu slevy na dani z příjmů, hmotné podpory, nebo dalších daňových úlev (např. nižší sazba DPH u stavebních prací na brownfieldech,

⁴⁰ Aktuálně je definován jako nezastavěný pozemek určený k zastavění zdánlivou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení.

sleva na dani z nemovitých věcí). Před zavedením tohoto opatření by tak bylo potřeba důkladně analyzovat možnosti podpory a potenciální poptávku a na základě toho zvolit vhodnou formu investičních pobídek. Zavedení tohoto opatření by pak vyžadovalo změny příslušné legislativy, bylo by tudíž středně náročné. Náklady zavedení by byly nízké (nad rámec standardního legislativního procesu by obnášely podkladovou analýzu), provozní náklady by byly střední až vysoké (snížení daňových výnosů). Nositelem opatření by byla agentura CzechInvest (případně organizace zastřešující problematiku revitalizace brownfieldů) a MF.

- 2.7 Změna rozpočtového určení daní směřující k provázání daňových příjmů obcí s daňovými odvody podnikatelů s provozovny na jejich území. Motivace v podobě daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti – 6 % výlučně obci, kde se nachází provozovna. Cílem opatření je motivovat obce k podpoře podnikání prostřednictvím zajištění vyšších daňových příjmů z daňových odvodů generovaných provozovny na území obce. Obce by tak oproti dnešnímu stavu měly daňové výnosy ovlivněné podnikatelskou činností na svém území. Výsledkem by mohl být větší zájem na přeměně brownfieldů na plochy a objekty k podnikání. Toto opatření by obnášelo potřebu legislativních změn, tudíž je jeho zavedení hodnoceno jako středně náročné. Náklady zavedení opatření by byly minimální (součást standardního legislativního procesu) a jeho implementace by z dlouhodobého hlediska byla rozpočtově neutrální až pozitivní (vyšší motivace na místní úrovni k podpoře podnikání). Nositelem opatření by bylo MF.
- 2.8 Nastavovat podmínky podpory podle důkladné analýzy absorpční kapacity. Důkladná analýza absorpční kapacity by měla napovědět, za jakých podmínek bude podpora pro příjemce atraktivní a jak ji případně zacílit, aby měla co největší efekt. Smyslem je předejít situacím, kdy nevhodně nastavené podmínky podpory odrazují potenciální příjemce od podání žádosti, nebo znemožňují získání podpory relevantním žadatelům, či situacím, kdy je podpořeno jen několik málo nákladných záměrů a efekt podpory je tak velmi omezený. Zavedení tohoto opatření spočívá v dílčích změnách v práci řídicích orgánů programů podpory (např. objednání analýz absorpční kapacity) a jeho náročnost je tak nízká. Také jednorázové náklady zavedení v přepočtu na jeden program podpory jsou nízké. Provozní výdaje jsou přitom prakticky nulové (absorpční kapacitu je však vhodné analyzovat v pravidelných intervalech). Nositelem opatření by byly řídicí orgány příslušných programů podpory.
- 2.9 Dlouhodobá podpora revitalizace brownfieldů na všechna funkční využití. Cílem tohoto opatření je maximální flexibilita podpory revitalizace brownfieldů z hlediska výsledného funkčního využití. Doposud totiž většina programů podpory omezovala podporu jen na vybrané funkce, což omezovalo možnosti využívání podpory a diskvalifikovalo multifunkční záměry. Podpora by tak měla mj. umožňovat multifunkční využití (50 % podnikatelské, 50 % nepodnikatelské). Volnou inspirací u podpory multifunkčních záměrů přitom může být současný program MPO Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití. Přitom je ovšem potřeba metodicky řešit pravidla veřejné podpory tak, aby byla umožněna maximální flexibilita podpořených záměrů. Náročnost zavedení opatření je nízká (podmínky podpory ve stávajících programech je možné průběžně měnit), náklady zavedení jsou minimální. Provozní náklady opatření jsou také minimální (nedochází ke změnám financování a administrace, pouze ke změnám podmínek podpory). Nositelem opatření by byly řídicí orgány příslušných programů podpory.
