



Jiřina Bergatt Jackson a kolektiv

Brownfields snadno a lehce

PŘÍRUČKA ZEJMÉNA PRO PRACOVNÍKY A ZASTUPITELE OBCÍ

IURS

IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o. s.





Obsah

<i>Předmluva k tištěnému vydání</i>	4
<i>Úvod</i>	5
<i>Hlavní bariery znovuvyužití brownfields</i>	9
<i>Kdo bude znovuvyužití brownfields realizovat a financovat?</i>	11
<i>Proč by se obce měly v podpoře znovuvyužití brownfields angažovat?</i>	13
<i>Územní problematika brownfields</i>	15
<i>Posouzení místní situace brownfields</i>	19
<i>Otázky poškození životního prostředí a rámec odpovědnosti, vztahující se k území</i>	23
<i>Vliv ekologického poškození na procesy územního plánování a výstavby</i>	23
<i>Jak vznikla a jak se určuje ekologická zátěž?</i>	26
<i>Zodpovědnost za poškození životního prostředí a možnosti jejího řešení</i>	31
<i>Brownfields a trh</i>	35
<i>Podpora veřejnosti pro znovuvyužití brownfields</i>	37
<i>Dvanáctero nového využití brownfields</i>	40
<i>Příloha 1 – Případ Šternberk aneb Nutný běh na dlouhou trať</i>	41
<i>Příloha 2 – Případ Olomouc</i>	47
<i>Příloha 3 – Případ Vaňkovka, Brno</i>	51
<i>Příloha 4 – Příklad kategorizované rizikovosti průmyslových činností</i>	59
<i>Příloha 5 – Proces identifikace a odstraňování starých ekologických zátěží</i>	65
<i>Příloha 6 – Projekt Brownfields pro veřejnou správu</i>	70
<i>Příloha 7 – Projekt Národní strategie brownfields</i>	74
<i>Příloha 8 – Projekt LEPOB, zaměřený na životní vzdělávání v problematice brownfields</i>	77



Předmluva k tištěnému vydání

Od vzniku webové verze této příručky uplynul již jeden rok, a proto bychom rádi v předmluvě k jejímu tištěnému vydání některé informace aktualizovali a také vysvětlili posun, ke kterému během doby v této problematice došlo.

Ve druhé půli roku 2004 se okolo brownfields konečně rozhýbaly ledy a objevily se nové a velmi podstatné informace o pravděpodobné velikosti a profilu problematiky brownfields v českých regionech a obcích. Tato data přinesly zejména výstupy projektu, jež řídil CzechInvest, *Národní brownfields strategie – MFCZ PHARE* viz příloha 7.

V Ústeckém regionu tento projekt zinventarizoval a kategorizoval všechna brownfields. Výsledek byl velmi překvapivý a ukázal, že ani v našem nejprůmyslovějším regionu nepřevažují průmyslová brownfields a že je zde početně daleko více brownfields například zemědělských, armádních či bytových než průmyslových. Když byla ústecká data interpretována na prostředí celé republiky, předpověděla u nás cca 10 000 brownfields lokací (+,– 2 500) o rozloze cca 350 km², což představuje asi 0,5 % povrchu naší republiky.

Ke konci léta 2004 také započalo hned několik projektů týkajících se problematiky brownfields.

- Projekt výzkumu MŽP číslo *VaV-SM/2/68/04*, který se zabývá zejména nekomerčními typy brownfields.
- Projekt LEPOB z programu Leonardo da Vinci, který se zabývá životním vzděláváním, viz příloha 8.
- Projekty výzkumu MMR Výzkum pro potřeby regionů
 - Brownfields pro veřejnou správu viz příloha 6 na str. 70
 - Regenerace neprůmyslových deprimujících zón jako součást strategie regionálního rozvoje
 - Urbanistický rozvoj nevyužívaných ploch neprůmyslového charakteru
 - Rekonverze a revitalizace vojenských areálů v urbánním a sociálně-ekonomickém prostředí našich měst

Projekt *Brownfields pro veřejnou správu* www.brownfieldsinfo.cz navázal na inventarizační metodologie projektu *Národní strategie brownfields*. Tyto metodologie byly v létě 2005 testovány v obcích Středočeského kraje a my doufáme, že se tato inventarizační metoda rychle rozšíří i do ostatních regionů, pro které je naprosto nezbytné mít urychleně alespoň vzorková data indikující, o jaký druh problému se v regionu vlastně jedná, jelikož tyto informace potřebují pro nastavení správných priorit v budoucích OP strukturálních fondů.

Doufáme, že naše příručka bude pro vás přínosem

Za autorský kolektiv

Jiřina Bergatt Jackson



Úvod

Co jsou to brownfields?

Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. Často mají – nebo se předpokládá, že mají – ekologické poškození a zdevastované výrobní i jiné budovy. Z mnoha důvodů brownfields představují rozsáhlou část zastavěného území v mnoha našich městech (od 3–20 % jejich zastavěného území). Mají nejen negativní ekonomické účinky, ale také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Složitost jejich řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím – to vše odrazuje soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. Brownfields pak obvykle vyžadují různé formy veřejné intervence k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji, a nastartoval se tak proces jejich nového využití. Je nutné si ale uvědomit, že existují i brownfields, která z různých důvodů dlouhodobě své nové využití vůbec nenajdou.

Proč používáme cizí termín brownfields?

Český ekvivalent výrazu *brownfields* by zněl nejspíše *dříve urbanizované území, které je v současnosti opuštěné nebo nedostatečně využívané a často i nějakým způsobem poškozené*. Doslovný překlad *hnědá pole* se zatím nepoužívá a mohl by být zavádějící. Česká terminologie je prozatím nesjednocená, ministerstvo pro místní rozvoj používá výraz *deprimující zóny*, zatímco ministerstvo životního prostředí mluví o *narušených pozemcích*. Termín *brownfields* používáme proto, že je krátký, výstižný a po vysvětlení jasný. Výhodou také je, že je pod ním možné hledat další informace na webových vyhledávačích, jelikož je to termín mezinárodně užívaný. Přestože i v zahraničí dosud existují částečně odlišné výklady, dochází k postupnému sjednocování definice brownfields (viz www.cabernet.org.uk pro současnou EU definici toho, co jsou to brownfields).

Dobrá rada!!!

V naší příručce používáme termín *brownfields* proto, abychom jasně označili a zvýraznili samotný problém. S termínem *brownfields* je totiž daleko snazší mobilizovat zájem veřejnosti, organizovat analytické podklady, zaujmout zastupitelstvo atd. Dáváme však jednu užitečnou radu: přestože brownfields v některých zemích znamenají ekologicky poškozené pozemky a v jiných nikoliv, jsou přece jen v povědomí většiny investorů spojeny s představou dlouhodobých problémů. Proto pro samotné řešení problematiky doporučujeme používat například název *Znovuvyužití již urbanizovaného území*. Je to sice dlouhý a nezáživný, ale veskrze pozitivní termín, který našeho investora spíše povzbudí, než odstraší.

Jaký je cíl této příručky?

- vysvětlit příčiny existence brownfields a důvody, které brání jejich znovuvyužití
- pomoci obcím, aby porozuměly problematice brownfields na svém území
- poskytnout návod, jak provést základní průzkum brownfields
- poukázat na možnost využít informací získaných auditem k probuzení zájmu o znovuvyužití brownfields
- seznámit obce s riziky, jež proces znovuvyužití brownfields přináší
- rozšířit okruh obcí, které na základě vlastního porozumění problematice brownfields pomohou vyvinout tlak na tvorbu nových nástrojů a vhodnou úpravu právního rámce

O čem je tato příručka?

Příručka se zabývá hlavně územní stránkou problematiky brownfields. Vysvětluje základní přístup k této nové – praxi či zákonem zatím nepřilíš pokryté – problematice tak, aby umožnila pochopit a vyhodnotit možnosti dalšího využití těchto znevýhodněných lokalit. Příručka uvádí příklady posouzení potenciálu brownfields v obci a poukazuje na možná rizika, která rozvoj na již jednou zastavěném území představuje.



Podrobněji se zabývá následujícími aspekty:

- Hlavní bariéry znovuvyužití brownfields.
- Kdo bude znovuvyužití brownfields financovat?
- Proč by se v podpoře znovuvyužití brownfields měly angažovat obce?
- Územní problematika brownfields.
- Posouzení místní situace brownfields.
- Zodpovědnostní rámec a otázky poškození životního prostředí.
- Brownfields a trh.
- Podpora veřejnosti pro znovuvyužití brownfields.
- Dvanáctero pro znovuvyužití brownfields.

Pro koho je určena tato příručka?

Adresáty příručky jsou zejména pracovníci a zastupitelé pověřených obcí, ale měla by také sloužit všem těm, kteří se potřebují rychle seznámit se základy této velmi široké mezioborové a meziresortní problematiky. Pro ty, které tato problematika hlouběji zaujme, doporučujeme webové stránky www.brownfields.cz nebo přímou konzultaci s naší organizací.

Proč věříme obcím?

Většina obcí prokázala po roce 1989 rostoucí pochopení pro potřeby a podmínky svého rozvoje. Obecní zájem se projevil zejména v podpoře podnikání a ve zkvalitnění městského parteru středu obcí. Výsledkem jsou nespočetná kvalitně dlážděná, květinami a zelení „ocukrovaná“ náměstí, opravené veřejné budovy, nové bytové projekty a podpora nových podnikatelských aktivit. To vše ve svém důsledku zvyšuje atraktivitu obce, podněcuje soukromé majitele k investování do nemovitostí, zvyšuje hodnotu nemovitostí, zvyšuje daňové příjmy obce, vytváří pracovní místa atd. Proto věříme, že obce budou podobně vnímat a aktivní v přístupu ke svým brownfields, jakmile pochopí, jaký rozvojový potenciál se v nich skrývá. Věříme také, že právě obce budou co nejvíce lobbovat za vhodné nástroje a úpravy právního rámce, které by jim pomohly situaci „jejich“ brownfields řešit.

Jsou brownfields problémem jenom u nás?

Samozřejmě že nejsou, ale problémem je jejich množství. I když kolik jich vlastně existuje, doposud

nikdo neví. Málokdo je totiž počítá a ti, kdo je nějak evidují, využívají různou metodiku, takže výsledky nejsou příliš srovnatelné. Problematika brownfields se jako důsledek strukturálních změn společnosti objevuje mezi politickými tématy v rozvinutých zemích asi od roku 1970 a postupně se stala součástí agendy udržitelného rozvoje. Dnes je všeobecně jasné, že aktivní podpora znovuvyužití brownfields nejenže posílí vitalitu a ekonomickou výkonnost našich měst a celé společnosti, ale také pomůže snížit tlak na mizení a úbytek krajiny, které způsobuje rozvoj na „zelených loukách“. V České republice je problematika brownfields zřetelná asi od roku 1997, kdy se začaly projevovat první problematické důsledky privatizace. Brownfields je však nutno řešit na širší meziresortní, mezioborové a meziprofesionální bázi a v úrovních jak národních, tak regionálních a místních. Jen tak je možné mobilizovat všechny síly a prostředky nutné k jejich řešení¹⁾. **Problémy brownfields totiž neodejdou samy. Neřeší-li se, budou pouze narůstat a cena za jejich vyřešení se bude den ode dne zvyšovat.**

Co všechno mohou být brownfields?

Je všeobecně známé, že za brownfields jsou považovány hlavně opuštěné nebo nedostatečně využitě průmyslové areály. Avšak od roku 2003 přibyla mnoha obcím nová brownfields, a to armádní. Roste také počet brownfields drážních, jejichž plochy jsou často přímo ve středech obcí. I když se v současné době drážní brownfields mohou jevit jako neřešitelná (kvůli nejasnostem majetkových kompetencí mezi vedením Českých drah a Správou dopravní cesty a také kvůli dlouhodobé absenci jakékoliv strategie využití těchto ploch), je přesto nutné s těmito plochami ve všech územních koncepcích dlouhodobě počítat. Jednodušší typ brownfields představují nepotřebné instituční budovy a areály, jako jsou nemocnice, věznice, školy a podobně. V menších obcích jsou to také pozůstatky po různých zemědělských družstvech a státních statcích.

Jaký je rozdíl mezi projektem na brownfields a projektem na zelené louce?

Důvodem, proč se investoři k brownfields obracejí zády, jsou zejména rizika. Ta totiž přináší rozvoj na brownfields ve srovnání s rozvojem na zelené louce daleko větší. Pro jednoduchost uvádíme

¹⁾ Jako příklad řešení nedávného meziresortního problému uvádíme přístup vlády k metodě PPP (Public Private Partnership). Zde nás sice EU podstatně postrčila, ale od poloviny roku 2002 do dneška jsme s řešením problematiky na národní úrovni podstatně pokročili. Je ovšem potřeba si uvědomit, že i s tou nejvíce propagovanou národní prioritou trvá nejméně 7 let, než nový přístup pronikne do všech místních systémů. Až po této době je možné takové postupy vyhodnotit a obvykle je nutné k nim přiřadit nápravná řešení, jelikož napoprve se věc málokdy a málokdy povede.



ÚVOD

tabulku shrnující rozdíl mezi riziky „normálního“ a brownfields projektu. Všechna tato rizika způsobují, že investoři se zaměřují daleko raději na zelené louky než na investice do brownfields.

BĚŽNÁ PROJEKTOVÁ RIZIKA
Riziko realitního trhu
Riziko konceptu projektu
Riziko míry zkušenosti investora
Riziko časového faktoru
Riziko finančního trhu
Právní rizika
Dodavatelská rizika
Příjmová rizika

DODATEČNÁ PROJEKTOVÁ RIZIKA PŘI ROZVOJI NA BROWNFIELDS
Riziko celkové deprivace oblasti
Technická riziko ekologického poškození
Zodpovědnostní rizika ekologického poškození
Riziko komplikovaných majetko-právních vztahů
Riziko zvýšené časové náročnosti projektu
Rizika vyšší finanční náročnosti projektu
Rizika vyšší ceny financování projektu
Riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace
Časové riziko spojené s možnou změnou priorit realitního trhu



Foto: archiv IURS, o. s., autor Yaakov G. Garb

Proč tato příručka?

Doposud u nás k problematice brownfields existuje minimum informací, a to hlavně z důvodu její meziresortnosti a mezioborovosti. Konceptně se jí zatím málokdo zabývá. Naše příručka je stručná, všeobecně přístupná a informativní. Další a podrobněji koncipovaná příručka zaměřená zejména na průmyslové využití brownfields měla být k dispozici na podzim roku 2004 v rámci projektu, který připravuje CzechInvest v pod hlavičkou programu Phare – *Strategie regenerace brownfields*. Delší a obsáhlejší příručka a pětimodulový vzdělávací program by měly být k dispozici v češtině v roce 2006 jako produkt projektu Celoživotního vzdělávání v brownfields LEPOB, podaného pod programem Leonardo da Vinci.

Tato příručka se záměrně orientuje na problematiku využití území a rizik, jež rozvoj či chybějící rozvoj na brownfields představují. Hlavním důvodem pro sestavení příručky bylo, že

- dosud neexistovala žádná jiná příručka zabývající se touto problematikou, která by pomohla těm, kdo ji mají řešit, aby se v oblasti rychle zorientovali a pochopili její širší souvislosti a rizika
- existuje jazyková bariéra, která omezuje využití aktuálních informací na zahraničních webových serverech
- o rozsahu problematiky brownfields je třeba co nejdříve informovat co nejširší okruh zájemců, a zejména ty, kteří o jejím řešení přímo či nepřímo rozhodují
- je třeba oslovit a sjednotit zainteresované strany a hráče, kteří svými argumenty dokážou posunout meziresortní řešení této problematiky mezi strategické priority a budou schopni formulovat požadavky na potřebné nástroje a legislativní opatření

Co na brownfields říká Evropská unie?

Na rozdíl od jiných oblastí (odpady, bezpečnost, obchodní bariéry atd.), ve kterých nás Evropská unie systematicky tlačí k určitému posunu myšlení a přístupu, v problematice brownfields jde prozatím spíše o jednotlivé kroky. Tak například v rámci programu Phare byla pod titulem *Podpora podnikání* poskytnuta v problematice brownfields technická asistence čtyřem projektům CzechInvestu. Pravdou také je, že již existuje několik možných „brownfields titulů“ vyplývajících právě z různých programů strukturálních fondů Evropské unie.

Efektivita využití území totiž v unii spadá pod národní zájmy, a to je také jeden z důvodů, proč byla technická asistence týkající se znovuvyužití území



Foto: archiv IURS, o. s., autor Yaakov G. Garb

směřována právě přes podporu podnikání. V poslední době se ale Evropská unie začíná silně zajímat například o evidence ekologického poškození území. Ekologické zátěže totiž spadají pod kapitoly zodpovědnosti za poškození, ochrany půdy a vody, což jsou oblasti, ve kterých unie již připravuje své nové direktivy.

O brownfields a o evidenci málo využitého území se Evropská unie zatím moc nezajímá, i když roku 2000 Evropská konference ministrů zodpovědných za územní plánování význam této problematiky podtrhla. Důraz na územní problematiku však ještě nebyl součástí v přijímání přístupového *acquis communautaire* (přístupové dohody).

V důsledku toho se národní územní problematika nedostala do popředí národních priorit rozvojové

strategie většiny nových členů Evropské unie a ani úseků jejich národních vlád a místních a regionálních samospráv. Proto dnes existují jen omezené zkušenosti a limitované vhodné nástroje, které by umožňovaly, aby se tyto země uměly se strukturálními změnami své územní problematiky efektivně vyrovnat. Tak je tomu i u nás. Tento stav je v přímém rozporu s přístupem nejvyspělejších zemí unie (Británie, Nizozemsko, Německo, Francie, belgické regiony), v nichž dnes politika znovuvyužití již urbanizovaného území spadá pod národní priority, protože

- přímo napomáhá udržení národní konkurenceschopnosti
- naplňuje zásady udržitelného rozvoje – jeho ekonomickou, environmentální a sociální stránku, které tvoří tři pilíře udržitelného rozvoje





Hlavní bariéry znovuvyužití brownfields

Tato část příručky je více teoretická než praktická, ale pro pochopení problematiky důležitá. Ti, kdo hledají hlavně praktické závěry a příklady, ji mohou přeskočit.

