

PROBLEMATIKA PRŮMYSLOVÉHO DĚDICTVÍ V ÚSTECKÉM KRAJI

Miroslav HLÁVKA¹, Petr FIALA², Martin PONDĚLÍK³

Abstract: The problem of brownfield sites is not unique to the Czech Republic. The reclamation and redevelopment of brownfield sites will require substantial resources over a period that must be measured in decades. However, this work can make an important contribution to economic development and to addressing key social and environmental issues, particularly in regions where unemployment is highest.

Key words: brownfield, redevelopment of sites, the Usti Region

Úvod

Brownfield je v minulosti zastavěná lokalita, která je z ekonomického hlediska nedostatečně využívaná, ležící ladem, zanedbaná nebo kontaminovaná. Brownfield nemusí být nutně bývalá průmyslová lokalita a může jít o lokalitu, která je stále částečně využívána. Nemusí být vždy kontaminována, ale často chází a „brownfield“ by se z ní mohl stát proto, že nemá aktivního vlastníka.

Regenerace brownfieldů většinou zahrnuje jak jejich rekultivaci, tak obnovu. Tyto úkoly mohou v zásadě plnit orgány státní správy, soukromí developři nebo partnerství veřejného a soukromého sektoru. Díky vysokým nákladům na mnohé regenerační projekty může být i v případech, kdy za projekt odpovídá soukromý developer zajištěno financování z veřejného sektoru (financování nákladové mezery), aby byla regenerace komerčně životaschopná. Proces regenerace by měl přinejmenším zvýšit přitažlivost a hodnotu lokality na úroveň, kdy může přímo soutěžit s výstavbou na zelené louce - greenfieldem. V současné době nastává tato situace v České republice spíše výjimečně.

Z předběžných odhadů vyplývá, že v ČR je cca 10 tis. brownfieldů o celkové rozloze nejméně 30 tis. ha. Tyto lokality vytvářejí špatnou image a brání hospodářskému rozvoji a cestovnímu ruchu. Přispívají také k sociálnímu úpadku a způsobují vážné environmentální problémy.

Pro co možná nejrychlejší zavedení koherentního programu na regeneraci brownfieldů existují pádné argumenty. Tato činnost je však drahá a časově náročná a pouze relativně nízké procento lokalit bude moci být obnoveno pro následné průmyslové nebo obchodní využití, které vyústí v přímou tvorbu pracovních míst. Mezi další případné způsoby využití patří bydlení, veřejné budovy nebo prosté vyklizení brownfieldů, ze kterých se stanou veřejné parky nebo otevřená přírodní prostranství.

Ing. Miroslav Hlávka

Univerzita J.E. Purkyně, Fakulta životního prostředí, Ústí nad Labem, e-mail: Hlavka@fzp.ujep.cz

Ing. Petr Fiala

Ústecký kraj, Velká Hradební 48, Ústí nad Labem, e-mail: Fiala.P@kr-ustecky.cz

Ing. Martin Pondělík

Krajský úřad Ústeckého kraje, Velká Hradební 48, Ústí nad Labem,
e-mail: Pondelik.M@kr-ustecky.cz

Mezi přínosy na regionální a národní úrovni patří tvorba pracovních míst, ať už příležitostných či stálých. Další přínosy mohou nastat v oblasti územního plánování, hospodářského rozvoje, sociální politiky a v oblasti životního prostředí. Kromě toho lze očekávat, že financování regenerace z veřejných zdrojů přiláká pěti až desetinásobek soukromých investic do obnovy území.

Situace v České republice

Prosperita ČR je do určité míry založena na jejím průmyslovém dědictví, avšak součástí tohoto dědictví jsou i brownfieldy, které potřebují regeneraci. Na národní úrovni jsou nejdůležitějšími aktéry procesu Ministerstvo financí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Agentura CzechInvest, Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo pro místní rozvoj. Odpovědnost za brownfieldy a jejich regeneraci však zůstává roztržena mezi řadu různých institucí.

