

NĚKTERÉ MOŽNOSTI VYUŽITÍ OPUŠTĚNÝCH POZEMKŮ PO DŮLNÍCH PODNICÍCH

Barbara Vojvodíková

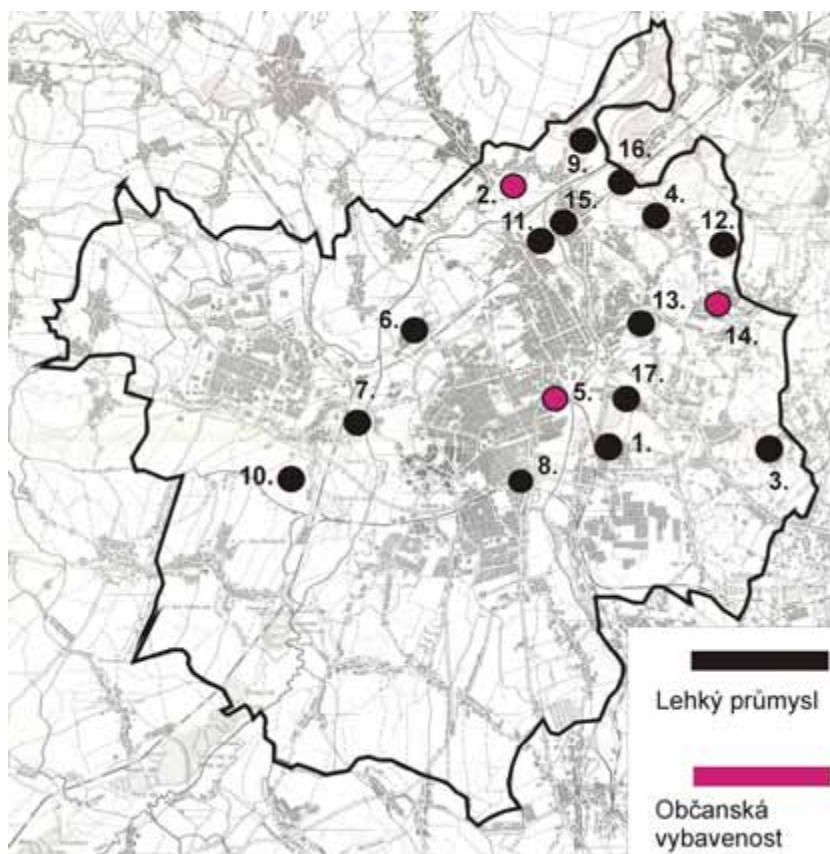
O opuštěných nebo částečně využívaných plochách po bývalých průmyslových podnicích se řeklo a napsalo již mnoho. Zvláštním případem těchto ploch jsou pozemky likvidovaných důlních podniků, které se mnohdy nachází, jako v případě města Ostravy, přímo v areálu městské zástavby. Přes intenzivní snahu představitelů města tuto situaci řešit je třeba konstatovat, že ne vždy se to daří. Cílem článku je nastínit jeden z možných přístupů k problematice brownfields ve vazbě na územně plánovací dokumentaci. Autorka děkuje Grantové agentuře ČR za podporu při řešení grantového projektu číslo 103/03/P064: „Optimální postup regenerace a dalšího využití opuštěných průmyslových ploch na Ostravsku“, v rámci něhož byla problematika řešena.

[Pozn. redakce: Tento sofistikovaný výstup je jedním z možných přístupů k řešení problému v rámci územně plánovacího procesu.]

Územní plán města Ostravy byl schválen v roce 1994. V tomto roce již byla na všech dolech ostravské části OKR ukončena činnost a probíhala, nebo již byla ukončena, fyzická likvidace důlních děl. Příprava podkladů pro územní plán se tedy uskutečnila v době, kdy byla činnost důlních podniků již většinou zastavena a jámy byly likvidovány, ale budovy byly ještě zcela provozuschopné, vybaveny všemi potřebnými inženýrskými sítěmi. Původní představa počítala s okamžitým znovuvyužitím objektů. Dnes, 10 let poté, je jasné, že se tato poněkud idealistická vize neuskutečnila. Mnoho areálů zůstalo téměř úplně opuštěno, budovy zchátraly, byly demolovány, inženýrské sítě byly odpojeny a jsou dnes na mnohých místech zdevastovány.

