

MODUL 1B – Využití území

Jiřina Bergatt Jackson

Marta Šašková, Václav Olšanský

„Tento projekt je financován s podporou Evropské komise. Tento materiál vyjadřuje názor autora a komise se s ním nemusí ztotožňovat a není zodpovědná za výsledky jednání plynoucí z informací obsažených v tomto materiálu.“

Obsah prezentace

- Jak dosáhnout efektivního využívání území
- Překážky pro efektivní a udržitelné využívání území
- Selhání tradičních regulačních systémů
- Nová řešení
- Co je třeba udělat na národní, regionální a místní úrovni
- Kvalitativní data o využívání půdy ve městech
- Nové přístupy a nástroje

Jak dosáhnout efektivního využívání území

- Efektivní a udržitelné využívání půdy napomáhá k sociální stabilitě, zmírňuje ekologická ohrožení a zvyšuje konkurenceschopnost.
- Udržitelný management využívání území vyžaduje podporu napříč politickým spektrem a podporu veřejnosti a měl by být jednou z priorit na místní, regionální i národní úrovni.
- Bez takového přístupu bude téma udržitelnosti ve využití území „nakousnuto“, ale ne doopravdy řešeno a vynaložené prostředky a energie budou zmařeny.

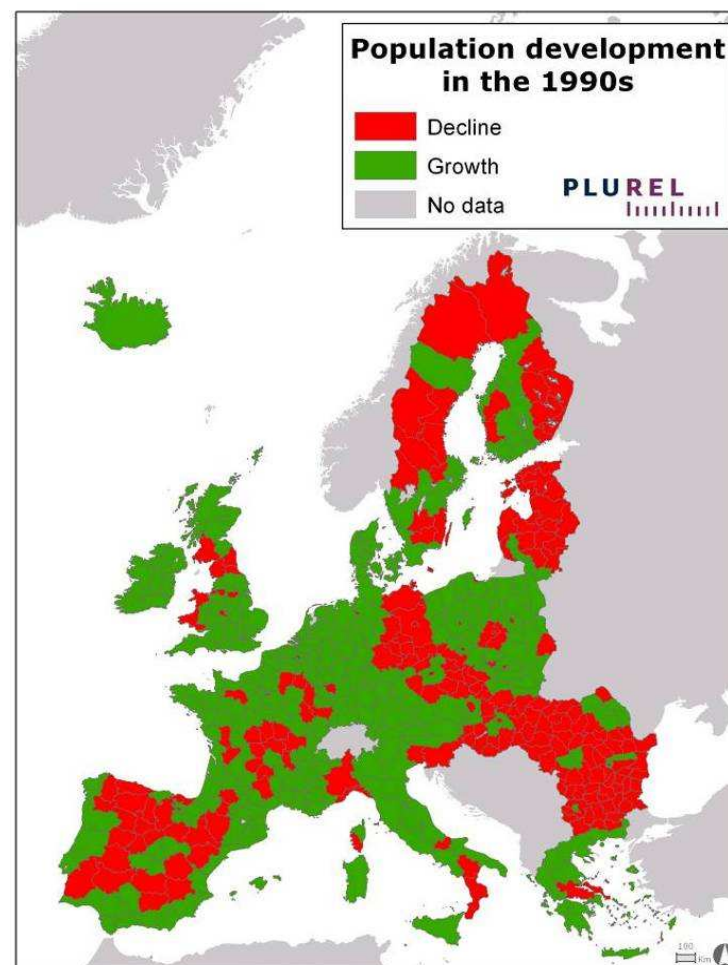
Rozšiřování ploch měst a ubývání jejich obyvatel

- Od poloviny 50. let se evropská města zvětšila v průměru o 78%, zatímco počet jejich obyvatel vzrostl pouze o 33%.