I když se na první pohled může zdát, že hlavní bariérou znovuvyužití brownfields jsou peníze, ve skutečnosti to není pravda. I v mezinárodním měřítku se ukazuje, že samotné peníze problematiku brownfields vyřešit neumějí. To, co potíže brownfields řeší, jsou vhodné priority, strategie, právní rámce, programy, podpory podnikání a přístupy co nejširší plejády různých hráčů zúčastněných v tomto procesu. Například na východě Německa existuje množství příkladů, kdy byl problém „zasypán“ penězi, a výsledek je přesto problematický, ba neefektivní. V Británii některé vládní programy podpory brownfields ve skutečnosti aktivně napomáhaly k vytvoření brownfields jinde. Francouzské programy s použitím peněz strukturálních fondů v podstatě zdemolovaly část historického industriálního dědictví. Právě ony totiž napomohly odstranit z těchto pozemků vše, co se na daných brownfields nehýbalo. Návod na řešení tudíž vůbec není jednoznačný. Je ale důležité si uvědomit, že pochopení chyb, kterých se již dopustili jiní, je daleko levnější než poučení se z chyb vlastních. Na druhé straně: chybami se člověk učí a bez chyb je jen ten, kdo nic nedělá. Z toho tudíž vyplývá, že vhodné pořadí jednotlivých kroků, předávání a vyhledávání zkušeností, pilotní projekty a poučení se z nich spolu se vzdáváním je to, co nám pomůže v dohledné době problematiku brownfields efektivně řešit.

Toto jsou podle názoru odborníků hlavní bariéry řešení problematiky brownfields, a to jak na národní, tak i regionální a místní úrovni:

- **Vzdělání, vzdělání, vzdělání**
 - Nedostatečné vzdělání, informovanost a zkušenosti v problematice a nedostatek mezioborových zkušeností jak na národní, tak na regionální a místní úrovni.
- **Know-how, koordinace a motivace**
 - Nedostačující pochopení rozsahu a podstaty problému brownfields a jeho ekonomických a sociálních aspektů.
 - Nízká úroveň politické angažovanosti v opětném využívání území.

- Absence celkové strategie pro znovuvyužití brownfields.
- Nedostatečná spolupráce a předávání informací mezi jednotlivými disciplínami, institucemi a odděleními těchto institucí.
- Nedostačující know-how v řadách všech osob potenciálně zainteresovaných na využívání brownfields včetně soukromých investorů, místních orgánů veřejné správy, krajů a ministerstev.
- **Nástroje a politika**
 - Neexistence národní strategie přístupu k problematice.
 - Absence jednotného rejstříku lokalit a jejich kritických parametrů.
 - Absence analytických nástrojů a zásad pro stanovení prioritních investic do lokality.
 - Nedostatečné fiskální nástroje a stimuly.
 - Nedostatečné nástroje pro vyřešení vlastnických vztahů.
 - Nepružné plánovací nástroje.
 - Nedostatečné nástroje pro vyřešení zodpovědnosti problematiky ekologického poškození.
 - Nedostatek prostředků na zajištění nebo překlenutí ekologických závazků.
 - Nedostatečná transparentnost a obtížné vymáhání práva, pokud jde o právní systém v několika oblastech, který naráží na plánování, prodej a využívání brownfields.

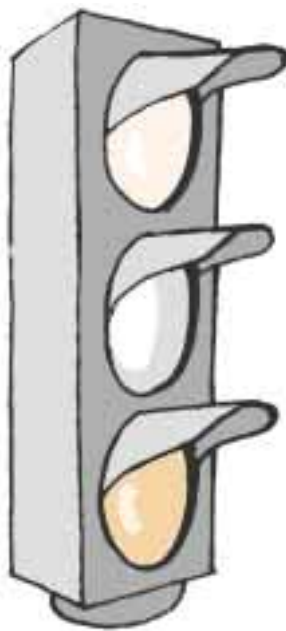


Foto: archiv IURS, o. s., autor Yaakov G. Garb



BROWNFIELDS SNADNO A LEHCE

- Absence kritérií pro technické a jiné výdaje a postupy ve srovnání s osvědčenými příklady zahraniční praxe.
- **Širší tržní prostředí**
I přes dostatečnou informovanost, koordinovanost, technické nástroje a politiku je znovuvyužití brownfields nepravděpodobné, pokud budou převažovat následující problémy:
 - Nedostatečná konjunktura a absorpce trhu spojená s nedostatečnou národní konkurenceschopností.
 - Nedostatečné využití urbanistické perspektivy, která by se vážala k dlouhodobému veřejnému zájmu a která překračuje rámec nového využití zanedbaného pozemku a klade si otázku: „K jakému účelu?“ To je totiž příležitost k integraci širokých urbanistických kritérií do tohoto procesu a do definice „životaschopných“ městských center.
 - „Zelená“, která by byla využití brownfields dána, by měla být doplněna „červenou“ s omezením pro stavby na zelených loukách a utajené subvence tohoto typu rozvoje by měly být odstraněny.





Kdo bude znovuvyužití brownfields realizovat a financovat?

Většinu brownfields budou muset řešit soukromé prostředky

Znovuvyužití brownfields by nemělo a ani nemůže v žádném případě být předmětem velkých národních dotačních titulů. Na to nemáme dost peněz a ani jiným a vyspělejšími národními ekonomikám se na takové řešení peněz nedostává. I s pomocí financí ze strukturálních fondů pravděpodobně vyřešíme pouze malý zlomek našich brownfields.

Ve znovuvyužití brownfields se proto bude muset hlavně a velmi podstatně angažovat soukromý kapitál a soukromí investoři. Vtip je v tom, že soukromý kapitál sám nemůže nést rizika, která rozvoj na brownfields představuje. Proto mu to musíme různými formami veřejné intervence co nejlépe a chytře umožnit.

Veřejná intervence by měla být soustředěna zejména na nepeněžní formy podpory, například na vytvoření vhodného právního rámce, vhodných fiskálních podmínek, výhodného využití území, zviditelnění problematiky poškození území, jasné a plnitelné obecní, regionální a národní strategie, na neformální pomoc při konsolidaci pozemků, pružné povolovací řízení atd. V obcích, které nemají strategickou polohu a mají rozsáhlá brownfields, bude nutné využít veškerou obecní iniciativu na řešení problému bez ohledu na to, kdo je a kdo není vlastníkem. Obec má mnoho formálních, a ještě více neformálních možností, jak do tohoto procesu vstoupit. Příklad takové angažovanosti obce viz Příloha 1 na str. 41.

Jaké nástroje vesměs nefinanční veřejné intervence obce mají?

Tyto nástroje lze dělit na formální a neformální. K formálním nástrojům patří například:

- Schválení rehabilitace brownfields jako strategické místní priority.
- Umístění veřejných investičních záměrů na brownfields.
- Marketing místních příležitostí, informovanost a zapojení veřejnosti.
- Přátelský proces územního plánování a územního a stavebního řízení.

- Pro-aktivita obce v tomto procesu v tom ohledu, že si sama vytvoří názor, co by se mělo s územím dít, a pořídí pro ně vhodné územní studie.
- Pro-aktivita obce v oblasti možného ekologického poškození území v tom ohledu, že poskytne vlastníkům technickou pomoc, jak v daném případě postupovat a jednat.
- Podpora podnikatelských aktivit.
- Příslib budoucího pronájmu rehabilitovaných prostor pro veřejné účely.

K neformálním nástrojům patří například místní pomoc s konsolidací pozemků (obce mohou významně pomoci), informovanost o možných grantových titulech, pro vlastníky technická pomoc s procesem identifikace a odstraňování možného ekologického poškození aj.

Partnerství veřejného a soukromého sektoru

Partnerství veřejného a soukromého sektoru se stává velmi často užívaným pojmem a dá se pod něj schovat ledacos. Pro rozvoj brownfields je ovšem takové partnerství velmi důležité, jelikož společným úsilím umožní to, co by partneři sami nebyli schopni vykonat. Existuje nepřeberné množství možností, jak takové partnerství může fungovat a na jakých základech bude existovat. Partnerství je velmi vhodný nástroj zejména tam, kde podmínky pro samostatné jednání soukromých investorů nejsou dobré. Není přitom důležité, zda z obecního hlediska jde pouze o nefinanční spolupráci, o omezenou finanční spolupráci, nebo plnohodnotné partnerství na rozvoji projektu.

Hlavní principy totiž jsou a budou stejné:

- Musí existovat jasný společně sdílený cíl.
- Bez partnerství by byl projekt těžko realizovatelný.
- Partnerství musí být průhledné, transparentní a veřejností podpořené.
- Musí existovat oboustranné výhody.
- Strany dělají to, co nejlépe umějí, a vzájemně koordinují svůj postup – vytvářejí jeden společný tým.
- Rizika jsou vhodně rozdělena.



Takovému partnerství se všichni partneři budou muset ve všech oblastech učit, a hlavně se budou muset snažit neztratit během dlouhodobého procesu, který takový rozvoj může představovat, svůj společný cíl.

Nejsou brownfields jako brownfields

Především je však třeba si uvědomit, že nejsou brownfields jako brownfields, a proto je nutné k nim přistupovat velmi různě. Z čistě ekonomického hlediska existuje několik druhů brownfields:

- O první druh brownfields se vzhledem k jejich velmi dobré lokaci postará sám trh. Nemá cenu do nich investovat veřejné prostředky, i když je možné poskytnout veřejnou nepeněžní intervenci, která pak zpětně může zvýšit výhody místní komunity.
- Druhý typ, který už nemá tak exkluzivní lokaci, potřebuje obvykle silnou veřejnou podporu a intervenci buď ve formě nefinanční, nebo přímo ve formě veřejných prostředků, financujících nákladovou mezeru projektu, jenž by se bez nich jinak nemohl uskutečnit. V tomto případě je obvyklý poměr veřejných a soukromých investic od 1:5 a více. Investujeme-li tedy do projektu jednu korunu veřejných prostředků, měl by soukromý sektor přispět nejméně pěti a více korunami. Tento poměr veřejných a soukromých prostředků je považován za jeden z hlavních indikátorů efektivnosti takovéto veřejné finanční intervence. Dalším indikátorem bývá počet nově vytvořených pracovních míst.

- Ve třetím případě jde hlavně o nekomerční lokace, u nichž je rozvoj veden více sociálními cíli či ochranou životního prostředí. V takovém případě je potřeba počítat s vyšší intervencí veřejných prostředků, obvykle 1:1 až 1:4. Toto jsou také pravděpodobně projekty vhodné pro využití grantů strukturálních fondů.
- Ve čtvrtém případě jde o havarijní stav ohrožující zdraví a životní prostředí. A není-li možné dohledat či přivést k zodpovědnosti toho, kdo způsobil škody, platí obvykle jejich odstranění cestou veřejných prostředků daňový poplatník.
- Mimo tyto kategorie se bude také vyskytovat velké množství brownfields v nekomerčních lokacích, u kterých dlouhodobě nebude naděje na jakoukoliv novou funkci, a to hlavně kvůli převaze nabídky nad poptávkou. Jejich řešení si bude vyžadovat zvláštní program, jenž bude pravděpodobně nejčastěji spočívat v navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.

Správné vyhodnocení toho, o jaká brownfields v obci vlastně jde

To ušetří jak obci, tak investorovi, ale i národní ekonomice nejen úsilí, ale také již tak omezené prostředky, které pak mohou být investovány či vloženy tam, kde to bude smysluplné a efektivní. Jen na takovém základě také mohou být definovány v obci **jasné cíle**, stanovena míra ozdravení území a jasně určeno, pro jaké využití bude toto území připraveno.



Proč by se obce měly v podpoře znovuvyužití brownfields angažovat?

Kdo by se měl pro znovuvyužití brownfields nejvíce angažovat?

Největší zodpovědnost při řešení problematiky brownfields mají samotné obce, které jí jsou také přímo a nejvíce ohroženy. Mají sice možnost určovat a rozhodovat o tom, co se děje anebo bude dít na jejich území, to jim ale k řešení brownfields nestačí, protože:

- Úprava vhodného právního rámce je v rukou vlády a parlamentu.
- Rozhodující vliv na tento proces mají ministerstva, státní agentury a jejich programy.
- Regiony mají své priority.
- Potřebné finance kontrolují soukromé finanční instituce.
- Pozemky a investiční rozhodnutí jsou často v rukou soukromých vlastníků, kteří mohou mít na věc rozdílný názor.

Většina obcí také vlastně neví, o jak velký problém jde, jakého je druhu, odkud a jak k němu začít přistupovat. Co tedy může (nebo musí) podniknout místní samospráva pro znovuvyužití svého území?

- Zvážit problém a zjistit jeho velikost.
- Stanovit znovuvyužití brownfields za místní prioritu.
- Zainteresovat na přípravě znovuvyužití veřejnost.
- Zajistit marketing a propagaci znovuvyužití.
- Koordinovat priority s nástroji územního plánování.
- Iniciovat či umožnit scelování majetkových zájmů.
- Iniciovat identifikaci a případné odstranění ekologických zátěží.
- Zamezit vytvoření dalších brownfields.
- Směřovat do brownfields co nejvíce rozvoje.

Jak využít existující nástroje

Obce – jak jsme si již vysvětlili – jsou hlavními držiteli problému brownfields. Právě obce však mají velmi podstatnou moc nad svým vlastním územím, například pomocí nástrojů územního plánování a jiných rozvojových nástrojů. Potíž je v tom, že je pro aktivní politiku znovuvyužití brownfields zatím dostatečně nevyužívají. Pravda však také je, že i kdyby

je plně využívaly, obecní vůle a obecní nástroje sice pomohou, ale samy o sobě jsou nedostatečné a obcím bude muset pomoci daleko širší plejáda nástrojů, zejména fiskálních a majetkově a odpovědnostně konsolidačních, která nutně vyplynou nikoli z obecní, ale z národní úrovně. Nezbytná bude také regionální podpora a její proaktivita a iniciativa.

Nástrojů podporujících znovuvyužití již urbanizovaného území v obcích u nás zatím mnoho neexistuje. Ty, které se objevily, jsou zatím koncipovány vesměs tak, že se na podporu rozvoje brownfields používají pouze veřejné prostředky a nástroje podporující zájem soukromých investorů na znovuvyužití brownfields se doposud neobjevily. Obce také o vznik takovýchto nových nástrojů, programů a instrumentu neusilovaly, jelikož si neuvědomovaly, že by o ně usilovat měly. A také proto do konce roku 2003 téměř žádné takovéto nástroje neexistovaly.

První program zaměřený na revitalizaci brownfields vypracoval CzechInvest v rámci podpor investic, přičemž program využíval výlučně veřejné prostředky. Potíž byla však v tom, že za tři roky své existence revitalizoval pouze jediné brownfields, a i to byl bývalý státní majetek – letiště v Žatci.

Další aktivity CzechInvestu, které se rozjíždějí letos, se také vesměs orientují na průmyslové a obchodní využívání brownfields. Od roku 2004 existuje nová nabídka CzechInvestu na revitalizaci areálů. Ministerstvo pro místní rozvoj letos představilo velmi finančně omezený program určený na pomoc konverze armádních majetků, které obce zdědily často jako danajský dar. Většina programových prostředků se orientuje na pomoc obcím s vhodnými úpravami územního plánu. Program byl otevřený pouze na omezenou dobu a lze jej nalézt na adrese www.mmr.cz.

Ani jeden z těchto našich programů zatím nemá dostatečný nadhled, aby bylo zřejmé, jaké vlastně přinese výsledky a jaké by měly být jeho priority. Uvažuje se také o programech podpory neprůmyslových brownfields a o programech podpory brownfields naprosto nekomerčních; konkrétní programy tohoto druhu však ještě neexistují.



Jak získat nové nástroje?

Problematika brownfields je velmi široká a pro obce zatím metodicky nepodchycená. A to ani literaturou, ani výzkumem, ani možností širšího vzdělání. Další problém tkví v tom, že, problematika brownfields v některých regionálních úrovních, ale hlavně na úrovni národní prozatím zůstává strategicky a prioritně nezdůvodněná a celkový rozsah postiženého území není zdokumentovaný. Proto se nelze divit, že se v ní většina obcí doposud dostatečně neorientuje.

To vše způsobuje, že v národním měřítku neexistuje dostatečný tlak na tvorbu vhodných nástrojů a úprav právního rámce. Bez vlastního zájmu obcí o identifikaci jejich brownfields a aktivních obecních postojů k jejich znovuvyužití všude tam, kde je to jen trochu možné, nebude totiž existovat dostatečný tlak na to, aby se nové nástroje vyvinuly a aby se vhodně upravil právní rámec. Představíme-li si problematiku brownfields jako ořech, pak louskáček, který nám ořech otevře a pomůže nám se dostat k jádru věci, má dvě páky. V našem případě je to páka obecních nástrojů a iniciativ, druhou je páka národních nástrojů a iniciativ. Jedna páka nestačí, obě jsou stejně nutné a důležité.



Co chybí k tomu, abychom mohli problematiku uchopit?

Jak jsme již uvedli, dodnes se neví, jak velký problém brownfields v České republice vlastně představují. Teprve na podzim letošního roku budou pro nejhůře postižené regiony severní Moravy a Ústecka k dispozici určitá data, dodaná již zmiňovaným projektem Phare. Neexistují informace, které by obcím umožnily porovnání situace jejich brownfields s ostatními obcemi. Mezi nedostupné informace, které mají napomoci obcím, patří například identifikace daňové výnosnosti na jednotku jejich urbanizovaného území. Je pro ekonomický rozvoj obce a argumentaci problematiku nezbytná znalost, kolik obci daňově přináší, či nepřináší část jejího území? Odpověď zní ano, ale zkuste tyto informace z daňového úřadu dostat. Pro názornost si představte daňový příjem jako ementál; brownfields s nulovým příjmem představují díry v tomto sýru.



Územní problematika brownfields

Neprovázanost územní problematiky s principy hospodárnosti využití území

Naše územní plánování zatím plně nepochopilo urgentní potřebu podpory znovuvyužití brownfields. V teorii i praxi územního plánování totiž stále existuje nedostatečná provázanost s principy ekonomiky využití území a s realitou reálného trhu. To spolu se strukturálními změnami průmyslu a celého hospodářského a společenského systému způsobilo, že za posledních deset let nebyli zastupitelé, územně plánovací úředníci a ani jejich konzultanti včas schopni rozpoznat hodnotu využití či malého využití území, které jednotlivá brownfields v obcích představují. Existující právní rámec po obcích či institucích žádnou analýzu potenciálně málo využitého území doposud vůbec nevyžadoval a ani dodnes nevyžaduje. V ostatních případech je zákon podstatně přísnější, zejména v posuzování ekologických aspektů, dopravy, vodních toků, čistoty ovzduší atd. Výskyt a analýza brownfields v obcích však doposud nikoho moc netrápí. Ani projekty ekologického čištění nespádají pod „územní“ správní rozhodnutí, řeší se jinde a tam také zůstávají znalosti a potřebné know-how.

Co mohou obce očekávat od územního plánování dnes?

Pro lepší pochopení územně plánovacích procesů zařazujeme několik základních informací.

Územní plán je „místní stavební zákon“ – jeho závazná část má váhu zákona. Územní plán obcí stanovuje základní rámec funkčního využití ploch. Dělí území do dvou základních skupin:

- Území, na němž má přednost činnost člověka (urbanizované území).
- Území, na němž má přednost příroda před činností člověka (neurbanizované území).

V těchto dvou základních typech ploch stanovuje územní plán podmínky pro činnosti člověka či ochranu jednotlivých ploch (lokalit) území.

