

Název projektu: Systematizace a zkvalitnění systému řízení města Brna

Registrační číslo projektu: CZ.03.4.74/0.0/0.0/17_080/0010105



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Systematický přístup ke strategickým rozvojovým lokalitám v rámci města Brna a Brněnské metropolitní oblasti

**VYMEZENÍ
STRATEGICKÝCH ROZVOJOVÝCH LOKALIT
METODICKÝ DOKUMENT**

OBSAH

Úvod	3
1 Základní východiska	4
2 Postupy českých měst	6
3 Inspirace ze zahraničí	10
4 Analýza současného stavu ve městě Brně	13
5 Územní plán města Brna	15
6 Návrh kritérií pro posuzování strategických rozvojových lokalit	18
7 CELKOVÝ POTENCIÁL ROZVOJE LOKALITY	23
8 Další typy lokalit	26
Závěrečné shrnutí	27

ÚVOD

Město Brno v současnosti připravuje dlouhodobou **strategii rozvoje #brno2050**. Strategie města ve svých hodnotách „Kompaktní a vyvážené město“ a „Sdílená vize a dobré jméno města“ identifikovala jako jedno z důležitých témat pro město Brno a jeho dlouhodobý rozvoj **konceptní rozvoj lokalit**. Jako klíčová byla v nejbližších 10 letech stanovena tato opatření:

- shodnout se nad rozvojovými lokalitami ve městě napříč městským ekosystémem,
- rozhodnout o klíčových rozvojových projektech / oblastech města a systematicky je rozvíjet,
- zrychlit procesy pro změny v území a realizaci nových lokalit,
- připravovat průběžně a koordinovaně území pro strategické projekty města.

Aby mohla být tato opatření úspěšně zrealizována, bude v nejbližších letech nezbytné přistoupit k **přípravě rozsáhlejších rozvojových lokalit města komplexním inovativním způsobem**.

Cílem tohoto dokumentu proto je **nastavit nový systematický přístup ke strategickým rozvojovým lokalitám v rámci města Brna a Brněnské metropolitní oblasti**. Tento přístup umožní efektivní plánování a systematickou podporu strategických rozvojových lokalit města Brna a jeho zázemí do budoucna. Tohoto cíle bude dosaženo prostřednictvím:

1. Jasného vymezení klíčových rozvojových oblastí města
2. Účinné koordinace jednotlivých odborů města zabývajících se rozvojem území z různých hledisek a propojením jejich záměrů.
3. Vytvořením nových postupů a nástrojů na podporu rozvoje rozsáhlejších strategicky významných území města a jeho zázemí ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru.

1 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA

Z územního plánu do reality

Vymezení strategických rozvojových lokalit **navazuje na aktivity spojené s přípravou územního plánu** města Brna a dále je rozvíjí tak, aby mohlo v dalších letech dojít k systematickému a koordinovanému rozvoji těchto lokalit. Je odborným **podkladem pro prioritizaci** a následné **politické rozhodnutí** o tom, na které z lokalit se má v nejbližších letech město Brno zaměřit a jejich přípravě a rozvoji se intenzivně věnovat. Dává tak základ nové vrstvě města, která dále rozvine současnou podobu Brna pro příští generace.

Prostorový průmět strategie rozvoje města

Základní rámec pro vytvoření představy o tom, jaký charakter a podobu by měly mít strategické rozvojové lokality města, představuje **strategie #brno2050** a její hodnoty a dokument **„Vize prostorového rozvoje města“**. Ideový základ pro vymezení rozvojových lokalit tak stojí na propojení strategického a územního plánování. Strategické rozvojové lokality představují prostorový průmět strategie města v návaznosti na prostorovou vizi.

→ **Kompaktní a vyvážené město**

Důraz bude kladen na rozvojové **lokality navazující na stávající městské struktury a lokální centra**. Kompaktní zástavba je efektivní nejen z hlediska nižších finančních nákladů na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také z hlediska ekologického.

Pro další rozvoj města je proto důležitá identifikace stávajících „rozvojových pólů“ / lokálních center a jejich doplnění o případné chybějící funkce. Do budoucna je potřeba klást větší důraz na mix funkcí v území. Je potřeba vnímat, že podoba většiny budoucích pracovních příležitostí je bez větších problémů slučitelná s funkcí bydlení. Tyto plochy je zároveň třeba doplňovat o odpovídající plochy pro volný čas a rekreaci. Struktura rozvojových lokalit města by měla zahrnovat jak nově definované rozvojové lokality v pestré velikostní struktuře, tak citlivé doplnění hustoty ve stávajících lokalitách, např. v podobě přestavbových a transformačních lokalit.

Významnými centry zaměstnanosti v rámci města Brna jsou v současnosti např. lokality jako Technologický park, Černovická terasa, Kampus Bohunice, okolí ulice Vídeňská ad. Zároveň lze v rámci města Brna stále najít prostorové rezervy uvnitř zastavěného území – „podvyužitá“ či dosud nedostatečně využitá území, která leží mezi zastavěnými částmi města, často v oblasti mezi vnitřním městem a sídlištní zástavbou z období socialistického plánování a výstavby města.

V řadě lokalit ve městě pak v současnosti probíhá příprava různých strategických projektů města, dosud bez výraznější systematické koordinace rozvoje v jednotlivých lokalitách. Do budoucna je zřejmá potřeba větší koordinace těchto projektů, koncentrovaných v jedné lokalitě, prostřednictvím pozice „manažer lokality“.

→ **Příroda ve městě**

Je třeba zdůraznit, že snaha o kompaktní zástavbu neznamena zahušťování města na úkor kvality života obyvatel či kvality životního prostředí. Jako rozvojové lokality lze vnímat nejen místa pro bydlení a pracovní příležitosti obyvatel města, ale také oblasti určené pro volný čas a rekreaci, přírodní zázemí. Komplementární ke snaze o rozvoj kompaktního města je proto podpora přírody ve městě – a to ne jako izolovaných ostrůvků, ale jako snaha o **vytvoření provázaného systému zelené a modré infrastruktury**. Posuzováno je přitom nejen **prostorové rozložení** zeleně a rekreačních ploch a jejich dostupnost ze strany obyvatel města (př. dlouhodobý deficit zeleně a rekreačních ploch v jižní a jihovýchodní části města), ale také **kvalita prostředí** pro rekreaci a volný čas (př. přehrada a okolí).

→ **Víc než jen Brno**

Při vymezování strategických rozvojových lokalit je posuzován **potenciál ploch v kontextu města a jeho zázemí** – celé metropolitní oblasti, tj. v rámci prostoru propojeného intenzivními prostorovými vztahy. V zázemí města může být vhodné uvažovat o umístění pracovních příležitostí, podpoře vzniku rekreačních oblastí či rozvoje přírodního zázemí pro místní obyvatele i Brňany. Pokud by měla být ze strany Brna podporována i výstavba bydlení v zázemí, mělo by se jednat o lokality navázané na udržitelné formy dopravy – tedy zejména železniční síť. Tak jako se v roce 1919 stalo z Brna velké Brno, je potřeba dnes v rámci rozvoje města Brna uvažovat v širším kontextu funkčních vztahů města a jeho zázemí v rámci Brněnské metropolitní oblasti.

