

BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICĚ: KONCEPČNÍ PODPORA REGENERACE AGENTUROU CZECHINVEST

Tomáš Grulich, Igor Gargoš

Na brownfieldy, opuštěná a zanedbaná území znehodnocená lidskou činností, se lze dívat z různých pohledů: z pohledu územního plánování a urbanismu, z pohledu životního prostředí, pohledu kulturních památek naší industriální historie nebo jako na možné lokality pro nové investiční projekty. Brownfieldy jsou z těchto důvodů řešeny celou řadou institucí. Tradiční roli v této problematice má Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Článek shrnuje základní kroky agentury CzechInvest na cestě ke koncepční podpoře regenerace brownfieldů v České republice.

Prvním rozsáhlým projektem, který otevřel problematiku brownfieldů na úrovni veřejných institucí, byla **Strategie regenerace brownfieldů**, financovaná z programu PHARE. Strategii pro agenturu CzechInvest zpracovalo v letech 2003 až 2004 konsorcium mezinárodních a českých konzultačních firem. Základním cílem projektu bylo vypracovat integrovanou strategii pro zabezpečení regenerace a rozvoje území brownfieldů v ČR. Projekt se pokoušel přenést zkušenosti především z Velké Británie do prostředí České republiky. Strategie navrhla založení „Jednotky pro regeneraci brownfieldů“ („Brownfield Regeneration Unit – BRU“), která by poskytovala speciální technickou podporu a asistenci příslušným úřadům v jednotlivých regionech. Strategie přinesla nové informace o pravděpodobné velikosti a povaze brownfieldů v českých regionech. Ze zpracované strategie vyplynulo, že v České republice je zhruba 10 tisíc brownfieldů.

Mezi výstupy projektu patří následující dokumenty:

- Národní strategie regenerace brownfieldů pro Českou republiku;
- Posouzení trhu nemovitostí;
- Databáze brownfieldových lokalit pro dva regiony – Ústecký a Moravskoslezský;
- Příručka pro rekultivaci kontaminovaných pozemků.

Národní strategie regenerace brownfieldů

V roce 2005 vláda ČR vzala na vědomí informaci o tomto projektu a zároveň zadala ministru průmyslu a obchodu ve spolupráci s ministry životního prostředí a pro místní rozvoj předložit Strategii regenerace brownfieldů v České republice v termínu roku 2005. To se však nestalo, protože se ukázalo, že není zcela možné přenést zkušenosti z Velké Británie přímo do České republiky bez důkladné analýzy místního prostředí. Podceněna byla například role místních samospráv. Vznikl proto záměr nejprve brownfieldy v České republice řádně zmapovat a na základě provedené analýzy připravit koncepci, která bude mít v našich podmínkách smysl a která regeneraci brownfieldů reálně pomůže.

Mapování brownfieldů probíhalo v rámci tzv. **Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů**. Jedním z cílů studie



Zdroj: archiv agentury CzechInvest

Ilustrační foto

bylo i zajištění podkladů pro nastavení v té době připravovaných operačních programů EU na období 2007–2013. Agentura CzechInvest spolu s příslušnými krajskými zastupci studii provedli v letech 2005–2007 ve všech krajích. Ve studii je v každém kraji detailně zkoumán vzorek brownfieldů. Přednostně se zpracovávaly lokality, u nichž se předpokládala brzká regenerace. Kritériem byla také velikost brownfieldu – do studie byly ve většině krajů zařazovány pouze lokality větší než 1 ha. V případě jednotlivých objektů byla hranicí pro zařazení zastavěná plocha nad 500 m². Získal se cenný celkový přehled o brownfieldech, jedinečný i např. ve srovnání s ostatními evropskými zeměmi. Zmapováno bylo 2 355 lokalit, tedy téměř čtvrtina z celkového odhadovaného počtu brownfieldů v České republice. U lokalit byla zjišťována základní charakteristika – předchozí využití, vlastnické vztahy, kontaminace. Pro určitou část lokalit, vybraných opět ve spolupráci s kraji, byly brownfieldy dále podrobněji rozpracovány až do fáze předprojektové přípravy. Od začátku bylo zřejmé, že cílem nemůže být okamžité vyřešení a regenerace všech lokalit, ale že úspěchy budou přicházet postupně. Typickým brownfieldem, který se ve Vyhledávací studii objevuje nejčastěji, je původně zemědělský areál o velikosti cca 2 ha, nachází se v obci s méně než 2 000 obyvateli, je v soukromých rukou a bez kontaminace. Po dokončení vyhledávací



