

Téma HIAH č. 1 Land Development a Územní plánování

Poslední aktualizace: Barbora Raková, 02122024

Teze: Land Development není v Česku podchycen, nemáme jasný směr práce s územím v majetku státu a krajů. Obce nevyužívají potenciál územního plánování k efektivnímu rozvoji.

Garant: Vít Zeman

Pracovní skupina: tvoří garant dle návrhů členů HIAH do 31. 1. 2025

Zahraniční konzultant: vybírá garant, můžeme doporučit Land Development Agency, Irsko

Obsah

Cíl.....	1
Podkladové informace.....	2
Regionální kontext.....	5

Cíl

Land Development: vyjasnit aktéry práce s územím, vyjasnit možnosti efektivního využití pozemků a nemovitostí v majetku státu, krajů a obcí k rozvoji bydlení a navrhnout konkrétní praktické kroky ke zjednodušení práce s územím a investování do jeho rozvoje - téma bude vyjasněno garantem;

Územní plánování: vytvořit metodiku maximální podpory obcí ze strany relevantních aktérů při tvorbě či aktualizaci územně plánovací dokumentace s cílem co nejlepšího využití území pro rozvoj obce - téma bude vyjasněno garantem

Podkladové informace

Proč není rozvoj veřejně vlastněných pozemků v ČR efektivní

1. Fragmentace vlastnictví veřejných pozemků

- Pozemky spravuje mnoho různých subjektů (SPÚ, obce, kraje, státní firmy), což vede ke špatné koordinaci a střetu zájmů.

2. Zdlouhavá administrativa

- Povolení ke změně využití pozemků nebo k výstavbě trvají roky kvůli složitým procesům a překrývání kompetencí úřadů.

3. Neefektivní využití brownfieldů

- Mnoho brownfieldů zůstává opuštěných kvůli nedostatku financí, legislativním problémům nebo vysokým nákladům na ekologickou sanaci.

4. Špatně nastavené motivace obcí

- Obce nemají kapacitu utáhnout velké rozvojové projekty.
- Chybí větší spolupráce mezi obcemi, kraji a státem.

5. Nedostatečné strategické plánování

- Rozhodování o rozvoji veřejných pozemků často ovlivňují krátkodobé politické cíle místo dlouhodobé strategie.

6. Omezené finanční a lidské zdroje

- Obce a kraje často nemají dostatek prostředků ani odborníků na efektivní plánování a přípravu projektů.

7. Legislativní překážky a spory

- Přísné předpisy o nakládání s veřejnými pozemky a časté vlastnické spory zdržují rozvojové projekty.

8. Nedostatečné zapojení veřejnosti a udržitelnost

- Chybí zapojení místních obyvatel do plánování, což vzbuzuje nedůvěru.
- Rozvoj často nebere dostatečně v úvahu udržitelnost a veřejný zájem.

9. Neatraktivní pozemky pro investory

- Veřejné pozemky jsou často nepřipravené (nedostatek infrastruktury, nejasné územní plány), což odrazuje investory.

10. Mezinárodní srovnání

- Země jako Německo či Nizozemsko efektivněji využívají veřejné pozemky díky lepší integraci, veřejně-soukromým partnerstvím a důrazu na udržitelnost.

Argumenty o neefektivitě rozvoje veřejně vlastněných pozemků v České republice vycházejí z několika zdrojů, které identifikují klíčové problémy v této oblasti:

1. **Fragmentace vlastnictví a správy pozemků:** Podle Ministerstva vnitra ČR je veřejná správa v České republice charakterizována roztržitostí kompetencí mezi různými úrovněmi státní správy a samosprávy, což vede k neefektivní koordinaci a řízení rozvoje území. [Ministerstvo vnitra](#)
2. **Zdlouhavé administrativní procesy:** OECD ve své zprávě o stavu veřejné správy v ČR poukazuje na složité a časově náročné administrativní postupy, které brzdí efektivní rozhodování a realizaci projektů na veřejných pozemcích. [OECD](#)
3. **Nedostatečná revitalizace brownfieldů:** Analýza agentury CzechInvest identifikovala slabá místa v podpoře regenerace brownfieldů a navrhla 37 opatření pro zlepšení situace, což naznačuje dosavadní neefektivitu v této oblasti. [Brownfieldy](#)
4. **Nedostatečná strategická koordinace:** Strategický rámec Česká republika 2030 zdůrazňuje potřebu zlepšit dlouhodobou efektivitu vládnutí a koordinaci mezi různými úrovněmi veřejné správy pro dosažení udržitelného rozvoje, což naznačuje současné nedostatky v této oblasti. [Ministerstvo pro místní rozvoj](#)

Níže jsou uvedeny instituce, které jsou považovány za klíčové pro rozvoj práce s územím v České republice.

Územní plánování

Státní instituce

1. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)
 - Odpovědné za politiku územního rozvoje, regionální rozvoj a podporu bydlení.
 - Spravuje Politiku územního rozvoje ČR a koordinuje krajské a obecní územní plány, upravuje systém územně analytických podkladů, které jsou dnes klíčovými datovými podklady pro rozvoj území v obcích
 - Administruje dotační programy na podporu regionálního rozvoje.
 - Zřizuje klíčovou metodicko-poradenskou organizaci pro stát, regiony a města - Ústav územního rozvoje – tohle by teoreticky mohl být klíčový partner pro PS HIAH v tvorbě metodických podkladů
2. Státní pozemkový úřad (SPÚ)
 - Zajišťuje pozemkové úpravy, správu státní půdy a podporu udržitelného využívání zemědělských pozemků.
 - Koordinuje převody státní půdy k rozvojovým účelům.