- 2.10 Podpora v celém procesu revitalizace brownfieldů. Cílem opatření je podporovat nejen dílčí aktivity revitalizace brownfieldů, ale všechny aktivity v celém projektovém cyklu – jak v projektové přípravě, tak v realizaci aktivit, které přemění brownfield na rozvojovou zónu (asanace, sanace starých ekologických zátěží, zasíťování apod.). Nástroje podpory by přitom bylo vhodné diferencovat podle etapy revitalizace. Např. předprojektovou a projektovou přípravu podporovat formou dotací, revitalizaci do bodu 0 částečně formou dotací, následný rozvoj pak kombinací finančních nástrojů a komerčního financování (pokud se nejedná o revitalizaci na veřejnou funkci). Volnou inspirací může být stávající program MPO Smart Parks for the Future. Zavedení tohoto opatření je hodnoceno jako středně náročné, protože vyžaduje vytvoření komplexního systému podpory (v souladu s opatřením 1.7). Jsou přitom očekávány nízké náklady zavedení (potřeba důkladné analýzy absorpční kapacity v souladu s opatřením 2.8) nízké provozní náklady (potřeba dodatečných kapacit na straně zprostředkovatele podpory). Nositelem opatření by byly řídicí orgány příslušných programů podpory.
- 2.11 Podpora jak formou finančních nástrojů, tak dotací (omezených do určité výše). Dotační podporu v budoucnu směřovat mj. na přípravu revitalizace brownfieldů (průzkumné práce, studie proveditelnosti, projektové dokumentace apod.). Smyslem tohoto opatření je umožnit existenci dotační (nevratné) podpory i v dlouhodobém výhledu, kdy se v ČR předpokládá intenzivnější nahrazení dotační podpory finančními nástroji (návrtným způsobem financování). Některé aktivity revitalizace brownfieldů (viz výše) přitom bude vhodné i nadále podporovat formou dotací, bez nichž nebude revitalizace brownfieldů kategorie B i C proveditelná. Toto opatření bude doplňovat činnost státního developera, který se bude zabývat revitalizací brownfieldů do „bodů nula“. Příjemcem podpory tak může být jak státní developer, tak subjekty, které budou revitalizovat jiné brownfieldy než státní developer. Náročnost zavedení tohoto opatření je hodnocena jako nízká, protože je možné navázat toto opatření na existující programy podpory. Náklady na zavedení jsou minimální (součást běžné agendy při nastavování programů podpory) a provozní výdaje budou obnášet nízké náklady (potřeba dílčích dodatečných kapacit na straně zprostředkovatele podpory). Nositelem opatření by byly řídicí orgány příslušných programů podpory.
- 2.12 Kromě podpory podnikatelského a nepodnikatelského využití také podpora rekultivací a sukcesních rekultivací (přeměna brownfieldů na ornou půdu, trvalé travní porosty, lesní, nebo vodní plochy při zohlednění sukcese). Cílem opatření je umožnit i podporu zpětné přeměny brownfieldů na plochy volné krajiny, a to mj. na brownfieldech situovaných v extravilánu sídel (bývalé vojenské objekty, zemědělské objekty apod.). Toto opatření bude nabývat na důležitosti v případě adaptace přístupu „zero net artificialisation“. Jde o možnost kompenzace růstu zpevněných ploch zpětnou přeměnou zpevněných ploch na nezpevněné. Náročnost i nákladnost zavedení tohoto opatření je hodnocena jako nízká (jde o rozšíření stávající podpory a pořízení analytických podkladů pro její vhodné nastavení). Také provozní náklady jsou hodnoceny jako nízké (potřeba řádově několika úvazků v rámci administrace podpory). Nositelem opatření by byly řídicí orgány příslušných programů podpory.
- 2.13 Podpora pro podnikatele, zejména malé a střední podniky. Úprava finančních nástrojů od Národní rozvojové banky, aby byly více využitelné pro development a zejména regeneraci brownfieldů. Toto opatření cílí na vyšší podporu podnikatelského využití