Posouzení, zda územním plánem přiřazené využití je pro daný areál odpovídající i v roce 2004, případně nebyl-li by areál bývalého dolu vhodný i pro jiné využití, je provedeno pomocí hodnotícího modelu.

Byla zkoumána skupina 17 ploch po důlních podnicích, které byly opuštěny těžbou (doly zavřené v rámci útlumu po roce 1989). Územním plánem bylo čtrnácti plochám přiřazeno budoucí využití pro lehký průmysl a třem plochám pro občanskou vybavenost, konkrétně muzeum. Žádná z těchto ploch není plánovaná pro využití pro bydlení (obr. 1). Předpoklady podnikání na těchto plochách se bohužel nespínily a proto se jeví jako vhodné provést revizi územního plánu.



Obr. 1 Určení ploch bývalých dolů územním plánem z roku 1994 (čísla ploch jsou totožná s čísly v tabulce č. 2).

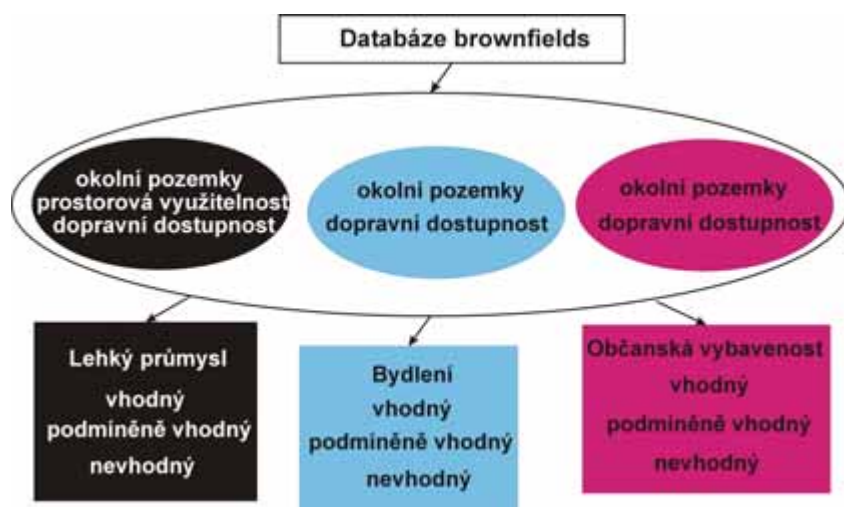
1 Hodnotící model

Byl použit hodnotící model pro volbu nového využití. Model pracuje ve třech oddělených modulech, kde na základě kritérií určuje, jestli je pozemek pro lehký průmysl, respektive občanskou vybavenost, respektive bydlení vhodný, podmíněně vhodný, nebo nevhodný. (Schéma viz obr. 2).

Kritéria byla tři: prostorová využitelnost pozemku, okolní pozemky a dopravní dostupnost.

Prostorová využitelnost pozemku

Na rozdíl od jiných opuštěných průmyslových ploch mají pozemky bývalých důlních závodů svá specifika. Je to například existence likvidovaných jam, okolo



Obr. 2 Schéma hodnotícího modelu

kterých je vždy konstruováno bezpečnostní pásmo. Nejmenší rozměry bezpečnostního pásma (velikost bezpečnostního pásma určuje Vyhláška ČBÚ 52/1997 Sb.) musí přesahovat vnější obvod jámového zdiva alespoň o 20 m. Na okolí všech zlikvidovaných jam je, nebo v nejbližší době bude, vyhlášena stavební uzávěra. V praxi se pak stavební uzávěra pro bezpečnostní pásma stanovuje jako kruhová plocha se středem ve středu jámového stvolu a poloměrem 25 m, což představuje plochu přibližně 2000 m² (0,2 ha) pro jednu jámu. Takovýchto bezpečnostních pásem se stavební uzávěrou může být na pozemku několik. Kromě stavebních uzávěr vzniká problém i s využitím prostoru mezi stavební uzávěrou a hranicí pozemku v případě, že je tento prostor příliš malý například pro umístění haly. Tato část pozemku je dále nazývána ztracené území. Velikost ztraceného území byla testováním (byly spočítány pro vybrané pozemky velikosti ztracených zón a porovnány s velikostí stavebních uzávěr) stanovena na 0,5 násobek součtu plochy stavebních uzávěr.

$$\frac{A - [(P_1 + P_2 + P \dots) + L]}{A} * 100 = p \text{ [%]}$$

$$\text{kde, } L = 0,5(P_1 + P_2 + P \dots) \quad (1)$$

p je celková využitelnost vyjádřena v procentech

A je velikost celého areálu v m²

P jsou velikosti stavebních uzávěr v m²

L je velikost ztracených zón v m²

Prostorová využitelnost pozemku informuje případného zájemce, jaká část tohoto pozemku je reálně využitelná. Toto

kritérium je použito v části pro lehký průmysl.