= **VÝSLEDEK:**

- Efektivní a udržitelné využití ploch ve městech se snížilo.

zdroj: www.plurer.net



Jak se to projevuje

- Řada regionů se potýká s rozsáhlou neřízenou formou suburbanizace – urban sprawl (sídelní kaše).
- Současná ekonomická krize a demografické změny způsobují nežádoucí formy využití půdy.
- Rozptýlené formy využívání území a jejich vysoká spotřeba území, půdy a energií podporují dopady na změny klimatu.
- Neekonomické, neefektivní a neudržitelné formy využití území ovlivňují národní konkurenceschopnost.

**POKRAČOVAT V DOSAVADNÍCH ZPŮSOBECH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ JE
NEUDRŽITELNÉ A NEKONKURENCESCHOPNÉ!**

Příčiny (česká praxe)

- Zvyšování zastavěných ploch je synonymem pro lokální ekonomický růst.
- Nikdo se nezabývá definováním a hodnocením vnitřního rozvojového potenciálu měst.
- Rozhodnutí o využívání území náleží lokálním politikům.
- Vliv krajů je limitován právním rámcem a principy subsidiarity.
- Politická podpora udržitelného rozvoje na krajích je malá.
- Sektorové politiky podporují udržitelné využívání území jen výjimečně.
- Politická podpora udržitelného využívání území na národní úrovni je nízká.

Čeho můžeme dosáhnout udržitelnými modely využití území?

úspory

10 – 15 %

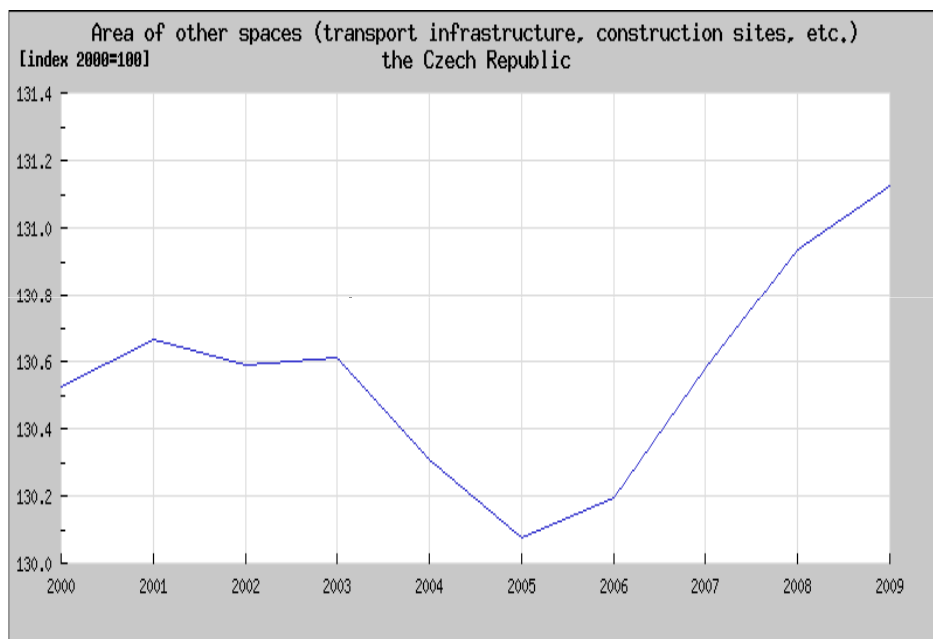
na nákladech za energie + na nákladech za
negativní externality + hodnoty ztracených
služeb životního prostředí +.....

Nekoordinovaná data a chybějící cíle

- Zhodnotit udržitelnost využívání území není jednoduché.
- V ČR proběhly v roce 2010 dva nezávislé průzkumy na toto téma a výsledky se lišily o 50% (resp. 15 – 10ha/den)
- Pokud je pravda 15ha, vztaženo k české populaci, ČR dosahuje $\frac{3}{4}$ denní spotřeby půdy Německa.
- ČR má Politiku územního rozvoje (PUR) a systém krajských plánů Zásady územního rozvoje (ZUR). Všechny tyto dokumenty zdůrazňují význam udržitelnosti a efektivity využívání území. Žádný z nich však nedefinuje konkrétní cíle, ke kterým by měl management územního rozvoje směřovat.
- V dokumentech také nejsou identifikovány vhodné indikátory , které by umožnily monitorovat vývoj ve využívání území.

