
Brownfields: seminář 21. března 2005

Britské zkušenosti v českém kontextu

Obsah

- Strategický projekt regenerace ploch *brownfields* na českém území
- Řízení a financování/Cíle/Výstupy/Výsledky
- Ponaučení z našich zkušeností
 - *Brownfields* v souvislostech
 - Kategorie *brownfields*
 - Budoucí využití
 - Jedná se o potřebné plochy, a pokud ano, k čemu budou?
 - Určení priorit a následných akcí
 - Náprava, regenerace nebo obojí?
 - Další klíčové otázky související s problematikou *brownfields* v České republice

Strategický projekt regenerace *brownfields*

- Projekt uskutečněný konsorciem mezinárodních a českých konzultačních firem v období říjen 2003 – říjen 2004

– Parsons Brinckerhoff



– DTZ



– OSA Projekt



– Invest Servis



Řízení a financování projektu

- 100% financování z prostředků programu Evropské unie Phare 2001



- Řízen agenturou CzechInvest v zastoupení ministerstva obchodu a průmyslu



- Dokončen 30. září 2004 (projekt tedy trval 12 měsíců, protože byl zahájen 1. října 2003)



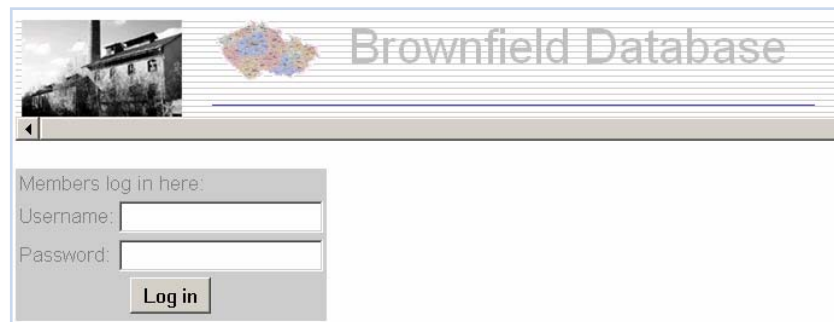
Hlavní cíle

- Pomoci vyvinout agentuře CzechInvest střednědobou a dlouhodobou strategii regenerace opuštěných a podvyužitých ploch *brownfields*
- Vypracovat doporučení týkající se založení národních a regionálních jednotek pro regeneraci ploch *brownfields*
- Založit a naplnit databázi ploch *brownfields*
- Uskutečnit pět ukázkových programů ve dvou pilotních oblastech (Ústí a moravskoslezská oblast)



Výstupy 1 – Zprávy a studie

- Dokument Strategie pro *brownfields*
- Podnikatelský plán BRU
- Plán komunikace
- Posouzení trhu nemovitostí
- Popis databáze a provozní příručka
- Příručka pro nápravu kontaminovaných pozemků
- Předběžné studie proveditelnosti
- Zprávy o postupu projektu



Výstupy 2 – Dokumentace ukázkových míst

- V osmi sekcích pro každé z pěti míst:
 - Návrh na nové využití místa
 - Rámec pro rekultivaci
 - Kombinovaný program regenerace
 - Posouzení existujících budov (modernizace nebo demolice)
 - Stanovení dopadu na životní prostředí
 - Posouzení rozvoje nemovitostí
 - Model ekonomického dopadu
 - Marketingový materiál



Výsledky

- Vytvoření databáze brownfields pokrývající dva regiony
 - Základ pro českou národní databázi ploch *brownfields* (nebo dokonce pro národní databázi zastavěných ploch). Stanoven postup klasifikace a stanovení priorit ploch *brownfields*
- Vytvořena národní strategie pro regeneraci ploch *brownfields*
- Ve dvou regionech založeny oblastní jednotky pro regeneraci *brownfields*
- Vznikla příručka pro ozdravění a vyčištění kontaminovaných ploch
- Bylo naplánováno zkultivování pěti ukázkových míst a byl úspěšně zahájen proces kultivace
 - Celková plocha přesahuje 85 hektarů
 - Možnost vytvořit více než 4 000 nových pracovních příležitostí

***Brownfields* v souvislostech**

- Projekt *Brownfields* určil a kategorizoval více než 1000 míst ve dvou regionech
- 106 míst o celkové rozloze 986 hektarů bylo vybráno pro podrobnější hodnocení a analýzu s využitím velmi podrobného systému analýzy (43 míst (443 ha) leží v moravskoslezské oblasti a 63 míst (518 ha) v ústecké oblasti)
- K dalšímu hodnocení těchto míst byl využit jednodušší systém tvořený osmi kategoriemi (další panel)
- Potvrdilo se, že rozhodujícím činitelem budoucího komerčního potenciálu je *poloha* (blízké dopravní spojení, koncentrované osídlení, univerzity atd.)
- Pokud nepříznivě položená místa nelze regenerovat pro komerční účely, k čemu mohou být využita?

