



# Omezení rozsahu záborů nezastavěné krajiny racionálním využíváním narušených ploch – přístupy MŽP

Ing. Jiří Cibulka, odbor ekologie krajiny  
Jiri\_Cibulka@env.cz

# Výchozí stav

- ❖ Rozsah záborů přírodě blízké (nezastavěné) krajiny pro rozvojové záměry dlouhodobě neudržitelný
- ❖ Trendy nasvědčují prohloubení problému
- ❖ Zábory volné krajiny pro stavby nejvýznamnější negativní faktor narušování životního prostředí současnosti
- ❖ MŽP odpovědné za stav přírody a krajiny

# Základní podmínky změny

- ❖ Zajištění koordinace činností ústředních orgánů státní správy a krajů některým z ústředních orgánů
- ❖ Zpracování a prosazení koncepce přístupu státu k problematice
- ❖ Zpracování koncepce legislativních, ekonomických a administrativních nástrojů k eliminaci rozsahu brownfields – cesty pouze přes dotace nejsou východiskem.
- ❖ Zpracování státního programu podpory řešení problematiky

# Prioritní problémy brownfields

Vznik brownfield pozemků přirozeným jevem

❖ Problémem – revitalizaci pozemků předchází jejich totální a dlouho trvající devastace s nežádoucími estetickými, ekologickými, ekonomickými a sociálními důsledky. Nedobrá stav pozemků a jejich pověst znehodnocuje i pozemky v široké okolí a odrazuje od jejich využití.

Systemová opatření se musí zaměřit na vytvoření podmínek umožňující:

- Rychlé vyvedení nedostatečně využitých a narušených ploch na trh s pozemky a
- Systematickou a průhlednou podporu procesu revitalizace z veřejných rozpočtů.



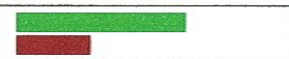

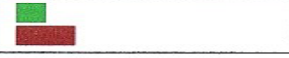

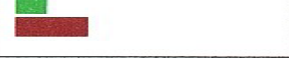








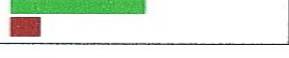
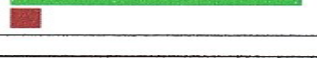
## Návrh hlavních bodů přístupu státu k problematice

- ❖ Stanovit využití brownfields prioritním **veřejný zájem** udržitelného rozvoje.
- ❖ **Za cíl politiky územního rozvoje ČR uložit snížení brownfields** uvnitř zastavěných území obcí na max. 5% rozsahu zastavěných území v jednotlivých obcích a to průběžně do roku 2010.
- ❖ **Stanovit zásady nadresortních ekonomických a administrativních opatření**
  - ❖ ke zvýšení využití brownfields pro nové aktivity
  - ❖ k omezení záborů nenarušené krajiny pro nové aktivity
  - ❖ k omezení narušených ploch mimo zastavěná území
- ❖ Stanovit zásady **Státního programu omezování záborů volné krajiny** (využívání brownfields)
  - ❖ **Směrování dotačních prostředky ze státního rozpočtu** na podporu nových průmyslových areálů - přednostně pro akce na narušených plochách.
  - ❖ **Ustavení specializovaných organizací** pro komplexní služby při revitalizaci narušených ploch – vyhledání, úpravy územně plánovací dokumentace, odkup pozemků, odstranění narušení, odprodej pozemků
  - ❖ Úkoly **metodické a osvětové činnosti**