Okolní pozemky

Kritérium bylo zpracováno metodou verbálního hodnocení (Říha 1992). Tímto způsobem jsou popisovány kladné nebo záporné vlivy a jejich závažnost pro zvolené využití. Verbální hodnocení je pak klasifikováno pomocnými body pro jednotlivé typy okolních pozemků. Pomocné body jsou popsány v tabulce č. 1

	pomocné body (w _{OP}) pro LP	pomocné body (w _{OP}) pro B	pomocné body (w _{OP}) pro OV
lehký a těžký průmysl	1	10	5 (TP10)
živnostenské území	1	3	1
zemědělská a orná půda	3	3	1
les a park	3	1	1
občanská vybavenost a ubytování	8	1	1
individuální bydlení	10	1	1
hromadné bydlení	10	1	1

Tab. č. 1 Pomocné body pro kritérium okolí

Pomocné body hodnotící okolí ploch se sečtou a podělí se počtem posuzovaných typů.

$$OP = \frac{\sum_{i=1}^n w_{OPi}}{n} \quad (2)$$

kde:

n je počet typů, které se v okolí plochy vyskytují

w_{OP} jsou pomocné body pro kritérium okolní pozemky

OP jsou body, charakterizující v modelu využití území pro umístění lehkého průmyslu (bydlení, občanská vybavenost) z hlediska kritéria okolní pozemky

Dopravní dostupnost

Dopravní dostupnost je velmi důležitá. V modelu je provedeno hodnocení podle třech typů komunikací, rychlostních, sběrných a obslužných.

Rychlostní jsou chápány jako komunikace zajišťující průjezd městským celkem (i dálnice). Sběrné komunikace tvoří základní skelet města, jsou napojeny na rychlostní komunikace. Obslužné komunikace mají především společenský význam (Marhold 1996).

Pro hodnocení, zda-li je pozemek vhodný nebo nevhodný, je použito bodovacího systému.

V modelu pro lehký průmysl jsou sběrné komunikaci přiřazeny 3 body a obslužné komunikaci 1 bod. V úvahu je brána hodnota nejvyšší komunikace, která vede po hranicích nebo v bezprostřední blízkosti pozemku. (To znamená, vedou-li po hranicích pozemků dvě komunikace – jedna sběrná a jedna obslužná, nejsou v modelu ploše přiřazeny 3+1 body, ale jenom 3 body). Za rychlostní komunikaci, vedoucí po hranicích nebo v bezprostřední blízkosti pozemku, je připočten jako bonus 1 bod.

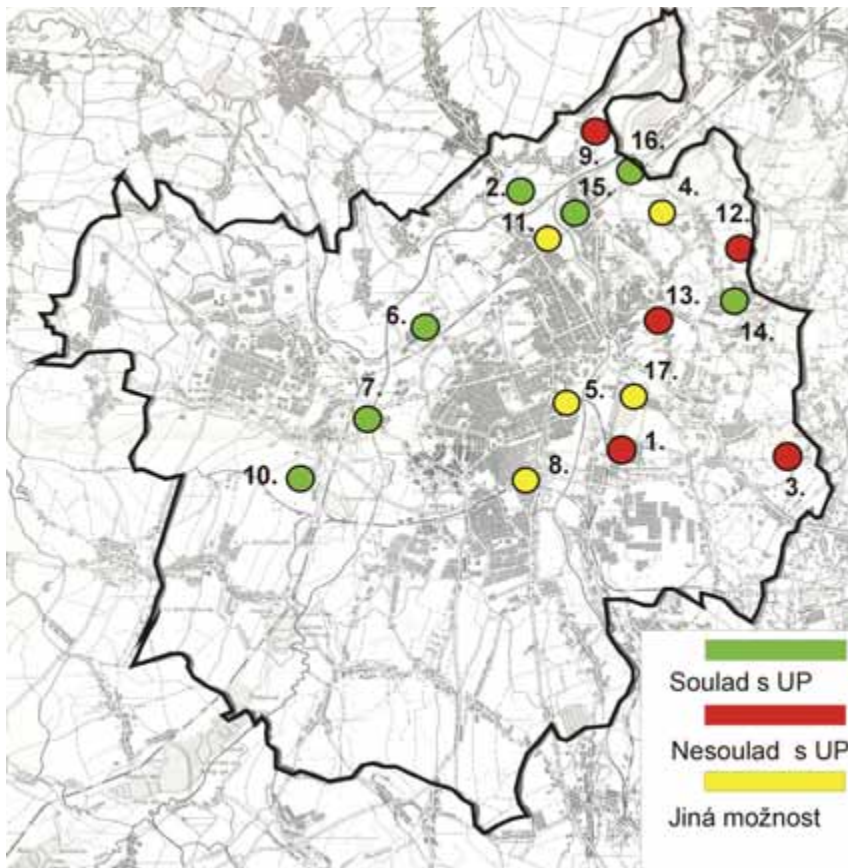
Pro bydlení a občanskou vybavenost je přiřazeno 5 bodů za rychlostní, za obsluž-