Brownfields v souvislostech

Kategorie	Malé nebo žádné znečištění	Příznivá poloha	Málo nebo žádné existující budovy	Počet míst v moravsko slezské oblasti	Počet míst v ústecké oblasti	Rozvoj Atraktivita	Možná podpora veřejnosti
1a	✓	✓	✓	1	2	Vysoká  Nízká	Nízká  Vysoká
1b	✓	✓	X	13	30		
2a	✓	X	✓	0	0		
2b	✓	X	X	0	0		
3a	X	✓	✓	1	1		
3b	X	✓	X	28	30		
4a	X	X	✓	0	0		
4b	X	X	X	0	0		

43 míst,
celková
rozloha
443 ha

63 míst,
celková
rozloha
543 ha

Budoucí využití

- V České republice se obecně předpokládá, že místa využívaná v minulosti pro průmyslovou výrobu by se stejným způsobem měla využívat i v budoucnosti

Ale

- V současné době je zde příliš mnoho ploch určených pro průmysl (a obchod) a příliš mnoho z nich má pochybnou kvalitu a je situováno na nevhodných místech

Tudíž

- Orgány pověřené plánováním musí být připraveny uvažovat o jiných způsobech využití *brownfields*, které nebudou spadat pod označení průmysl/obchod

Budoucí využití

- Odhadnout potenciální poptávku v budoucnosti (pro budoucí průmyslové a komerční plochy a pro využití jiným než průmyslovým a obchodním způsobem (bydlení, otevřené prostory pro volný čas, lesy atd.), pro danou oblast na regionální úrovni)
- Přezkoumat a přehodnotit místní a regionální územní plány (zohlednit budoucí předpokládanou poptávku po průmyslových a komerčních plochách)
- Určit celkovou rozlohu ploch *brownfields* podle jejich rozvojového potenciálu (pro nové průmyslové/komerční i jiné využití pro danou oblast na regionální úrovni)
- STANOVIT CÍLE, jak mohou *brownfields* přispět k naplnění předpokládané budoucí poptávky (pro nové průmyslové/komerční i jiné využití pro danou oblast na regionální úrovni)
- Uvolnit režim plánování, aby bylo snadnější zařadit plochy *brownfields* do jiného typu využití

Určení budoucích priorit a činností

- **Vytvořit seznam míst s nejvyšší prioritou v dané oblasti na regionální úrovni a v následujících kategoriích**
 - Místa vhodná pro budoucí průmyslové a komerční využití
 - Místa vhodná pro bydlení, volný čas a další využití kromě průmyslového a komerčního
 - Místa, která v současné době znamenají nebo by v budoucnosti mohla znamenat riziko pro zdraví obyvatel
- **Svěřit hlavní odpovědnost za dohled na regeneraci míst se zvláštními prioritami ministerstvu průmyslu, ministerstvu pro místní rozvoj a ministerstvu životního prostředí**
 - MP bude dohlížet na průmyslová a komerční místa
 - MMR bude dohlížet na bydlení, plochy pro volný čas a jiné využití kromě průmyslového a komerčního
 - MŽP bude dohlížet na místa, která v současné době znamenají nebo by v budoucnosti mohla znamenat riziko pro zdraví obyvatel
- **Přidělit každému ministerstvu přiměřené finanční prostředky**
- **STANOVIT PŘIMĚŘENÉ CÍLE REGENERACE**

Určení budoucích priorit a činností

- Založit agenturu pro regeneraci *brownfields* (ARB), která bude uskutečňovat programy zaměřené na regeneraci a budoucí využití všech prioritních ploch *brownfields*, jménem příslušných ministerstev (a z jejich rozpočtů).
- ARB by měla:
 - Uskutečnit některé omezené nucené výkupy
 - Nakupovat a držet půdu až do jistých předem určených limitů
 - Provádět ozdravění a vyčištění
 - Napomáhat novému rozvoji v součinnosti se soukromým sektorem (poskytováním grantů a technické pomoci)
 - Získávat přiměřená technická doporučení a pomoc
- Stát musí projevit vedoucí postavení a odhodlání a odstranit některé bariéry bránící novému využití ploch, dále by měl vyčlenit dostatečné zdroje k podpoře účelné regenerace

Další klíčové otázky

- Strategie oblastního rozvoje by měly kombinovat rozvoj *greenfields* a *brownfields* a umožnit:
 - Bezprostřední rozvoj ploch *greenfields*
 - Postupné a plánované snížení budoucího rozsahu dostupných ploch *greenfields*
 - Budoucí regeneraci některých, ale ne všech, ploch *brownfields*
- K uskutečnění tohoto úkolu je třeba uvolnit dostatečné finanční zdroje
 - Každé z pěti ukázkových míst určených v rámci projektu *Brownfields* si vyžádá náklady ve výši 4-6 milionů eur na uvedení do stavu, kdy budou připravena pro další rozvoj (Kromě značných finančních prostředků, které již byly uvolněny přinejmenším pro dvě z těchto míst)
- Regenerace ploch *brownfields* si vyžádá dostatečný čas
 - V průměru 2-3 roky na ozdravení a vyčištění a dalších 5-10 let na nový rozvoj, tedy celková doba 7-13 let

Gerry Brough
DTZ Consulting & Research
gerry.brough@dtz.com
www.dtz.com
www.dtzpieda.com

Brownfields: seminář 21. března 2005



THANK YOU