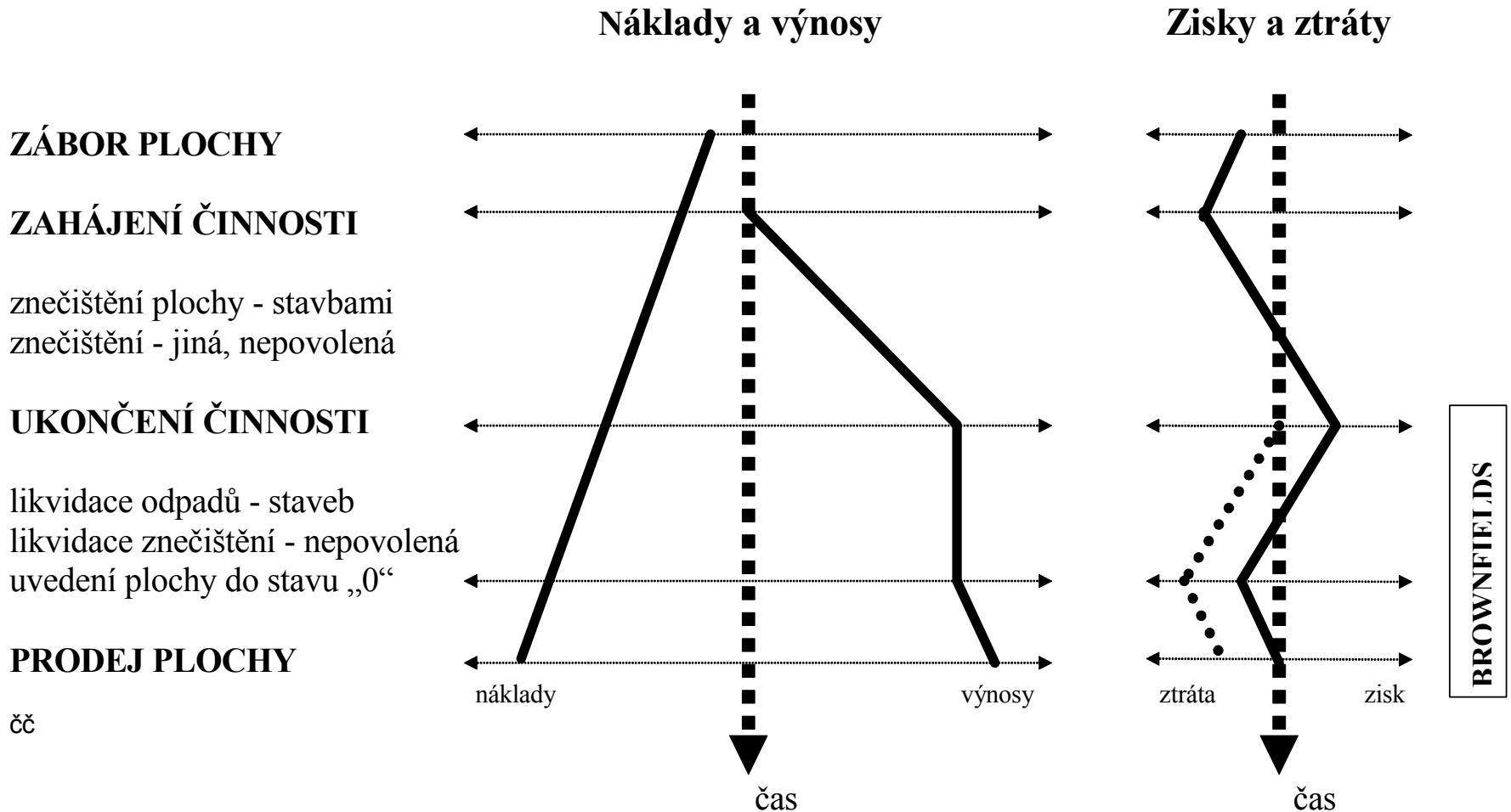
# Navrhovaný rozsah spoluúčasti MŽP

- ❖ Garance **preventivní opatření** vzniku brownfields.
- ❖ Podíl na vytváření **legislativních a ekonomických podmínek** zvýšení využívání brownfields.
- ❖ Garance **odstraňování ekologických zátěží** významně ohrožujících životní prostředí nebo narušujících ekologické a estetické funkce krajiny.
- ❖ Garance **metodické a osvětové činnosti**.