Problémy ČR nejsou jedinečné, hodně se můžeme poučit ze zkušeností, jež při řešení podobných problémů získali v ostatních zemích. Nejdůležitějšími styčnými body jsou financování z veřejných zdrojů, dlouhodobý charakter programu, obvykle 20 až 30 let a koordinovanost činnosti mezi různými orgány.

Náležitá strategie bude vždy založena na efektivní identifikaci lokalit, jejich charakterizování a stanovení priorit. K tomu je třeba vhodný databázový systém, který může být poté využit přímo pro přípravu regionálních akčních plánů. Je důležité si uvědomit, že situace není statická, neboť zároveň s regenerací a obnovou určitých lokalit dochází k identifikaci a charakterizování dalších podobných.

Financování z veřejných zdrojů nepotřebujeme jen proto, abychom lokality ve vlastnictví veřejného sektoru pozdvihli na úroveň, kdy budou moci efektivně soutěžit s výstavbou na zelené louce, ale také proto, abychom zajistili „financování nákladové mezery“ soukromým vlastníkům a developerům. Programy financování ze zdrojů EU a zejména strukturální fondy hrají stále důležitější roli, neboť mnoho regionů se vyznačuje vysokým počtem brownfieldů. Při zajišťování rovných podmínek pro greenfieldy a brownfieldy určené k výstavbě hrají důležitou roli také fiskální opatření.

Důležitý je i režim územního plánování a v mnoha zemích jej k zajištění regenerace brownfieldů s úspěchem využili. V tomto kontextu je důležitá flexibilita a rychlá reakce, a to jak na strategické úrovni, tak v souvislosti s obnovou jednotlivých lokalit. Veřejný sektor musí sehrát důležitou roli také při propagování regenerace brownfieldů vůči veřejnosti a při prosazování inovativních a koordinovaných přístupů k výstavbě, jak v jednotlivých lokalitách, tak v celé oblasti. ČR bude téměř s jistotou prvním novým členským státem, který vypracuje a zrealizuje strategii regenerace brownfieldů založenou na hospodářském rozvoji a tvorbě pracovních míst. To může firmám i dalším subjektům zapojeným do regenerace brownfieldů dokonce přinést i určité exportní know - how a příležitosti.

Databáze brownfieldů byla sestavena pro dva pilotní kraje - Ústecký a Moravskoslezský. Tím pádem je možné lokality identifikovat, charakterizovat, třídit a zařadit je do jedné z osmi kategorií (viz. tabulka č. 1). Tyto kategorie odrážejí úroveň kontaminace, umístění lokality a velikost budov v lokalitě.



Obrázek č. 1 Rezidenční, zemědělský a průmyslový brownfield

V Moravskoslezském kraji je identifikováno celkem 216 hlavních lokalit (o celkové rozloze 2.269 ha), z čehož bývalé průmyslové výrobní lokality představují 43%. V Ústeckém kraji je nyní identifikováno celkem 781 lokalit (2.436 ha), z čehož 36% představují malé rezidenční lokality.

Dle předběžných odhadů (na základě údajů z Ústeckého kraje) je v ČR cca 8,5 tis. až 11,7 tis. brownfieldů o celkové rozloze 27 tis. až 38 tis. ha. Náklady na regeneraci se odhadují na 92 mld. Kč (3,1 mld. EUR) až 126 mld. Kč (4,2 mld. EUR). Při stávající úrovni financování by realizace programu pouze u těchto lokalit trvala přibližně 70 let. Potřebná úroveň financování z veřejných zdrojů velice závisí na prostředcích z programů EU, v případě, že budeme do obnovy investovat 110 mil. EUR ročně či více, tak by program mohl být zrealizován za dobu cca 30 let.