2 POSTUPY ČESKÝCH MĚST

V rámci průzkumu stávající praxe českých měst byla věnována pozornost zejména větším městům, s nimiž se Brno pravidelně setkává na pracovní úrovni a vyměňuje si zkušenosti z oblasti strategického plánování. Jedná se o Prahu, Ostravu, Plzeň, Olomouc, Pardubice, Hradec Králové, Ústí nad Labem.

Větší česká města mají **rozvojové lokality vymezeny většinou v rámci územního plánu** a některá z nich dále **doplňeny územními studii**. V rámci strategie rozvoje daných měst se s nimi ale **systematicky příliš neworkuje**. U žádného českého města nebyla nalezen systematicky zpracovaný a zveřejněný přehled strategických rozvojových lokalit a záměrů jejich rozvoje. Obdobně ani **kommunikace s investory / developery** není v českých městech systematizovaná. V současnosti sice probíhá ve větší míře než v minulosti, stále však probíhá většinou **ad hoc pro konkrétní projekty**. Města nejsou ve většině případů sama příliš iniciativní a záleží tak na investorech, který se na město obrací. Pokud jde o vlastní iniciativu města, jedná se např. o přípravu a zainvestování průmyslové zóny nebo pak spolupráci mezi městem a soukromým investorem v rámci konkrétní stavby, nikoliv rozsáhlejší rozvojové lokality. Částečnou výjimkou jsou pak aktivity Institutu plánování a rozvoje v rámci Prahy.

Plzeň má rozvojové lokality vymezeny v územním plánu z roku 2016, pro všechny jsou zpracovány územní studie – některé už byly hotové při zpracování územního plánu, některé vznikly až po schválení. V seznamu rozvojových lokalit jsou všechny zmapovány, rozděleny dle vlastnictví, uvedena chybějící infrastruktura. Vymezení lokalit pro vědu a výzkum je zatím v počátcích.

Olomouc má rozvojové lokality vymezeny v územním plánu, jako bezproblémové definovány ty, které jsou ve vlastnictví města. V případě rozvojových lokalit v soukromém vlastnictví probíhají individuální jednání s developery, město se snaží stanovovat určité mantinely. Komunikace probíhá dle potřeby k danému projektu, ne pravidelně.

Ústí nad Labem má rozvojové lokality vymezeny v územním plánu, v případě záměru lokalitu rozvíjet vzniká územní studie.

Hradec Králové nemá rozvojové lokality systematicky ukotveny, věnují se jim v rámci strategického plánování i z pozice hlavního architekta, vzájemná součinnost a koordinace je relativně složitá. Komunikace s investory probíhá spíše ad hoc, u aktuálně řešených lokalit je stanoven manažer, který aktivity koordinuje a jedná s investory. Důležitá je role investora, který má záměr lokalitu rozvíjet, město samo není příliš iniciativní, i když s podnikateli nyní komunikuje více než předtím.

Ostrava má vymezené základní rozvojové lokality i průmyslové zóny. V současnosti dokončuje průmyslovou zónu na okraji města (město vykoupilo, zainvestovalo, lokalitu teď přebírá developer, který se podílel na nákladech a dostal vymezeny podmínky – př. počet budoucích zaměstnanců, struktura – lehký průmysl, logistické centrum).

Praha provedla relativně podrobné hodnocení rozvojových a transformačních území, s jeho výsledky se však aktuálně v reálu dále nepracuje. Prioritou pro Prahu je v současnosti řešení problému nedostatku bydlení. Kromě lokalit pro výstavbu městských bytů klade Praha důraz na **rozvoj uvnitř města** s důrazem na **brownfields**, v případě Prahy se často jedná o oblasti po bývalých drážních stavbách (Bubny, nádraží Žižkov, Smíchov). Politickou prioritou jsou **lokality, v nichž je v průběhu 4 let jednoho volebního období reálný posun**. Jedná se o lokality, které jsou v držení velkých developerských společností, město má v těchto lokalitách jen velmi málo pozemků. Velké lokality brownfields jsou ve stavební uzávěře a podmínkou jejího zrušení je zpracování územní studie. IPR se tak snaží hrát v jejich rozvoji aktivní roli a hájit „veřejný zájem“ na rozvoji těchto lokalit – přicházet s určitou představou, dále ji ve spolupráci s investorem formovat prostřednictvím územních studií a architektonických soutěží. Nově vzniklá **Kancelář městského koordinátora** (v rámci IPR pod Sekcí strategií a politik) má ambici rozvojové lokality připravovat do fáze územního rozhodnutí.

Postupy vymezení strategických rozvojových lokalit a kritéria pro jejich hodnocení

Praha

V rámci textové části odůvodnění Metropolitního plánu je věnována pozornost **rozvojovým a transformačním územím**. Na základě zdrojových dokumentací (Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy z roku 1999, Koncept územního plánu hlavního města Prahy v obou jeho variantách, Územně analytické podklady – aktualizace 2012 a aktualizace 2014) vymezeno 3.880 ha transformačních a 3.780 ha rozvojových ploch. V rámci zpracování Územně analytických podkladů bylo v průběhu roku 2014 provedeno hodnocení pro největší z nich (velikostní kategorie 5 až 30 ha, nad 30 ha). Hodnocení vymezených ploch a území proběhlo na základě **šesti kritérií**, která byla vybrána a zformulována tak, aby v nich byly zastoupeny všechny vrstvy města – **město, krajina, potenciál zastavitelnosti, dostupnost kapacitní technické infrastruktury, obslužení dopravní infrastrukturou, a majetkové poměry**.

Hlavní hodnotící kritéria (škála 1-6, 6 jako max.)

- **Město** (vliv na kompozici města)
- **Krajina** (míra zásahu v %, vliv na utváření krajiny, kolize s ÚSES)
- **Potenciál zastavitelnosti** (koeficient podlažních ploch)
- **Dostupnost kapacitní technické infrastruktury** (voda, kanalizace, elektřina, sítě el. komunikace)
- **Obslužení dopravní infrastrukturou** (nadřazená komunikační síť, tramvaj, příměstská železnice, metro, kombinace)
- **Majetkové poměry** (podíl veřejného vlastnictví na rozloze)

Podpůrná kritéria

- Majetkoprávní vztahy (počet vlastníků parce, věcná břemena)
- Životní prostředí (kvalita ovzduší)
- Vybavenost (dostupnost parků, MŠ, ZŠ)
- Podíl území obsluženého veřejnou hromadnou dopravou
- Riziko záplav

Informační kritéria

- Využití současné a předpokládané podle platného ÚP, intenzita využití ploch
- Kontaktní území (počet a hustota obyvatel)
- Památková ochrana
- Cena stavebních pozemků dle cenové mapy
- Limity a omezení (veřejně prospěšné stavby, stavební uzávěry)

Výsledkem tohoto hodnocení byl závěr, že pro město je mnohem **výhodnější soustředit svojí energii na transformační území** než na území rozvojová. Důvodem je jejich připravenost pro rozvoj a významnější vliv na zvýšení kvality života ve městě jako celku. Z 53 vymezených území nad 30 ha bylo **příznivě hodnoceno 13 transformačních území a 2 rozvojová území**. Ze 161 vymezených území o rozloze **5 až 30 ha** bylo příznivě hodnoceno **50 transformačních ploch / území a 1 rozvojová plocha / území**.