brownfieldů, mj. prostřednictvím takového nastavení návratného financování revitalizace brownfieldů pro podnikatelské využití (zvýhodněné úvěry, bankovní záruky), které bude atraktivnější pro uživatele. To by spočívalo jednak ve flexibilnějším nastavení podmínek podpory, jednak ve vytvoření finančního nástroje pro development jako takový (který v současné nabídce chybí). Podmínky podpory by také mohly zahrnovat motivační prvky při řádném splácení úvěru. Náročnost i nákladnost zavedení tohoto opatření je hodnocena jako nízká (jde o úpravy podmínek stávající podpory a pořízení analytických podkladů pro její vhodné nastavení). Také provozní náklady jsou hodnoceny jako nízké (potřeba zajištění kapacit pro administraci podpory). Nositelem opatření by byly řídicí orgány příslušných programů podpory.

Územní plánování

- 3.1 Potřeba upřesnění pojmu plocha nebo koridor nadmístního významu, plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí pro zajištění důslednější práce s ním v rámci zásad územního rozvoje. Principem upřesnění by mělo být stanovení hranice rozlohy, nad kterou je rozvojová zóna automaticky považována za takovou plochu (přitom připustit, že plochy nadmístního či celostátního významu mohou být i menší). To může být zajištěno buď přímo ve stavebním zákoně, nebo v prováděcí vyhlášce či závazné metodice pro tvorbu ÚPD. Ve stavebním zákoně by tak bylo možné požadovat, aby záměry na greenfieldech o rozloze nad 10 ha byly posouzeny a vyhodnoceny v regionálních vazbách a souvislostech v rámci návrhu ZÚR. Teprve pak je promítat do ÚP obcí. Tento požadavek by mohl být součástí definice pojmu plocha nebo koridor nadmístního významu (§ 12, odst. g zákona č. 283/2021 Sb.). V případě zohlednění opatření v rámci stavebního zákona by byla náročnost zavedení opatření střední. Náklady zavedení opatření jsou minimální, průběžné náklady budou ovlivněné nutností řešení většího množství rozvojových ploch v rámci ZÚR (čímž se stane proces pořizování ZÚR mírně náročnější) a budou tudíž nízké. Nositelem opatření by bylo MMR.
- 3.2 Intenzivnější zapracování téma brownfieldů do ÚPD na všech úrovních. Zejména pak:
 - Územní rozvojový plán – vymezení zastavitelných a transformačních ploch mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahujících svým významem území jednoho kraje.
 - Zásady územního rozvoje – vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch nadmístního významu, stanovení účelu, pro který jsou vymezeny, a požadavky na jejich využití. Přitom bude potřeba respektovat měřítko ZÚR, plochy tedy vymezovat obecně, ne jako konkrétní pozemky, ale jako areály nebo oblasti.
 - Územní plány – vymezování ploch přestavby na územích brownfieldů při stanovení co nejflexibilnějších regulativů (např. stanovení omezeného výčtu nepřipustného funkčního využití).
 - Toto opatření je zaměřené na intenzivnější práci s významnými rozvojovými zónami na vyšších úrovních, které doposud rozvojové zóny řešily jen minimálně. Vymezování zastavitelných ploch nadmístního, či celostátního významu má za cíl regulovat vymezování nových rozsáhlých ploch na greenfieldech (dle opatření 3.1) na úrovni státní i krajské ÚPD a tím omezit možnost svévolného vymezování takových ploch na úrovni obcí (s ohledem na nadmístní dopady těchto zón). Vymezování ploch přestavby pak má vytvářet podmínky pro revitalizaci brownfieldů. Přitom je potřeba, aby byly podmínky pro plochy přestavby co nejflexibilnější a ÚPD na všech relevantních úrovních vytvářely podmínky pro zvýšení potenciálu jejich revitalizace (např. prostřednictvím návrhů ploch a koridorů potřebné dopravní a technické infrastruktury). Jedná se o opatření, které využívá existující nástroje územního plánování, náročnost i nákladnost jeho zavedení je tedy nízká až minimální. Z hlediska provozních výdajů lze očekávat nízké vícenásobky oproti současné situaci z důvodu řešení většího množství ploch a koridorů na úrovni ZÚR a případně i územního rozvojového plánu. Nositelem opatření by bylo MMR, implementace by však závisela i na vůli místních a krajských samospráv.
- 3.3 Důsledné využívání všech nástrojů územního plánování a podmínek změn v území pro vytváření podmínek k preferenci rozvoje na brownfieldech. Zejména ve formě:
 - Většího využívání nástroje etapizace změn využití v území (z hlediska regulace výstavby na greenfieldech). Využívání tohoto nástroje na všech rozsáhlejších greenfieldech. Podmínění změn funkčního využití na greenfieldech zastavením určité části brownfieldů v území.
 - Podmínění změn funkčního využití území na rozsáhlejších greenfieldech pořízením územní studie, nebo regulačního plánu.
 - Podpory (finanční i metodické) pořizování územních studií pro rozsáhlejší brownfieldy a zpracování studií proveditelnosti, které budou definovat parametry pro ekonomicky rentabilní výstavbu.
 - Pořízení a vydávání územního opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území nadmístního významu pro rozsáhlé greenfieldy, jejichž nabídka ohrožuje naplňování principů územního plánování (mj. z hlediska preference rozvoje na brownfieldech).
 - Cílem tohoto opatření je zvýšení, resp. zefektivnění využívání existujících nástrojů územního plánování, resp. podmínek změn v území za účelem zvýšení potenciálu výstavby na brownfieldech oproti greenfieldům. Jedná se tak jen o změnu způsobu práce za stávajících podmínek, kterou je vhodné prosazovat např. formou metodické podpory a osvěty zaměřené na relevantní aktéry. Náročnost zavedení opatření je tudíž nízká, stejně jako nákladnost (spočívající v realizaci osvětových aktivit). Provozní výdaje jsou nízké až středně vysoké, přičemž obnášejí výdaje na pořízení územních studií či regulačních plánů financovaných přímo, či prostřednictvím podpory veřejným sektorem. Nositelem opatření by bylo MMR, implementace by však závisela i na vůli místních a krajských samospráv.
- 3.4 Zavedení nových podmínek změn v území – např. stanovení maximální přípustné výměry zastavitelných ploch na greenfieldech pro obce a města v rámci zásad územního rozvoje. Tam, kde již byly rozsáhlé greenfieldy vymezené, by měly obce povinnost

regulovat greenfieldy prostřednictvím dalších nástrojů (etapizace, podmínění změn funkčního využití území pořízením územní studie nebo regulačního plánu apod.). Opatření cílí na větší regulaci výstavby na greenfieldech na úrovni krajů z důvodu nadměrných dopadů výstavby na greenfieldech tam, kde je tato výstavba intenzivní (podle vzoru z některých německých spolkových zemí). Tato regulace by přitom byla založená na zohledňování nabídky brownfieldů (tam, kde je vysoká by se vymezování zastavitelných ploch na greenfieldech regulovalo striktněji). Retroaktivní regulace greenfieldů prostřednictvím dalších nástrojů by musela mít oporu v zákoně, aby nebylo projednávání nově zavedených podmínek příliš komplikované. V souladu s platnou legislativou (§ 133 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.) by ovšem bylo vhodné také rušit zastavitelné plochy na greenfieldech (při ověření realizovatelnosti rušení bez náhrad majitelům soudní cestou). Vzhledem k nutnosti legislativních změn je zavedení tohoto opatření považováno za středně náročné. Náklady zavedení by byly nízké (spočívaly by ve vytvoření metodik a osvětě) a provozní náklady nízké (vícenáklady v rámci přípravy ZÚR). Nositelem opatření by bylo MMR, implementace by však závisela i na vůli místních a krajských samospráv.