Obec nemůže očekávat, že územní plán vyřeší všechno. Na „kolbišti“ územního plánu se jako na fotbalovém hřišti střetávají různé představy a požadavky jednotlivých resortů – fotbalových hráčů – na tato území. Územní plánovači-zpracovatelé

vytvářejí toto fotbalové hřiště a navrhnou řešení. Územní plánovači-pořizovatelé tvorbu územního plánu „koučují“ jako rozhodčí na základě daných pravidel, a tedy koordinují, aby se dosáhlo optimálního výsledku, který bude funkční. Aby obce uměly své územní plány využívat, musí rozumět procesu jejich vzniku; vědět, co chtějí řešit a co mohou čekat od výsledku. Pak jim územní plán bude k užítku.

Co mohou obce očekávat od územního plánování v budoucnu?

Tradice územního plánování a jeho právní úprava je výrazem práva společnosti usměrňovat nakládání s územím a s jeho částmi. Vychází ze zkušenosti, že změny prováděné v uspořádání území a na jednotlivých pozemcích mají vždy vliv na širší okolí. Už v roce 2001 schválila vláda věcný záměr na vypracování návrhu nového stavebního zákona. To představuje rozsáhlý a složitý proces, který dodnes není ukončen. Nezbytnost nové právní úpravy byla vyvolána i v souvislosti se začleňováním České republiky do struktur Evropské unie a do společného trhu. Nemalý vliv na nutnost změn má i probíhající reforma veřejné správy, což s sebou nese i potřebu efektivně a účinně řešit řadu věcných problémů v oblasti hospodářství, kvalitního životního prostředí i sociální stability. Vzájemně vyvážený vztah těchto oblastí je předpokladem udržitelného rozvoje, má dopad na území, je podmiňován jeho možnostmi a vyžaduje dostatečný předstih v přípravě území. Účelem nové právní úpravy je vytvořit podmínky pro spravedlivé a vyvážené sladění velice různorodých zájmů a potřeb například státní správy a územní samosprávy, veřejného a soukromého sektoru, zájmů investorů, provádějících změny v území, a veřejnosti, na kterou mají dopad.

Návrh nového stavebního zákona

- na úseku územního plánování (nezastupitelného v koordinaci záměrů a zájmů – v prostoru i čase, v komplexnosti a kontinuitě této činnosti) poskytuje veřejné správě jedinečný nástroj k vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území.
- Na úseku stavebního řádu přispívá ke zjednodušení a zrychlení povolování staveb oproštěním řízení od nadbytečných administrativních úkonů.

Obce o svých brownfields málo vědí

Obce také obvykle nemají ponětí o tom, kolik procent z jejich zastavěného či zastavitelného území brownfields zabírají či jaké problémy se k těmto lokacím váží. Mállokdo vlastně s jistotou vůbec ví, co vše vlastně jsou či mohou být brownfields. Obce si zpravidla neuvědomují, že ve většině případů – až na nejnvýhodnější lokace s možnostmi atraktivního využití – se zatím soukromý investorský trh k jejich brownfields obrátí zády, jelikož obvykle nemůže unést zvýšená rizika, komplikace a náklady spojené s rozvojem na nich. A přesto jsou brownfields – at v soukromém či veřejném vlastnictví – stále problémem obce a obec jako taková by se měla účinně a viditelně angažovat a napomáhat jejich řešení.

Územní plány uvolňují nová a nová rozvojová území

Přestože v mnoha obcích existují rozsáhlá brownfields (často právě v zastavěném území), v nových územních plánech se uvolňují stále nové a nové rozvojové plochy na okrajích sídel. Obce chtějí a potřebují rozvoj, a když pro ně na národní úrovni nejsou vytvořeny dostatečné podmínky a nástroje pro rozvoj na již urbanizovaném území, směřují jej přirozeně na „zelenou louku“. Háček je v tom, že právě takový postup zhoršuje pozici již existujících brownfields, a navíc také napomáhá k vytváření brownfields nových. Investiční prostředky a pracovní síly se totiž získávají snadněji než aktivity, které by území brownfields znovu oživily. Navíc se o takovéto aktivity tvrdě soutěží nejen mezi obcemi a regiony, ale také v národním a globálním měřítku. V současné době však brownfields v konkurenci s výstavbou na zelené louce nemají nejmenší šanci, přestože každý hektar jejich pozemků reprezentuje asi 50 pracovních míst nebo až 50 bytových jednotek. Kolik potenciálních pracovních míst by bylo možné umístit na pozemky brownfields? Kolik bytových jednotek by na nich šlo postavit? Kolik ploch nových parků a sportovišť by bylo možné na nich vybudovat?

Rozvoji na brownfields tvrdě konkurují „zelené louky“

Z čísel, která uvádí CzechInvest, je zřejmé, že realizace investičního záměru na zelené louce je podstatně (několikanásobně) levnější a daleko rychlejší než na již urbanizovaném území. Ekonomické aktivity a investiční kapitál, které byly vloženy do výstavby na zelené louce, pak nutně chybějí v již zastavěném území. Celkové náklady na rozvoj obce je však nutno bilancovat daleko

komplexněji – tedy i s náklady provozními! Obce si také neuvědomují, že spolu s objekty a územím brownfields je v této lokalitě málo využita také veškerá existující technická infrastruktura, jež je obvykle napojena na novou infrastrukturu na zelené louce, kterou je proto nutné udržovat a není možné ji jednoduše zrušit. To je pak provozně velmi nevhodné. Pro znázornění důležitosti správného využití limitovaných zdrojů uvádíme jednoduchý příklad s pivem:



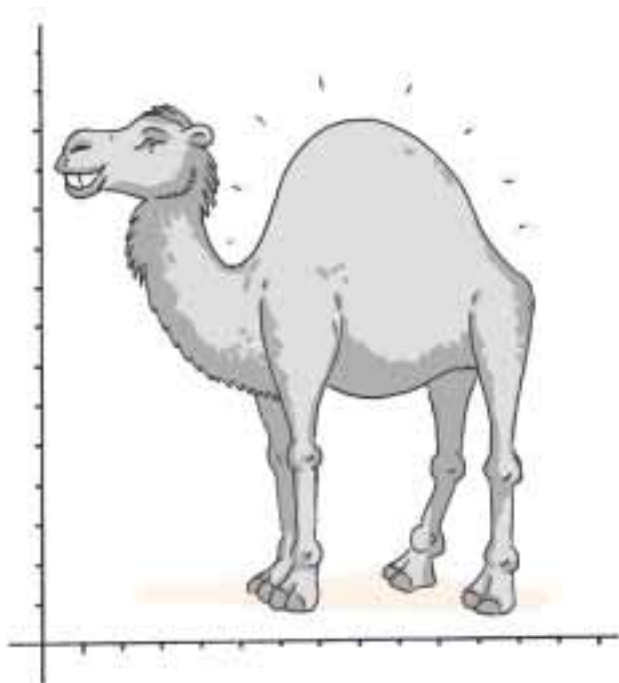
Sklenice piva pro nás zde představuje všechny aktivity, pracovní síly a investice v obci. Ulijeme-li z této sklenice část na zelenou louku, chybí nám toto množství v našem zastavěném území. Také je zřejmé, že tímto krokem jsme rozředili/snížili ekonomii využití našeho již zastavěného území. A nejen to; v některých případech nám z našeho půllitru mohla také upít vedlejší či jiná obec.

Nedostatečně využitá území nepřinášejí obci příjmy

Obce mají z aktivit na svém území také daňové příjmy. Prozatím není bohužel možné získat údaje o daňové výtěžnosti na jednotku území, které by obcím velmi pomohly v jejich porozumění, jak hospodárně/nehospodárně jsou tato území využívána. Je také pravda, že daňové přerozdělování v současné době aktivním obcím příliš nepřeje. Jsou zde ale daně z nemovitostí, a tedy přímé příjmy obcí, a přestože nejsou příjmy nejpodstatnějšími, je možné je vyčíslit a územně lokalizovat. Zvyšování hodnoty nemovitostí, nové nemovitosti a aktivní trh s nemovitostmi – to vše podporuje další aktivity v obci a přispívá ke zvýšení přímých obecních příjmů. Pokud se daří oživit lokality brownfields uvnitř obce, pak se zachovává a dále vylepšuje ekonomie využití území. Využívá se jeho infrastruktura, odběry za ni jsou placené, nová



pracovní místa zvyšují zaměstnanost, zaměstnanci potřebují nové byty, zaměstnanost zvyšuje poptávku a umožňuje vznik pracovních míst hlavně ve službách, které potřebují prostory, platí nájmy, daně atd.



Křivka efektivity využití území

Pro přirozené tržní využití území je typické nejintenzivnější využití právě ve středech obcí, přičemž jeho intenzita se směrem k okraji obce postupně snižuje. To se u nás změnilo. Jedním z důvodů je, že socialistická výstavba dala našim městům v této křivce typický „velbloudí hrb“, způsobený tím, že nejdříve byla na okrajích existujících sídel rozšiřována či budována nová průmyslová výstavba a teprve za ní se stavěla typická panelová sídliště. Takový model automaticky prodražuje veškerou infrastrukturu, která prochází přes území s nižším využitím, a nejvíce využita je až na konci jednotlivých tras. Tento neekonomický koncept se během posledních deseti let dále zhoršuje, protože původně fungující a obvykle prostorově a investičně předimenzovaný průmysl podlehl strukturálním změnám trhu, podniky přestaly vyrábět a zaměstnanost se spolu s využitím nemovitostí, infrastruktury a území rapidně snížila. Takové stavby a areály sice přinášejí méně, ale vyžadují stejné a často daleko větší náklady (sociální atd.). Navíc snižují hodnotu svého okolí včetně šance přilákat investory. Představují také vážný problém pro rozvoj obcí a ty se musí aktivně angažovat při jejich řešení.

Brownfields jako příležitost

Problematika brownfields však nemusí být pro obce pouze hrozbou. Může být i velkou příležitostí, a to zejména pro brownfields ve středu obcí, kde již pouhá změna využití území může povzbudit soukromé i veřejné investory a přinést daňové příjmy, nová pracovní místa, nové bytové jednotky či tolik potřebnou zeleň. Takto málo využitá území mnohdy tudíž představují pro obce významnou „územní rezervu“, která jim umožní odstranit případné nedostatky v současném vybavení. Promyšlený koncept využití takovéto rezervy může vylepšit urbanistické kvality obce například rozšířením uliční sítě, vytvořením nových veřejných či zelených ploch,



Budování haly Sazka



vhodným umístěním veřejných institucí atd. Je ale velmi důležité, aby obce před rozhodnutím o znovuvyužití těchto území dobře promyslely dlouhodobou vizi svého rozvoje, protože na další podobnou příležitost budou muset čekat velmi dlouhou dobu.

Příležitosti pro uchopení brownfields

Doporučujeme, aby se obce nad touto svou současnou příležitostí včas a hluboce zamyslely a uvědomily si, že její využití pro veřejné účely jim přinese jak zvýšenou kvalitu života občanů, tak zvýšenou kvalitu prostředí v obci. Existuje mnoho příkladů ze zahraničí, kdy třeba odstranění továrního bloku a přeměnění jeho části na veřejný park nejenom přitáhlo zájem investorů, ale okamžitě zvýšilo také hodnotu existujících nemovitostí okolo nového parku. Konečný výsledek takového kroku byl následující: větší pohyb na realitním trhu, zvýšené investice do okolních nemovitostí, nová pracovní místa a nové daňové příjmy pro obec. To, že právě dnes ještě neexistují vhodné dotační tituly, by obce nemělo odrazovat od jejich záměru, jelikož takové tituly se objeví, bude-li na ně vyvinut právě obcemi dostatečný tlak. To platí jak pro národní tituly, tak pro formování priorit strukturálních fondů pro období po roce 2006. Revitalizace brownfields se neděje ze dne na den; je to cílený a dlouhodobý záměr vedený přes celé politické spektrum a trvajícím několik volebních období.

Skutečná rozvojová kapacita v obcích

Výhled územního plánu je jedna věc, druhou je ovšem jeho skutečné naplňování. To v daném místě velmi ovlivňuje absorpce trhu. Šikovná obec jej může usměrnit, ale ne úplně kontrolovat, jelikož trh se řídí svými zákony nabídky a poptávky. V některých dobře umístěných a dobře vedených obcích je tržní

absorpce vysoká, jinde nízká. Existují však i obce, v nichž se tržní kapacita přímo snižuje. V takové obci pak roste množství brownfields, nevyužívaných nemovitostí, snižuje se počet ekonomických aktivit i obyvatel, mění se profil počtu produktivních obyvatel, zhoršuje se ekonomické postavení obce atd. To jsou všechno příznaky/indikátory toho, kolik rozvoje je v dané lokalitě možné v budoucnosti očekávat. Jak dlouho by trvalo, než by se situace na obecních brownfields změnila, se dá odhadnout.

Je-li v obci například 50 hektarů různých brownfields a odhadnutelná rozvojová spotřeba (vycházející z průměrného rozvojového přírůstku = například průměr tříletého plošného součtu všech realizovaných staveb) je pět hektarů za rok, pak bude trvat nejméně deset let, než se podaří v obci situaci s brownfields vyřešit. Takový indikátor nepředstavuje zbožné rozvojové přání, ale vyjadřuje tvrdou realitu. Když je navíc tento indikátor upřesněn výše uvedenými hospodářskými a demografickými údaji, či ještě lépe jejich trendy (vývoj v období řekněme pěti let), je schopen vyjádřit „diagnózu“ té či oné obce docela přesně. Budou existovat obce, které zjistí, že vyčerpaly rozvojový potenciál jejich brownfields bude trvat mnohem déle než deset let.

Nesmíme ale zapomínat na to, že mluvíme pouze o brownfields, a ne o konkurenci nových rozvojových území. V tomto indikátoru totiž předpokládáme, že všechen rozvojový potenciál půjde do lokací brownfields, a ne na zelenou louku. Navíc předpokládáme, že se v obci nevytvoří další brownfields. Proto skutečnost bude daleko, daleko horší. Pro obec je tudíž velmi důležité vědět, jaká je její skutečná rozvojová prognóza. V případě, že je nedobrá, by pak měla prověřit své dosavadní záměry a připravit si realistickou strategii, která bude současné disproporce postupně odstraňovat, a nebude je z neznalosti všech souvislostí naopak ještě prohlubovat.





Posouzení místní situace brownfields

Jde to všude, kde se chce

Obce tedy především potřebují znát podstatné informace o svých brownfields. Je nezbytné vědět, kolik opuštěného, málo využitého, potenciálně málo využitého anebo nesprávně využitého území mají. Jednoduchá plošná evidence by měla takovou informaci snadno poskytnout, přesto ji většina našich obcí dodnes nemá a ani o ní zatím moc neuvažuje. Je však velmi důležité, aby si obec udělala objektivní analýzu málo využitého území a byla schopna ji porovnat s jinými obcemi. Jen na základě takovéto analýzy je možné vyhodnotit a argumentovat rozsah i druh problému a stanovit v procesu rehabilitace cíle a priority. Dále je nutné v obecních prioritách identifikovat ty lokace, které mají největší šanci uspět na trhu. V první fázi je nutné soustředit především na ně veškerou pozornost, čas a podporu. Co je možné a jak k tomu přistoupila i poměrně malá obec, ukazuje příklad v Příloze 1 na str. 41. Dokumentuje také, že brownfields nejsou záležitostí na jedno volební období, ale jsou zásadně během na dlouhou trať, který proto nezbytně potřebuje trvalou a dlouhodobou obecní podporu.

Cíle plošné inventarizace

Plošná inventarizace podvyužitého území v obci by měla mít tyto cíle:

- Zvýšit povědomí a informovanost obce o její vlastní problematice brownfields.
- Získat uchopitelná data a analýzu.
- Získat indexy porovnání situace se situací jiných obcí.
- Posunout priority místní politiky tak, aby bylo aktivně podporováno opětné využití brownfields.
- Nasměrovat vhodná podpůrná opatření do podpory opětného využití brownfields.
- Zlepšit ekonomii využití zastavěného území.
- Získat podporu a porozumění veřejnosti.

Jak na to?

Nejrychleji se obec ve svých brownfields zorientuje, bude-li schopna si sama pořídit vlastní analýzu a inventarizaci své situace brownfields, vlastně jakýsi *audit brownfields*. Proč je důležité, aby to obec činila pokud možno sama se svými zaměstnanci a odbory, a ne přes konzultanty? Provede-li si svůj audit obec sama, nejspíše pochopí druh a rozsah svých problémů a plně si je uvědomí. V případě, kdy obec takový audit zadá, může tlustší či tenčí zpracovaná analýza lepší nebo horší kvality skončit bez potřebné odezvy v zásuvce, a to je škoda. V obcích přece existují mnohé užitečné údaje a mnoho místních znalostí, které se budou hodit. Žijí v nich místní pamětníci, kteří mohou pomoci hodně věcí objasnit.





Tím, že obec takový audit zpracuje sama, se také sebevzdělá, a to hned v několika odvětvích. Bude vědět více o svém nemovitostním trhu, o případných ekologických rizicích, o tom, jak si vybrat právě to brownfields, které má největší naději na úspěšné řešení. Tím, že se jednotlivé odbory obce zúčastní spolupráce při dodávání a shromažďování nezbytných a pro audit potřebných informací, se také obvykle odstraní mnoho meziresortních bariér. Vytvoří se podmínky, aby mnoho lidí lépe chápalo a chtělo totéž, což pak velmi přispívá k tomu, aby všichni táhli za jeden provaz. Kde tomu tak nebude, tam se bude pouze předstírat řešení a utrácet obecní peníze. Znovuvyužití brownfields totiž samo o sobě zahrnuje tolik bariér, že není potřeba stavět další meziresortní či politické. **Brownfields přece obvykle ohrožují celou obec, a proto je nutné, aby se právě obec co nejvíce semkla a v jejich řešení sjednotila.**

Jak identifikovat, co jsou, a co nejsou brownfields?

Jednoduchá objektivní a všeobecně platná definice, která vymezuje, co vše přesně brownfields jsou, a co ne, zatím nikde neexistuje. Také platí, že to, co jsou zřejmé brownfields v jedné obci, nemusí být považováno za brownfields v obci druhé, ale může být hodnoceno jako poměrně úspěšné místní podnikání. Je také třeba si pamatovat, že situace brownfields se neustále vyvíjí. To se děje často daleko rychlejším tempem, než je například tvorba nebo změny většiny plánovací dokumentace. Brownfields, která jsou v komerčně nezajímavějších polohách, postupně likviduje sám trh. Ta, jež v takových polohách nejsou, anebo jsou v obcích, které nemají mnoho naděje na jakýkoliv rozvoj, se propadají často dále do černé díry zkázy, z níž je velmi těžký návrat. Nesmíme zapomenout, že se průběžně vytvářejí také brownfields nová.