Městské pozemky pro výstavbu městských bytů

V rámci snahy o zmírnění problému s nedostatkem bytů v Praze IPR pomocí GIS vytipoval vhodné pozemky města pro výstavbu městských bytů. Postupným doplňováním parametrů, které hodnotily reálnost výstavby bydlení na daných parcelách, se okruh vhodných pozemků velmi zredukoval. V současnosti je vytipováno cca 30 parcel, které umožňují kapacitu výstavby cca 3 700 bytů na pozemcích města, což je při roční výstavbě v Praze (průměrně 5 tis. bytů ročně) relativně velmi malé číslo. Většina těchto parcel je navíc situována na východním okraji města, často na plochách, které v současnosti slouží jako orná půda. Při aplikaci pragmatických kritérií pro výběr lokalit tak vycházejí jako nejvhodnější lokality, které jdou částečně proti duchu „kompaktního města“ a revitalizace ploch brownfields, jejichž rozvoj je výrazně komplikovanější a představuje běh na dlouhou trať.

Hradec Králové

V rámci odůvodnění územního plánu města Hradec Králové bylo zpracováno mj. také **vyhodnocení potenciálu území pro distribuci zastavitelných ploch a ploch přestavby** (bydlení / výroba / občanská vybavenost komerční). Při tomto hodnocení byla použita následující kritéria:

Měkká kritéria

- Urbanistická koncepce
- Centra polycentrického systému
- Přírodní hodnoty
- Dostupnost veřejných prostor a rekreace

Tvrdá kritéria

- Dostupnost MHD (zastávky, četnost spojů)
- Dostupnost školství (MŠ, ZŠ)
- Dopravní infrastruktura
- Technická infrastruktura (voda, kanalizace, elektrické vedení)

Limity (legislativa a normy)

Škála 1-5

Kritéria pro územní potenciál brownfields

Oddělení strategického plánování se v současnosti intenzivně věnuje tématice rozvoje brownfields. Pro posouzení, do jaké míry jsou jednotlivé lokality vhodné pro další rozvoj v nejbližší době, byla navržena následující sada kritérií:

- Vlastnictví parcel ze strany města
- Vlastnictví budov ze strany města
- Stupeň revitalizace (čím horší stav, tím víc bodů)
- Kontaminace
- Památková ochrana
- Poloha v rámci města (centrální, vnější centrum, okrajová část)
- Limity životního prostředí (chráněné území, NATURA, památný strom, skládky, záplavové území)
- Dopravní infrastruktura
- Technická infrastruktura (voda, kanalizace – dešťová, splašková, elektřina silnoproud, sdělovací a optické kabely, plynovod, kabelovody, veřejné osvětlení)
- Soudní spory
- Restituce
- Informace o jiných právních vztazích (exekuce, zástavní, předkupní právo)

3 INSPIRACE ZE ZAHRANIČÍ

Řada západoevropských měst má **strategické rozvojové lokality** kromě územních plánů identifikovány a jejich rozvoj detailněji rozpracován **ve svých strategických rozvojových dokumentech**. **Výčet** těchto lokalit bývá doprovázen přehledným **grafickým znázorněním** či **rozpracováním konkrétních lokalit** – v některých případech i vč. uvedení cílů, kterých má být v lokalitách dosaženo. Některé dokumenty uvádí stručně i **metodologický postup** výběru těchto strategických rozvojových lokalit.

Město	Název dokumentu	Rozvojové lokality	Metodika	Grafické zpracování	Konkrétní příklady
Göteborg	Development Strategy Göteborg 2035	✓	✓	✓	✓
	Město má tematiku rozvojových lokalit rozpracovává velmi detailně – od metodiky výběru strategických rozvojových lokalit, přes jejich přehled až po rozpracování konkrétních příkladů a postupy pro implementaci navrženého.				
Oslo	The Urban Development of Oslo	✓	✗	✗	✓
	Město má stanoveny strategické rozvojové lokality, včetně záměru vytvořit „kulturní osu“ v oblasti. Fyzické podmínky (ohraničení fjordem a chráněnými oblastmi lesa) město stimuluje ke skutečně kompaktnímu rozvoji, při zachování a podpoře zelené a modré infrastruktury, zároveň klade důraz na kvalitu veřejných prostranství.				
Stockholm	Sustainable urban development programme	✓	✗	✓	✓
	Zajímavé zpracování konkrétního případu rozvojové lokality – „Stockholm Royal Seaport“ - včetně plánu, jednotlivých cílů, opatření, monitoringu.				
	Vision 2030	✓	✗	✗	✗
	Obecná vize rozvoje, ale již s vyčleněnými rozvojovými lokalitami.				
Helsinky	City plan – Vision 2050	✓	✗	✓	✓
	Není obsažen detailnější popis metodiky při volbě strategických rozvojových lokalit, ale v principu na základě polohy – v návaznosti na dopravní uzly. Jsou popsány konkrétní rozvojové lokality, vč. grafického zpracování.				
Kodaň	Municipal planning strategy	✓	✗	✓	✗
	Součástí strategie i stanovení rozvojových lokalit – nové rozvojové lokality, zároveň definovány i znevýhodněné městské lokality a vymezeno, kde dochází k plošnému překryvu.				
Malmö	Comprehensive plan for Malmö	✓	✗	✓	✗
	Anglická verze je velice obecná, nicméně mají vyčleněny prioritní lokality, opět v návaznosti na dopravní uzly veřejné dopravy. Kromě nových oblastí se smíšenou funkcí či průmyslových lokalit stanovuje i nové rozsáhlejší oblasti zeleně.				
Vídeň	Step 2025	✓	✗	✗	✗

	Dokument nastiňuje pouze nutnost vytyčení rozvojových zón, projekt na vytyčení rozvojových zón odstartoval v roce 2017, výsledky zatím nejsou k dispozici. Ve Vídni zároveň už 10 let úspěšně fungují tzv. Zielgebiete (celkem 10 lokalit), z nichž každá má svého konkrétního manažera, který se jejímu rozvoji věnuje.				
Dublin	Development plan V dokumentu mj. stanoveny rozvojové lokality a lokality pro regeneraci, určeny základní principy rozvoje a popsány vybrané lokality, včetně klíčových cílů pro každou z nich a grafického podkladu. Stanoveny i standardy kvality rozvoje (vč. například podílu veřejných prostranství v lokalitě).	✓	X	✓	✓