- 3.5 Zefektivnění a urychlení procesu přípravy a schvalování nových ÚPD a změny ÚPD. Cílem tohoto opatření je zkrácení procesu pořizování nových ÚPD a změn ÚPD, který je v současné době (zejména ve větších městech) neúnosně dlouhý a neúměrně náročný. To je i jedním ze záměrů nového stavebního zákona, vzhledem k jeho novelizaci ovšem není aktuálně možné předjímat výsledný efekt. K dosažení zefektivnění procesu přípravy ÚPD a jejich změn by však mohlo přispět rozvolnění regulativů ÚPD (zejména územních plánů měst a obcí) tak, aby byla v území větší flexibilita rozvoje, což by mohlo přispět ke snížení potřeby změn ÚP. ÚP měst a obcí by tak nemusely jít do takového detailu, jako je dnes obvyklé, a v zónách, jejichž využití by bylo nutné řešit detailněji, by toto zpřesňovaly územní studie a regulační plány. S těmito principy ovšem může být v rozporu standardizace ÚPD, která může naopak přinášet do území detailní, a přitom plošně požadavky na funkční využití území, které nemusí odpovídat místním specifikům a budou zakládat potřebu častějších změn ÚPD. Opatření by tak mohlo spočívat zejména v metodickém rozvolnění regulativů územního plánování (zejména na úrovni ÚP měst a obcí) a předcházení jeho striktního pojetí v důsledku závazných předpisů. V takovém případě by obnášelo zavedení opatření nízkou náročnost, i nízké náklady zavedení. Opatření by mohlo vést k provozním úsporám vzhledem k efektivnějšímu procesu pořizování a změn ÚPD. Nositelem opatření by bylo MMR, implementace by však závisela i na vůli místních a krajských samospráv.
- 3.6 Pořizování územních studií pro rozsáhlejší rozvojové/transformační zóny jako celek, a nikoliv per partes na základě žádosti developera jen pro část zóny. U rozsáhlejších zón zajištění etapizace a větší flexibility (umožňující dílčí změny funkce a parametrů zástavby při změně poptávky na trhu). U rozsáhlejších transformačních zón, kde jsou změny funkčního využití podmíněny zpracováním územní studie, místy dochází k separátnímu zpracování územních studií jen pro část zóny a výsledný development je tak nekonzistentní a nekvalitní. Při zpracování územních studií a případně zanesení detailnějších požadavků na development do územních plánů pak může docházet k tomu, že regulativy pro později transformované části zóny neodpovídají změně situace na trhu. Proto by bylo vhodné rozvoj na rozsáhlejších transformačních zónách plánovat jako celek v rámci jedné územní studie, ale přitom umožnit etapizaci a vyšší flexibilitu, zejména pro výstavbu v rámci pozdějších etap. Jedná se tak jen o změnu způsobu práce za stávajících podmínek, kterou je vhodné prosazovat např. formou metodické podpory a osvěty zaměřené na relevantní aktéry. Náročnost zavedení opatření je tudíž nízká, stejně jako nákladnost (spočívající v realizaci osvětových aktivit). Provozní výdaje jsou minimální, při předcházení nutnosti pozdějších změn ÚPD může docházet i k provozním úsporám. Nositelem opatření by bylo MMR, implementace by však záležela i na vůli místních samospráv.
- 3.7 Vyšší flexibilita funkčního využití území (zejména u rozsáhlejších) transformačních zón. Stanovení podmínek, za jakých mohou být v rámci zón nerušící výroby přípustné jiné funkce (např. bydlení, sportoviště), aby bylo možné v rámci zón nerušící výroby realizovat polyfunkční development bez nutnosti změny ÚPD. Mnoho rozsáhlejších transformačních zón je možné revitalizovat jen postupně a za předpokladu polyfunkčního charakteru výsledného developmentu. Může se totiž stát, že na místním trhu není potenciál pro využití území pouze jednou či několika málo funkcemi, a pro úspěšnou revitalizaci rozsáhlejších brownfieldů je nezbytné situovat v území funkce, které vedle sebe zažít regulativy ÚPD neumožňují. To se týká i zón vymezených pro nerušící výrobu, které v současné době zpravidla neumožňují umístění bydlení, nebo sportovišť, a to navzdory skutečnosti, že v rámci nerušící výroby mohou být v území umístěny provozy, které nepředstavují pro obytnou funkci žádná hygienická omezení ani rizika. V rámci vymezování rozsáhlejších transformačních zón je tak žádoucí umožnit co nejširší flexibilitu jejich využití a hledat možnosti, jak vedle sebe umístit funkce, které při zažitých regulativách nejsou vzájemně přípustné (navzdory tomu, že na sebe nemusí mít negativní vlivy). Zavedení tohoto opatření může obnášet nutnost změn norem, či standardizace územního plánu v mnoha případech ovšem postačí i změna způsobu práce s územním plánem. Zavedení opatření tak obnáší nízkou náročnost i náklady. Provozní výdaje jsou minimální, při předcházení nutnosti pozdějších změn ÚPD může docházet i k provozním úsporám. Nositelem opatření by bylo MMR, implementace by však záležela i na vůli místních samospráv.
- 3.8 Dílčí rozvolnění pravidel regulačního plánu tak, aby změny detailů v parametrech zástavby neobnášely nutnost změny regulačního plánu. Cílem opatření je zvýšit využitelnost nástroje regulačního plánu v podmínkách ČR, kde se tomuto nástroji většina aktérů vyhýbá z důvodu velmi nízké flexibility v následných změnách. To by mohlo obnášet např. definici maximálního a minimálního rozsahu podrobnosti regulačního plánu. Případně v nastavení podmínek „měkkosti“ včetně vazby na podmínky – za jakých okolností lze postupovat jinak – kompenzace, smlouvy jednotlivých dílčích aktérů atd. Případně nastavit kritéria podmíněně přípustného i v rámci regulačních plánů – to co je hraniční a je nutné odborné posouzení dle jednotlivých případů formou komise, místního šetření atd. Zavedení opatření by tak obnášelo změny v příslušných metodikách a předpisech, případně i přímo ve stavebním zákoně. Náročnost zavedení opatření je tak střední. Nákladnost zavedení opatření pak minimální (nejde nad rámec standardního legislativního procesu). V důsledku opatření by mohlo dojít k pořizování většího množství regulačních plánů, což by zvýšilo provozní náklady opatření, na druhou stranu by se však omezil počet změn regulačních plánů. Jsou tak předpokládány nízké provozní náklady. Nositelem opatření by bylo MMR, implementace by však záležela i na vůli místních samospráv.
- 3.9 V dlouhodobém výhledu zavedení přístupu „Zero net artificialisation“, tedy kompenzace nově zpevněné plochy transformací odpovídající výměry již zpevněných ploch na plochy nezpevněné. Cílem tohoto přístupu je minimalizace záboru ploch volné krajiny,