nou 1 bod, za obslužnou i sběrnou v dosahu 2 body a jen za sběrnou 3 body. Jako stěžejní je zde brán hluk.

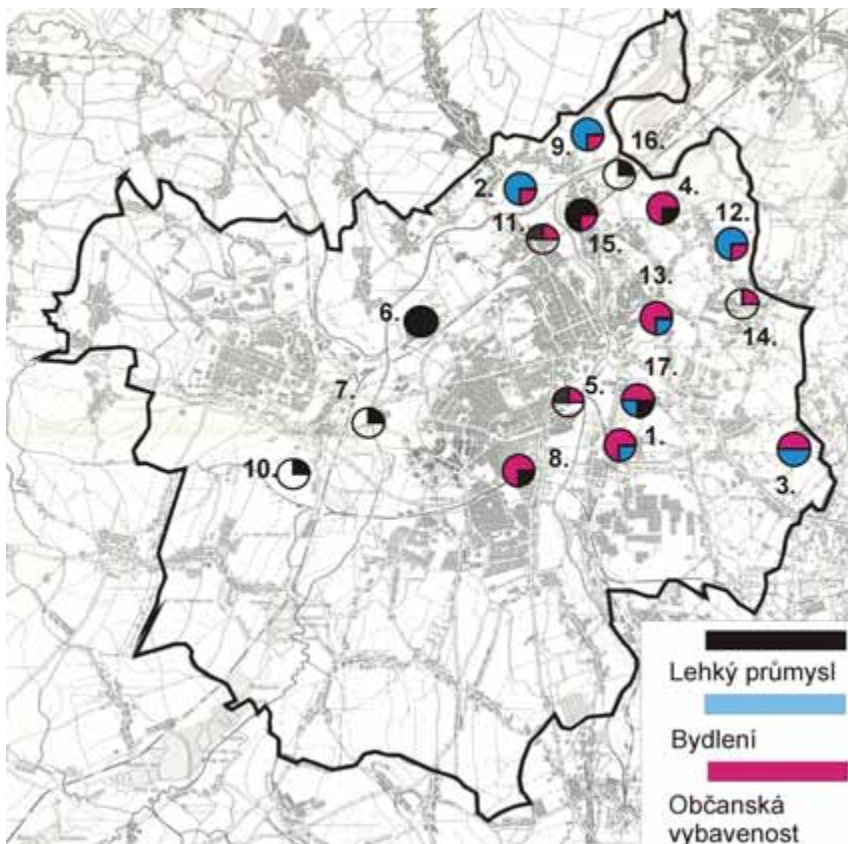
V rámci modelu byly navrženy limitní hodnoty pro jednotlivá kritéria a toto bylo aplikováno na vybraných 17 ploch.

2 Výsledky aplikace modelu

Jak je již uvedeno výše, územní plán určuje celkem 14 ploch pro lehký průmysl a zbylé 3 pro občanskou vybavenost, konkrétně pro muzeum. Porovnání výsledků hodnotícího modelu pro možné využití pozemků se závěry územního plánu z roku 1994 je uvedeno v tabulce č. 2.



Obr. 3 Výsledky hodnotícího modelu v porovnání s územním plánem (čísla ploch jsou totožná s čísly v tabulce č. 2).



Obr. 4 Návrh typů využití podle výsledků hodnotícího modelu (čísla ploch jsou totožná s čísly v tabulce č. 2).