Göteborg

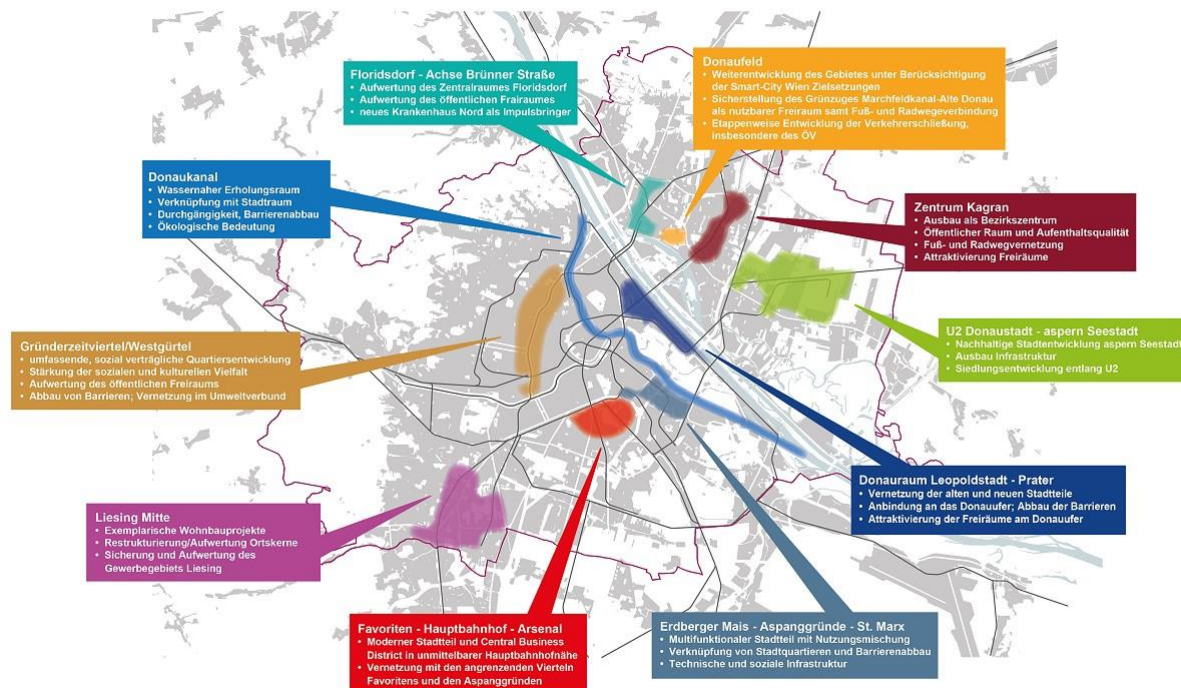
Hlavním cílem je vytvořit multijádrové město, podle toho jsou definována kritéria výběru rozvojových lokalit. Göteborg vyčlenil **centrální body/uzly** v rámci města – místa s **hustotou zalidnění 6 000 - 10 000 obyvatel a pracovníků ve vzdálenosti 1 km**, tyto centrální lokality by měly poskytovat alespoň **základní občanskou vybavenost: obchody, služby, pracovní příležitosti a veřejnou dopravu**. Na základě těchto hlavních bodů byly vytvořeny prioritizované lokality, které by měly obsahovat jeden nebo více centrálních bodů a mít přímé spojení s vnitřním centrem města. Lokality by měly poskytovat vhodný mix funkcí a zároveň sociální mix z hlediska struktury obyvatel.

- Snaha využít stávající kvality a investice – rozvoj centrálních bodů, investovat tam, kde to přinese nejvíc (efektivita + ekologie)
- Kombinace rozvojového potenciálu se strategií rozvoje veřejné dopravy – město vstřícné k pěším a cyklistům, místa navázaná na páteřní síť VHD a rozvoj páteřních cyklotras mezi centrálními body, vyšší hustota obyvatelstva a pracovníků vytváří podmínky pro rozvoj obchodu a služeb
- **Centrální body** – multi-jádrové město, 5 strategických nodů, doplnění o další potenciální body (splní 1 nebo obě podmínky):
 - **místní náměstí s relativně vysokou hustotou obyvatelstva v rámci 1 km**, přístup k některým městským aktivitám a službám
 - **místní náměstí podél páteřní tramvajové nebo autobusové tratě** nebo je tam významný **přestupní uzel**

Vídeň

Od roku 2005 fungují ve Vídni ve formalizované podobě tzv. „target areas“ (dále TA, v originále „Zielgebiete“), což jsou svojí rozlohou větší, komplikované rozvojové lokality (řádově se jedná o stovky ha), které potřebují koordinaci tak, aby se správně rozvíjely. Poprvé byly vymezeny ve vídeňské strategii STEP 05, dále rozpracovány v navazující strategii STEP 25. Na začlenění „TA“ do územního plánu pracovalo několik expertů, kteří stanovili, jak by měly tyto lokality vypadat, vybrali prvních 13 TA, které následně představili politikům. V konečném důsledku jsou tak „TA“ politickým rozhodnutím.

ZIELGEBIETE DER STADTENTWICKLUNG 2014



Žádná konkrétní kritéria pro stanovení „TA“ neexistují – jedná se o různorodé lokality od greenfieldů po lokality tvořené brownfieldy. Důležitým faktorem v těchto oblastech je, že vybrané lokality představují **komplikovaná území, která potřebují jednotný „dozor“ a koordinaci**, aby se rozvíjely správně (některé potřebují strukturální změnu, jiné jen koordinaci výstavby) - nefungují tam běžné nástroje územního rozvoje.

Některé „TA“ se v průběhu let ukázaly jako příliš komplikované a konečný stav příliš ambiciózní, v průběhu času se tak od jejich komplexního rozvoje upustilo, jiné naopak v průběhu let přibýly (př. Muthgasse) – stanovení „TA“ není trvalé, prochází vývojem v čase. Každých 5 let probíhá evaluace, jaký je vývoj v lokalitách a TA se revidují. Rozvoj lokalit je dlouhodobý, žádná z těchto rozvojových lokalit dosud není „dokončena“.

Majetková struktura v lokalitách je velmi fragmentovaná, některé „TA“ mají i 300 vlastníků. Město Vídeň se oproti dřívějším snahám v současnosti nepokouší pozemky vykupovat a lokality majetkově scelit, vyjednávání o výkupu trvala příliš dlouho. Dnes se město snaží vyjednávat s vlastníky a stanovit **komplexní plány pro jednotlivé lokality. Každé lokalitě byl přidělen jeden manažer lokality.** „TA“ jsou rozčleněny na jednotlivé dílčí části (podle potřeby) a rozvíjí se postupně, prostřednictvím jednotlivých projektů. **Manažer hlídá celé „portfolium“ projektů v lokalitě (program).**

4 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU VE MĚSTĚ BRNĚ

Rozvojové lokality města vymezuje platný Územní plán města Brna, v současnosti se pořizuje nový územní plán. Ten se také věnuje mj. **vymezení rozvojových lokalit** či **podmínkám jejich vzniku v určitém území**. Ze své podstaty se však územní plány nezabývají přípravou rozvojových lokalit a jejich využitím v reálu. Tím, kdo se v minulosti v rámci Magistrátu města Brna zabýval komplexním rozvojem lokalit v praxi, bylo **Oddělení rozvojových lokalit**. To však bylo zrušeno v říjnu 2016 a část jeho aktivit byla následně zařazena do agendy **Oddělení strategického plánování**. V roce 2019 vzniklo v rámci Odboru územního plánování a rozvoje nové oddělení Rozvojových lokalit a projektů města, které však bylo v průběhu roku 2020 opět zrušeno.