resp. minimalizace růstu podílu zpevněných ploch v území. Případné zavedení tohoto opatření je otázkou vzdálené budoucnosti, a přesný mechanismus jeho realizace je tak nejasný. V rámci územního plánování už by se ovšem mohlo počítat s možností rekultivace některých nevyužívaných zpevněných ploch a kompenzací za nově vymezované plochy na greenfieldech. Náročnost zavedení tohoto opatření bude vysoká a nákladnost zavedení spíše nízká (vytvoření metodik a příprava legislativy). Vzhledem k tomu, že by opatření mohlo být financované z poplatků za odnětí ze ZPF, resp. za nově zpevněné plochy, mohlo by být rozpočtově neutrální. Nositelem opatření by mohlo být MMR, nebo MZe.

D.3 ANALÝZA OPATŘENÍ

V této podkapitole jsou navržena opatření analyzována z hlediska:

- náročnosti implementace
- nákladů zavedení
- provozních (průběžných) nákladů
- vlivu na další segmenty veřejných politik

Náročnost implementace indikuje potenciální nesnáze při zavádění navržených opatření. Přitom jsou identifikovány tři stupně náročnosti:

- nízká
- střední
- vysoká

Nízká náročnost je predikována u těch opatření, pro jejichž zavedení není předpokládána nezbytnost změny zákonů, zakládání nových organizací či realizaci aktivit, u kterých v podmínkách ČR chybí know-how. Typicky se jedná o opatření, která spočívají v úpravách metodik, podmínek podpory, nebo v rozšíření činnosti existujících organizací.

Střední náročnost je predikována u opatření, u kterých je předpokládána nutnost změn zákonů, vytvoření know-how, nebo nalezení konsenzu mezi větším množstvím aktérů. Implementaci těchto opatření mohou ohrozit nežádoucí zásahy v průběhu legislativního procesu (např. pozměňovací návrhy v Poslanecké sněmovně), chyby při zavádění nového know-how, nebo nepochopení mezi zapojenými aktéry.

Vysoká náročnost je předpokládána zejména u opatření obnášejících potřebu vybudování nové organizace / nového pracoviště, bez potřebného know-how. Spočívá také v nutnosti zajistit dostatek odborného personálu pro implementaci opatření. U opatření s vysokou náročností je možné také předpokládat nejvyšší náklady na jejich zavedení.

Náklady zavedení opatření představují odhadované jednorázové náklady na uvedení opatření do praxe. Jedná se přitom o vícenásobné náklady nad rámec běžných výdajů organizací, které budou příslušná opatření zavádět. Bylo identifikováno mnoho opatření, u kterých lze předpokládat nulové, resp. minimální náklady na zavedení, protože může být jejich zavedení součástí běžné činnosti již existujících struktur (např. součást standardního legislativního procesu). Nižší náklady jsou u zavádění opatření, která obnášejí potřebu vytvoření podkladů, metodik apod. externími subjekty. Nejvyšší náklady zavedení jsou předpokládány v případech, kdy je pro implementaci opatření potřeba vytvořit nové organizace. Odhadované náklady je přitom nutné brát jako orientační, protože bude velmi záležet na parametrech výsledného řešení.