Ilustrační foto



Ilustrační foto

studie se agentura CzechInvest soustředila na očekávanou Národní strategii regenerace brownfieldů. Pod vedením Ministerstva průmyslu a obchodu byl vytvořen rozsáhlý podkladový dokument v následující struktuře:

Úvod:

- Vize Národní strategie regenerace brownfieldů
- Úloha Strategie
- Zaměření a struktura Strategie

Manažerské shrnutí

Východiska efektivní regenerace:

- Shrnutí současné situace lokalit brownfieldů v ČR
- Shrnutí současné situace procesu regenerace brownfieldů v ČR
- Důvody regenerace brownfieldů
- Bariéry procesu regenerace brownfieldů a jejich řešení v ČR

Vlastní strategie:

- Stanovení cílů procesu regenerace brownfieldů
- Institucionální rámec v ČR
- Akční plán Strategie
- Stabilizace potřebných zdrojů, vytvoření rámce financování
- Monitoring naplňování Strategie

Provázanost Strategie na základní strategické dokumenty ČR:

- Kompatibilita s národními strategiemi
- Regionální koncepční podpora brownfieldů v krajích ČR

Úvod do problematiky brownfieldů:

- Vysvětlení pojmu brownfield
- Jednotlivé procesy regenerace brownfieldů a celkový přínos

- Strategické přístupy k regeneraci
- Současný stav brownfieldové problematiky v ČR:
- Analýza současného institucionálního uspořádání v ČR
 - Výsledky již zpracovaných dokumentů v ČR
- Mezinárodní zkušenosti;
- Ekonomický rámec a zdroje financování:
- Zapojení fondů EU
 - Rozpočtové dotace
 - Dluhové financování
 - Zapojení iniciativ EU – Jaspers, Jessica
 - Využití konceptu partnerství veřejného a soukromého sektoru
 - Brownfieldový a majetkový fond
- Fiskální nástroje:
- Motivační fiskální nástroje
 - Restriktivní fiskální nástroje pro prevenci vzniku nových brownfieldů
 - Další nástroje
- Územní problematika brownfieldů, urbanismus
- Brownfieldy a životní prostředí
- Právní rámec a návrh legislativních změn
- Osvěta a vzdělávání

Z uvedené osnovy podkladového dokumentu jsou zřejmá témata, kterým se agentura CzechInvest věnovala a které pokládala z hlediska koncepční podpory brownfieldů za klíčová. V červenci 2008 vláda vzala na vědomí základní body tohoto podkladového dokumentu jako **Národní strategii regenerace brownfieldů**¹⁾. Ta je ke stažení na webových stránkách agentury CzechInvest <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>.



Ilustrační foto



Ilustrační foto

1) Usnesení vlády ČR ze dne 9. 7. 2008 č. 857.

CzechInvest nabízí investorům takřka 400 brownfieldů

Souběžně CzechInvest k datu 1. 1. 2008 na webové adrese www.brownfieldy.cz spustil **Národní databázi brownfieldů**, která se neustále aktualizuje. Nyní CzechInvest prostřednictvím této databáze nabízí investorům téměř 400 detailně popsaných a majetkoprávně vyjasněných brownfieldů k novému podnikání.