Výchozí stav

Město Brno nemá v současnosti jasně vymezeny **strategické rozvojové lokality** – rozsáhlejší komplexní rozvojová území v rámci města či metropolitní oblasti, na které by dlouhodobě soustředilo svoji pozornost. Existuje pouze **odvětvové vymezení dílčích oblastí** pro rozvoj určité funkce – **př. bydlení či sportu**, nejedná se však o komplexní rozvojová území. Rozvojové lokality vymezené ve stále platném územním plánu z roku 1994, jsou již z velké míry vyčerpány, případně je vzhledem k zastaralosti územního plánu jejich návrh již překonán a nové lokality nejsou dosud definovány. Tento nedostatek byl identifikován také v průběhu tvorby nové strategie rozvoje města Brna (strategie #brno2050), na níž město pracuje od roku 2017.

Ideově navazuje vymezení strategických rozvojových lokalit kromě strategie #brno2050 také na Vizi prostorového rozvoje města Brna, vytvořenou Kanceláří architekta města Brna v roce 2017 jako jeden z podkladů pro tvorbu nového územního plánu. Výstupy této klíčové aktivity se stanou dalším podkladem pro nový územní plán, který je možné vnímat také jako prostorový průmět dlouhodobé strategie rozvoje města.

Od roku 2015 začaly v rámci Magistrátu města Brna fungovat tzv. **strategické projekty města**, jejichž prostřednictvím se město Brno postupně snaží zavádět do praxe určitou formu projektového řízení (vč. definování role projektového manažera nebo řídicího výboru). Tyto strategické projekty představují z hlediska finančního objemu rozsáhlejší investice (nad 50 mil. Kč), z hlediska tematického a plošného se však ve většině případů jedná o jednotlivé stavby, které neřeší potřebu komplexního rozvoje širšího území. Jedná se tak dosud zejména o monofunkční a monotematické investice (př. vybudování tramvajové tratě, výstavba koncertního sálu apod.), nejedná se o komplexní řešení rozvoje na vybraném rozsáhlejší území. Stávající postupy města pro strategické projekty jsou tak z hlediska celkové koordinace rozvoje větších územních celků, v nichž působí velké množství veřejných i soukromých aktérů s různými zájmy, nedostatečné.

Z pravidelných setkání projektových manažerů strategických projektů vyplynula potřeba **zastřešení jednotlivých tematických projektů, které se připravují a realizují v rámci jednoho rozsáhlejšího území** (příkladem je oblast univerzitního kampusu v Bohunicích, kde se připravuje prodloužení

tramvajové tratě, výstavba atletické haly, výhledově P+R u FN Bohunice, výstavba plaveckého bazénu či nová zástavba v oblasti tzv. Západní brány). Každý z projektových manažerů je zodpovědný pouze za svůj konkrétní projekt. Požadavky na realizaci jednotlivých projektů připravovaných v dané lokalitě bez zastřešení jedním manažerem pak byly často nekoordinované a v některých případech i protichůdné. Dalším příkladem lokality s koncentrací více strategických projektů a záměrů je pak oblast Ponavy.

Obdobně nedostatečné jsou také dosud využívané nástroje města pro spolupráci a spolufinancování rozvoje vybraných lokalit využívající principu tzv. **plánovacích smluv**. Tento mechanismus není v komplexních rozvojových oblastech města ideální, jiný způsob věcné či finanční spolupráce při fyzickém rozvoji lokality ale v současnosti město nemá k dispozici. Se stávajícím stavem není spokojeno ani město, ani soukromí vlastníci a investoři v území, kteří dlouhodobě volají po změně, vedoucí k větší flexibilitě a transparentnosti vzájemné spolupráce a ve výsledku také k rychlejšímu postupu rozvoje lokalit.

5 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

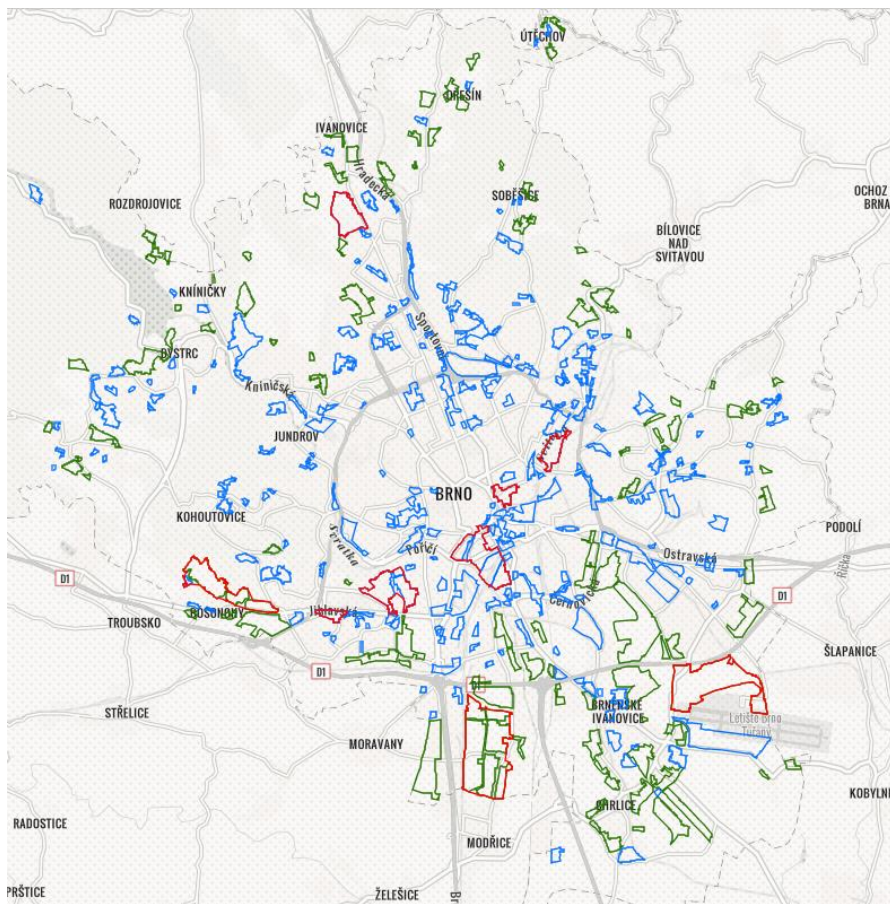
Základním podkladem pro posouzení a výběr strategických rozvojových lokalit je nový Územní plán města Brna. Ten ve svém návrhu, určeném k prvnímu veřejnému projednání, které proběhlo v polovině roku 2020, vymezuje **rozvojové lokality města**, tvořené **zastavitelnými plochami a plochami přestavby** o velikosti **min. 0,5 ha** (5 000 m²).