## Rozbor rozdílů v nákladech vynaložených podnikatelem a společností při lokalizaci záměrů ve volné krajině a na narušených plochách

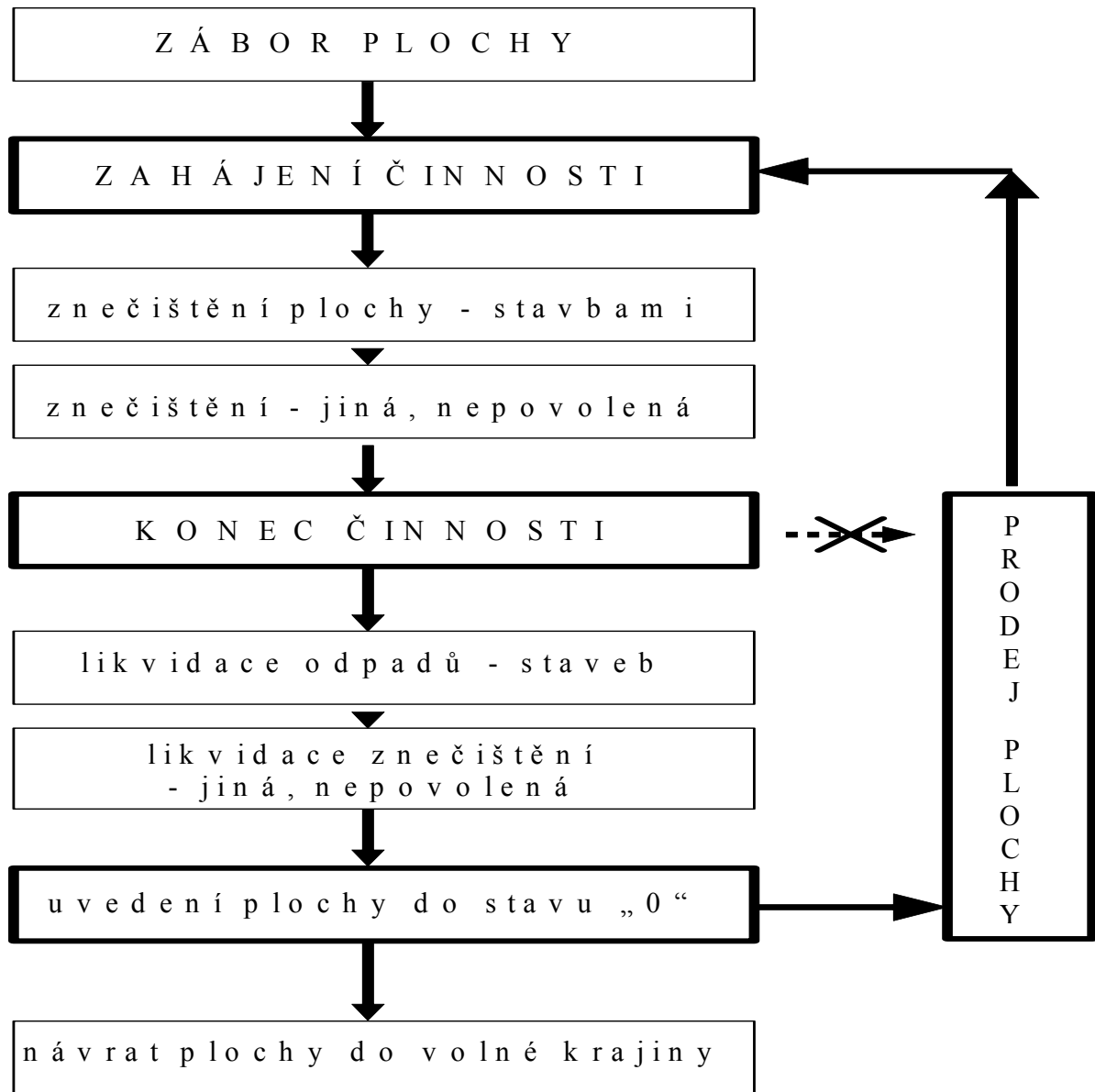
| Fáze realizace záměru  | Současný stav   | Směřování společnosti  | Nástroje změny  |
|--|---|--|---|
| <b>Náklad podnikatele</b>                                    |   |  |   |
| Předrealizační proces, včetně vlastnických vztahů k pozemkům |    |    | systematická příprava území<br>podpora nástroji ÚP          |
| Pořízení pozemků   |    |    | zvýšení poplatku za zábor<br>zavedení místní daně z pozemku |
| Likvidace odpadů (staveb)                                    |    |    | přenesení odpovědnosti na původce                           |
| Likvidace znečištění   |    |    | prevence<br>přenesení odpovědnosti na původce               |
| Napojení na infrastrukturu                                   |    |    | odbourání dotací na infrastrukturu                          |
| Urbanistické nároky  |    |    |   |
| Realizace staveb   |    |    |   |
| Provozní náklady   |    |    |   |
| Aspekt času (ztráta příležitosti)                            |   |   | nástroje ÚP<br>systematická příprava vhodných ploch         |
| <b>Náklady společnosti</b>                                   |   |  |   |
| Rozšiřování infrastruktury sídel                             |  |  |   |
| Provoz a údržba infrastruktury sídel                         |  |  |   |
| Ztráta hodnoty místa   |  |  |   |