Dalším dilematem je, v jakém daném stadiu nedostatečného využití musí brownfields být, než je možné je evidovat jako brownfields. Jsou země, ve kterých se evidují jako brownfields pouze úplně opuštěné pozemky bez jakýchkoliv aktivit. Tento scénář však zatím u nás na rozdíl například od východoněmeckých zemí pro většinu brownfields ještě nenastal, neboť ještě neuplynulo dost času na to, aby se situace do této míry vyhroutil. **V České republice jsou brownfields většinou polorozbité a málo využívané a ekonomicky neefektivní, ale ne zcela opuštěné ani zcela prázdné areály.** Ale je důležité nečekat na další zkázu a začít brownfields řešit a vylepšit jejich ekonomický přínos. Buď podpořit, nebo radikálně změnit jejich územní využití, či tyto plochy alespoň stabilizovat.

Subjektivní element určení toho, co jsou, a co nejsou brownfields

Skutečnost je taková, že pro určení toho, co přesně brownfields jsou, a co ne, nebude asi nikdy existovat dostatečně objektivní definice. A to by platilo i v případě, kdy by například byla k dispozici jednotná metodologie vypracovaná v rámci metodického vedení třeba ministerstvem pro místní rozvoj, jež by poskytovala vysvětlení, jak k takové evidenci brownfields přistupovat. Stále totiž bude existovat subjektivní element, často také ovlivněný situací konkrétní obce. To je pravděpodobně dobře, protože budou-li provádět evidenci brownfields po vhodném poučení samy obce, pak jejich osobní pojetí a klasifikace toho, co jsou, a co nejsou brownfields v jejich obci, je asi to nejpodstatnější a nejsprávnější.

Jak sjednotit přístup k plošné evidenci brownfields?

Pro sjednocení přístupu takové inventarizace se obcím doposud nabízí jen dotazník databáze vytvořený pro účely již zmíněného Phare projektu, který lze nalézt na stránkách www.regenerace.org. Tento dotazník pomůže obcím vytvořit jejich vlastní databázi a na těchto webových stránkách je problematika brownfields také šířeji uvedena a definována. Je třeba poznamenat, že tento dotazník je vypracován za účelem sběru informací o množství brownfields, ale ne jako analytický nástroj na zhodnocení a zvážení situace brownfields v obci ani pro vyhodnocení toho, které brownfields v obci přednostně podporovat. Za tímto účelem si obec potřebuje provést další šetření.

- První určí, o jakou obec vlastně jde = kategorizace.
- Druhé se bude týkat vytvoření vhodných a srovnatelných indikátorů tak, abychom mohli poměřovat situaci našich brownfields se situací v jiných obcích = indikátory.
- Ve třetím se budeme snažit určit, která brownfields mají v naší situaci největší naději na úspěch a kterým bychom měli poskytnout žádanou podporu = prioritace.

Co je to kategorizace?

Sama kategorizace je ve své základní verzi poměrně jednoduchá, jelikož se budeme zamýšlet pouze nad tím, jakým druhem obce vlastně jsme. To nám pomůže určit, jaký problém v obci máme.

Je nutné, aby si obce zodpověděly tyto otázky:

- A** Jsme obcí v komerční lokaci na hlavní infrastruktuře? Pak máme určitě dobré šance v případě brownfields ve středu obce nebo na výpadovkách a potřebujeme podporovat jen brownfields méně výhodně umístěná.
- B** Jsme obec mimo hlavní osy rozvoje, ale s dostatečným rozvojovým či alternativním potenciálem? Pak se musíme pokusit být skutečně vynalézaví, daleko rychlejší a lépe orientovaní než jakékoli sousední obce v obdobné situaci. Musíme využít všech cest a cestiček, které se nabízejí.
- C** Nejsme ani A, ani B. Pak máme skutečný a těžko řešitelný problém; musíme vyhledávat chytrá, většinou nekomerční a nekonvenční řešení a studovat nejen národní, ale i nadnárodní programy a granty a problém zviditelnit a publikovat.

Co jsou to indikátory?

Indikátory (ukazatele) se vytvářejí uspořádáním známých dat tak, aby tato data byla porovnatelná s jinými obdobnými datovými soubory. Indikátory je možné vytvářet pro cokoliv (například pro efektivitu jednoduchého administrativního úkolu). Uvádíme pouze ty základní územní indikátory, které umožňují porovnání vlastní územní situace se situací v ostatních obcích. Je možné si ale vytvořit mnohé jiné indikátory, a sledovat tak další informace. **Budeme-li takoveto indikátory sestavovat pravidelně, pak časové rozlišení těchto výstupů nám přinese trendy vývoje jednotlivých problémů.**

TYP INDIKÁTORU	DRUH INDIKÁTORU	VYSVĚTLENÍ CO INDIKÁTOR VYJADŘUJE	údaj JE/NENÍ porovnatelný s ostatními obcemi
Růstové indikátory	Poměr zastavěného a zastavitelného území (dle územního plánu)	Vyjadřuje územní rozvojovou aspiraci obce	ano
	Poměr ročního růstového přírůstku k součtu brownfields a rozvojových ploch	Vyjadřuje roky, za které by se celkový rozvojový potenciál obce (rozvojové plochy + brownfields) naplnil	ano
Brownfields indikátory	Poměr brownfields k zastavěnému území	Vyjadřuje velikost problému brownfields v obci	ano
	Poměr brownfields k novým rozvojovým územím	Vyjadřuje míru konkurence nových rozvojových ploch	ano
	Poměr brownfields k průměrnému ročnímu ²⁾ rozvojovému přírůstku	Vyjadřuje dobu, za kterou bychom teoreticky vyřešili problematiku brownfields v případě, že by se veškerý rozvoj uskutečnil na brownfields a nevytvořila se žádná nová brownfields	ano
Indikátory celkového využití území	Poměr průmyslového využití v zastavěném území k zastavěnému území	Vyjadřuje výši průmyslových ploch v obci. V našich obcích to bývá nepoměrně vysoké číslo. Tyto indikátory slouží obci ke zvážení existujícího a nového využití území	ano
	Poměr zeleně k zastavěnému území	Vyjadřuje míru zeleně v obci. Tyto indikátory slouží obci ke zvážení existujícího a nového využití území. V případě nízkých indexů zeleně by obec měla směřovat využití svých brownfields tímto směrem.	ano
Sektorové indikátory	Poměr průmyslových brownfields k celkovému existujícímu průmyslu	Tento druh indikátoru vyjadřuje vážnost sektorové problematiky	ano

²⁾ Výpočet ročního rozvojového přírůstku: jedná se o průměrný celkový plošný rozvojový přírůstek v obci za 3 roky. Přírůstek je zjištěl buď z kolaudačních, anebo ze stavebních povolení, případně ze změn v katastru nemovitostí.

Co je to prioritizace?

Priorizace (upřednostnění) je výběr nejlepší možnosti na základě řady parametrů, kterým je možné přiřadit různou důležitost. Jde o běžné vyhodnocovací techniky, které je možné použít jak v jejich základních, tak v komplexnějších verzích. Obec vyhodnocuje jednotlivá brownfields a hledají se ta, jež mají největší naději na úspěšné řešení. První projekt brownfields totiž musí pro obec představovat přesvědčivý úspěch, a ne problém. Vyhodnocujeme polohu, stupeň majetkové konsolidovatelnosti, možnost získat dotační tituly, projektovou připravenost, zkušenost a finanční stabilitu investora, časový rámec, odstranitelnost případných ekologických zátěží atd.



„Horses for Courses“ (vhodní koně na příslušné trasy)

Každá z popsaných metod je užitečná a vhodná pro určitou část a stadium řešení problému brownfields. Jak jsme již řekli, každá z nich je jinak časově a finančně náročná a jinak přesná. Ale pozor, brownfields situace v obci se může velmi rychle a podstatně změnit! To, co se pokládalo za vzkvétající podnikatelskou příležitost, se může rychle proměnit ve velmi problematickou brownfields, a také naopak. Proto pro většinu obcí je pro začátek docela dostatečný orientační audit a o všeobecném auditu by měly uvažovat až jako o druhém kroku ty obce, ve kterých je index jejich zastavěného a brownfields území neobvykle vysoký (nad šest procent). Je nutné, aby si také vypracovaly vhodné programové priority. O detailním auditu pro specifické brownfields by měly uvažovat jen ty obce, které se do regenerace brownfields chtějí pustit vlastními silami anebo jim někdo takové brownfields zdarma či za úplatu nabízí. Příloha 2 na str. 47 vysvětluje přístup obce k takovému případu.

Vlastní brownfields audit

Na základě zájmu, schopnosti a potřeby obce může být taková analýza provedena ve třech úrovních, přičemž každá má jinou vypovídací schopnost a je určena pro jiné použití.

ORIENTAČNÍ BROWNFIELDS AUDIT

Tento audit pomůže identifikovat základní velikost vašeho brownfields problému, uchopit jej a vytvořit si dostatečně silná data a argumenty vedoucí k jeho řešení. Je to rychlá, levná a snadná informativní metoda, která srozumitelně sdělí, máme-li v obci brownfields problém a jak velký problém to může být. Poskytne také informace, které napomohou o podstatě problému lépe komunikovat jak na všech úrovních místní samosprávy, tak mimo obec. Metoda pracuje asi s přesností 80 až 85 %, což je pro většinu obcí dostačující k tomu, aby si svůj problém začala uvědomovat a analyzovat.

Jeho nejjednodušší forma spočívá v pouhém vyznačení problémových brownfields lokací a ve zjištění jejich celkové plochy a počtu. Potřebujeme k tomu pouze dobrou vůli, místní znalost a úsudek, plánek obce, barevné zvýrazňovače a případně planometr. Na plánu obce si jednotlivá brownfields vyznačíme, změříme jejich celkovou velikost a pak začneme porovnávat takto získané údaje s ostatními, které již máme – svou obec kategorizujeme, vytváříme potřebné indikátory a zvažujeme základní priority řešení. V případě, že má obec k dispozici digitální mapu, je samozřejmě vhodné použít moderní technologické postupy. Pro ty, kteří si nevěří a potřebují zaškolení, nabízíme pomoc ze strany naší organizace.

VŠEOBECNÝ BROWNFIELDS AUDIT

Jde o odbornější, složitější a dražší elaborát s přesností přibližně 90 %. Pro tento druh dokumentu by měla být použita jednotná evidenční metodologie. Ta zatím – jak jsme již řekli – neexistuje. Přesto jenom použití takovéto jednotné metodologie umožní porovnat situaci jedné obce s obcí jinou. Proto budeme doufat či lépe řečeno apelovat na to, aby se v brzké době taková sjednocující metodologie objevila.

Databázový přístup ke shromažďování informací je v tomto případě již nezbytný. Takovýto audit je užitečný pro vytýčování programových priorit a podobně. Pro tento druh auditu je také vhodný zmíněný dotazník z Phare projektu, který pomůže obci vytvořit si vlastní databázi. Výstupy dotazníku je nutné doplnit nejméně o tři výše uvedené šetření. Pro ty, kteří o tento druh analýzy projeví zájem, doporučujeme konzultaci s naší organizací.

DETAILNÍ BROWNFIELDS AUDIT

Audit pro obec, která má zájem na určitém brownfields realizovat svůj vlastní projekt nebo se takového projektu aktivně zúčastnit. Obec tak udělá to, čemu se v odborných kruzích říká také *řádná prověrka*. Takováto hloubková prověrka samozřejmě stojí čas, a tím i peníze, ale zato je poměrně průkazná a přesná – dá se říci, že její přesnost přesahuje 97 %. Zde je již potřeba profesionální pomoci a také odborné příručky, která by obcím pomohla při porozumění tomu, co by se mělo dít, a ukázala, jak takový dokument zadávat. Ale ani ta zatím neexistuje.



Otázky poškození životního prostředí a rámec odpovědnosti, vztahující se k území

VLIV EKOLOGICKÉHO POŠKOZENÍ NA PROCESY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A VÝSTAVBY

Ekologické zátěže jako jedna z bariér opětného využití brownfields

Poškození životního prostředí obvykle – ale ne vždy – problematiku brownfields doprovází. Předešlé procesy a využití území totiž často zanechaly nejen na území, ale také na nemovitostech stopy, které ohrožují zdraví nebo životní prostředí. Proto je pak nutné je snadno či složitě odstraňovat.

Přesto problematika brownfields není pouze ve vyřešení ekologické zátěže, ale spočívá zejména:

- Ve vyřešení sociálních problémů vznikajících z restrukturalizačních tlaků, které zapříčiňují brownfields.
- Ve zvrácení sestupné křivky atraktivity území.
- V přeměně nevyužitých či nedostatečně využitých území v území produktivní a společensky prospěšná.
- Ve využití potenciálu těch území, která k tomu mají předpoklady, tak, aby se maximalizovala jejich ekonomická a realitní hodnota.
- Ve společné participaci veřejných a soukromých prostředků na tomto procesu.
- V přijetí procesu širokou veřejností.

Avšak bez vyřešení problematiky případného ekologického znečištění lokality a jeho sanace je proces opětného využití brownfields většinou neuskutečnitelný, a to zejména tam, kde uvažujeme o změnách využití území.

Ekologické zátěže jsou pouze jednou z bariér opětného využití území

Otázky a rizika vztahující se k odpovědnosti za ekologické poškození a k nutnosti jeho odstranění vedou k tomu, že se nabyvatelé a investoři hlasitě domáhají jak informací o možném ekologickém poškození, tak prostředků umožňujících jeho odstranění. Požadují – a zatím nedostávají – garance limitující jejich zodpovědnost vystávající z tohoto

procesu. Samotné vyřešení ekologických zátěží pro ně totiž představuje dodatečná rizika, vyšší náklady a delší časový rámec pro jakékoliv projekty a záměry na takovém území.

Proč je znalost možných ekologických zátěží důležitá z hlediska územního plánování a výstavby?

Z hlediska územního plánování jde nejen o prevenci rizik uživatelů území a prevenci rizik pro životní prostředí, ale také o ekonomické aspekty umožňující znovuvyužití takového již urbanizovaného území. Jak jsme již naznačili, pro obec je vysoce nezbytné, aby málo využitá území bylo znovu produktivní. Potíž je v tom, že odstraňování ekologických zátěží z území je záležitost obvykle velmi drahá. Často se totiž stává, že kvůli ceně za odstranění ekologické zátěže může mít pozemek nebo nemovitost negativní hodnotu. Dopad problematiky starých ekologických zátěží na principy územního plánování zůstává zatím nedocenen. Zrovna tak, jako je nutné v územních plánech uvažovat o znovuvyužití území brownfields – a to jak jejich rehabilitací, tak také změnami jejich funkčního využití – je rovněž potřebné uvažovat o tom, že tato již zastavěná území mohou být ovlivněna starými ekologickými zátěžemi.

Jak je možné, aby měla nemovitost negativní hodnotu?

Ptáte se, jak je to možné? Zde je příklad a trochu poučení. Tržní hodnota nemovitosti je silně vázána na svoji lokaci a na to, co se z nemovitosti dá vyhospoďat. Proto odstraňování ekologických zátěží v silně komerčních lokacích často nemusí být problém, jelikož potenciál budoucí hodnoty takové nemovitosti je schopen ekologické poškození sám vyřešit. Ekologický problém se obvykle odráží v kupní ceně a záleží na prodávajícím a kupujícím, který z nich se uvolí problém řešit. Funguje to takto: nemovitost má hodnotu 30, ekologická zátěž 20. Prodávající prodává buď nevyčištěnou nemovitost za 10, anebo vyčištěnou nemovitost za 30. Avšak tam, kde je trh slabý nebo žádný, je hodnota nemovitosti podstatně nižší. Pak se stává, že tržní hodnota nemovitosti je 10 a odstranění zjištěné ekologické zátěže je odhadnuto



na 20. Výsledek těchto kupeckých počtů je hodnota pozemku minus 10. Co s tím? Zde je každá rada drahá; zvláště tam, kde stát negarantuje odstranění ekologické zátěže, nebo tam, kde jsme doslova koupili zajíce pytlí! Daňové fajnšmekry upozorňujeme, že naše tabulkové oficiální ocenění nemovitostí dle příslušného zákona zatím vůbec neumí od ceny nemovitostí odečítat ekologické zátěže, takže případné daně z převodu nemovitostí jsou dodnes placeny také z převodu ekologické zátěže.

Jak čistě je čistě?

Ekologické zátěže způsobují potíže při opětovném využití území brownfields, a to zejména ve středech obcí a všude tam, kde je nutné změnit využití území. Potíže nastávají jednak kvůli existenci samotné ekologické zátěže a také proto, že v případě změny na vyšší využití území se takováto zátěž musí odstraňovat ve standardu, jenž odpovídá rizikům nového využití. Tyto standardy mohou být jiné (obvykle vyšší), než byly v případě původního využití průmyslového. Ptáte se, jak je možné, že pro odstraňování ekologických zátěží v území existují různé mezní limity? Čistě je přece čistě a špinavé je špinavé, tak jaképak limity! Odpověď je v ceně odstraňování ekologických zátěží. Ta je totiž obvykle velmi vysoká, přestože každý rok snižuje jednotkové

ceny odstraňování technologický pokrok. Proto byla u nás přijata úprava legislativy. Ekologické čištění se provádí na základě analýzy, která hodnotí rizika, jimž jsou nebo mohou být obyvatelé, živočišné a přírodní zdroje vystaveny. Návrh na ekologické čištění, a to případ od případu, pak odpovídá vyhodnocení těchto rizik. Tak například v případě průmyslového využití jsou lidská rizika nižší než v případech využití čistě obytného. Proto čistíme-li území s obytným využitím, čistí se ve vyšším standardu – to znamená také za více peněz – a obvykle to vyžaduje také více času. To ale také znamená, že měníme-li využití již vyčištěného průmyslového území, je pravděpodobné, že bude nutné je čistit znovu či vhodně dočistit.

Nevyčistí zátěž sama příroda?

Ano, v některých vybraných případech vyčistí, potíž je však v tom, že jí to trvá velmi dlouho (i když ne až tak dlouho jako například rozpad alfa záření), a to i když do tohoto procesu přidáme podpůrné činitele jako například vhodné a hladové bakterie. Proto zejména u rozvíjejících se a silně urbanizovaných oblastí je naprosto nerealistické čekat na to, až si příroda pomůže sama. Zde je třeba jednat. Dále je nutné poznamenat, že naše legislativa se zatím s přírodním samočištěním až tak dobře vyrovnat neumí.