Počet rozvojových lokalit:	327 rozvojových lokalit (217 uvnitř zastavěného území, 110 mimo)
Celková výměra:	2 600 ha
Počet obyvatel:	150 tis. obyvatel
Počet pracovníků:	170 tis. pracovníků

Dále je v územním plánu vymezeno **9 strategických rozvojových oblastí**. Jejich status vychází z kombinace různých charakteristik:

- urbanistické hodnocení - stávající známé velké lokality, kterým se zároveň město dlouhodobě věnuje – Trnitá, Špitálka, Západní brána, Červený kopec
- přítomnost velkého investora – Zbrojovka
- urbanistické hledisko a vyváženost – Přízřenice, Bosonohy, Řečkovice
- lokality převzaté z nadřazené dokumentace ZUR – veřejné logistické centrum

Vymezení strategických rozvojových lokalit – metodický dokument



Legenda:

Rozvojové lokality uvnitř
zastavěného území

Rozvojové lokality mimo
zastavěné území

Strategické rozvojové oblasti

Už v Konceptu
územního plánu

(varianta I) byla v rámci výkresu **Krajinná a urbánní osnova** (1:25 000)¹ vymezeny následující typy lokalit:

- **Strategická přestavbová území (9)**

1. Královopolská
2. Zbrojovka
3. Zetor – motorárna
4. Nová městská třída – Cejl
5. Europoint – Komárov
6. Europoint – Nové Sady – Plotní
7. Europoint – Pražákova
8. Vinohradská
9. Zetor

- **Strategická zastavitelná území (20)**

1. Medlánky – Řečkovice – Ivanovice
2. Technologický park Brno
3. Sadová
4. Obřany

¹ http://gis5.brno.cz/tms/konceptupa/index.php#c=-602900%252C-1161624&z=3&l=upk_12_1_r&p=&

5. Maloměřice
6. Líšeň
7. Líšeň - Zetor
8. Černovická terasa - Černovice (Kaménky)
9. Slatina - D1
10. Tuřany - D1
11. Tuřany - výrobní zóna
12. Chrlice – Holásky – Tuřany
13. Dolní Heršpice – Přízřenice (území pro výrobu)
14. Dolní Heršpice – Přízřenice (obytné území)
15. Moravanské Lány
16. Europoint – Trnitá
17. Červený kopec
18. Bosonohy – Pražská
19. Bosonohy
20. Juranka

6 NÁVRH KRITÉRIÍ PRO POSUZOVÁNÍ STRATEGICKÝCH ROZVOJOVÝCH LOKALIT

Pro výběr lokalit, které je možné považovat skutečně za strategické rozvojové lokality, je nutné stanovit základní velikostní kategorie, které umožní úvodní hierarchizaci těchto lokalit. Použitými kritérii je výměra lokality v hektarech, počet obyvatel a počet pracovníků, stanovený v novém ÚPmB.

6.1 Velikost a význam lokality

Velikost lokality (výměra v ha)²

Hodnotící škála:

1-2 ha ³	městský blok
2-5 ha	místní úroveň (MČ)
5–10 ha	malá
10–20 ha	střední
nad 20 ha	velká

Význam lokality (součet předpokládaného počtu obyvatel a pracovníků dle návrhu nového ÚPmB)

Hodnotící škála:

100-200	městský blok
200-500	místní úroveň (MČ)
500–1 000	malá
1000–2 000	střední
nad 2 000	velká

Větší význam je přitom v rámci podpory kompaktního města přikládán počtu obyvatel a počtu pracovníků oproti výměře lokality. Př. aby byla lokalita zařazena do kategorie „velká rozvojová lokalita“, musí mít vždy buď více než 2 tis. obyvatel, nebo více než 2 tis. pracovníků, případně obojí. Pokud má zároveň i velikost větší než 20 ha, zvyšuje to její význam. Pokud má lokalita pouze velikost nad 20 ha, ale počet pracovníků i obyvatel je menší než 2 tis., je zařazena do kategorie podle tohoto počtu. Z pohledu rozvoje kompaktního města je tak strategičtější podporovat větší počet obyvatel, resp. pracovníků i na menší ploše.

² Pro srovnání – velikostní kategorie používané v Praze – nad 30 ha / nad 5 ha / nad 1 ha / nad 0,2 ha / menší než 0,2 ha.

³ 1 ha = 100 x 100 m

Umístění lokality

Hodnotící škála:

uvnitř zastavěného území	preferované umístění v rámci města
mimo zastavěné území	méně preferované umístění v rámci města

6.2 Ekonomické hodnocení

Použito kritérium „**souhrnná efektivnost**“, které je převzato z návrhu územního plánu. Zahrnuje následující charakteristiky:

- Náklad / m² - náklady na komunikace a páteřní sítě (x 0,6)
- Příjem / m² – daňové výnosy dle bydlicích obyvatel (RUD) (x 0,2)
- Užitek/ m² - socioekonomický užitek z tvorby pracovních míst (x 0,2)

Hodnotící škála:

do 3	Nízká efektivnost
3,2	Nižší efektivnost
3,4	Průměrná efektivnost
3,6	Vyšší efektivnost
3,8 a více	Vysoká efektivnost

6.3 Urbanistické hodnocení

Použito kritérium „**souhrnný urbanistický význam**“, které je převzato z návrhu územního plánu. Zahrnuje následující charakteristiky:

- Vzdálenost od centra (x 0,3)
- Počet **funkčních typů** (x 0,25, resp. 0,5)
- Podíl **přestavbových ploch** (x 0,25)
- **Rozloha** (x 0,2, resp. 0,5)

Hodnotící škála:

od 1 do 2	Nízký význam
do 3	Nižší význam
nad 3 až 3,5	Průměrný význam
nad 3,5 až 4	Vyšší význam
nad 4 – 5	Vysoký význam

6.4 Dopravní napojení

Preferováno napojení na hromadnou dopravu – **tramvajové tratě** jako páteř městské hromadné dopravy, blízkost **vlakových zastávek**, do budoucna návaznost lokalit na **severo-jihní kolejový diametr**. Větší význam je také přisuzován lokalitám v blízkosti **sběrných komunikací** a **velkého městského okruhu**.

Hodnotící škála:

Tramvaj	Lokalitou prochází / v blízkosti je stávající trasa tramvaje (do 500 m) Plánováno (v návrhu ÚP)
Vlak	V lokalitě leží / v blízkosti je vlaková zastávka / nádraží (do 500 m) Plánováno (v návrhu ÚP)
Diametr	Lokalitou prochází / v blízkosti je trasa potenciálního S-J kolejového diametru (do 500 m)
Velké silnice	Lokalitou prochází sběrná komunikace
Velký městský okruh (VMO)	Lokalita leží v blízkosti VMO (do 500 m) – 1 bod

6.5 Majetkové poměry

Vlastnictví města (podíl plochy rozvojové lokality ve vlastnictví statutárního města Brna)

Hodnotící škála:

2-5 %	Nízký podíl
6-15 %	Nižší podíl
16-25 %	Průměrný podíl
26-50 %	Vyšší podíl
Nad 50 %	Vysoký podíl

Roztříštěnost vlastnické struktury

V ideálním případě je vhodné hodnotit počet vlastníků parcel v lokalitě, v současnosti je však k dispozici pouze počet parcel.