Provozní náklady udávají odhadované roční výdaje na implementaci opatření. Některá opatření budou v případě implementace generovat příjmy nad rámec stávajících příjmů veřejného sektoru, a proto je u nich identifikován provozní zisk (typicky zvýšené sazby daní nebo poplatku za odejmutí ze ZPF). Další opatření budou generovat provozní úspory, tedy oproti současnému stavu sníží výdaje na některé agendy (např. flexibilnější územní plánování sníží výdaje na změny ÚPD). Řada opatření je identifikována jako rozpočtově neutrální, protože budou buď jednorázového charakteru, nebo budou implementována v rámci běžné agendy dotčených orgánů. Opatření, která obnášejí potřebu vytvoření jednotek nových úvazků pracovníků, kteří budou zapojeni do jejich implementace, obnášejí roční vícenásobné výdaje ve výši jednotek mil. Kč. Nejnákladnější jsou opatření, jejichž implementace obnáší vytvoření nové organizace. Tam lze očekávat roční výdaje ve výši desítek mil. Kč. Otázkou jsou přitom parametry takových organizací. U robustnějších organizací mohou jít roční výdaje činit i stovky mil. Kč. I zde tedy platí, že je nutné uvedené náklady brát jako orientační.

Nákladnost zavedení opatření a provozní výdaje jsou tedy klasifikovány do následujících kategorií:

- provozní zisk
- rozpočtově neutrální
- minimální (stovky tis. Kč až jednotky mil. Kč)
- středně nákladné (jednotky mil. Kč až nižší desítky mil. Kč)
- vysoce nákladné (vyšší desítky mil. Kč až stovky mil. Kč)

Posledním hlediskem je vliv na další segmenty veřejných politik. V rámci byly analyzovány následující segmenty veřejných politik, na který mohou mít navrhovaná opatření vliv:

- daňová politika
- veřejné finance
- programy podpory
- územní plánování
- místní a regionální rozvoj
- bytová politika
- podpora podnikání
- ochrana ZPF
- nakládání s veřejným majetkem

Níže je uvedena přehledná tabulka s analýzou opatření.

D.4 SHRNU TÍ

Navržená opatření vycházejí ze zjištění z předchozích částí Analýzy i z diskuze se zástupci relevantních aktérů, která proběhla v rámci dvou jednání fokusních skupin (1. a 8. března 2023). Návrh záměrně obsahuje širší paletu opatření za účelem jejich dalšího prověření v navazujících krocích a výběru opatření k realizaci v rámci přípravy budoucí Národní strategie regenerací brownfieldů. V některých kategoriích opatření (např. u opatření daňového rázu) tak bude zapotřebí vybrat nejhodnější řešení, a to dále prosazovat k realizaci.

Vyšší účinnost opatření lze očekávat při aplikaci integrovaného přístupu, kdy dojde jednak k implementaci opatření napříč kategoriemi, jednak spolupráci dotčených aktérů na jejich implementaci. K tomu může dopomoci zejména soustředění agendy brownfieldů v rámci jedné organizace (případně resortu) a provázání opatření v daňové oblasti (příjmů) s dlouhodobou podporou revitalizace brownfieldů prostřednictvím státního fondu, resp. kapitoly státního fondu dedikované pro podporu revitalizace brownfieldů (výdaje). Přitom je potřeba zvyšovat motivaci vlastníků brownfieldů k jejich revitalizaci prostřednictvím daňových nástrojů i pobídek. Jako zásadní se jeví také zavedení nástroje pozemkové banky, resp. veřejného developera do praxe ČR. Vzhledem k aktuálnímu vývoji by tuto roli na státní úrovni mohla zastat agentura CzechInvest, otázkou je ovšem budoucí organizační ukotvení státního developera. V oblasti územního plánování a stavebního řádu je klíčovým tématem zvyšování flexibility využití brownfieldů v územně plánovacích dokumentacích a urychlení a zefektivnění povolovacích procesů v rámci přípravy staveb. Zásadní je také přístup veřejného sektoru k výstavbě na greenfieldech. Vhodným aktuálním nástrojem pro zvýšení atraktivity brownfieldů je vyšší zpoplatnění záboru ZPF (a využívání výnosů pro podporu revitalizace brownfieldů), v dlouhodobém výhledu však může nastat posun k přístupu zaměřeného na minimalizaci přírůstku zpevněných ploch v krajině.

Z hlediska nákladnosti navrhovaných opatření se sice může jevit, že vícenálady vyplývající z navrhovaných opatření mohou být oproti současnému stavu vysoké, cílem opatření v oblasti daní a finanční podpory je ovšem dosáhnout maximální rozpočtovou neutralitu (případně i pozitivní dopady na veřejné rozpočty). Zvýšené výnosy z vyšších poplatků za odnětí ze ZPF a vyšších sazeb daně z nemovitých věcí by bylo vhodné využívat pro financování podpory revitalizace brownfieldů (ať už formou daňových úlev, nebo dotací). Velká část výdajů na podporu revitalizace brownfieldů by také měla být v návratném režimu, tedy půjčky na realizaci investiční přípravy lokalit pro následnou výstavbu by měly být hrazeny z příjmů z prodeje stavebních pozemků. Vyšší administrativní výdaje spojené se zakládáním, rozvojem a provozem organizací zaměřených na podporu revitalizace brownfieldů budou vyváženy růstem daňové základny v důsledku územního rozvoje i naplňováním cílů souvisejících politik (mj. bytové politiky, politiky podpory podnikání, nebo politiky ochrany ZPF).