Územní plán jako nástroj odstraňování nepřijatelných ekologických rizik

Z hlediska delší doby je také velmi důležité, aby se územní plán stal nástrojem, který napomáhá odstraňování nepřijatelných, zejména ekologických rizik v území. Aby toho územní plán mohl dosáhnout, budou se muset součástí limitů území a strategických úvah o jeho budoucím využití stát i úvahy o veškerém existujícím a známém potenciálním ekologickém poškození území. Kromě toho je také nutné začít shromažďovat vhodné analýzy a scénáře o pravděpodobnosti takového poškození území již při návrhu umístění investičního záměru. Pak je možné na případné ekologicky poškozené území brát ohled při přípravě strategických, územních či jiných detailních plánů v podobě územních limitů. Takový přístup může spočívat například v tom, že analyzujeme „rizikovost“ současných a minulých procesů v území, zejména těch průmyslových. Tuto informaci promítneme do jiných limitů území (podloží, záplavové oblasti atd.). Taková analýza by nám pomohla provádět informované změny využití v již zastavěném území. Naše Příloha 4 na str. 59 by měla pomoci pochopit rizikovost jednotlivých výrobních procesů. Tam, kde je z územních či jiných hledisek přesto důležité, abychom na potenciálně či prokazatelně vážně poškozeném území uvažovali například o nových obytných funkcích, můžeme na takové důvody brát ohled tak, že k nim například přiřadíme vhodná opatření. Bez nich by obytné využití nemuselo být možné například jen proto, že bytový trh v době rozvojové perspektivy územního plánu sám nemůže takovéto zvýšení nákladů unést.

Rizika vázaná k poškození podzemních vod

V případě čištění určitých ekologických zátěží, které vedly až k poškození podzemních vod, může jít o poměrně dlouhodobý proces odčerpávání škodlivých látek, o proces jejich neutralizace a následné dlouholeté monitorování. Proto jsou informace o případných zdrojích poškození podzemních vod a o pohybu takového znečištění z hlediska jak územního plánování, tak ekonomiky výstavby velmi, velmi důležité. Obdobně to platí pro „dlouhodobost“ některých technologií čištění ekologických zátěží, takže na taková opatření je nutné brát ohled v územních limitech.



Rozdíl rizika v různých horninových prostředích

Dalším důvodem, proč musíme ve věci jednat, je skutečnost, že zátěže v půdním a určitém horninovém prostředí putují obvykle právě s prouděním podzemních vod. Možná, že taková zátěž by v daném místě sama o sobě nikomu nevadila, problém je ale, když se taková zátěž pohybuje, a to jak v podzemních, tak povrchových vodách. Pak její rizikovost velmi narůstá a často jsou nezbytná urgentní sanační opatření. To platí zejména tam, kde je ohroženo zdraví lidí a zvířat nebo zdroje pitné vody. Mezi půdními a horninovými prostředími však existuje rozdíl: některá (laicky řečeno) propouštějí doslova jako cedník, jiná jsou poměrně nebo úplně nepropustná. Tato kapacita horninového prostředí je velmi důležitá zejména tam, kde jde o umístování anebo odstraňování zejména následků provozu chemického průmyslu. Tam totiž havárie v podniku, umístěném na propustném půdním a horninovém podloží, může mít diametrálně odlišná rizika.





Ekologická rizika v záplavových oblastech

Typický příklad tohoto rizika jsme během povodní v roce 2002 viděli ve Spolaně Neratovice. Takováto rizika vyplavitelných ekologických zátěží v oblastech dvacetileté vody by neměla existovat a měla by být v územních plánech dlouhodobě odstraňována. Na územích nad úroveň dvacetileté vody by měla existovat striktní a vhodná opatření, která by rizika omezovala.



Vhodné urbanistické návrhy a vhodné využití nemovitostí snižují cenu ekologického čištění

Z urbanistického hlediska lze vhodným návrhem, jenž respektuje problematiku ekologických zátěží, dosáhnout na poškozeném území velmi podstatného snížení nákladů na jeho ekologické čištění.

Na nejhorší ložiska ekologického poškození je totiž možné brát ohled již v urbanistickém návrhu a umístit je tam, kde nepředstavují tak velká rizika. Tím lze například docílit toho, že nejrizikovější část staveniště je čištěna na odpovídající nižší standard. Existují totiž početné techniky, jak taková ložiska „zapouzdrovat“ a neutralizovat například pod přístupovými cestami, parkovišti či základovými deskami a podobně. V dohledné době budou tyto techniky přijatelné i pro náš právní rámec.

Obdobné zásady platí i pro opětovné využití budov. Budovy po strojárnách, tiskárnách, barvírnách apod. mohou vypadat velmi zajímavě, avšak uvnitř jsou zpravidla poškozené právě následky bývalého využití. Předpokládá-li se v nich nové využití pro dlouhodobý pobyt lidí, je obvykle nutné odstranit a sanovat nejen omítky, ale často i části konstrukcí. Taková rizika a uplatňování požadavků na jejich odstranění nejsou ještě mezi investory ani povolujícími orgány plně vžita. To ale neznamená, že není nutné takovým rizikům porozumět, příslušné zákonné limity respektovat, a vhodným urbanistickým návrhem tak docílovat snižování nákladů na ekologické čištění.

Skleněná koule předběžné analýzy

Z toho, co jsme již naznačili, je vidět, že přítomnost ekologických zátěží na území obcí lze často předvídat; nelze však bez podrobnějších analýz určit, o jak vážné, drahé a časově náročné odstranění zátěže vlastně jde. Velmi málo obcí má dnes vypracovány analýzy vztahující se k možnému ekologickému poškození a k zátěžím na pozemcích a budovách na svém území. Navíc tato problematika a potřeba příslušné analýzy zatím příliš nepronikla do podkladů, které jsou nutné pro plánovací procesy a stavební nebo jiná úřední řízení. Přesto tento problém ve většině obcí existuje. Otázka je, jak malý, nebo velký vlastně je. Shromažďování informací o lokacích možného ekologického poškození v již zastavěném území by se mělo stát jedním z hlavních podkladů jak při přípravě územně plánovací dokumentace, tak i v územním a stavebním řízení.



JAK VZNIKLA A JAK SE URČUJE EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ?

Většina výrobních a společenských procesů po sobě zanechává stopy

Především využití brownfields s sebou nese riziko, že území a nemovitosti jsou ovlivněny vstupy a výstupy z dřívějších činností. K většině průmyslových činností se totiž váže používání určitých materiálů, které – když se s nimi neopatrně nebo nezodpovědně nakládá – mohou ohrozit životní prostředí a také představovat rizika pro nové uživatele opětovně využitých území a nemovitostí. Dále je potřeba poznamenat, že během posledních dvaceti let se právní požadavky na důslednost nakládání s potenciálně škodlivými materiály hodně přiosměřily, avšak je nutné si pamatovat, že mnohá poškození vznikla již v době, kdy takovéto právní úpravy ještě neexistovaly. I když se informovanost o škodlivosti určitých procesů a o omezení, snížení a prevenci těchto vlivů na životní prostředí v posledních letech hodně posunula vpřed,



OTÁZKY POŠKOZENÍ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A RÁMEC ODPOVĚDNOSTI

přesto jsme po většině výrobních procesů z minulosti zdědili menší nebo větší problém starých ekologických zátěží. Pro přehled činností způsobující zátěže viz Příloha 4 na str. 59.

Jak zjistíme, co se v daném areálu skutečně skrývá?

Nejdříve bychom měli zjistit, jestli o našem území někdo už neví nebo zda někde v okolí není známá nějaká jiná zátěž. Základní informace hledejte na portálu informací o životním prostředí, který se nachází na webu Ministerstva životního prostředí ČR. V jeho rámci jsou vystavena různá data, mimo jiné databáze České inspekce životního prostředí, registrující ohlášené havárie na podzemních vodách (900 lokalit), a dále přibližně 7 000 lokalit v databázi *Systém evidence zátěží životního prostředí*.

Tato snadno ovladatelná webová aplikace je pro veřejnost vystavena rovněž na adrese http://prgmap.vuv.cz/website/vuv/index_sez.php. Dalším zdrojem informací o lokalitách a jejich významu je *Seznam priorit pro odstraňování starých ekologických zátěží*, jehož sestavování bylo zahájeno v roce 1999 ve spolupráci s příslušnými inspektoráty ČIŽP a okresními úřady. První verze seznamu byla

zveřejněna v roce 2000 a tento celostátně vypracovaný seznam je využíván jednotlivými oblastmi, odbory výkonu státní správy, Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a Fondem národního majetku (FNM) ČR. Dle usnesení vlády č. 51/2001 se má FNM ČR těmito prioritami řídit, to znamená, že na základě tohoto seznamu může FNM ČR přistupovat k likvidaci starých zátěží na základě významnosti znečištění. Seznam byl aktualizován ke 30. říjnu 2002 a jeho plná verze je k dispozici ke stažení na webové stránce odboru ekologických škod Ministerstva životního prostředí ČR.

Jaké další jiné indicie?

Informace o zátěži mohou být rovněž v archivech obce, ví o ní vodoprávní úřad, pamětníci zrušených podniků apod. Potenciální přítomnost staré ekologické zátěže na pozemku můžeme také odvodit už od typu původního provozu, který na daném místě je nebo kdysi byl. V určitých případech je taková kontaminace zřejmá, neboť objekt nebo pozemek nepříjemně páchne. Příznaky se projeví i v případě, že kontaminace zasahuje nebo ohrožuje povrchovou a podzemní vodu. Měřením vzorku vody ve studni se například zjistí, že do ní odněkud přitéká kontaminovaná voda, nebo náhle uhynou ryby, mohou



Foto: archiv Sazky



Foto: archiv Sazky

se objevit příznaky na porostech, na zvířatech a ve skutečně vážných případech i na lidském zdraví. Například kontaminaci ropnými látkami zjistíme poměrně snadno, neboť zemina jasně páchne po naftě či benzínu, betonové podlahy v nemovitostech jsou pokryty černými skvrnami nebo mazlavou páchnoucí hmotou. V nejhorším případě se zápach vyskytuje i v budovách a ve sklepích. Hlavními kontaminanty jsou ropné látky a benzen. Problém ale je, jestliže žádné takové indicie neexistují, pamětníci se odstěhovali a historické podklady se ztratily.

Jak daleko do minulosti je nutné se dívat?

Důležité je znát celou historii daného území, jak se říká – od Adama. V mnoha případech se na něm totiž vystřídalo několik různých druhů provozů, a kontaminace proto může zahrnovat větší škálu nebezpečných látek. V takovém případě bude sanace (odstranění, vyčištění) právě proto obtížnější. Například v mnoha městech byla jedním z prvních průmyslových provozů plynárna. V 19. a v první polovině 20. století však neexistovaly žádné předpisy pro nakládání s odpady průmyslových provozů, takže v případě starých plynáren můžeme dehty – hlavní odpad výroby plynu – nalézt kdekoli v jejich okolí: ve starých rybníčcích, v jámách nebo mezi navážkami. Nyní, i když je vše zakryto dalšími navážkami, mohou dehty způsobovat velmi vážnou kontaminaci podzemních vod karcinogenními polyaromatickými uhlovodíky (PAU), naftalenem, fenoly, čpavkem a kyanidy. To může být velmi jedovatý koktejl!

Říkáte, že většina těchto plynáren už dávno neexistuje? To je pravda, ale právě to zvyšuje rizika, která staré plynárenské zátěže v území představují. A víme vůbec, kde v obci taková plynárna byla a co na bývalém plynárenském pozemku stojí? Z toho všeho vyplývá, že je nutné v některých případech jít až do prvopočátků místní industrializace.

Co všechno můžeme najít?

Dehty a čpavko-fenolové vody mohou být přítomny i v provozních jímkách a nádržích nebo v jejich okolí. Další nebezpečnou látkou jsou chlorované uhlovodíky, které se vyskytují v prostorech bývalých prádelen a čistíren, jatek, a zejména strojírenských podniků nebo vojenských opravárenských podniků. Zemědělské provozy provádějí kontaminace pesticidy, jedy (DDT) a polychlorovanými bifenoly. Polychlorované bifenoly jsou rovněž dominantní znečišťující látkou starých energetických provozů a opuštěných obaloven živých směsí. Dioxiny a příbuznými látkami oplývají také stanoviště po bývalých transformátorech a místa, na něž se vyléval jakýkoliv olej. Tam, kde se bělila mouka, vyráběl sýr, kde se tisklo, vyrábělo sklo, kde byly koželuzny, papírny, barvírny, slévárny, mrazírny..., tam všude obvykle existuje určitá míra kontaminace.

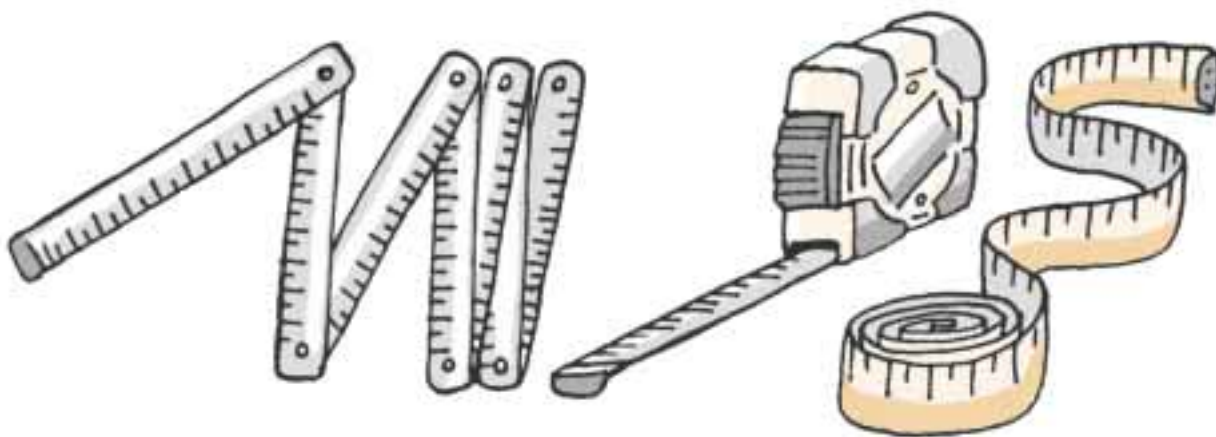
Co s tím při změně využití území územním rozhodnutím anebo stavebním povolením?

Existují-li dostatečné příznaky, pak je možné pro zamýšlený druh využití zvážit pravděpodobnost znečištění, jeho druh a případnou cenu. V územním rozhodnutí je také nutné uvést podmínku vyřešení ekologické zátěže. Totéž platí v případě, že najdeme v různých databázích zmínku o ekologickém poškození. V případě, že žádné příznaky ani záznamy nemáme, je možný při změně využití území a v povolenacích rozhodnutích dvojitý přístup. Prvním je zaujmutí pozice mrtvého brouka, druhým požadavek doložení předešlé historie využití území. Říkáte, že se u nás nic takového nedělá? Máte pravdu. Je to ale škoda, protože v jiných zemích se to dělá. Existuje několik různých způsobů, jak na to. Obcím by samozřejmě velmi pomohl metodický pokyn, případně zaškolení, jak k této věci přistupovat.

Zvyšování počtu potenciálně kontaminovaných území v Nizozemsku

(zdroj VROM, RIVM, 2003)

ROK	POČET ÚZEMÍ	ODHADOVANÁ CENA SANACÍ (miliardy EURO)	DRUH EKOLOGICKÉHO POŠKOZENÍ
1982	2 000	2	sklárky
1987	10 000	10	+ existující průmyslové lokality
1995	200 000	40	+ historické průmyslové lokality
2004	?	?	konečný průzkum



Jak velký problém to v obci máme?

Ano, zase mluvíme o evidenci. Musíme si ale uvědomit, že nejde o plošnou evidenci brownfields – o brownfields audit – o které jsme mluvili dříve. Toto je evidence známých ekologických zátěží.

Jak veliký problém máme, ještě neumíme říci. Umíme ale říci, co bylo doposud identifikováno. Zatím existují tyto zdroje evidence:

- Databáze SESEZ zaznamenává dnes 7 000 případů (to jsou jak odstraněné, tak dosud existující zátěže).
- Prioritní list ČIŽP uvádí okolo 900 případů kritického poškození, kde jsou ohroženy podzemní vody.
- DIAMO, s. p., uvádí dalších 5 000 lokací znečištěných průmyslovou činností.
- MŽP list obsahuje množství skládek a existuje evidence velkého množství opuštěných důlních děl, z nichž některá také mají ekologickou zátěž.
- Registr ekologických smluv FNM uvádí 267 ekologických smluv, které pokrývají staré ekologické zátěže.
- Další množství kontaminovaných míst evidují neveřejné registry institucí, například Českých drah, armády a podobně.

Co vidíme v dnešních veřejných registrech, je patrně jen vrcholek ledovce. Pro příklad toho, jak velký tento ledovec může být, nabízíme na předchozí straně data z již téměř dokončeného průzkumu z Nizozemska, což je země obdobné lidnatosti a velikosti jako Česká republika. Tabulka ukazuje proces poznávání problému a evidence, který trval více než dvacet let.

Myslíme si, že lze říci, že Nizozemsko je průmyslovější zemí než Česká republika. Na tomto základě lze čísla v tabulce snížit asi o jednu pětinu. Ale i tak z tabulky stále vyplývá, že nám chybí identifikovat okolo 150 000 ekologických zátěží. A to je jen možné číslo, vycházející z porovnání se situací v Nizozemsku, nikoli

důkaz, že v našich obcích a v naší krajině máme tolik dalších zátěží. Je také otázkou, co kdo eviduje jako jednotlivou zátěž. Je to každé ekologicky poškozené místo? Je to pozemek, na kterém se zátěže vyskytují, nebo jde o jiné měřítko? Bez znalosti toho, jaký „metr“ byl použit, je trochu nespravedlivé porovnávat, avšak jako podnět k zamyšlení takového porovnání smysl má. Je to pravděpodobně dobrý podnět ke koordinované akci, která by postupně pomohla problémy ekologických zátěží zviditelnit, vyjasnit a tam, kde je to možné a má to smysl, je řešit. Je to také podnět k tomu, aby co nejdříve existovala sjednocovací evidenční metodologie.

Co shromažďovat a kde všude je tato problematika vidět?

I když se uvažuje o provázání územně plánovacích podkladů (UZP) a SESEZ, zatím provázány nejsou. Zátěže nejsou vidět ani v katastru nemovitostí, ačkoliv mnoho zemí (Belgie, Německo, Maďarsko) jej dnes již běžně využívá právě k tomu, aby se zaručilo, že při převodu potenciálně kontaminovaných pozemků bude v ceně prodeje či nákupu brán ohled na odstranění ekologické zátěže. Bude tak existovat zajištění závazku prodávajícího anebo kupujícího existující starou zátěž odstranit. Takovéto dokladování a zajištění majetkových převodů v již urbanizovaném území by mělo být v nejvyšším zájmu našich obcí, jinak zbudou v obcích tisíce malých, ale drahých problémů po chemických čistírnách, laboratořích, slévárnách, benzinových pumpách, koželužnách a jiných dílnách, tiskárnách, státních statcích, JZD, prádelnách atd. Ony to totiž nemusí být jen velké tovární areály, které v minulosti závažně poškodily životní prostředí.