Brownfieldy v Ústeckém kraji

Ústecký kraj je významný v oblasti těžby, výroby energie a zpracování chemikálií a zaujímá území o rozloze 5.335 km² (7,2% celkové rozlohy ČR) na severozápadě České republiky. Region má 820 tis. obyvatel, tj. 8% obyvatel ČR a soustředí se kolem města Ústí nad Labem a významných měst Most, Teplice, Chomutov a Děčín. Hustota obyvatelstva je 154 obyvatel na km², HDP 184.028 Kč na obyvatele (6.268 EUR na obyvatele). Počet nezaměstnaných 13%.

Prioritou tohoto regionu je řešení vysoké úrovně znečištění způsobeného tradičními odvětvími těžkého průmyslu. I když tato odvětví zaměstnávají velkou část pracovní síly, způsobují zároveň také závažné problémy se znečištěním. Z těchto důvodů jsou prioritami tohoto regionu obnova životního prostředí a restrukturalizace základny těžkého průmyslu. Restrukturalizace důležitých zemědělského a potravinářského průmyslu do soukromého vlastnictví měla rovněž za následek vytváření brownfieldů v celém regionu.

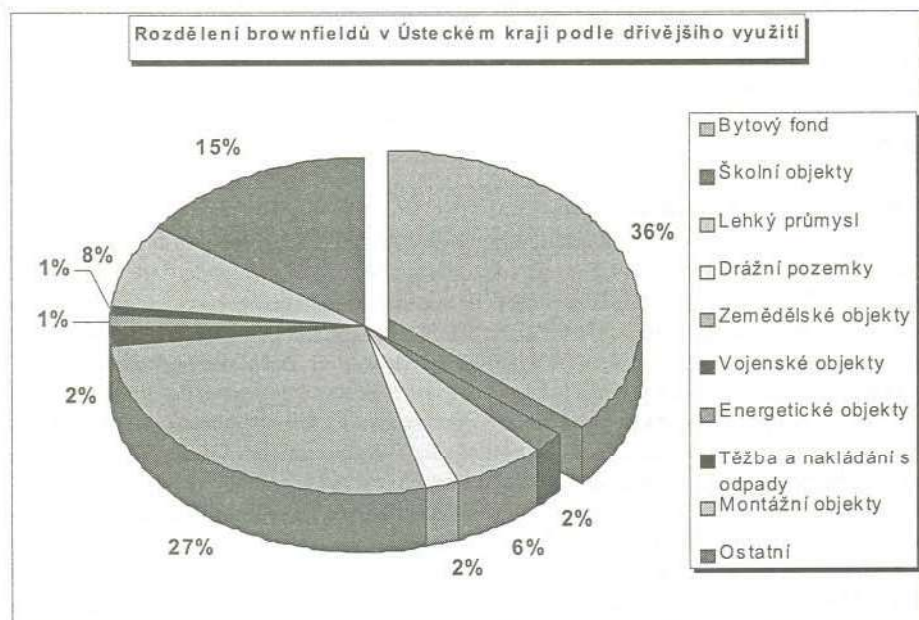
V Ústeckém kraji bylo do databáze celkem vloženo 781 identifikovaných lokalit o celkové ploše 2.436 hektarů. To odpovídá 0,45 % celkové výměry regionu (viz. tabulka č.1). Z uvedeného počtu je 35 lokalit (4 % z celkového počtu) větších než 10 ha a 415 lokalit (53 % z celkového počtu) menších než 1 ha. Průměrná velikost lokality je 3,1 ha. Nejběžnější kategorie (1b) pokryla 69 % lokalit s tím, že 318 lokalit (41% z celkového počtu) byly nejmenší lokality do 1 ha v této kategorii. Za povšimnutí rovněž stojí malý počet lokalit v kategoriích 4a a 4b (pouze 7 z celkového počtu 654 lokalit v kategoriích 1a až 4b). To je překvapivě nízké číslo potenciálně velmi kontaminovaných lokalit, které ukazuje, že náklady na rekultivaci brownfieldů v Ústeckém kraji nemusí být až tak vysoké.