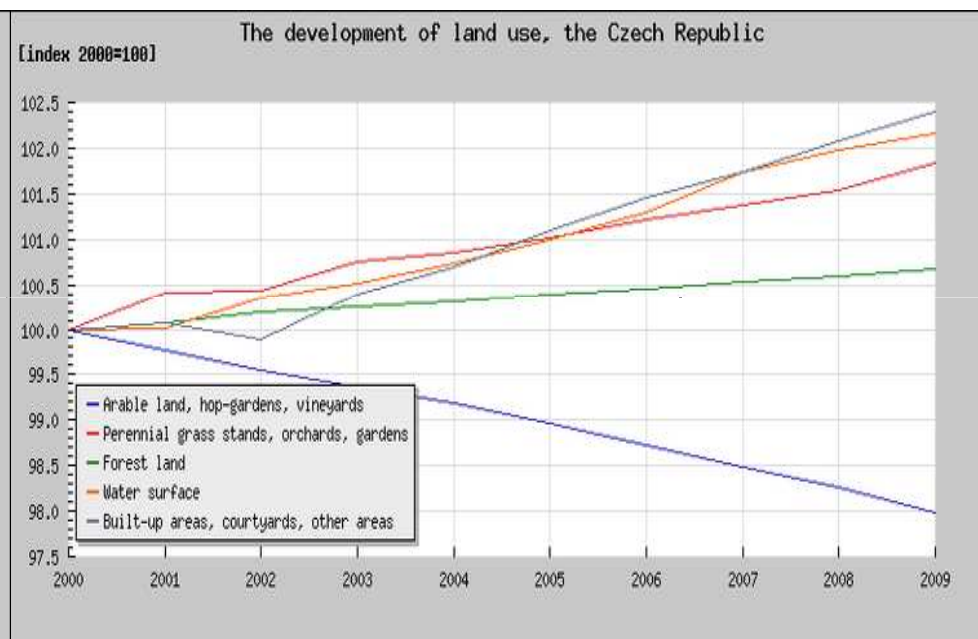
Bilance využívání území (ČÚZK)

Rozsah jiných ploch (dopravní stavby, staveniště ap.)



Přehled zvětš. ploch kategorie „ostatní“ - doprav. Infrastr. atd.- data katastru nemovitostí (zdroj:
http://www.eea.europa.eu/soer/countries/cz/soertopic_view?topic=land

Vývoj využití území



Přehled trendů zvětš./zmenš. různých kategorií využití území data katastru nemovitostí (zdroj:
http://www.eea.europa.eu/soer/countries/cz/soertopic_view?topic=land

- orná půda
- ostatní zelené plochy
- lesní porosty
- vodní plochy
- zastavěné území

Závěry – efektivita využití území v ČR

Rok	Počet obyvatel	Zastavěná plocha (ha)	Zastavěná plocha/obyvatele (m ²)	% zastavěného území k rozloze ČR
1930	10 674 388	74 682	69,96	0,9470
1950	8 896 133	85 854	96,51	1,0887
1970	9 807 697	112 564	114,77	1,4274
1991	10 022 150	126 636	122,92	1,6058
1999	10 278 098	130 102	126,58	1,6498
2010	10 532 770	131 366	124,72	1,6657
2011	10 505 445	131 691	125,55	1,6908