Katastr nemovitostí jako nástroj zobrazení dlouhodobých sanačních opatření

Je také možné (zvláště v nepříliš komerčních lokacích) čekat například čtyřicet či více let na to, až si se specifickou zátěží poradí příroda sama. Avšak to jsou velmi dlouhodobá řešení: úředníci se vymění, pamětníci umřou, doklady a data se ztratí a důvody, proč bylo původně rozhodnuto tak či onak, se zapomenou. Právě proto se používá katastru nemovitostí k tomu, aby tato řešení byla dlouhodobě a veřejně zviditelněna a bral se na ně ohled. To platí také o nutných opatřeních do budoucna (oplocení, nutnost monitorování atd.). Existuje ale i další důvod, proč by měly být v katastru „vidět“ nejenom zátěže, ale také již vyčištěná území. Mnohé nové technologie čištění totiž často okolo zátěže budují různé bariéry a problém může být způsoben faktem, že záznamy o těchto opatřeních nejsou uloženy v katastru, ale nalézají se v nějakém odborném registru, kam se běžný kupec nedívá. Může se totiž stát, že opatření, které mohlo být velmi, velmi nákladné, jednou nový majitel pozemku prostě vykope. Například když si na pozemku po letech staví bazén. Aby ale bylo možné taková a jiná opatření v katastru vidět, je nutno se zasadit o to, aby se katastrální zákon v tomto smyslu upravil. Jelikož takové úpravy jsou v přímém zájmu obcí, obce by se za jejich prosazení měly postavit.



Foto: archiv Szaky

Jak přistupovat ke starším ekologickým informacím?

Je si třeba uvědomit, že přistupujeme-li k jakýmkoli starším informacím o možném ekologickém poškození či informacím o ekologicky poškozeném území, musíme mít na paměti, že od doby jejich vzniku uplynulo mnoho vody, že vysvětlení situace v takovém dokumentu nemusí být vždy dokonalé (zvláště když jde to, co se nazývalo ekologické audity z první privatizace), že konzultanti, kteří jsou pod dokumenty podepsáni, nemusí již žít nebo že nemají dostatečné pojištění. A v neposlední řadě je dobré si uvědomit, že se také mohlo za tu dobu mnohdy změnit, a to jak k dobrému, tak ke zlému.

Jaký je první krok v odhalování možných zátěží v území?

Prvním krokem, který je nutné při odhalování ekologických zátěží podniknout, je vyhodnocení toho, máme-li vůbec nějaký problém. Velmi také záleží na tom, chceme-li tento problém vůbec vidět, a rovněž na způsobu, jak se na něj díváme. Teprve když uznáme, že problém skutečně máme, je nutné zjišťovat, jaký problém to vlastně je. Jak je veliký a kde jej asi máme. Namísto skleněné koule používáme proces, kterému se říká *Předběžná ekologická analýza území* (PEAÚ). Spočívá v tom, že o bývalém využití území v dané obci zjistíme, co se o něm zjistit dá historicky z map, starých a novějších obchodních registrů, z obecních a jiných archivů, ze starého tisku, od pamětníků a ze záznamů organizací, které na území hospodařily a podobně. Výhoda tohoto systému je, že jej můžeme postupem doby upřesňovat zároveň s tím, co se dále dovíme o jednotlivých územích. Je pravda, že daleko podstatnější ekologický audit býval povinnou součástí většiny privatizačních projektů. Z těch ze druhé privatizace se už dá čerpat.





Předběžná ekologická analýza území jako možný nástroj pro obce

Podstata této analýzy spočívá v tom, že vyhodnotíme, které území obce může mít pravděpodobné ekologické problémy, které má potvrzené ekologické poškození a na kterém již proběhlo odstranění ekologických zátěží. Výhodou PEAÚ je, že je levná a v jednoduchých případech menších obcí nevyžaduje přílišnou odbornost. Pomocí této analýzy budeme schopni rámcově levně a rychle identifikovat podstatu a lokaci možných problémů. Použitím dalších podpůrných metodologií budeme umět v obecním měřítku vyhodnotit, kde leží místní priority k jejich řešení. Naneštěstí do českého jazyka zatím takovéto pomůcky přeložené nejsou, i když již existuje dost zahraničních metodologií, přístupů a příkladů. Obce zde informujeme proto, aby mohly takovéto metodické pomůcky požadovat třeba od národního výzkumu.

Podotýkáme, že obec může chápat priority chápát podstatně jinak, a to v závislosti na místních podmínkách. Například i poměrně banální znečištění, vyskytuje-li se blízko školy či dětského hřiště, bude mít místně vysokou prioritu. Na druhé straně podstatná zátěž na okraji obce, dobře oplocená, která obyvatele přímo neohrožuje, ale například ohrožuje podzemní vody, bude mít místně daleko nižší prioritu.

Výhodou PEAÚ je, že ji lze provádět jak jednorázově, tak průběžně. Jednorázově znamená na všech územích obce, kde předpokládáme předešlé a budoucí změny využití území a činnosti, které je mohly poškodit. Průběžně znamená jen tam, kde se mění vlastník, nebo tam, kde se mění využití nemovitosti či území. Teoreticky je možné ji zvládnout vlastními silami, ale praktičtější je mít v regionu odborníka, který je v procesech takového dokladování zblhlý. Jak vhodná by byla sjednocovací metodologie (a to i pro odborníky), o tom jsme se již zmiňovali.

PEAÚ pouze předpokládá přítomnost zátěží, ale nepotvrzuje je ani nenavrhuje jejich řešení. V případě, že analýza zjistí, že předešlé činnosti nevyužívaly procesy, které by mohly poškodit životní prostředí, je vše v pořádku a nemusíme dělat nic víc. V případě, že analýza či jiné indicie identifikují pravděpodobnost poškození životního prostředí nebo dokumentují podstatná rizika, je třeba zvýšit ostražitost a postoupit ve zkoumání o krok dále zejména tam, kde jde o změnu využití území anebo nemovitosti.

Cena samotné PEAÚ je poměrně přístupná, pohybuje se v řádech sto tisíců pro středně velké obce, kdežto ceny dalších průzkumných procesů jsou daleko, daleko vyšší. Pro ty, kteří potřebují poradit, nabízíme konzultaci v naší organizaci.

ZODPOVĚDNOST ZA POŠKOZENÍ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A MOŽNOSTI JEJÍHO ŘEŠENÍ

Problém ekologických škod je složitý a často k jeho odstranění neexistuje žádné okamžité řešení, přestože stát odstranění některých – ale ne všech – ekologických škod garantuje. Připravovaný nový zákon o odstraňování chemických ekologických zátěží vychází z Luganské konvence a z principu „plati znečišťovatel“. To je však možné jen v případě, kdy lze znečišťovatele najít a je možné přivést ho k zodpovědnosti. Ve své podstatě je náš stát jako právní nástupce předešlého režimu a jeho státních organizací sám velmi často v roli „znečišťovatele“ (víceměně plošně do roku 1989 a selektivně po tomto roce). To byl právní důvod v přístupu státu k problematice starých ekologických zátěží během druhé vlny privatizace. Výkonným orgánem tohoto přístupu byl a je FNM. To také byl právní důvod pro aplikaci pozdějšího usnesení vlády upravujícího dodatečně podmínky restituentů a nabyvatelů první

privatizace.³⁾ Sám stát má také povinnost jednat všude tam, kde situace reprezentuje aktivní riziko. Avšak současné prostředky státu, určené pro tato rizika, jsou velmi omezené, takže se stává, že stát není vždy včas schopen této svojí povinnosti dostát. Případy, kdy stát přebírá právní zodpovědnost za staré ekologické škody, jsou vysvětlené v Příloze 5 na str. 65.

Přebere-li stát právní zodpovědnost, znamená to, že hned platí?

Fakt, že stát zodpovědnost za ekologickou zátěž přebírá/přiznal, neznamená, že ji bude okamžitě odstraňovat nebo že uvolní ihned prostředky pro nabyvatele, aby si ji odstranil sám.

Uvolnění takových prostředků ze státního rozpočtu a z určitých jeho kapitol obvykle vyžaduje souhlas vlády. Jak tento proces funguje v rámci garancí FNM, vysvětlujeme pro ty, kteří o něm moc nevědí, právě v Příloze 5.

³⁾ Problém ekologické zodpovědnosti státu je také možno řešit snížením hodnoty privatizovaného majetku o předpokládanou hodnotu odstranění ekologické zátěže. To však předpokládá činný trh a více informované nabyvatele, jinak se následně dostaví velký problém a malý úspěch.

Zodpovědnost je obsažená v komerčním i občanském právu

Zodpovědnost za ekologické poškození půdy a nemovitostí je v současné době obsažena jak v právu občanském, tak i ve veřejném. I když Zákon o životním prostředí 17/1992 neurčuje, kdo přesně má povinnost odstranit takové poškození, logicky připadá na znečišťovatele. Pouze až v dalším případě přichází v úvahu majitel, zejména není-li znečišťovatelem. V případě, že „nevinný“ majitel odstraní nebo musí odstranit staré ekologické zátěže, měl by mít možnost požadovat vynaložené prostředky po tom, kdo ekologickou zátěž způsobil. Náš právní systém je však zdlouhavý, odbornost soudů v této věci nevelká a precedenčních rozhodnutí je málo. Proto je pravděpodobnost úspěchu většiny obdobných žalob velmi malá. Je také těžké – a dá se říci nesmyslné – požadovat náhradu škody po znečišťovateli, který na konci dlouhého právního procesu již neexistuje nebo nic nemá. Právo existuje, ale jeho vymahatelnost není snadná. V kontextu občanského práva může být za škodu či poškození jiné osoby zodpovědná kterákoli fyzická nebo právnická osoba. To se týká zejména zátěží, které mohou na náš pozemek od sousedů připlavat, a dokonce plavat i dále. Ve skutečnosti vymahatelnost práva má i zde stejný problém.

- omezuje nebo zastavuje škodlivou činnost právnických nebo fyzických osob
- ukládá právnickým a fyzickým osobám pokuty za prokázané porušení stanovených povinností v oblasti životního prostředí
- ukládá některé další povinnosti původcům odpadů jako například poplatky za ukládání odpadů apod.
- vydává rozhodnutí ke starým ekologickým škodám
- odebírá nedovoleně držené nebo získané jedince zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a druhů chráněných mezinárodními úmluvami

Kromě správní činnosti ČIŽP dále

- zpracovává stanoviska, posudky a vyjádření pro rozhodnutí jiných orgánů státní správy
- podílí se na řešení havárií, zejména v ochraně vod
- řeší stížnosti, podání, oznámení a podněty občanů, právnických osob i jiných orgánů státní správy

Z hlediska odstraňování ekologických zátěží jsou opatření plynoucí z rizikové analýzy (RA) potvrzena rozhodnutím správního orgánu – ČIŽP. Centrální registr těchto rozhodnutí je uložen na ČIŽP, **kteří přebírá zodpovědnost za správnost zvoleného postupu a za to, že standard vyčištění odpovídá zákonům platným ve své době.**

Zodpovědnost a role regulátora ČIŽP

32

Česká inspekce životního prostředí vystupuje v roli regulátora procesů týkajících se životního prostředí a koordinuje činnost nižších oborových správních úřadů. Působnosti a kompetence této inspekce vycházejí z takzvaných složkových zákonů pěti hlavních složek ochrany životního prostředí, kterými jsou ochrana ovzduší, ochrana vod, ochrana přírody, ochrana lesa a odpadové hospodářství. V důsledku toho jsou kompetence ČIŽP v různých složkách odlišné. Přehled základních právních norem (složkových zákonů), kterými se činnost inspekce věcně řídí, je uveden v rubrice *Právní normy* na www.cizp.cz. Základními procesními předpisy pro činnost inspekce jsou správní a přestupkový řád a zákon o správě daní a poplatků.

V rámci své činnosti ČIŽP

- dozírá v rozsahu své působnosti na dodržování obecně závazných právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů ve věcech životního prostředí
- zjišťuje nedostatky, popřípadě škody vzniklé na životním prostředí, jejich příčiny a původce
- ukládá opatření k odstranění a nápravě zjištěných nedostatků
- provádí kontrolu uložených opatření



Foto: archiv IURS, o. s., autor Yaakov G. Garb



Jiné okamžité možnosti, jak získat spolufinancování na odstraňování ekologických zátěží

Nad rámec vysvětlení v Příloze 5 je další, a to omezenou možností, vhodnou zejména pro velká průmyslová brownfields, již zmiňovaný program CzechInvestu, orientovaný na brownfields regeneraci.

Další možné dotační tituly na odstranění ekologické zátěže nyní vyplývají z priorit jednotlivých programů strukturálních fondů Evropské unie. Ty, jak je známo, také budou částečně spolufinancovány ze státního rozpočtu. Regenerace a odstranění ekologických zátěží je možná pod prioritami operačních programů *Infrastruktura, Průmysl, SROP a JPD2 cíl 1.2*. Využitelný je také operační program *Lidské zdroje*, ale pouze na vzdělání a osvětu. Odstraňování starých zátěží patří rovněž k prioritám Fondu soudržnosti.

Budoucí možnosti

V oblasti identifikace a odstraňování ekologických zátěží bude v dohledné budoucnosti pravděpodobně k dispozici množství dalších titulů. Zde jsou možná schémata, která by se měla během příštích tří až pěti let objevit. Jelikož odstraňování ekologických zátěží je během na dlouhou trať, neručíme se příliš, že zatím nejsou, ale pracujeme na tom, aby byly, a těšme se, až budou:

- Národní agentura brownfields zaměřená na znovuvyužití průmyslových komerčních lokací.
- Regionální agentury brownfields zaměřené na řešení nekomerčních problémových lokací.
- Grantové schéma pro obce pomáhající identifikovat zátěže na jejich území (PEAÚ).
- Grantové schéma pro obce pomáhající prozkoumat zátěže na jejich území (ekologický audit).
- Grantové schéma pro obce pomáhající řešit zátěže na jejich území (riziková analýza).
- Daňová schémata zvýhodňující ekologické čištění pro přímé a nepřímé investory.
- Daňová schémata pro investory do brownfields.

Dodavatelská a jiná zodpovědnost v tomto procesu

Částky za ekologické čištění nejsou malé a některé zvolené metody jsou poměrně rizikové. Odborní konzultanti a dodavatelé jsou za svou činnost právně odpovědní a jsou obvykle řádně pojištěni. Podstatný počet větších konzultačních a dodavatelských firem má již dnes zahraniční vlastníky. V oboru odstraňování



ekologických škod nebývají výjimkou miliardové zakázky (například lokace Karolina v Ostravě představuje ekologické čištění v hodnotě šesti miliard korun). Právě v takových případech se všeobecná garance velké mateřské firmy za konzultační nebo dodavatelské činnosti jejich dceřiných firem jeví jako nesporná výhoda. Odpovědnost za provedené práce má zhotovitel – odborná firma. Postup určí správní orgán. Avšak pozor: konečnou zodpovědnost za to, co se na území stalo či nestalo – jak jsme již řekli – nese vlastník nemovitosti.

Černé můry nabyvatelů a investorů

Fakt, že nabyvatel nebo investor do opětného využití nemovitostí na brownfields může v konečné fázi z více než jednoho důvodu držet „černého Petra“, nahání většinu investorů hrůzu a velmi odrazuje finanční instituce od poskytování financí pro takovéto projekty. A abychom zdůraznili, jak dramatický a latentní „černý Petr“ to může být, nabízáme příklad dokončené rehabilitované budovy pronajaté například na deset let, u které se během nájmu „objeví“ roztroušená stará ekologická zátěž, jež představuje riziko pro nájemníky. Jde nejen o to, že je nutné takové ohrožení odstranit, ale nájemce také může požadovat odškodné za přerušování provozu – za to, že projekt ztratí příjem, kterým byl financován, že vyvolá negativní publicitu atd. Obdobné investorské horory se vyskytují při nákupu nemovitostí, u nichž





konzultanti včas nerozeznají možnost ekologické zátěže při povrchním průzkumu, který neodhalí skutečnou postatu a nákladnost řešení, v případech, kdy odbornost a pojištění konzultantů a dodavatelů je nedostatečná, kdy po letech správní orgán změní názor na předešlé řešení, kdy vyhodnocení okolní situace nepodchytilo možnost „příplavání“ takové zátěže z okolních pozemků atd.

Čarodějnictví a kouzelnictví ekologického čištění

Práce spojené s odbornou identifikací ekologických zátěží je nezbytné objednat u akreditovaných firem, které mají v obchodním rejstříku oprávnění vykonávat geologické práce. Je ale možné vést první jednání se živnostníkem, který nabízí ekologické poradenství. Ale pozor, je třeba, aby se prokázal praktickými zkušenostmi nebo odbornou způsobilostí v geologických oborech. Proč ta přísnost?

Ověření ohniska kontaminace – a vše, co s tím souvisí – je velmi sofistikovaný výkon, nemůže jej dělat každý. Jde přece o peníze, proto se vyplatí požádat o pomoc odborníka co nejdříve.

Problematika ekologických zátěží je velmi specializovaný a komplexní obor těžko přístupný laikům, a to zejména proto, že se tak rychle vyvíjí. Existuje tudíž pouze velmi omezený okruh těch, kteří jí skutečně rozumějí. Potíž je v tom, že podstata problematiky doposud není nikde vysvětlena v „lidsky“ přístupném jazyku. Je proto značně mystifikována svojí odbornou náročností, představující nespočetné postupy a metody, často propagované jediným monopolním výrobcem/dodavatelem. To se následně promítá nejen do cen konzultačních prací, ale také do cen ekologického čištění, a hlavně do možností pro nespécialisty taková řešení zvážit, porovnat či vyhodnotit. To platí zejména o poměru ceny a výsledku. Většina běžných investorů, jejich konzultantů a územně povolovacích orgánů této věci dostatečně nerozumí anebo ji nerozumí dostatečně do hloubky tak, aby proces ekologického čištění, jenž bývá obvykle pouze jednou součástí projektu, byli schopni vést, a ne aby byli tímto procesem vedeni. Je to na pováženu zejména proto, že konečným držitelem „problému“ bývá investor.

Chce-li veřejnost vědět, má právo vědět a může se dovědět

Právo veřejnosti na informace o životním prostředí je regulováno úmluvou o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a na přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí zvané *Aarhuská úmluva*. Tato úmluva byla sjednána v létě 1998 na 4. konferenci ministrů životního prostředí regionu Evropské hospodářské komise (EHK) OSN *Životní prostředí pro Evropu*. Česká republika ji na této konferenci s výhradou ratifikace podepsala. Úmluva má 40 signatářů a k 8. březnu letošního roku 27 smluvních stran. V platnost vstoupila 30. října 2001.