Základním zdrojem lokalit pro tuto databázi byla nejprve Vyhledávací studie, od začátku ale existuje možnost vložení lokality prostřednictvím webového formuláře i samotným vlastníkem brownfieldu. Po kontrole správci databáze je pak tato lokalita zveřejněna. Výhodou databáze je to, že je i v anglické verzi (většina vyplněných položek se automaticky překládá). Množství údajů, které lze u jedné lokality uvést, je poměrně rozsáhlé, povinných položek je ale minimum. Cílem není, aby databáze byla „kompletní“ nebo aby sloužila výlučně statistickým účelům, ale aby pomohla investorům najít vhodné místo pro podnikání a vlastníkům umožnila vhodné využití. Pro prohlížení maxima sledovaných údajů je třeba se na webu zaregistrovat – registrace je bezplatná a rychlá. Databáze umožňuje vyhledávat podle různých kritérií, tisknout vybrané lokality apod. Získání přímého kontaktu na vlastníka je možné pouze přes kontaktního pracovníka agentury CzechInvest.

Propagace brownfieldů

Na podzim roku 2008 agentura CzechInvest uspořádala ve spolupráci s kraji **sérii seminářů**, na kterých se investoři dozvěděli kolik brownfieldů, jakého typu, případně s jakým stupněm kontaminace se nachází v kraji jejich působení. Celkem se seminářů zúčastnilo cca 500 zájemců. Na seminářích byly také prezentovány možnosti finanční podpory z fondů Evropské unie. Zájemci, kteří se na semináře nedostali, mohli čerpat mnoho informací z regionálních médií, která této problematice věnovala velkou pozornost. V průběhu seminářů vyšlo více než 150 článků a další informace jsou k dispozici na webových stránkách a v propagačních materiálech agentury CzechInvest.

Počet obyvatel	Četnost	
0–2 000	1144	48 %
2 001–10 000	590	25,1 %
1 001–50 000	344	14,6 %
Nad 50 000	277	11,8 %

Tab. 1: Struktura brownfieldů podle velikostních kategorií obcí, ve kterých se lokalita nachází

Předchozí převažující využití lokality	Četnost		Celková rozloha lokality	Průměrná rozloha jedné lokality
Zemědělství	821	34,9 %	1840,4 ha	2,2 ha
Průmysl	785	33,3 %	4423,2 ha	5,6 ha
Občanská vybavenost	304	12,9 %	413,3 ha	1,4 ha
Armáda	151	6,4 %	2394,1 ha	15,9 ha
Bydlení	95	4,0 %	88,3 ha	0,9 ha
Cestovní ruch	22	0,9 %	22,4 ha	1,0 ha
Jiné	177	7,5 %	1144,3 ha	6,5 ha
Celkem	2355	100 %	10326,3 ha	4,4 ha

Tab. 2: Struktura brownfieldů podle původního využití

Ve **spolupráci s kraji** bude agentura CzechInvest pokračovat i v budoucnu. Hlavním cílem je udržovat a doplňovat elektronickou databázi brownfieldů, připravených k okamžité regeneraci. Většina regionů už své zkušenosti s brownfieldy má, a je také třeba, aby se dobré zkušenosti dařilo přenášet i do ostatních krajů. Tématem v diskusích s kraji jsou i data o brownfieldech, která vznikají v rámci územně analytických podkladů správních obvodů obcí s rozšířenou působností – brownfieldy se objevují jako jev č. 4 (plocha k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území).

Mgr. Tomáš Grulich
Přírodovědecká fakulta
Masarykova univerzita

Ing. arch. Igor Gargoš
Odbor koncepce regionálních projektů
Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Zdroj: Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů (2007)

ENGLISH ABSTRACT

Brownfields in the Czech Republic: CzechInvest's Conceptual Support to Regeneration, by Tomáš Grulich & Igor Gargoš

Brownfields, the abandoned and neglected zones damaged by human action, can be analysed from various viewpoints: that of urban planning and spatial development, of the environment, as cultural monuments of our industrial history, or as potential locations of new investments. That is why brownfields are observed by a variety of institutions. An important role in this field is traditionally played by CzechInvest, a Czech investment and business development agency. This article summarizes CzechInvest's basic steps towards a more conceptual support to brownfield regeneration in the Czech Republic.