Řada drobných vlastníků / nad 100 parcel	Vysoce roztříštěná vlastnická struktura
Do 5/10 vlastníků / 10-100 parcel	Průměrně roztříštěná vlastnická struktura
1-2 hlavní vlastníci / do 10 parcel	Vysoce scelená vlastnická struktura

6.6 Zájem o rozvoj lokality

Zájem města	Umístění a příprava strategického (příp. jiného významného) projektu města v lokalitě.
Zájem vlastníků	Je evidován zájem vlastníků, investora o rozvoj alespoň části lokality.

6.7 NIMBY efekt

Vnímání obyvatel (alespoň část lokality vymezena jako rozvojová lokalita v pocitové mapě)

Obyvatelé výrazně vnímají jako vhodnou rozvojovou lokalitu	Výrazně vhodná
Obyvatelé vnímají jako rozvojovou lokalitu	Vhodná
Obyvatelé nevnímají jako rozvojovou lokalitu	Potenciálně problematická

Vnímání představitelů městské části (MČ)

Představitelé městské části výrazně vnímají jako vhodnou rozvojovou lokalitu /aktivní podpora MČ	Výrazně vhodná
Představitelé městské části vnímají jako rozvojovou lokalitu / neutrální přístup MČ	Vhodná
Představitelé městské části nevnímají jako rozvojovou lokalitu / MČ proti	Potenciálně problematická

6.8 Limity technické a dopravní infrastruktury

Významným limitujícím faktorem rozvoje lokality je, zda je podmínkou jejího rozvoje vybudování technicky či finančně náročné podmiňující infrastruktury. Hodnotí se, zda je její vybudování připravováno či zda je pravděpodobné zahájení prací do 10 let.

Jedná se o zejména o následující typy infrastruktury:

- Protipovodňová opatření
- Kmenová stoka, retenční nádrž apod.
- VMO, dopravní napojení
- Transformovna (el. síť)
- Další

Čím více této podmiňující infrastruktury v lokalitě je třeba vybudovat, tím komplikovanější její rozvoj je.

6.9 Georizika

Dalším faktorem, který může významně limitovat rozvoj lokality – ať už prostřednictvím složitějšího technického řešení či vyšších finančních nákladů na realizaci takového řešení, jsou různé typy georizik, které se v lokalitách mohou vyskytovat.

Jedná se o zejména o následující typy rizikových faktorů, které je třeba při posouzení vhodnosti rozvoje lokality zvážit:

- Areály
- Riziková oblast neogenních vod
- Nerostné suroviny
(průzkumné území, dobývací prostory, chráněné ložiskové území, ložiska)
- Inženýrsko-geologická charakteristika území

(zejm. rizikové sesuvy, území ohrožené svahovou nestabilitou)

- **Kontaminace**
(kontaminace zemin)
- **Skládky a antropogenní uložení**
- **Nevhodné zasakovací poměry**

Čím více typů georizik se v lokalitě vyskytuje a je třeba při jejím budoucím rozvoji řešit, tím komplikovanější a finančně nákladnější pravděpodobně její rozvoj bude.

6.10 Právní limity

Dalším limitujícím faktorem rozvoje lokality jsou často nevyjasněné majetkové vztahy (přetrvávající soudní spory, nedořešené restituční, exekuce, zástavní právo, předkupní právo ad.).

Čím více těchto právních problémů v lokalitě je třeba dořešit, tím komplikovanější její rozvoj je. Svoji roli také hraje, zda lze předpokládat vyřešení daného právního problému v horizontu 10 let či nikoliv.

6.11 Přípravenost lokality

Pragmatické kritérium představuje expertní odhad, zda je do 10 let reálné vydání územního rozhodnutí / stavebního povolení alespoň pro část lokality.

7 CELKOVÝ POTENCIÁL ROZVOJE LOKALITY

Celkový potenciál rozvoje lokality lze posuzovat z hlediska součtu bodů, které lokalita získá v bodovém hodnocení jednotlivých kritérií, případně lze lokality vzájemně porovnávat dle navržené barevné škály a zvažovat jejich vzájemný význam.

Z teoretického hlediska by bylo možné uvažovat o využití sofistikovanějších metod, přidělujících váhy jednotlivým kritériím či např. Saatyho metody párového porovnání apod. či jiných postupů, využívaných v rámci multikriteriálních hodnocení. Z praktického hlediska však doporučujeme využít jednoduššího postupu prostého bodového hodnocení či vzájemného porovnání, které umožní strukturovaný pohled na posouzení potenciálu rozvojové lokality, avšak bez přehnaně komplikovaných postupů. Zde je třeba mít na zřeteli, že výsledný výběr strategických rozvojových lokalit je ve finále procesem politického rozhodování na základě odborných podkladů.






Návrh bodového hodnocení a barevná škály pro vzájemné porovnání potenciálu rozvoje lokalit:

Kritérium	Ukazatel	Škála	Body	Barevná legenda
Velikost lokality	Výměra v ha	1-2 ha městský blok 2-5 ha místní úroveň (úroveň MČ) 5-10 ha malá rozvojová lokalita 10-20 ha střední rozvojová lokalita nad 20 ha velká rozvojová lokalita	1 bod 2 body 3 body 4 body 5 bodů	
Význam lokality	Součet počtu obyvatel a počtu pracovníků	100-200 městský blok 200-500 místní úroveň (úroveň MČ) 500-1000 malá rozvojová lokalita 1000-2000 střední rozvojová lokalita nad 2000 velká rozvojová lokalita	1 bod 2 body 3 body 4 body 5 bodů	
Umístění	Umístění v rámci města Brna	uvnitř zastavěného území mimo zastavěné území	5 bodů 0 bodů	
Ekonomické hodnocení	Celková efektivnost (hodnocení dle textové části odůvodnění ÚPmB)	nízká efektivnost nižší efektivnost průměrná efektivnost vyšší efektivnost vysoká efektivnost	podle přidělených bodů	
Urbanistické hodnocení	Souhrnný urbanistický význam rozvojových lokalit (hodnocení dle textové části odůvodnění ÚPmB)	nízký význam nižší význam průměrný význam vyšší význam vysoký význam	podle přidělených bodů	