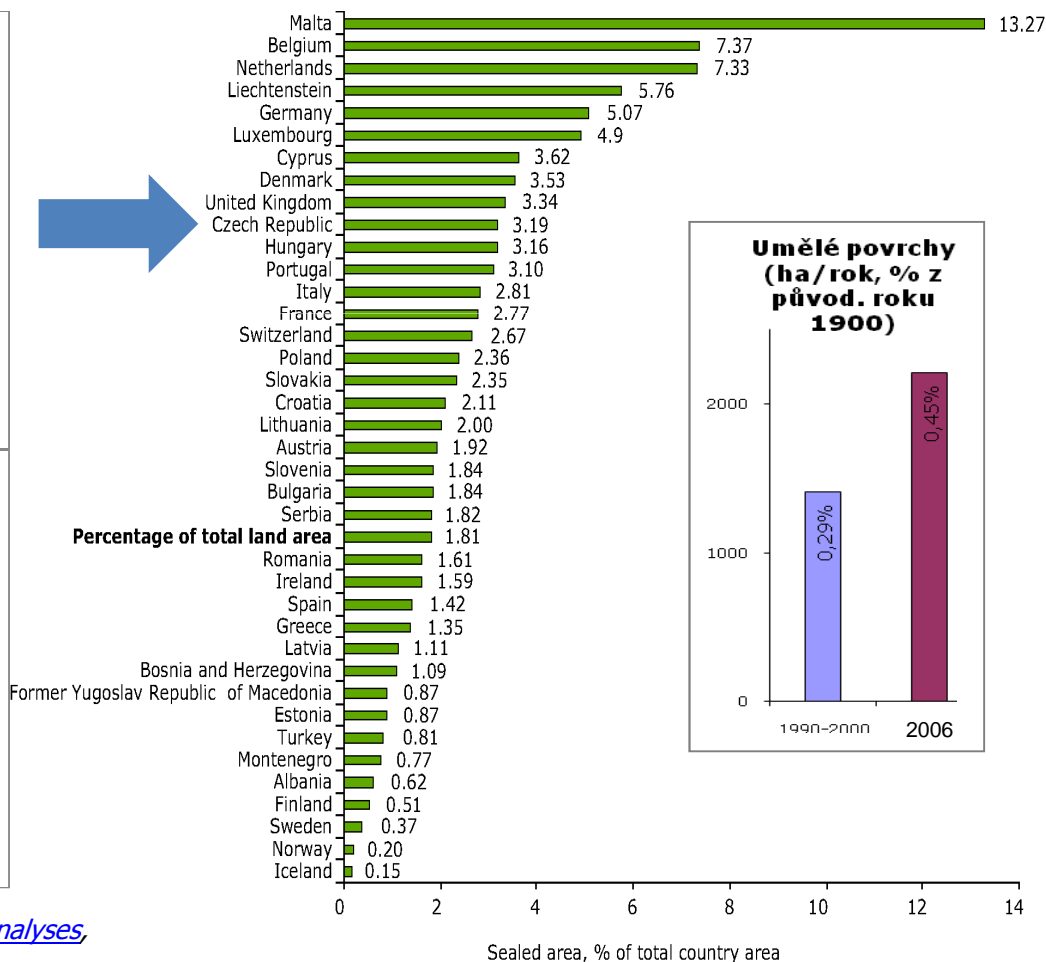
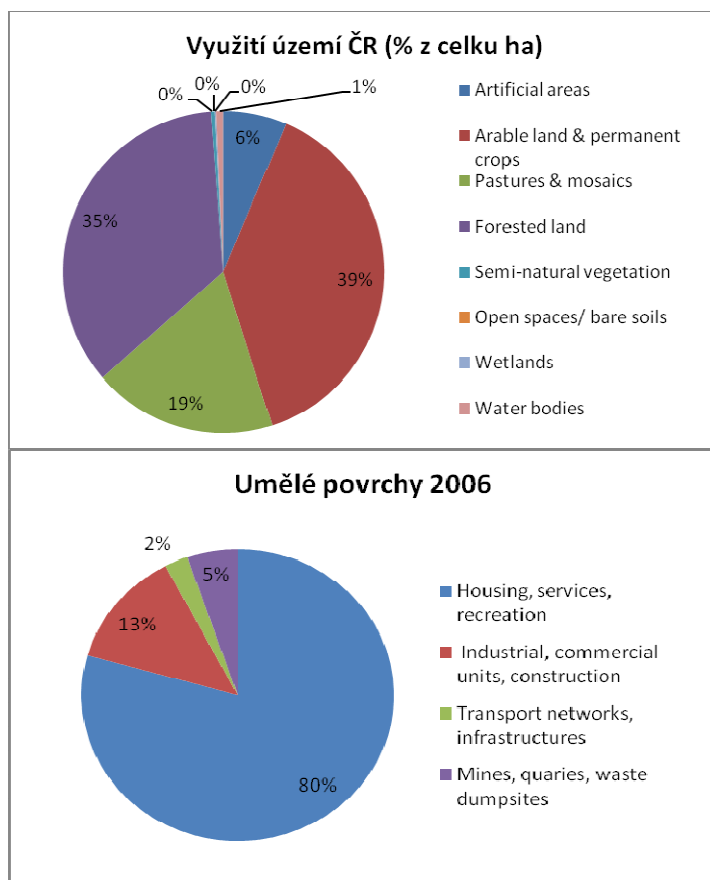
Source: adaptováno M.Říha article, Anarchie urbanismu v české krajině, 2001