Obsahově je postavena na třech relativně samostatných, nicméně vzájemně provázaných věcných okruzích, takzvaných pilířích:

- zpřístupňování informací o životním prostředí veřejnosti
- aktivní účast veřejnosti v rozhodovacích procesech týkajících se životního prostředí
- zajištění právní ochrany v záležitostech životního prostředí

Aarhuská úmluva je v mezinárodním kontextu považována za jeden z nejvýznamnějších dokumentů této doby. Upravuje komunikaci mezi státní správou a občany. Pracovní skupina ministerstva životního prostředí monitoruje také soulad našeho právního rámce relevantního pro plnění závazků plynoucích z Aarhuské úmluvy.

Plnění úmluvy bude přezkoumáváno zasedáním stran na základě pravidelných zpráv.

Přístup veřejnosti k těmto informacím je tudíž plně sjednocený s ostatními státy Evropské unie a upravuje jej zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, a zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Jak jsme již řekli, veřejnosti je přístupná také databáze SESEZ. Výjimkou jsou některé části informací ovlivňující bezpečnost státu a také například ekologické smlouvy, které doposud veřejnosti přístupné nejsou.





Brownfields a trh

Globalizace nás dohoní všude

V předešlých kapitolách jsme se soustředili zejména na aspekty místní problematiky vztahující se k brownfields, a především na to, jak si vlastně obec může nejlépe pomoci sama. V této kapitole budeme mluvit o širších regionálních, národních a nadnárodních vlivech, které působí na naše obce a také na naše brownfields. Této otázky jsme se několikrát dotkli, když jsme konstatovali, že pro obce není lehké zmobilizovat síly na podporu revitalizace brownfields, a také když jsme se zmiňovali o ceně ekologického čištění a kategorizaci obcí. Zkoumali jsme polohu obce a z toho odvozovali její rozvojový potenciál.

Nyní volíme ještě širší globální nadhled proto, abychom vysvětlili závislost brownfields v obcích na regionálních, národních a nadnárodních vlivech.



Kdo dříve přijde, ten dříve mele; kdo lépe prezentuje, ten lépe prodá

Je třeba vycházet z faktu, že prostředky na revitalizaci a opětné využití území jsou a budou omezené. Omezené budou také rozvojové kapacity a aktivity, které se mohou na lokality brownfields přestěhovat,

a zejména budou vždy podléhat silné konkurenci výstavby na zelené louce. Nabídka brownfields na trhu pozemků a realit bude hrubě převažovat nad poptávkou. Je třeba také neustále zdůrazňovat, že ne všechna brownfields jsou ve stejně komerčně výhodných polohách. Obce budou tudíž mezi sebou tvrdě soutěžit o získání jak prostředků, tak hlavně rozvojových kapacit, jež je možné na „jejich“ brownfields umístit. Obce, které si svoji situaci brzy uvědomí, vyhodnotí a připraví si svou strategii řešení, budou ve výhodě před těmi, jež budou nečinně sedět a čekat na spásnou pomoc některé státní agentury. Obce, které jsou ve svých brownfields a možných programech, jež by jejich řešení napomohly, již dnes zorientované a začínají s přípravou projektů, mají větší šanci v této soutěži uspět.

Národní podpora opětného využití brownfields

O bariérách rozvoje na brownfields jsme se zmiňovali. Poněvadž předpokládáme, že k opětnému využití brownfields budou použity zejména soukromé prostředky, je nezbytně nutné pro tyto prostředky připravit širší právní, fiskální a jiné podmínky tak, aby byly obce schopné efektivně, rychle a účelně jednat. Zatím jsme se zabývali hlavně úlohou obcí; sama obecní ani regionální iniciativa však nestačí a pro řešení je třeba získat podporu na úrovni národní v podobě následujících opatření a nástrojů:

- Vhodné národní priority a strategie.
- Fiskální úpravy zvýhodňující brownfields investice pro soukromé investory⁴⁾.
- Právní úpravy umožňující efektivní majetkovou konsolidaci.
- Právní úpravy umožňující rychlé a efektivní územní řízení a povolovací proces.
- Právní úpravy zviditelňující i aspekty problematiky brownfields.
- Právní úpravy usměrňující některé aspekty zodpovědnosti za poškození území.

⁴⁾ Například většina bavorských městských center byla po válce obnovena bavorskými sedláky, kteří – když opravovali městský parter – dostali daňové výhody.

Jen jeden trh pro brownfields a greenfields

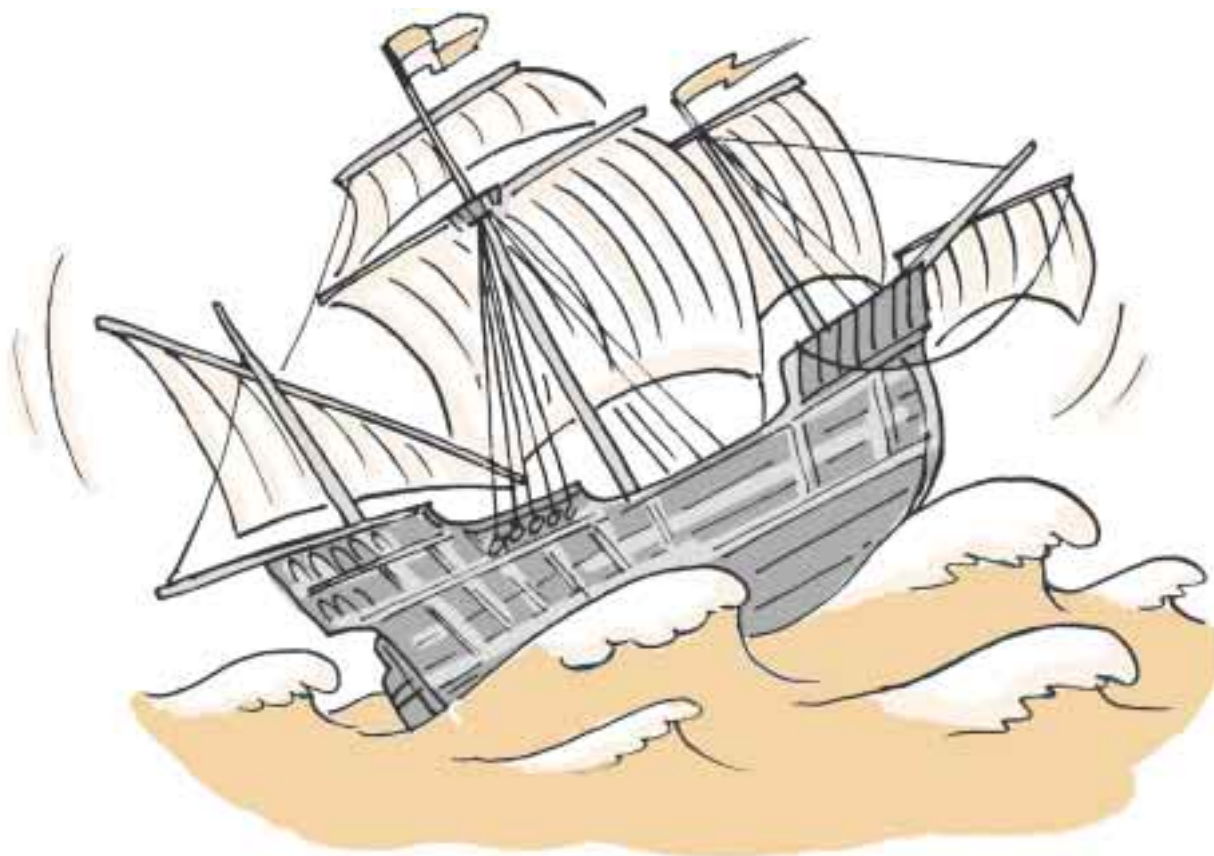
Je třeba zdůraznit, že brownfields sdílí s rozvojem na zelených loukách totožný realitní trh. Některá brownfields díky své strategické lokaci (zvláště v městských centrech) v této konkurenci nad zelenými loukami vyhrávají, jiná naopak podléhají. Těch je většina: tvrdě prohrávají zejména vzhledem ke svému umístění a větší složitosti i nákladnosti řešení. Brownfields projekty jsou obvykle dražší, složitější, časově náročnější, a tudíž pro svého investora daleko riskantnější. Náš realitní trh je zatím velmi mladý a ne vždy plně čitelný, což ztěžuje investorovi realistický odhad konečného výsledku. Na takovém trhu proto jasně vítězí jednoduchost, rychlost a snadnost investiční akce, což brownfields projekty obvykle nenabízejí. Projekty brownfields na nemovitostních trzích ale mohou uspět originalitou a neotřelostí přístupu. A často to platí také o jejich náplni. Takové projekty však vyžadují jak velmi zkušené, solidní a osvědčené investory a finanční instituce, tak osvědčené povolovací úředníky, kteří si uvědomují kvalitu a historii místa, jež potom tyto projekty přímo umocňují. V neposlední řadě to vyžaduje také osvědčené, a hlavně movité občany, kteří budou schopni za takto nadstandardní služby a řešení platit. A právě toto prostředí u nás zatím teprve vzniká; ve většině obcí dosud není a v některých místech ještě dlouhou dobu nebude.

Závislost brownfields na tržních vlnách

Dalším problémem projektů brownfields je fakt, že vývoj realitního trhu kopíruje křivky globální a národní konjunktury, které mají stoupající a klesající tendence. Kvůli větší rizikovitosti brownfields projektů je pravděpodobné, že komerční investoři o ně budou projevovali zájem hlavně v době, kdy tyto křivky začínají stoupat, a to na rozdíl od běžných projektů, jež jsou pro investory více méně investičně zajímavé, po celou dobu, dokud křivka trhu stoupá.

Pro širší úspěch revitalizace brownfields je proto také velmi nutná:

- Dostatečná konkurenceschopnost národních systémů.
- Dostatečná konjunktura jak v místním, tak regionálním, ba i v globálním měřítku.
- Dostatečná absorpce trhu spojená právě s takovou konjunkturou.
- Omezení konkurence rozvoje na zelených loukách a směřování většiny národních dotačních titulů do již zastavěného území.





Podpora veřejnosti pro znovuvyužití brownfields

Veřejnost a všeobecná veřejnost

Podpora co nejširší všeobecné veřejnosti pro revitalizaci brownfields je nezbytná. Mluvíme-li o *všeobecné veřejnosti*, máme na mysli veškeré fyzické a právnické osoby jednající či pobývající v obci. Ty všechny totiž jsou na jedné lodi a budou opětným využitím či pokračujícím úpadkem brownfields v obci dotčeni. Pouze pro fyzické osoby používáme termín *veřejnost*. Regenerace brownfields je ale velmi široká oblast a její řešení jsou také velmi různorodá. Stává se proto, že všeobecná veřejnost o této problematice mnoho neví a reaguje na ni pouze tehdy, když je problémem přímo dotčena. Zmobilizuje nás obvykle teprve skutečnost, že před našimi dveřmi něco padá, něco se kope, něco se bourá nebo se přestavuje.

Ohrožený pes kouše

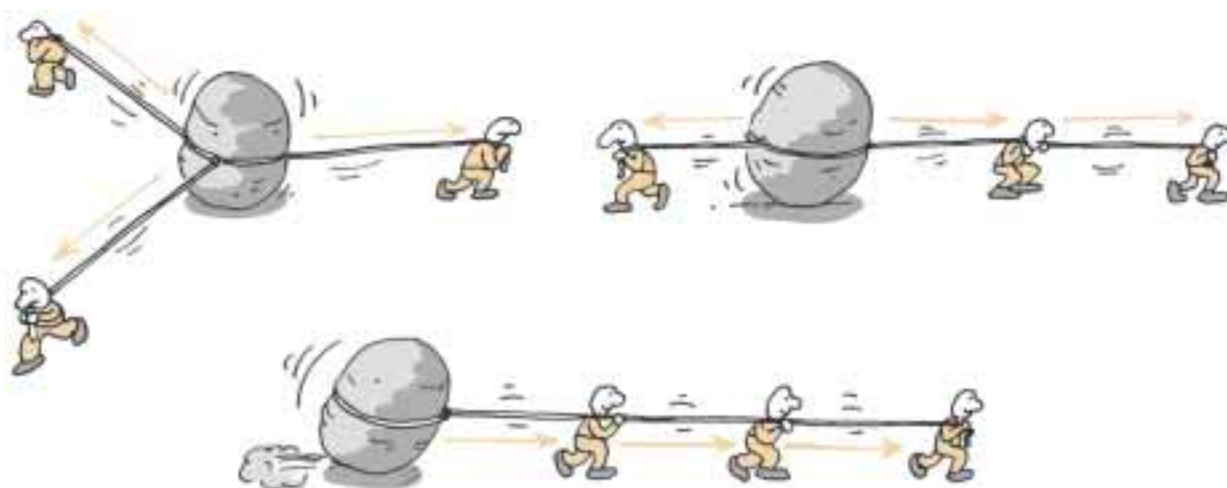
Příkladem je mobilizace veřejnosti přes vytvoření specifického občanského sdružení, které se stane obvykle oponentním účastníkem územního a stavebního řízení. Tento přístup není až tak konstruktivní, jelikož v tomto případě je na konstruktivní dialog obvykle již pozdě. Tato sdružení totiž vznikají hlavně z pocitu přímého ohrožení dotčené veřejnosti, a ta se proto obvykle automaticky staví do opozice. Toto vyhrocení je také důsledkem toho, že se veřejnost a všeobecná veřejnost u nás obvykle velmi málo zapojuje v samém prvopočátku procesu přípravy například územní

dokumentace či dokumentace určující strategii rozvoje. Tím však ztrácí možnost formulovat budoucí využití svého území. Obvykle čím později je veřejnost dotčená projektem mobilizována, tím více se staví do opoziční polohy a tím více na obou stranách „plotu“ převládá nedůvěra, kritičnost a negativismus.

Jak důležité je táhnout za jeden provaz

Brownfields ale nepotřebují vyhrocené spory. Nutně naopak potřebují co nejširší podporu a všeobecnou shodu a společné úsilí cílené jedním směrem. Pro jednoduchost uvádíme na obrázku příklad z vektorové matematiky, který jasně dokládá, o čem mluvíme.

Právě proto je tak důležité, aby obce, které zjistí, že mají v poměru ke svému zastavěnému území vysoké procento brownfields, již v prvopočátcích všech svých revitalizačních strategií brownfields počítaly s osvětou co nejširší všeobecné veřejnosti a s jejím včasným vtažením a angažováním se v celém dlouhém procesu místního opětného využití brownfields. Neproduktivní brownfields mohou obec vážně ohrožovat. Nikdy však nejsou a nebudou řešitelná v jednom volebním období, jelikož jejich revitalizace je vždy běh na dlouhou trať. Proto je pro jejich opětné využití tak nutná dlouhodobá podpora, a to nejlépe od aktivní a informované všeobecné veřejnosti, která své zastupitele a úředníky podrží ve chvílích, kdy by žhavý populismus a politické šarvátky mohly vážným a dlouhodobým obecním záměrům revitalizace brownfields uškodit.





„Naše“ a „jejich“ hodnota

Historie a znalost místa má velký význam pro obyvatele, kteří v jeho okolí bydlí či v něm sídlí. Především využití území pro ně může představovat určitou nostalgii a jistotu, jeho změny naopak neznámé ohrožení. Revitalizace brownfields, zvláště těch v komerčních lokacích v centrech velkých měst, s sebou často přináší také *gentrifikaci* (vysídlování chudších vrstev obyvatel a jejich nahrazování vrstvami bohatšími), a může se tudíž právě vzhledem k aspiracím místní komunity jevit jako nepatřičná a necitlivá. Proto je hlavně u větších a komerčnějších projektů, ale také u projektů s velkým veřejným dopadem nezbytné získat podporu veškeré projektem dotčené veřejnosti. Je totiž velký rozdíl v tom, je-li nově vytvořená hodnota považovaná za „naši“, anebo za tu „jejich“. Tu „naši“ – byť i nedokonalou – budeme „chránit a zalévat“. Tu „jejich“ hodnotu, byť elegantní a nám samým pravděpodobně velmi prospěšnou, budeme přesto nenávidět, ba i ničit. To proto, že nás o ní nikdo od začátku neinformoval a nezjišťoval, co bychom vlastně chtěli, neangažoval nás do jejího tvoření, a nevtáhl nás tak do „vlastnění“ celého procesu revitalizace „našeho“ brownfields.

Podpora veřejnosti pro projekt reprezentuje čas a peníze

Zejména v lokacích v centru obcí se bez podstatného a včasného zapojení veřejnosti a dlouhodobé informační kampaně může stát, že se veřejnost bude cítit projektem ohrožená, a projekt proto naprosto odmítne. To se může projevit nejen ve zpoždění povolenáckého řízení, ale také až později ve stupni vandalizmu, který na takový dokončený projekt útočí. V obou případech to stojí investora mnoho peněz a obec musí řešit zbytečné konflikty. Takové soukromé prostředky a veřejné úsilí jsou daleko lépe využité na podporu shody, a ne na řešení konfliktů s dotčenou veřejností.

Více hlav více ví

Dalším důležitým principem je, že více hlav více ví. Nový investorský záměr na brownfields se může jevit zastupitelstvu velmi vhodný, přesto však určité složky veřejnosti a všeobecné veřejnosti mohou být schopné v něm rozeznat aspekty, které by pro celou obec – nebo i jen pro část jejích obyvatel – mohly být velmi nevýhodné. V procesu zapojení a participace veřejnosti již na přípravě samotného záměru se tak předejde zbytečným projektovým nákladům a optimalizuje se čas spojený s realizací projektu, proti kterému by jinak bez takového zapojení odborná i všeobecná veřejnost mohla mít námítky.

Techniky zapojení veřejnosti jsou dnes poměrně běžné a známé a existuje několik neziskových, ale i ziskových společností, které procesy takové občanské participace umějí jak zorganizovat, tak také vést. Pro ty, kteří v této věci potřebují poradit, nabízíme konzultaci v naší organizaci.

Úloha veřejného sektoru v tomto procesu

V případě, že v obci existuje nezaměstnanost a množství nedostatečně využitého území, je tím ohrožena celá obec. Soustředěná iniciativa se proto musí pokusit takovýto negativní jev včas zvrátit, jinak se může stát, že se situace vymkne z rukou a může se začít nezadržitelně zhoršovat. Na pokles atraktivity území doplácí v obci všichni, kdo v ní vlastní jakýkoliv nemovitý majetek, jelikož klesá jeho hodnota stejně jako výše obecních příjmů a nabídka příležitostí pro ostatní vyžití obyvatel. Obec, která je problematikou brownfields takto fyzicky ohrožena, se proto musí co nejdříve a tvrdě zasadit o podporu podnikání, o vytváření nových pracovních míst a o prezentaci a propagaci nových rozvojových příležitostí. Je ale nutné, aby přitom brala ohled na hospodárnost využití svého území, a proto by měla podporovat zejména ty podnikatelské záměry, nová pracovní místa a aktivity, které se realizují v jejím již zastavěném území. Pro podporu znovuvyužití svého nedostatečně využitého území musí obec připravit nejen vhodné strategie, ale také vtáhnout do procesu jejich přípravy a implementace všechny své občanské i podnikatelské složky, to jest své podnikatele, veřejnost a také svůj neziskový a instituční sektor.

