

# OBNOVA A RECYKLACE ÚZEMÍ JAKO ÚKOL OBECNÍ POLITIKY

**Vladimír Srb**

*Ekonomický vývoj České republiky je spojen s dalšími úbytky zemědělského půdního fondu, pro jehož ochranu platí nadále komplex předpisů, avšak s mnoha výjimkami a odchylkami. Záběr půdy se provádí ve prospěch průmyslových a jiných staveb na zelené louce, ve prospěch rozšiřování, ev. modernizace komunikací a také ve prospěch bytové výstavby. Jde o trend zaznamenávaný v různém rozsahu v celém světě a specificky v Evropě.*

Ačkoliv bytová výstavba v České republice nedosahuje co do počtu dokončovaných, ale i zahajovaných staveb potřebného rozsahu, i ona se podílí na úbytku půdního fondu země. Diferencovaný rozsah úbytku půdního fondu ve prospěch bytové výstavby vyplývá z měnících se podílů staveb rodinných domů na jedné straně a bytových domů na straně druhé. Kromě toho je však důležitým faktorem měnící se výměra stavebních pozemků. Stavební parcely rodinných domů dávno překročily dlouhodobou mezní hranici 600 m<sup>2</sup> pro jeden domek. Podobně i výměry pozemků určených pro výstavbu bytových domů. Nejnověji se výměry pro stavbu rodinného domu ustalují na ploše kolem 900 m<sup>2</sup>, u bytových domů se průměrné výměry blíží rozloze 2 000 m<sup>2</sup>.

vým objektům, vyžadujících vždy nové zábory dosud jinak plodné půdy.

Obytné budovy představují u rodinných domů v průměru posledních let 16 – 17 % zastavěné plochy stavebního pozemku u rodinných domů, a 25 – 35 % u bytových domů. Bilance půdního fondu podle kultur vykazuje roční úbytky kolem 300 ha ve prospěch položky „zastavěných ploch“. Poměr mezi zastavěnou a nezastavěnou plochou u staveb pro bydlení zůstává i nadále poměrně stálý jako je tomu u poměru mezi užitkovou a obytnou plochou u nově dokončovaných bytů. Kromě zastavěných ploch však roste i rozloha devitalizovaných ploch, vyřazených z přímého užívání, k němuž byly původně určeny.

Plně nefunkční nebo jinak devastované území vzniká ve městech i na vesnicích

nebo objekty doznal v posledních desetiletích gradace nejen u nás, ale také v jiných zemích. Klasickým příkladem je Německo, a to hlavně jeho „nové země“, tj. území bývalé Německé demokratické republiky.

Zmíněnou problematikou devastace území – půdy i objektů – se zabývá publikace Difu „Flächenrecycling als kommunale Aufgabe“<sup>(1)</sup>, a to i v mezinárodním kontextu. V nových německých zemích došlo k devastaci území v důsledku deindustrializace měst, odchodu části obyvatelstva do ekonomicky úspěšnějších regionů, v důsledku vymístění objektů a ploch živnostenských závodů a obchodů na periferie měst atd. Zázemí měst zaznamenalo masivní rozšíření obyvatelstva i podniků, zatímco městská centra chátrají a ztrácejí

Rok	Rodinné domy			Bytové domy			Úhrn stav. ploch všech dokončených domů v ha
	Počet dokončených domů	Průměrná rozloha pozemku v m <sup>2</sup>	Úhrn stav. ploch v ha	Počet dokončených domů	Průměrná rozloha pozemku v m <sup>2</sup>	Úhrn stav. ploch v ha	
1995	4 885	778,4	380,2	105	2 357,7	24,8	405,0
1996	5 097	819,2	417,5	185	2 214,5	41,0	458,5
1997	5 919	887,6	525,4	231	1 923,2	42,5	567,9
1998	7 633	902,6	689,0	329	1 999,6	65,8	754,8
1999	8 458	909,1	768,9	279	1 804,5	50,3	819,2
2000	9 701	906,6	879,4	330	1 912,0	63,1	942,5