OD ROKU 1930 OBYVATEL ČR UBÝVÁ SINCE, OPROTI TOMU PLOCHA ZASTAVĚNÝCH PLOCH SE ZDVOJNÁSOBILA.

JE TO KVŮLI ZVYŠUJÍCÍM SE PLOŠNÝM STANDARDŮM NEBO JE MANAGEMENT VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ TAK ŠPATNÝ?

Ztráty půdy ve prospěch zástavby – podle EEA

<http://www.eea.europa.eu/highlights/land-cover-country-analyses>



<http://www.eea.europa.eu/highlights/land-cover-country-analyses>
data interpretation pages 1.1,3.8, 3.9

Selhání tradičních regulačních mechanismů

- Tradiční územně-plánovací regulační přístup selhal při zajištění udržitelného využití území a je tedy třeba zavádět nové integrované a komplexní manažerské postupy, aby byly uspokojeny požadavky všech zainteresovaných stran.
- Zároveň je třeba nově rozdělit pravomoce samospráv tak, aby byl ochráněn veřejný zájem v území i v kontextu regionu.
- V posledních 5 – 7 letech se hledalo optimální řešení, došlo k návrhům nových národních a regionálních politik, cílů a programů, což bylo podporováno širokou odbornou veřejností, jak jsou konzultanti a akademici.
- Nicméně tato nová opatření, doposud nepřinesla kýžené výsledky. Pro zajímavost se lze podívat na výsledky německého výzkumného programu REFFINA.