V Ústeckém kraji v číselném vyjádření dominují rezidenční (36 %) a zemědělské lokality (27%) z celkového počtu všech brownfieldů (viz. graf č. 1). Zatímco zemědělské lokality jsou stále nejvýznamnější co do plochy 679 ha (28 % z celkové plochy), bývalé montážně-výrobní

Tab. č. 1 Brownfielity v Ústeckém kraji podle kategorie, velikosti a celkové plochy

Brownfielity v Ústeckém kraji podle kategorie, velikosti a celkové plochy										Celkem	Celková plocha (ha)
Kategorie (typ)	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5		
Velikost (ha)											
<= 1 [ha]	5	318	0	13	0	12	0	0	67	415	206
1 - 5 [ha]	0	166	0	12	1	38	1	2	51	271	729
5 - 10 [ha]	0	40	0	1	0	11	1	0	4	57	431
10 - 50 [ha]	0	13	0	2	1	12	1	1	5	35	805
50 - 100 [ha]	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	115
100 - 200 [ha]	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	150
200 - 500 [ha]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 500 [ha]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkový počet	5	537	0	28	2	75	4	3	127	781	2 436
Celková plocha (ha)	4	1 125	0	126	33	626	175	24	323	2 436	

[Zdroj - databáze CZECHINVESTu]

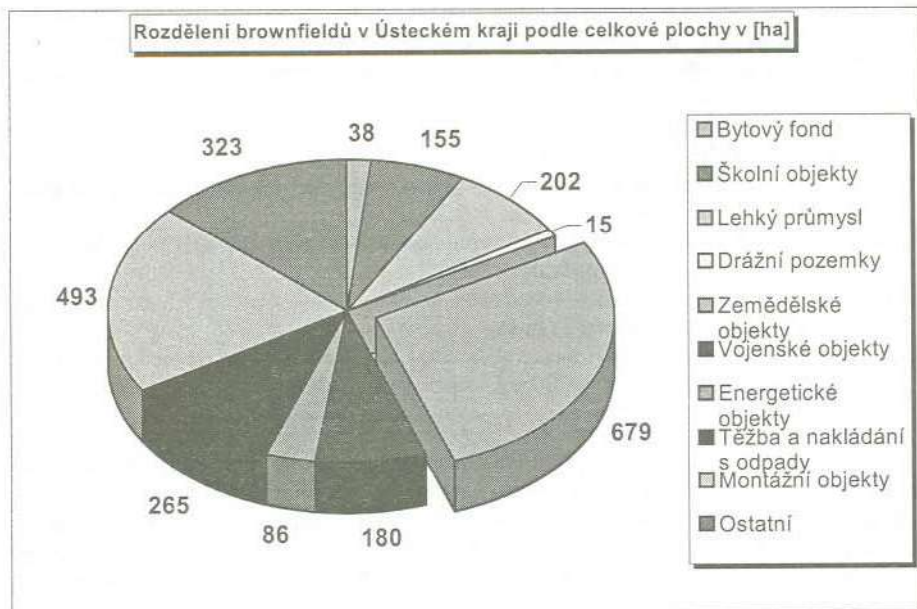


Graf č. 1 [Zdroj - databáze CZECHINVESTu]