## Stavební pozemky rodinných a bytových domů dokončených v letech 1995 – 2000

Úbytky půdního fondu se během krátké doby posledních šesti let u rodinných domů více než zdvojnásobily z ročních 405 ha v roce 1995 na téměř 943 ha v roce 2000. Již sám tento vzrůst vede k odpovídajícím úvahám, zda je toto tempo úbytku půdního fondu dlouhodobě udržitelné zvláště v souvislosti s ještě rychlejšími relativními úbytky ploch ve prospěch infrastruktury, budování komerčních podniků s ohromným plošným zázemím ve prospěch skladů, parkovišť a navazujících aktivit, nových komunikací k těmto no-

chátráním domů, které jsou opouštěny, stávají se „neobydlenými“ a vstupují i do statistik jako nevyužívané prostory nebo stavby. Vznikají neoficiální smetiště ap. Představují často – hlavně na vesnicích – značné plochy různě evidované pod diferencovanými pojmy klasifikace území, ev. klasické klasifikace „kultur“. K tomu přistupují opuštěné objekty zemědělských podniků (kravíny, drůbežárny, sklady ap.), které rychle zchátraly a jejich využití je v převážné míře nereálné. Co s nimi? Proces degradace území na nevhodné plochy

svou funkčnost. To má dalekosáhlé sociální důsledky. Jsou to důsledky ryze ekonomické, důsledky ekologické a důsledky sociální v užším smyslu.

Z hlediska ozdravení společnosti a vztahů mezi ekonomickými subjekty a mezi lidmi je podle autorů nezbytná revitalizace devastovaných území, a to ve všech uvedených směrech. Proces revitalizace je pojmenován jako „recyklace ploch“, což dobře vyjadřuje územní charakter problému. Je jasné, kdo by měl být iniciátorem a realizátorem nápravných

procesů: obce a města, jichž se to týká. Je přirozené, že nápravné aktivity nelze uskutečnit bez spoluúčasti místních orgánů a místních obyvatel, často za nutné spoluúčasti i extramurálních subjektů. Tato spolupráce různých orgánů a subjektů vyžaduje úzké propojení jako „Win-Win-Strategy“, strategie postupných kroků.

Revitalizace znehodnocených objektů vyžaduje odpovědné územní plánování s cílem zabránit vzniku dalších „mrtvých území a objektů“ a u existujících najít smysluplné využití po předchozí úpravě. Zde se může v plné míře uplatnit a rozvinout komunální územní strategie. Předpokládá to v první řadě právní zajištění zvolených postupů, koncepci stavebního řádu odpovídajícího konkrétním situacím a respektování zásad ochrany půdního fondu. Důležitou úlohu zde mají urbanisté jak po stránce koncepční, tak po stránce realizace. Lze se odvolávat i na zásady projektu Agenda 21. V Německu se týká problém revitalizace území a objektů 118 měst

střední velikosti a velkoměst. Lze využít i zkušeností USA, kde mají problémy devastace území již dlouhodobou historií, ale má ji i politika revitalizace těchto území.

Problém devastovaných území a objektů má i v českých zemích svou historii, jejíž gradace byla spojena s poválečným způsobem dolování, zániku obcí a sídel, chátráním domovního fondu v celých městských čtvrtích zvláště v pohraničí, s důsledky socializace zemědělství a služeb.

Náprava vzniklých škod je velmi obtížná a nákladná. Nositeli revitalizačních úkolů by měly být v případech územně omezených škod obce, kterým to usnadňuje zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a to buď jako jediného orgánu, nebo ve spojení v rámci svazku obcí (§ 49), ve spolupráci s jinými subjekty (§ 54), nebo i s obcemi jiných států (§ 55), jak se to již praktikuje při mezistátních projektech v několika regionech za účasti obcí České republiky. Důležité jsou zása-

dy koncepce a strategie, což je úkol pro ústřední a krajské orgány, aniž by se podceňovala role obce (komunální koncepce), a to hlavně v realizační sféře.

Bytová výstavba sice na jedné straně zabírá část půdního fondu a snižuje výměru úživného potenciálu země, na druhé straně přispívá k tvorbě krajiny včetně krajiny urbánní. Za této situace je těžiště problému v zachování její úrovně a v revitalizaci prostoru tam, kde v minulosti došlo k jejímu poškození. Kde nebylo poškození nevratné, tam všude je možná revitalizace.

*JUDr. Vladimír Srb*

1) Tomerius S., *Preuss Th. (2001): Flächenrecycling als kommunale Aufgabe. Berlin, Deutsches Institut für Urbanistik, 152 s.*