Tabulka 3: Analýza navrhovaných opatření

Opatření	Náročnost implementace	Náklady zavedení	Provozní náklady (ročně)	Vliv na další segmenty veřejných politik
Organizační opatření				
1.1 Zavedení jednotné definice brownfieldů	střední	minimální	minimální	programy podpory a další veřejné intervence
1.2 Zavedení brownfieldu jako druhu pozemku do Katastru nemovitostí	střední	nízké	minimální	daňová politika
1.3 Zavedení definice brownfieldů do prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu	nízká	minimální	minimální	územní plánování, stavební řád, případně i na daňový systém
1.4 Aktivizace PS Brownfieldy a propojení na brownfieldové jednotky na krajích	nízká	minimální	minimální	krajské samosprávy
1.5 Aktualizace Národní databáze brownfieldů	nízká	nízké	nízké	informativní přesah
1.6.a Vytvoření Divize pro přípravu podnikatelských ploch CzechInvest	vysoká	střední až vysoké	střední až vysoké	místní a regionální rozvoj, podpora podnikání
1.6.b Rozšíření činnosti Divize i na přípravu strategických zón pro obytný development	střední	střední	vysoké	bytová politika
1.7 Vytvoření fondu, resp. kapitoly fondu, který bude sloužit pro dlouhodobou podporu revitalizace brownfieldů	nízká až střední	nízké až střední	nízké až střední	daňová politika, ochrana ZPF, místní a regionální rozvoj, bytová politika, podpora podnikání
1.8 Vytvoření krajských, případně i městských veřejných developerů	vysoká	střední (na 1 organizaci)	střední (na 1 organizaci)	místní a regionální rozvoj, bytová politika, podpora podnikání
1.9 Vytvoření, resp. rozvoj krajských organizací, které budou poskytovat, pomoc obcím při revitalizaci brownfieldů.	nízká až střední	nízké až střední	nízké až střední	místní a regionální rozvoj, bytová politika, podpora podnikání
1.10 Integrace maxima činností a kompetencí v oblasti revitalizace brownfieldů v rámci jednoho resortu	střední	nízké	minimální	MPO, MMR, MŽP, MZe, MF, MK
1.11 Vytvoření jedné státní organizace založené více resorty, která by řešila problematiku brownfieldů	střední	střední	střední až vysoké	MPO, MMR, MŽP, MZe, MF, MK
1.12 Pomoc veřejným subjektům v předprojektové a projektové přípravě	nízká až střední	nízké	střední	místní a regionální rozvoj, bytová politika, podpora podnikání
1.13 Vytvoření katalogu možností financování revitalizace brownfieldů a (procesních) příkladů dobré praxe	nízká	nízké	nízké	místní a regionální rozvoj
1.14 Využívání dobrovolných svazků obcí a místních akčních skupin	střední	nízké	nízké	místní a regionální rozvoj
1.15 Zavedení bonifikace dotačních projektů, které jsou realizovány na brownfieldech	nízká	minimální	minimální	programy podpory

Opatření	Náročnost implementace	Náklady zavedení	Provozní náklady (ročně)	Vliv na další segmenty veřejných politik
Daně a finanční podpora				
2.1 Vytvoření dlouhodobě udržitelného systému finanční podpory revitalizace brownfieldů na národní úrovni	střední	minimální (nad rámec 1.7)	minimální (nad rámec 1.7)	daňová politika, ochrana ZPF, místní a regionální rozvoj, bytová politika, podpora podnikání
2.2.a Zavedení zvláštní sazby daně z nemovitých věcí pro brownfieldy	střední	nízké	provozní zisk	daňová politika
2.2.b Případně převádění pozemků brownfieldů do kategorie stavebních pozemků	střední	nízké	provozní zisk	daňová politika
2.2.c Možnosti provázání místního koeficientu daně z nemovitých věcí s definicí brownfieldu	střední	nízké	provozní zisk	daňová politika
2.3 Zvýšení poplatků za odnětí ze ZPF	střední	minimální	provozní zisk	veřejné finance, ochrana ZPF, bytová politika
2.4 Zavedení sazby poplatku za odnětí ze ZPF i pro přeměnu orné půdy a trvalých travních porostů na plochy zahrad	střední	minimální	provozní zisk	veřejné finance, ochrana ZPF
2.5 Využívání výnosů z poplatků za odnětí ze ZPF pro podporu revitalizace brownfieldů	střední	minimální	minimální	veřejné finance, místní a regionální rozvoj
2.6 Zavedení daňových pobídek / slev na dani pro aktivity revitalizace brownfieldů	střední	nízké	střední až vysoké	daňová politika, místní a regionální rozvoj
2.7 Změna rozpočtového určení daní směřující k provázání daňových příjmů obcí s daňovými odvody podnikatelů s provozovny na jejich území	střední	nízké	minimální	daňová politika, podpora podnikání
2.8 Nastavovat podmínky podpory podle důkladné analýzy absorpční kapacity	nízká	nízké	minimální	programy podpory
2.9 Dlouhodobá podpora revitalizace brownfieldů na všechna funkční využití	nízká	minimální	minimální	programy podpory
2.10 Podpora v celém procesu revitalizace brownfieldů	střední	nízké	nízké	programy podpory
2.11 Podpora jak formou finančních nástrojů, tak dotací	nízká	minimální	nízké	programy podpory
2.12 Podpora rekultivací	nízká	nízké	nízké	programy podpory, ochrana ZPF
2.13 Podpora pro podnikatele, zejména malé a střední podniky	nízká	nízké	nízké	programy podpory, podpora podnikání