Na obrázku č. 3 je mapa Ostravy, na které jsou zobrazeny plochy, u kterých došlo ke shodě případně neshodě s územním plánem, nebo kde by byla plocha vhodná i pro jiné využití. Na obrázku č. 4 je zobrazen výstup modelu. Barevné terče znázorňují, pro který typ využití jsou plochy vhodné (více než jedna čtvrtina barevného kruhu), případně podmíněně vhodné (jedna čtvrtina barevného kruhu).

Komentované výsledky:

Model jednoznačně potvrdil, že areál Dolu Jan Šverma v Mariánských Horách je vhodný pro lehký průmysl a zcela nevhodný pro bydlení nebo občanskou vybavenost.

Lokalita Dolu Stachanov je modelem, stejně jako územním plánem, určena jako vhodná pro lehký průmysl.

Lokalita Dolu Petr Cingr neboli Důl Michal je určena územním plánem pro muzeum. Dnes se zde nachází Průmyslové muzeum. Toto využití je z hlediska modelu nejlepší z možných variant.

Plochy bývalých dolů Jan Šverma a Oderský ve Svinově jsou z hlediska územního plánu určeny pro lehký průmysl a toto potvrdil i hodnotící model.

Bývalý Důl Vrbské je určen pro lehký průmysl a toto využití je vhodné.

Všechny výše uvedené lokality jsou shodně určeny pro stejné využití jak územním plánem, tak novým hodnocením pomocí modelu.

Následující lokality jsou dle hodnocení modelem využitelné pro jiné účely, než určuje územní plán a to zejména proto, že je zde uvažováno využití pro bydlení, případně pro občanskou vybavenost.

Jako vhodnou pro bydlení, případně pro občanskou vybavenost, model označil plochu Dolu Fučík III – Ludvík. Určení pro lehký průmysl je z pohledu modelu nevhodné.

Plocha Dolu Koblov je modelem označena jako vhodná pro bydlení a pro občanskou vybavenost (naopak zcela nevhodné je umístění lehkého průmyslu). Obrázky č. 5. a 6. názorně dokumentují potřebu změny územního plánu vzhledem k okolí lokality.

Důl Alexandr je dnes určen pro lehký průmysl. Z hlediska hodnotícího modelu, stejně jako z hlediska cenných kulturních technických památek, by byla tato plocha vhodná pro občanskou vybavenost. Pro bydlení jen v případě odstínění železnice.

Oblast Dolu Oskar je dnes určena pro lehký průmysl, pro tento typ využití je ale jeho poloha nevhodná z důvodu špatné

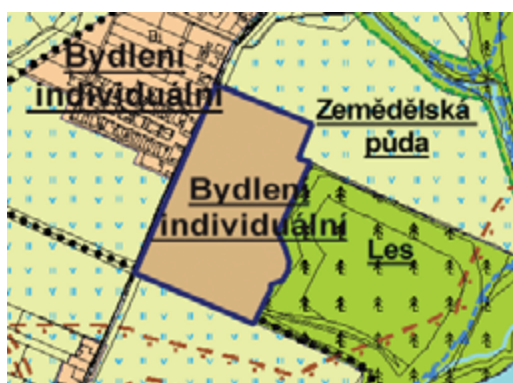
	UP	LP	B	OV
1. Alexandr	LP	N	PV	Vh
2. Eduard. Urx	OV	N	Vh	PV
3. FučíkIII- Ludvík	LP	N	Vh	Vh
4. Heřmanice I	LP	PV	N	Vh
5. Hlubina	OV	PV	N	PV
6. Jan Šverma- Mar hory	LP	Vh	N	N
7. Jan Šverma Svinov	LP	PV	N	N
8. Jeremenko	LP	PV	N	Vh
9. Koblov	LP	N	Vh	PV
10. Oderský	LP	PV	N	N
11. Odra	LP	PV	N	PV
12. Oskar	LP	N	Vh	PV
13. Petr Bezruč	LP	N	PV	Vh
14. Petr Cingr	OV	N	N	PV
15. Stachanov	LP	Vh	N	PV
16. Vrbice	LP	PV	N	N
17. Zárubek	LP	PV	PV	Vh

UP – územní plán, LP – lehký průmysl, B – bydlení, OV – občanská vybavenost,
Vh – vhodný, PV – podmíněně vhodný, N – nevhodný,

Tab. č. 2 Výstup hodnotícího modelu



Obr. 5 Areál dolu Koblov – současný územní plán



Obr. 6 Areál dolu Koblov – návrh budoucího využití

dopravní dostupnosti. Model hodnotí tento areál jako vhodný pro bydlení případně pro občanskou vybavenost.