Krajské a obecní instituce

1. Krajské úřady

- Koordinují regionální rozvoj na úrovni krajů.
- Zpracovávají a schvalují zásady územního rozvoje (ZÚR) jako strategické dokumenty kraje.

2. Obecní úřady a magistráty

- Vytvářejí a schvalují územní plány obcí a měst.
- Realizují konkrétní projekty rozvoje území, jako jsou revitalizace brownfieldů nebo rozvoj infrastruktury.

Neziskové organizace a profesní asociace

1. Česká komora architektů (ČKA)

- Podporuje kvalitu územního plánování a architektury.
- Organizuje soutěže na urbanistické a architektonické návrhy.

2. Spolek pro obnovu venkova ČR (SPOV)

- Zaměřuje se na rozvoj venkovských oblastí, ochranu půdy a podporu místní ekonomiky.

3. Asociace pro urbanismus a územní plánování (AUÚP)

- Sdružuje odborníky na územní plánování, urbanismus a regionální rozvoj.

Akademická sféra

1. České vysoké učení technické (ČVUT) a Masarykova univerzita (MU)

- Univerzity a výzkumné instituce přispívají k rozvoji územního plánování prostřednictvím výzkumu a vzdělávání odborníků.

Land development

Toto téma je potřeba rozpracovat z pohledu rozvoje předchozího tématu klíčově na investiční potenciál.

Pro tento účel je zajímavým partnerem v ČR vedle výše pro ÚP relevantních institucí, zajímavé brát v potaz práci Ministerstva průmyslu a obchodu a jeho instituce CzechInvest, které v regionech pracují s územím či brownfieldy, Státní investiční a rozvojová společnost (SIRS), která má v ČR největší zkušenost s přípravou vhodných lokalit pro umístění významných zahraničních investic v České republice

Regionální kontext

Pro doplnění kontextu pro práci HIAH je vhodné vědět, že SFPI se svými Regionálními centry tvoří regionální platformy, které by mohly být vhodnou "propojkou" HIAH do regionů. Následuje příklad zjištění a práce ze Zlínského kraje, kde jsou členy skupiny zástupci architektů, univerzity, developmentu, církve, největší právní kanceláře, stavebního úřadu ZLK a představitelé obcí.

Na regionální úrovni má SFPI tato zjištění (Platforma pro rozvoj bydlení ZLK a JMK):

- Stakeholdeři se nesetkávají (neprobíhá setkání zástupců různých sektorů nad rozvojem obcí), neexistuje pro to ani žádná platforma
- Stakeholdeři si nerozumí (město Zlín x SMO a.s. - z důvodu neschopnosti ustoupit z představ obou stran zanikla komunikace na výstavbě nové obytné zóny pro 500 bytů, kde je objektivně nevhodná infrastruktura)
- Klíčoví zaměstnavatelé a entity s potenciálem rozvíjet město nejsou nikdy přizváni k řešení rozvoje ÚP města (Continental Barum v Otrokovicích))
- Hospodářská komora ZLK nerozumí účelu zapojení do rozvoje bydlení v regionu
- Neexistuje dostupný zdroj informací o možnostech investic do rozvojových ploch v obcích
- Neexistují manuály pro obce a investory o vhodných postupech spolupráce a možnostech podpory ze strany veřejných a komerčních subjektů
- Kraj nezná možnosti a potenciál přidané hodnoty role, které by zde mohl hrát
- Neexistují mechanismy spolufinancování, které by rámovaly rozvojové projekty
- V regionu jsou velmi schopné organizace, o které se lze při rozvoji opřít - Kancelář architekta města Zlín, CzechInvest, SMS či Region47 či nově založené zajímavé iniciativy, např. Konsorcium stavebních firem pro ZLK, ZRIA a.s., s nimiž lze téma velmi dobře rozvíjet
- Regionální centrum podpory investic do bydlení SFPI ve Zlínském kraji si v rámci pracovní skupiny stanovila tyto základní kroky k regionálnímu posunu problematiky:

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ a INVESTICE DO ÚZEMÍ

1. RC zahájí práci na stručné metodice pro vedení obcí o smyslu Územního plánování, nástrojích kvalitního zadání a jejich aplikaci. Návrh bude komunikován a metodicky konzultován se členy této pracovní skupiny z hlediska ekonomického, urbanistického, právního, z hlediska řízení obce a správy majetku.
2. RC se bude snažit posouvat spolupráci mezi soukromým a veřejným sektorem při přípravě územního plánu (potenciál ploch), aby se nemusel u každé větší výstavby měnit ÚP obce a zjednodušil se povolovací proces.

3. RC bude hledat cestu ke zjednodušení komunikace mezi dotčenými orgány o územním plánování (jsou relevantním kontaktem tajemníci, krajský stavební úřad, nebo kdo...? Lze je z naší pozice podpořit? Jak?)
4. Zóny rozvoje v majetku různých subjektů – architektonické studie a jejich aplikace. Toto téma se propojuje s PS Ekonomika výstavby a bude blíže definováno.
5. Nový stavební zákon zjednodušuje benchmarking mezi stavebními úřady v rychlosti povolování – toto může změnit zmiňovanou problematiku rozdílné rychlosti povolování. RC v tomto nebude v tuto chvíli aktivní.