Opatření	Náročnost implementace	Náklady zavedení	Provozní náklady (ročně)	Vliv na další segmenty veřejných politik
Územní plánování				
3.1 Upřesnění pojmu plocha nebo koridor nadmístního významu	střední	minimální	nízké	územní plánování, bytová politika, místní a regionální rozvoj
3.2 Intenzivnější zpracování téma brownfieldů do ÚPD na všech úrovních	nízká	minimální	minimální	územní plánování
3.3 Důsledné využívání všech nástrojů územního plánování	střední	nízké	nízké až střední	územní plánování
3.4 Zavedení nových podmínek změn v území	střední	nízké	nízké	územní plánování, bytová politika
3.5 Zefektivnění a urychlení procesu přípravy a schvalování nových ÚPD a změny ÚPD	nízká	nízké	provozní úspory	územní plánování
3.6 Pořizování územních studií pro rozsáhlejší rozvojové / transformační zóny jako celek	nízká	nízké	minimální	územní plánování
3.7 Vyšší flexibilita funkčního využití území	nízká	nízké	minimální	územní plánování, bytová politika
3.8 Dílčí rozvolnění pravidel regulačního plánu	střední	minimální	nízké	územní plánování, bytová politika
3.9 V dlouhodobém výhledu zavedení přístupu „Zero net artificialisation“	vysoká	nízké	minimální	místní a regionální rozvoj, bytová politika, podpora podnikání, územní plánování, ochrana ZPF

POUŽITÉ ZDROJE

CABERNET (2006): Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. Dostupné z: <https://www.yumpu.com/en/document/view/38906007/sustainable-brownfield-regeneration-cabernet-network-report>

CzechInvest (2021): Je čas na změnu rozpočtového určení daní? Pracovní výstup z konference Potenciál místní ekonomiky 2021. CzechInvest, Praha, 36 s.

ČSÚ (2023 a): Velikostní skupiny obcí. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/velikostni-skupiny-obci>

Český úřad zeměměřičský a katastrální: <https://www.cuzk.cz>

Deloitte Consulting & Advisory CVBA (2021): Analýza, doporučení a legislativní návrh reformy stavebního zákona na úseku územního plánování. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/publikace-a-odborne-texty/analiza,-doporuceni-a-legislativni-navrh-reformy-s>

Exekutorská komora ČR: <https://www.ekcr.cz>

Koncept územního plánu Hl. m. Prahy (2009)

Mapy.cz: <https://mapy.cz/>

Národní databáze brownfieldů: <https://www.brownfieldy.eu/database-brownfieldu>

Návrh územního plánu hlavního města Prahy. Metropolitní plán (2018). Dostupné z www: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/metropolitni_plan/info_navrh_MPP.html

Petr, D. (2022): State approach to brownfield revitalizations [ppt.]. 2022-05-18.

Politika architektury a stavební kultury ČR (2022). Aktualizace 2022. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-architektury-a-stavebni-kultury-ceske-\(1\)/aktualizovana-politika-architektury-a-stavebni-kul](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-architektury-a-stavebni-kultury-ceske-(1)/aktualizovana-politika-architektury-a-stavebni-kul)

Politika územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 1. 9. 2021).

Právní stav územního plánu města Děčín po pořízení Změn č. 1, 2, 4, 6, 8. (2017). Dostupné z www: <https://www.mmdecin.cz/uzemni-plan/decin/pravni-stav-uzemniho-planu-mesta-decin-uplne-zneni-uzemniho-planu-mesta-decin-po-vydani-8-zmeny>

POKORNÝ, F. (2012): Management postindustriálního vývoje. VUT Brno

Úřad práce ČR: <https://www.uradprace.cz>

Územní plán Ústí nad Labem (2011). Dostupné z www: <https://www.usti-nad-labem.cz/cz/uredni-portal/seznamy-zprav/dalsi-informace-z-odboru/odbor-uzemniho-planovani-stavebniho-radu/uzemni-plan-usti-nad-labem.html>

Veřejná databáze ČSÚ: <http://vdb.czso.cz/vdbvo/uvod.jsp>

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Úplné znění po 2. aktualizaci (2018)

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Úplné znění po vydání aktualizací č. 1, 2 a, 2b, 3, 4, 5 (2022)

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje. Úplné znění po vydání 1., 2. a 3. aktualizace (2020)

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje. Úplné znění po vydání Aktualizace č. 1 (2018)

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 5., 6., 7., 8. a 9. Aktualizace (2022)

Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Model hodnocení rozvojového potenciálu lokality (přiloženo v souboru xls)



Komplexní analýza podpory revitalizace brownfieldů

BROWNFIELDS

- ▶ brownfieldy@czechinvest.org
- ▶ info@czechinvest.org
- ▶ www.brownfieldy.cz
- ▶ www.czechinvest.org