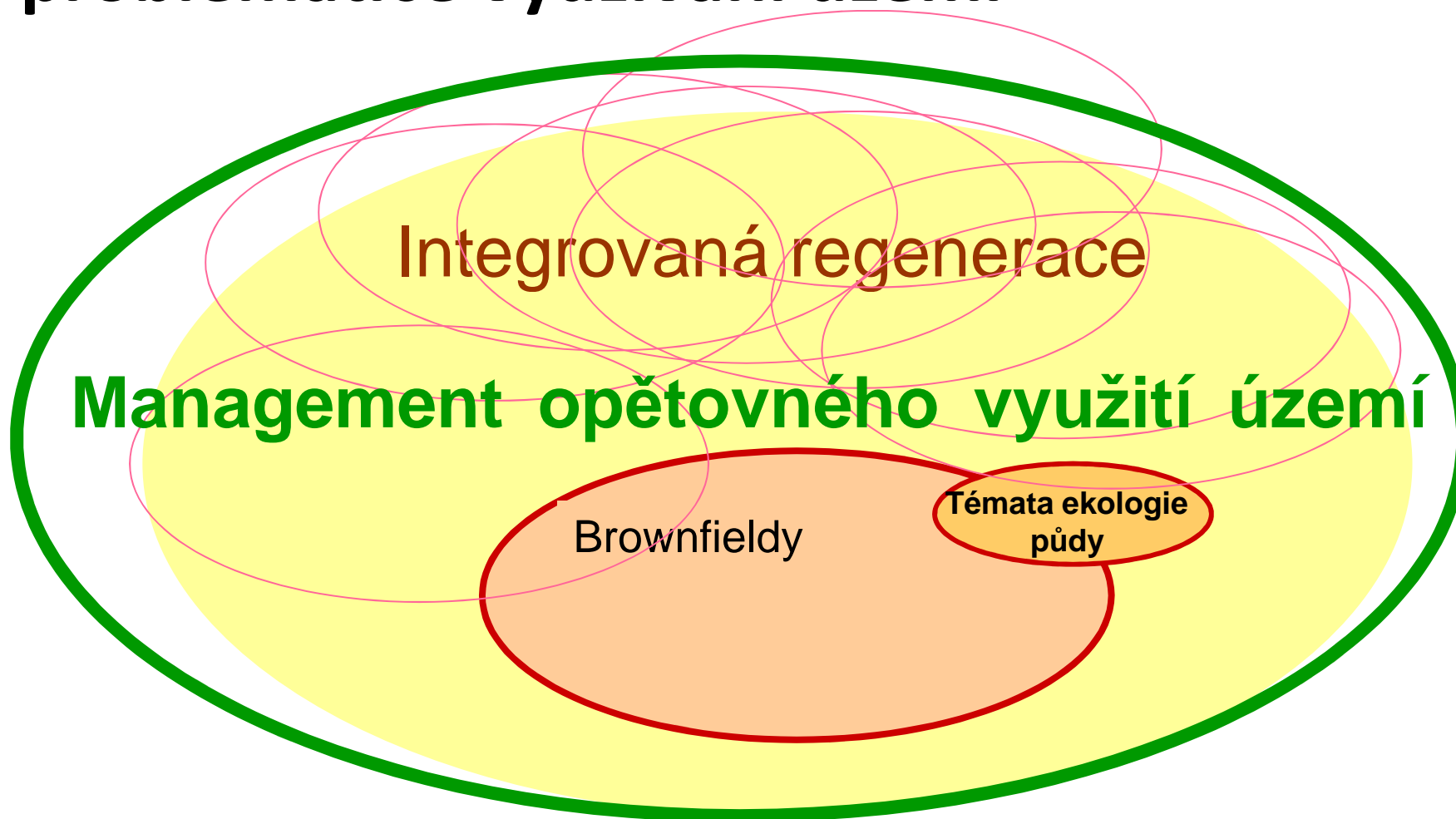
Řešení CircUse – Management opětovného využití území



- Management opětovného využívání území je integrující politika a vládnoucí přístup, který vychází ze změny filosofie ve využití území.
- Tuto novou filosofii využívání území lze vyjádřit heslem:
“předcházet – recyklovat – kompenzovat”
- Jedná se o přístup podobný recyklaci jiných hodnotných zdrojů (papír, kov, sklo atd.).

www.circuse.eu

Projekt CircUse - Posun v přístupu k problematice využívání území



Proces CircUse



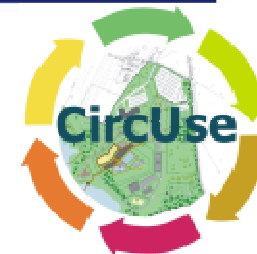
Proces projektu CircUse je vizualizovaný ve schématu vlevo, které popisuje využívání půdy jako cyklus se třemi hlavními fázemi:

- Vymezení nových “greenfieldů”**
- Označení území, které není vhodné pro další využití**
- Aktivace potenciálu území**
 - brownfieldy, prázdné budovy
 - proluky mezi budovami a volné pozemky
 - plochy k redevelopmentu
 - území připravené pro plánování

Zdroj: German Institute of Urban Affairs (Defy 2005).