Oblast Dolu Petr Bezruč je dnes rovněž určena pro lehký průmysl, ale pro toto využití se jeví zcela nehodnou. Navazuje

totiž na oblast zeleně a bydlení a je také značně výškově členěná. Naopak vhodnou se jeví pro občanskou vybavenost případně podmíněně pro bydlení.

Pro následující lokality hodnotící model rozšiřuje možnosti jejich využití proti územnímu plánu.

Oblast Dolu Eduard Urx, kde se dnes nachází hornické muzeum, model označil za vhodnou plochu také pro bydlení a pro využití jako občanskou vybavenost. S ohledem na další okolnosti, jako jsou výchozy uhelných slojí na povrch, a archeologickou hodnotu lokality, je dnešní využití pro muzeum velmi vhodné.

Důl Heřmanice I je určen jako plocha pro lehký průmysl. Z hlediska modelu by tato plocha mohla být použita i pro občanskou vybavenost.

Lokalita Dolu Hlubina je územním plánem určena jako muzeum. V případě, že by objekty přestaly být chráněny památkovou péčí, je tato plocha vhodná pro využití pro lehký průmysl.

Oblast Dolu Odra v Přívoze by byla vhodná z hlediska svého postavení nejen pro lehký průmysl, ale i pro občanskou vybavenost, stejně jako oblast Dolu Jeremenko, kde v současnosti je v provozu

vodní jáma, čerpající vodu z likvidovaných a zatopených dolů ostravské části OKR, ale po zastavení její činnosti by bylo možno uvažovat o využití pro občanskou vybavenost. Současné předpoklady případného ukončení této činnosti uvažují o budoucnosti vzdálené několik desítek let.

Oblast Dolu Zárubek je dnes určena pro lehký průmysl. Z hlediska své polohy by bylo možné využití i pro občanskou vybavenost nebo bydlení.

3 Poznatky, získané aplikací hodnotícího modelu ve vztahu k územnímu plánu

Příprava územního plánu a jeho schválení je dlouhodobý proces a jakékoliv změny jsou obtížně realizovatelné v krátkém časovém horizontu. Řešení brownfields a včetně využití může být podpořeno nebo na druhou stranu omezeno právě územním plánem. V rámci rychlého útlumu těžby v Ostravě bylo plochám v souladu s očekáváním okamžitého znovuvyužití pro lehký průmysl přiřazena právě tato funkce. Plochám s kulturními technickými památkami bylo v některých případech přiřazeno využití pro muzeum.

Aplikace modelu ukázala, že existují i jiné možné alternativy využití těchto specifických brownfields. Možné jiné využití je například pro bydlení. Model dále vytypoval pro občanskou vybavenost jako vhodné i plochy bez přítomnosti technických památek.

V případě revize územního plánu by model a jeho výstupy mohly sloužit jako pomůcka při rozhodování o budoucím využití ploch po důlních podnicích OKD.

Ing. Barbara Vojvodíková, Ph.D.
Katedra městského inženýrství
Fakulta stavební VŠB – TU Ostrava

Literatura:

- Marhold, K. (1996): *Sídla – Urbanistická typologie II*, ČVUT, ISBN 80-01-01467-3.
Říha, J. (1992): *Vliv investic na životní prostředí*, ČVUT, ISBN 80-01-00678-6.
Vojvodíková, B. (2004): *Plochy bývalých důlních podniků a územní plán, konference Průmyslová krajina, Karviná 2004*.

Vojvodíková, B. (2003): *Návrh modelu pro hodnocení vhodnosti budoucího využití areálu bývalých důlních podniků v Ostravě, Strategie obnovy hornické krajiny.* Ostrava, Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava ISBN 80-248-0452-2.

Matěj, M. a kol. (1993): *Ostravská průmyslová aglomerace, Útlumový program v hornictví z hlediska zájmů památkové péče, Památkový ústav v Ostravě.*
Vojvodíková, B. (2001): *Rozvoj regionu ovlivněného důlní činností se zaměřením*

na využití ploch bývalých důlních závodů, disertační práce, Ostrava 2001.
Kolektiv autorů katedry městského stavitelství fakulty stavební VŠB – TU Ostrava: *Výzkum metod regenerace průmyslových ploch CEZ 271200018 (v řešení).*