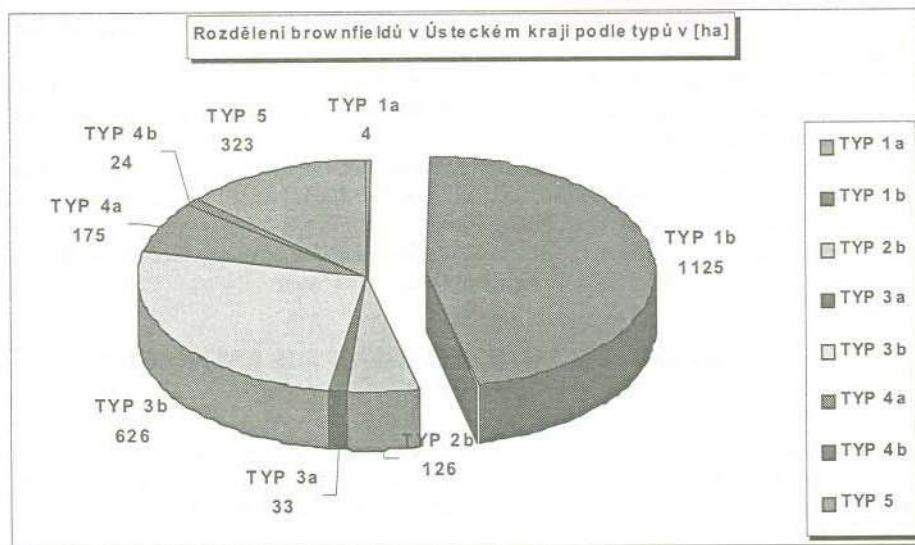
lokality představují 493 ha (20 % z celkové plochy, viz. graf č. 2). Celkově bývalé průmyslové lokality představují 67 % všech lokalit větších než 10 ha.

Závěr

Počet brownfielity se v důsledku ekonomické restrukturalizace stále zvyšuje, zatímco je dnes na výstavbu vyčleňováno stále více lokalit typu greenfield. Tento přístup je neefektivní, neboť dnešní greenfield může být zítřejším brownfielitem. Půda není nevyčerpatelná a společnost již dnes akceptuje potřebu recyklovat jiné neobnovitelné zdroje.



Graf č. 2 [Zdroj - databáze CZECHINVESTu]



Graf č. 3 [Zdroj - databáze CZECHINVESTu]

Typ 1a: pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Typ 1b: pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.

- Typ 2a:** pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- Typ 2b:** pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- Typ 3a:** pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- Typ 3b:** pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.
- Typ 4a:** pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- Typ 4b:** pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.
- Typ 5:** lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z výše uvedených kategorií, protože není známo jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

Náklady na regeneraci brownfieldů jsou mimořádně vysoké (přesahují 100 mld. Kč) a dokončení práce bude trvat celá desetiletí. I z tohoto důvodu je důležité vypracovat podrobné regionální (krajské) strategie regenerace brownfieldů. Tyto strategie budou napojeny na stávající strategie hospodářského rozvoje, regionální, sociální a environmentální strategie, a musí také zahrnovat kvantifikované cíle, jak ten který brownfield k těmto strategiím v jednotlivých oblastech přispěje.

Literatura

- PARSONS BRINCKERHOFF, Ltd.: Národní strategie regenerace brownfieldů pro Českou republiku, CzechInvest Praha, 2004.
- VRÁBLÍK P., PONDĚLÍK M.: Strategie regenerace brownfields v Ústeckém kraji. Sborník prací „Stavební činnost a revitalizace krajiny“ (GAČR 103/03/0639) České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, Praha, 2004
- VRÁBLÍK P.: Příklad regenerace brownfields – přeměna bývalého vojenského letiště Žatec. Sborník prací „Stavební činnost a revitalizace krajiny“ (GAČR 103/03/0639) České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, Praha, 2004
- VANĚK J., HLÁSENKÝ I., SIXTA J., VRÁBLÍK P.: Sanace areálu bývalého vojenského letiště. Odpadové fórum č. 2/2005. České ekologické manažerské centrum, Praha, 2005

THE ISSUE OF INDUSTRIAL HERITAGE IN THE ÚSTÍ REGION

Summary

The issue of brownfields is apparent not only for the Czech Republic. Regeneration and renewal of brownfields will require the substantial time. This work may significantly contribute to economic development and basic social, environmental problems solving, particularly in the regions with highest unemployment.

Recenzovali: RNDr. Radoslav Klamár, PhD.
PaedDr. Alena Madziková, PhD.