Konec a začátek každé fáze jsou důležité rozhodovací momenty.

Strategie projektu CircUse



- Integrace zájmů všech dotčených hráčů s přihlédnutím k jejich specifickým motivům a způsobům jednání
- Kombinace motivů a přiměřených nástrojů pro uspokojení poptávky a nabídky trhu s nemovitostmi
- Kombinace decentralizovaných nástrojů s národními
- Přihlédnutí ke specifickým municipality/ regionu
- Zavedení efektivních modelů pro management využívání území

Co je potřeba udělat na národní úrovni?

- Získat politickou podporu pro udržitelné využití území.
- Stanovit jasné kvalitativní nebo kvantitativní cíle, ke kterým by mělo využívání území – zejména ve městech – směřovat.
- Vymezit integrovaný regulativní rámec a politiku, která bude podporovat principy udržitelného využívání území (plánovací, environmentální, fiskální apod.).
- Prosazovat územní dimenzi s sektorových rozhodnutích.
- Realizovat osvětovou kampaň za zavádění trvale udržitelné využívání území.

Co je potřeba udělat na regionální úrovni?

- Získat politickou podporu.
- Chránit územní veřejný zájem.
- Pravomoc regionů by měly být posíleny v tom, že umožní monitorovat využití půdy na území kraje a požadovat od municipalit kvalitativní data o urbanizovaném území.
- Připravit krajské i národní standardy a vzdělávání o sběru kvalitativních dat o využívání urbanizovaného území pro obce.
- Nabídnout program pomoci komunitám (finanční, konzultační) aby byly schopné poskytovat kvantitativní data týkající se využívání území.

Místní úroveň

Samosprávy mají nejsilnější pozici, aby prosadily udržitelné využití území, jelikož je to úroveň, kde je učiněno nejvíce rozhodování o využívání území. Ale není to pro ně jednoduché:

- Zákonodárství je v rukách parlamentu.
- Podpůrné programy jsou řízeny vládními agenturami, kraji nebo ministerstvy a často mají protichůdné cíle.
- Finance jsou vesměs soukromé anebo státní.
- Pozemky a nemovitosti jsou v rukách soukromých vlastníků.

MUNICIPALITY VŠAK VLASTNÍ PODROBNOU ZNALOST MÍSTNÍHO PROSTŘEDÍ A PLÁNOVACÍ PRAVOMOCI.

Co je potřeba udělat na lokální úrovni?

- Vzdělávat samosprávy, aby porozuměly tomu, že je nutné zvýšit efektivitu využití území.
- Oslabit vliv politiků na využívání území.
- V ČR zatím žádná municipalita nemonitoruje:
 - Roční rozvojových přírůstek
 - Rozsah regenerace BF za rok
 - Vnitřní rozvojový potenciál zastavěného území
 - Velikost dosažitelných greenfieldových ploch, které konkurují rozvojovým aktivitám v již zastavěném území
- V ČR zatím samosprávy nebyly ničím nuceny sbírat kvalitativní data o využívání území, jelikož je tato oblast v jejich pravomoci.

**OBCE POTŘEBUJÍ ODBORNOU PODPORU SKRZE PARTNERSTVÍ,
ZEJMÉNA Z KRAJSKÉ ÚROVNĚ**

Roční rozvojový přírůstek

Je to **plošný objem realizované výstavby za daný rok** (včetně regenerací.) Často se využívá 3letý průměr, aby se minimalizoval vliv velkých projektů.