# Změny efektů podnikání při zahrnutí nákladů na likvidaci „brownfields“



# Základní preventivní opatření musí sledovat:

- ❖ Snížení nákladů revitalizace pozemků
  - ❖ snížení potenciálu závažnosti narušení ploch vstupujících do revitalizace, které by musel hradit potencionální nabyvatel (př. zavedením povinnosti vlastníků či uživatelů pozemků uvést nebo garantovat uvedení narušených ploch do nerizikového stavu
- ❖ Zvýšení objemu disponibilních pozemků na trhu
  - ❖ vlastnictví nevýnosných pozemků musí být nákladné (př. prostřednictvím vysokých daní z vybraných druhů pozemků).
- ❖ Omezení spekulativní držby pozemků
  - ❖ (př. nástroji ÚP a daňovými nástroji)
- ❖ Přiměřené posílení kontrolní a represivní úlohy státu



N á v r h n a z m ě n u o d p o v ě d n o s t i z a s t a v n a r u š e n ý c h p l o c h

# Systemová opatření k omezení rozsahu brownfields pozemků (1)

## ❖ Regulace nákladů za využívání pozemků

- Zásadním zvýšení daně z pozemků (specifické druhy pozemků);
- specifickými odvody za zábory nenarušených ploch;
- zvýhodněním odpisů nákladů na činnosti související s vytvářením podmínek pro využití narušených ploch;

## ❖ Legislativním omezením práv k pozemkům

- povinností odprodeje narušených ploch při nečinnosti vlastníků pro plochy vymezené v UPD;
- možností vyvlastění pozemků při nečinnosti vlastníků pro plochy vymezené územním plánem;

## ❖ Opatřeními k omezení rozsahu narušení pozemků

- zatížením pozemků věcným břemenem ve výši nákladů na jejich uvedení do nerizikového stavu se souběžným promítnutím povinnosti úhrady věcného břemene do úpadkového zákona;
- prokazováním způsobilosti kryt náklady na opatření zjištěná ekologickým auditem v případech prodeje či převodů pozemků;
- povinností zajistit ekologický audit pozemků ve stanovených časových periodách a v případech prodeje či převodů pozemků;

# Systemová opatření k omezení rozsahu brownfields pozemků (2)

- ❖ **Jasná vymezení možností intervencí veřejných rozpočtů**
  - úhradou nákladů na pořízení ÚPD z veřejných rozpočtů pro účely využití narušených pozemků;
  - zákazem dotací z veřejných rozpočtů na záměry mimo narušené plochy
- ❖ **Posílením kontrolní činnosti státu**
  - posílením rozsahu a oprávnění kontrolní činnosti státem (např. ekologický dohled nad těžbou)
  - důrazem na využívání již existujících kompetencí (v našich podmínkách především na úsecích územního plánování a stavebního řádu, ochrany životního prostředí a jeho složek, posuzování vlivů koncepcí a záměrů na životní prostředí apod.)
  - dohled státu nad odstraňováním starých ekologických zátěží



Ministerstvo životního prostředí