Vymezení strategických rozvojových lokalit – metodický dokument

Kritérium	Ukazatel	Škála	Body	Barevná legenda
Dopravní napojení	Lokalitou prochází / v blízkosti je stávající trasa tramvaje (do 500 m)	stávající tramvaj	2 body	1 bod
	Lokalitou prochází / v blízkosti je plánované prodloužení tramvajové tratě (do 500 m)	prodloužení připravované do 10 let / zaneseno v ÚP	1 bod	2 body
	V lokalitě leží / v blízkosti je vlaková zastávka / nádraží (do 500 m)	stávající zastávka / nádraží	2 body	3 body
	Lokalitou prochází / v blízkosti je plánovaná vlaková zastávka / nádraží	plánovaná do 10 let / zaneseno v ÚP	1 bod	4 body
	Lokalitou prochází / v blízkosti tras potenciálního S-J kolejového diametru	hubba budoucnosti...	1 bod	5 a víc
	Lokalitou prochází sběrná komunikace	sběrná komunikace	1 bod	
	Lokalita v blízkosti VMO (do 500 m)	VMO	1 bod	
Majetkové poměry - vlastnictví města				
Majetkové poměry - vlastnictví města	Podíl vlastnictví SMB	2-5 %	1 bod	
		6-15 %	2 body	
		16-25 %	3 body	
		26-50 %	4 body	
		nad 50 %	5 bodů	
Majetkové poměry - roztržitost / scelenost				
Majetkové poměry - roztržitost / scelenost	Počet vlastníků parcel	nad 100 parcel / řada drobných vlastníků	0 bodů	
		10 - 100 parcel / do 5-10 vlastníků	3 body	
		do 10 parcel / 1-2 hlavní vlastníci	5 bodů	
Zájem města				
Zájem města	Umístění strategického projektu / velkého investičního projektu města (výstavba budovy, větší lokality pro bydlení apod.)	žádný	0 bodů	
		1 strategický / velký projekt města	3 body	
		více strategických / velkých projektů města	5 bodů	
Zájem vlastníků				
Zájem vlastníků	Evidován zájem velkého soukromého vlastníka / investora	žádný	0 bodů	
		1 velký investor	3 body	
		více velkých investorů	5 bodů	
Vnímání obyvatel				
Vnímání obyvatel	Vymezeno obyvateli jako rozvojová lokalita v rámci pocitové mapy	výrazně vnímáno obyvateli jako RL	5 bodů	
		vnímáno obyvateli jako RL	3 body	
		obyvatelné nevnímají jako RL	0 bodů	

Vymezení strategických rozvojových lokalit – metodický dokument

Kritérium	Ukazatel	Škála	Body	Barevná legenda
Vnímání zástupci MČ	Podporováno představiteli MČ	představitelé MČ aktivně podporují RL	5 bodů	
		představitelé MČ vůči RL neutrální	3 body	
		představitelé MČ proti RL	0 bodů	
Limity nadřazené technické a dopravní infrastruktury	Kmenová stoka (vybudování / zkapacitnění)	více podmiňujících investic	0 bodů	
	Retenční nádrž (vybudování)	1 podmiňující investice (vyřešené do 10 let?)	3 body	
	Protipovodňová opatření (vybudování)	nic neblokuje	5 bodů	
	VMO (dobudování části) Dopravní napojení (vybudování) Transformovna (el. síť) ad.			
Georizika	Areály	více typů georizika v lokalitě	0 bodů	
	Riziková oblast neogenních vod	1 typ georizika v lokalitě	3 body	
	Nerostné suroviny (průzkumné území, dobývací prostory, chráněné ložiskové území, ložiska)	lokalita bez georizik	5 bodů	
	Inženýrsko-geologická charakteristika území (zejm. rizikové sesuvy, území ohrožené svahovou nestabilitou) Kontaminace zemin Skládky a antropogenní uložení Nevhodné zasakovací poměry			
Právní limity	nedořešené restituce, soudní spory	více problémů	0 bodů	
	jiné právní komplikace...	1 problém (vyřešené do 10 let?)	3 body	
	zástavní právo, předkupní právo, břemena...	nic neblokuje	5 bodů	
Připravenost lokality	Je do 10 let reálné ÚR / SP na část lokality?	ne	0 bodů	
		ÚR do 10 let	3 body	
		stavební povolení do 10 let	5 bodů	

8 DALŠÍ TYPY LOKALIT

Vzhledem k tomu, že se rozvojové lokality v územním plánu nevymezují nad vybranými typy ploch (městská zeleň (Z), zahrádky (I), krajinná zeleň (K), lesní plocha (L), zemědělská plocha (A), plocha vodní a vodohospodářská (H)), budou tyto posouzeny samostatně.

Dle definice staveb a území celoměstského zájmu v rámci statutu města Brna jsou v oblasti rekreace a zeleně jako území celoměstského významu vnímány tyto lokality:

Rekreace	zvláštní plochy pro rekreaci o výměře větší než 2 ha
Zeleň	plochy městské zeleně větší než 1 ha
	plochy krajinné zeleně větší než 2 ha

Pro posouzení rozvojových lokalit určených pro funkci rekreace či zeleně je třeba vycházet z vrstvy příslušných funkcí v rámci územního plánu a připravit evidenci rozvojových záměrů tohoto typu, která v současnosti v rámci města Brna neexistuje.

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

Město Brno bude určením klíčových rozvojových oblastí města jasně deklarovat své cíle z hlediska dlouhodobého prostorového rozvoje města a jeho zázemí. Jasně stanovení kritérií výběru, způsobu odsouhlasení těchto lokalit, jejich řízení i systému spolupráce vč. nástrojů pro spolufinancování jejich rozvoje mezi veřejným a soukromým sektorem se odrazí ve zcela transparentním a participativním způsobu rozvoje těchto lokalit. Bude tak odstraněna stávající nejistota na straně občanů města i soukromých investorů, kteří ve městě působí. Všichni aktéři rozvoje budou mít jasnou představu co, kde a za jakých podmínek bude v budoucnu v Brně realizováno.

Zavedením zodpovědného managementu s určitou formou projektového řízení na úrovni rozvojových lokalit města do fungování magistrátu dojde k zefektivnění a zrychlení rozvoje těchto lokalit. Rozvoj těchto lokalit bude do budoucna lépe koordinován, budou jasně definovány role jednotlivých aktérů celého procesu, díky čemuž bude možné předejít případným sporům či dlouhodobému zablokování rozvoje dané lokality, tak jak k tomu v současnosti často dochází.

Vyjasnění a rozšíření možností finanční spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem přinese městu možnost zvýšení finančního podílu soukromého sektoru na celkové investici v dané lokalitě a soukromým investorům jasná pravidla, rychlejší dohodu a realizaci rozvoje, neboť město bude moci díky lepší koordinaci zajistit rychlejší výstavbu. Průběžné informování a zapojení veřejnosti do postupu rozvoje v dané oblasti sníží riziko možných sporů mezi občany a investory, které v současnosti rozvoj řady lokalit významně znesnadňují a prodlužují.

Díky přehlednosti a transparentnosti celého procesu vymezení a rozvoje strategických rozvojových lokalit poroste důvěra soukromých investorů i občanů ve veřejný sektor. Z kvantitativního hlediska pak budou celkové dopady této aktivity znamenat zejména úspory na úrovni času a ve výsledku také financí při rozvoji města, a to jak na straně veřejné správy, tak soukromých investorů.