Tento ukazatel nám pomůže odhadnout:

- Časový horizont pro připravené rozvojové plochy
- Jak rychle by mohly být místní BF regenerovány, za podmínky, že všechna výstavba by byla směřována na ně
- Vypovídá o trendech na lokálním trhu s nemovitostmi

Množství regenerovaných BF

- Ukazatel popisující jaká plocha BF (ha, m²) byla v uplynulém roce zregenerována. Doporučuje se opět používat 3letý průměr.
- Porovnáme-li toto číslo s celkovým množstvím BF, dozvíme se, jak vážná situace je v konkrétní obci (některým městům by podle tohoto ukazatele trvalo i více než 200 let zregenerovat své BF).

Vnitřní rozvojový potenciál urbanizovaného území

- Vnitřní rozvojový potenciál urbanizovaného území je souhrn ploch vhodných pro redevelopment a znovuvyužití v rámci zastavěného území (brownfieldy, prázdné budovy, proluky, opuštěné pozemky, další pozemky určené územním plánem co se týká rozsahu nebo typu budoucího využití).
- Je-li tento potenciál identifikován v průzkumu, obvykle se při detailnějším šetření ukáže, že většina ploch je vlastně pro nový development nepoužitelná, jelikož jsou z různých důvodů nedostupné pro rozvojové aktivity (nevhodné využití území, majitelé nejednají ve shodě, nemají dostatečné zkušenosti atd..)
- Aktivity samosprávy by tedy měly směřovat k tomu, aby byl tento vnitřní rozvojový potenciál k dispozici pro rozvojové záměry. To znamená v praxi mít proaktivní přístup k majitelům nemovitostí, a také být nápomocní při plánovacím a povolovacím procesu.
- Zároveň by se k těmto místním aktivitám také měla připojit koncepční aktivita kraje. To pomůže regionálním hráčům pochopit, že je třeba se zajímat o efektivnější využívání území.

Dostupné greenfieldy

- Greenfieldy v developerském průmyslu velmi silně konkurují BF.
- S BF nesoutěží jen místní greenfieldové plochy, ale také greenfieldy z okolních obcí.
- Proto je dobré sledovat také výši ročního přírůstku výstavby na greenfieldech.



Nové přístupy a nástroje

- Pro vyřešení problémů s využíváním území je třeba používat nové přístupy a nástroje. Některé projekty už takové nástroje navrhly.
- Projekt CircUse na www.circuse.eu popisuje tyto:
 - Integrovaná strategie managementu opětovného využití území
 - Výukový modul pro samosprávy a krajské zájmové skupiny
 - Výukový model pro středoškoláky
 - Akční plán implementující strategii
 - Databáze rozvojových ploch
 - Mapy opětovného využití území
 - Institucionální modely pro podporu managementu využití území
 - Pilotní projekty

Shrnutí – zvýšení efektivity využívání území

- Udržitelnost a efektivita využívání území není dosud na národní, regionální ani místní úrovni dostatečně řešena, zatím převládá názor, že územní plánování „to zařídí“.
- Pokud má být problém efektivně řešen, je třeba podstatně rozšířit know-how na všech úrovních a u všech zainteresovaných stran. Toto know-how musí být nejnovější, musí respektovat národní i místní charakter a reagovat na praxi místní samosprávy.
- Data, analýzy a cíle jsou potřeba pro evaluaci, řízení a vedení problematiky na národní, krajské a místní úrovni.
- Je zapotřebí, aby proces probíhal v nadmístním kontextu v širokém partnerstvími a se zapojením zájmových skupin a tím byla zohledněna pravomoc místních samospráv.
- Nové přístupy a nástroje jsou žádoucí.

Děkuji za pozornost

<http://browntrans.vsb.cz>

Jiřina Bergatt Jackson, + 420 602 370 176

jjackson@iurs.cz, www.urbaninfo.cz, www.brownfields.cz

„Tento projekt je financován s podporou Evropské komise. Tento materiál vyjadřuje názor autora a komise se s ním nemusí ztotožňovat a není zodpovědná za výsledky jednání plynoucí z informací obsažených v tomto materiálu.“