Úloha podnikatelského sektoru

Podpora místní podnikatelské veřejnosti je pro proces rehabilitace brownfields jednou z nejdůležitějších, kterou mohou obce pro své záměry získat. Včasné a aktivní zapojení podnikatelů je ideální a možné již při identifikaci a analýze problematiky brownfields v obci. Za tímto účelem je vhodné vytvořit v obci společnou platformu za účasti nejen podnikatelů, ale také všech ostatních dotčených stran. To přinese do celého procesu jak komerční realitu, tak její prospěšné pochopení všemi ostatními stranami: obcemi, jinými institucemi a veřejností. Na druhé straně se podnikatelům na základě takové participace včas ozřejmí nové rozvojové příležitosti na již urbanizovaném území. Tím, že podnikatelé budou rozumět politice, záměrům a prioritám obce a možným dotačním titulům, se jim částečně sníží riziko investování na brownfields, a to pak zvýší jejich aktivitu v příslušných záměrech. Budou-li od začátku součástí celého procesu, budou ochotni a schopni sami svými investicemi obec při znovuvyužití brownfields dlouhodobě podporovat.

Úloha institučního sektoru

Do tohoto sektoru patří organizace doposud převážně financované přerozdělováním veřejných prostředků, přičemž není rozhodující, odkud či z jakých veřejných rozpočtů tyto prostředky pocházejí. Patří sem armáda, policie, zdravotnictví, věznictví, železnice, školství, sociální sféra, veřejná správa, soudnictví atd. V některých obcích je veřejný sektor hlavním zaměstnavatelem, a proto rozhodnutí a procesy tohoto sektoru mohou obec velmi ovlivnit. Nedávná restrukturalizace armády a důsledky jejího odchodu z některých míst jsou toho dobrým příkladem. Problém s institučním sektorem je ten, že investiční a jiná rozhodnutí se dělají s velkým časovým předstihem a obvykle mimo příslušnou obec. Zapojení místních institucí do procesu rehabilitace je důležité, protože je-li na náležité úrovni, bude obec a sama instituce blíže relevantním informacím, které napomohou novým investičním rozhodnutím, jež mohou být směřována právě do brownfields.

Úloha neziskového sektoru

Neziskový sektor má v procesu rehabilitace brownfields několikanásobnou úlohu, neboť různé druhy neziskových organizací mohou vystupovat v různých rolích. Převážná většina z nich je pozitivní – ba nezbytná – pro podporu problematiky opětného využití brownfields. Neziskový sektor je však obcemi zejména v povolovacích řízeních pojmán často jako ryze negativní jev a výhoda včasné participace všech jeho složek na procesu rehabilitace brownfields nemusí být obcemi vždy plně pochopena. Svými znalostmi a dobrovolnou kapacitou přispívá neziskový sektor k budování potřebné kolektivní místní expertizy a plní také roli kritika, pokud se věci nevyvíjejí správným směrem.

Toto jsou různé role organizací neziskového sektoru v procesu revitalizace brownfields:

- Úloha vizionáře a průzkumníka. Přes své národní a nadnárodní kontakty získávají tyto neziskové organizace zkušenosti od organizací, které se o obdobnou činnost již pokoušely a projekty na brownfields buď iniciovaly, nebo realizovaly, a přenášejí tak tyto zkušenosti do okolí. Příloha 3 na str. 51 vysvětluje práci jedné z takovýchto vizionářských neziskových organizací.
- Druhá role spočívá v úloze některých sekcí neziskového sektoru jako ochránce specializovaných hodnot, který soustavně sleduje dodržování určitých zásad. To platí zejména pro neziskové organizace zabývající se aktivní ochranou životního prostředí, sociální činností nebo ochranou památek.

- Úloha realizátora jednotlivých iniciativ a projektů. Neziskové organizace se budou na procesu opětného využití brownfields aktivně podílet tím, že budou iniciovat, formulovat a pomoci grantových systémů také realizovat investiční záměry, zejména ty s vysokou sociální potřebností. Za naši společnost a její instituce budou jednat tam, kde to ony neumějí, nemohou zasahovat nebo jim to prostě nepřísluší. Proto budou společenské instituce s neziskovým sektorem na tomto druhu aktivity spolupracovat a jejich projekty spolufinancovat. Příloha 3 tento přístup dále vysvětluje.
- Čtvrtá role neziskového sektoru spočívá v tom, že se sám může stát investorem anebo nájemcem opětně využitých nemovitostí. Výhodné je, že například činnost zahrádkářů, výrobních a tělovýchovných svazů, profesionálních a profesních sdružení a dalších je často financována z členských příspěvků, tudíž má relativně stabilní finanční zdroje.
- Úloha hlídačů psa. Na tento druh neziskového sektoru, kritizujícího a upozorňujícího na vše zlé a nepravé, obvykle narazíme, nevytoříme-li pro komunitu, dotčenou příslušným záměrem, hned zpočátku otevřené prostředí, ve kterém by byla přizvána ke konzultacím a měla pocit, že její hlas byl vyslyšen.

Ne všechny role neziskového sektoru budou obvykle obsazeny místními organizacemi; některé z nich mohou být zastoupeny organizacemi národními, či dokonce nadnárodními, a příslušné dotační tituly podporující jejich činnost by na to měly brát ohled.



Foto: archiv Sazky



Dvanáctero nového využití brownfields

Závěrem shrnujeme, co je řečeno – někdy i několikrát – v předešlém textu. Zde je výčet kroků, které musí obec udělat, chce-li problém svých brownfields začít řešit:

1. Identifikovat rozsah a vážnost problému.
2. O procesu opětného využití brownfields informovat širokou veřejnost a do problému ji zapojit.
3. Vytýčit opětné využití brownfields jako místní prioritu.
4. Zaměřit marketing místních příležitostí na rozvoj brownfields.
5. Podporovat podnikatelské aktivity na brownfields.
6. Podporovat aktivity, které vytvářejí na brownfields nová zaměstnanecká místa.
7. Vytvořit si vlastní představu o tom, co by se mělo na území brownfields dít, a pořídít vhodné územní a urbanistické studie.
8. Umět používat a vytvářet přátelský proces územního plánování a územního a stavebního řízení.
9. Umísťovat veřejné investiční záměry přednostně na brownfields.
10. Poskytnout vlastníkům pozemků technickou pomoc a konzultace při identifikaci a odstraňování možných starých ekologických zátěží.
11. Napomáhat vyřešení vlastnických vztahů a motivovat vedoucí investory a majitele k rozvojovým dohodám pro projekty na brownfields.
12. Spolupracovat s ostatními obcemi a regionem a vytvářet tlak na vhodnou úpravu právního rámce, podávat vhodné podněty do budoucích rozvojových programů (SF 2007–9) a aktivně ovlivňovat tvorbu nových vhodných nástrojů.



PŘÍLOHA 1

Případ Šternberk aneb Nutný běh na dlouhou trať

Šternberk, město mé

Šternberk, centrum mikroregionu Šternbersko, je vzdálen 18 km od Olomouce a leží ve středu Olomouckého kraje. Na rozloze 1 530 ha má 14 500 obyvatel. Do roku 1989 byly předpoklady rozvoje města dány ze 30 % průmyslovou tradicí strojírenství. Město má malebnou polohu, kvalitní životní prostředí, kulturně historické předpoklady a tradice tvořící podmínky pro inovovaný cestovní ruch. Strukturu zaměstnanosti dlouhodobě ovlivňuje dislokace nadregionálních, sociálních, zdravotnických služeb a vzdělávacích zařízení.

Vznik nových, společensko-ekonomických podmínek po roce 1989, uplatnění zákona o převodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, privatizační projekty firem – to vše ovlivnilo existující rozvojové možnosti ve městě. Tyto vlivy také formovaly nové, výchozí rozvojové předpoklady města. Problematika postupně kolabujících výrobních areálů se na území města ozřejmovala postupně. Po prvních změnách, které vedly ke vzniku vysoké nezaměstnanosti, začal probíhat plíživý proces degradace původních rozvojových území města. Setrvačnost představ, letité návyky, omezená schopnost vnímání změn na území města, to vše ochromovalo rozhodovací mechanismy naší městské samosprávy. Představa o tom, že základem zaměstnanosti našeho města byly, jsou a budou průmyslové podniky v nevyhovujících, ale předchozích čtyřicet let funkčních areálech, se jevila jako pevná součást představ o neměnné budoucnosti.



41

Snímek s vyznačenou hranicí problematického území





První euforické roky

V letech 1992 až 1996 byl projednáván a následně schválen územní plán města. Definoval firmy s podstatným vlivem na území města a také nové rozvojové plochy. Náš územní plán nás na rozdíl od mnohých jiných územních plánů už v této době upozornil na již urbanizované území, které bude nutno transformovat. Proto byla tato území předpokládaných zásadních změn vyznačena na operační mapě města. Reálné předpoklady pro rozvoj města se bohužel hned nestaly předmětem zájmu městské samosprávy, a z tohoto důvodu se ve Šternberku nekonala nová



Opuštěná zahrádkářská kolonie na kontaminovaném území

industrializace na zelené louce, která by byla podporována masivními dotacemi veřejných prostředků, prodejem pozemků za korunu, čekáním na velkého investora, který město spasí – tak jak to nový, státem propagovaný a podporovaný program nabízel – nic z toho se ve Šternberku nekonalo.

Proč ve Šternberku nevznikla nová industriální zóna?

Jednoduše také proto, že byla hrubě podceněna majetkoprávní mapa města. Teprve až po zakreslení majetkoprávních vztahů na katastrální mapu bylo v roce 1999 opticky stvrzeno poznání, že město Šternberk nevládní souvislou rozvojovou plochu o rozměrech minimálně 10 ha, jež požadoval státní program. Jak pravděpodobně budete vědět, bez vlastnictví souvislého území o této velikosti v dané době nebylo možno využít státní finanční podporu. Město také tehdy ještě nemělo dostatečné zkušenosti v tom, jak se v této situaci rychle zorientovat a svou pozemkovou situaci smluvními vztahy a nákupy lépe konsolidovat.

Jak byly sledovány vývojové trendy podnikatelských subjektů?

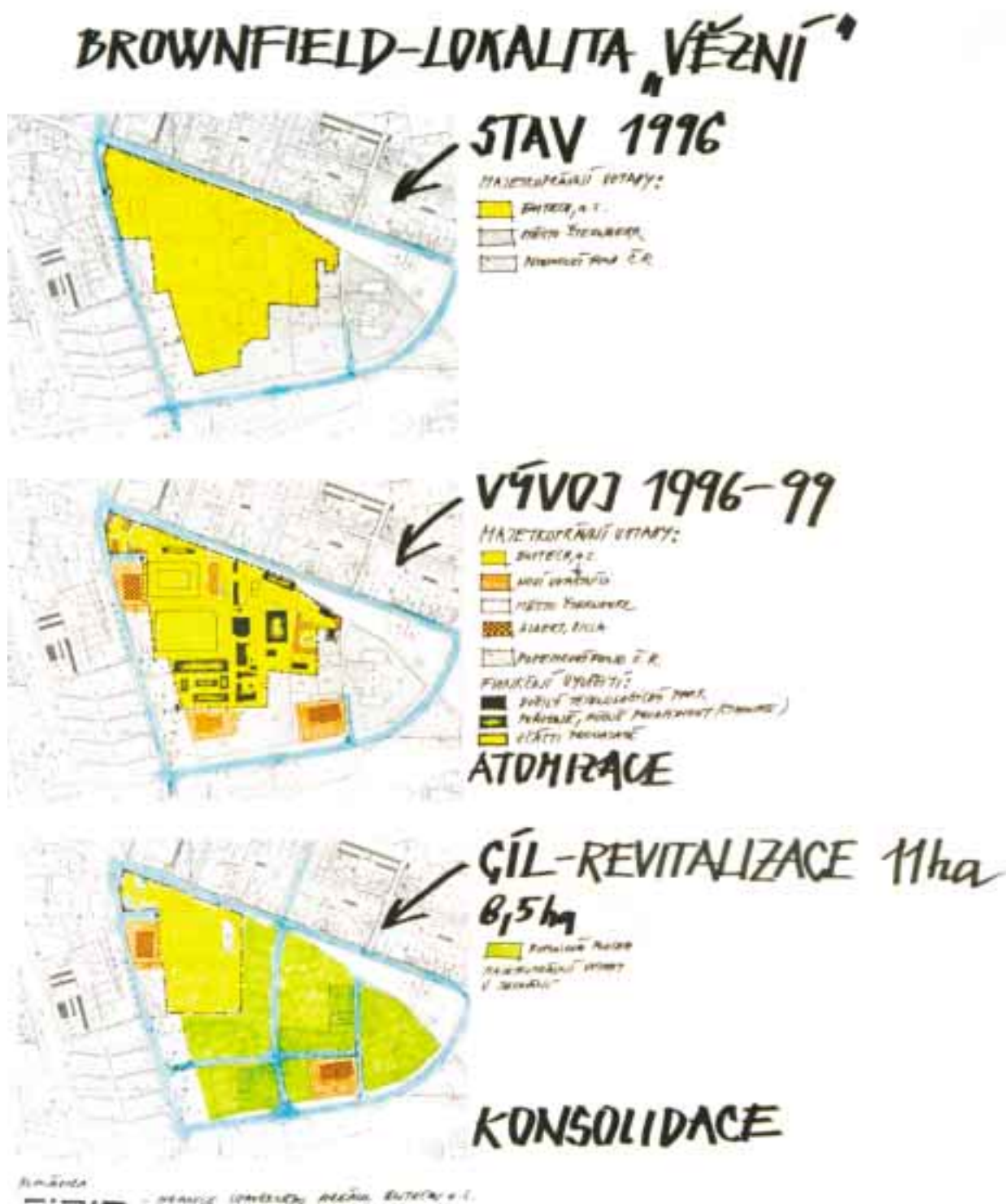
Přes dostupnost informací, které mělo město k dispozici, nebyla provedena bilance stavu podnikatelských subjektů po privatizaci, jejich vztahu k území a jeho základní jednotce parcele. Nedostačující zkušenosti s užíváním územního plánu vedly také k představě o jeho samorealizačních schopnostech.



Pohled na pozemky města z ulice Větrná

Co bylo důsledkem dění během druhé poloviny devadesátých let?

Dopadem a důsledkem byla vážná místní stagnace průmyslových činností a katastrofální nárůst nezaměstnanosti ze 6 % na 11 %.



1999–2000 jako roky otázek a pokusů

Protože město nevladnilo rozvojové pozemky, začalo teprve nyní vyjednávat o jejich výkupu. Právě tato snaha o výkup pozemků z vlastnictví místních firem vedla k postupnému monitoringu stavu podnikatelských subjektů po privatizaci. Bilance byla tvrdá: původní monopolní výrobci oken, mechanické časomíry aj. byli shledáni velmi předluženými firmami na pozemcích, zatížených nejen ekologickou kontaminací, ale také rozpadajícími se technologiemi a nevhodnými nájemními a majetkoprávními vztahy.



Co dál? Jaká by měla být role města? Byla by jedinou cestou vpřed změna územního plánu umožňující rozvoj na jediné dostatečně velké zelené louce v majetku města?

Město přijalo roli iniciátora a koordinátora transformace lokality jednoho ze zadlužených podniků, bývalé Chronotechny, s. p. Zástupci soukromého subjektu Eutech, a. s., vlastníci budov a pozemků bývalého státního podniku, zvážili své nové nároky na území.

Územní plán, který pak vložil do tohoto území novou dopravní infrastrukturu jako veřejně prospěšnou stavbu, tak definoval první krok k realizaci. Bylo známo, že existují partneři, kteří mají zájem na realizaci projektu. Ochota ke spolupráci vynesla lokalitu firmy Eutech, a. s., na první místo zájmu městské samosprávy. Prvním reálným společným krokem byla snaha dořešit otázku dekontaminace podzemních vod, což byl problém známý od 80. let. Město a Eutech, a. s., vedly společná jednání s dotčenými orgány státní správy. První pokusy byly rozpačité a narážely na neochotu všech zúčastněných. Mezitím město investovalo do dílčích rozborů zeminy, zaměření lokality a do urbanistické studie. Investovalo také do projektu nové technické a dopravní infrastruktury pro územní řízení, který stanovil předběžné náklady na 50 milionů korun. Tato částka však byla z městského rozpočtu investic naprosto nedostupná.

Areál firmy Eutech, a. s., byl však neustále droben prodejem jednotlivých nemovitostí a zatěžován dalšími věcnými břemeny a zástavami. Zbytek funkčního areálu znehodnocovaly prázdné haly, dožité, opuštěné technologické celky. To vše přesto, že areál proniká podstatně do centra města a že v jeho okamžitém okolí je obecní obytná zástavba.

2001 – rok obratu

Tohoto roku jsme se v Olomouci zúčastnili semináře o brownfields pořádaného Olomouckým krajem a americkou neziskovou organizací Institute for Transport and Development Policy.

Předloha přístupu a metodiky ITDP, jejímž základem je ochrana nezastavěných území, byla porovnána s naším příběhem. Provedli jsme si zjednodušený audit našich brownfields a tato zkušenost nám pomohla definovat problém a umožnila pochopit jeho možné následky. Dále nám dovolila projednat podstatu problému na co nejširším plénu a vysvětlit a zdůvodnit naše argumenty, což nám také umožnilo mobilizovat všeobecný zájem, a tím pomohlo nastartovat proces nezbytných dlouhodobých změn.



Dožité haly v blízkosti obytné zástavby



Intervence veřejných prostředků

První dobrá zpráva přišla s Usnesením vlády ČR č. 51/2001, které umožnilo pro subjekty první privatizace získat prostředky na dekontaminaci. Eutech, a. s., v té době objednal nezbytnou analýzu rizik a město na ni přispělo finančními prostředky.

Bylo zahájeno správní řízení s cílem získat právoplatně nabyté územní rozhodnutí na novou technickou a dopravní infrastrukturu. Mezitím Firma Eutech, a. s., ohrožená konkurzem nabízí městu výkup svých pohledávek, což však mělo za konečný důsledek nejen zdržení, ale také zhoršení vzájemných vztahů.



Objekty bývalého tepelného hospodářství

Phare 2001 – šance druhé intervence veřejných evropských prostředků

Aby město získalo potřebné prostředky na novou infrastrukturu pro svoji veřejně prospěšnou stavbu, upnulo svou naději na vyhlášení programu Phare. Město vyjednávalo o cenách pozemků pod budoucími novými komunikacemi, které bylo nutno od Eutech, a. s., vykoupit, jelikož vlastnictví pozemků bylo podmínkou programu. V listopadu bylo vydáno územní rozhodnutí, projekt byl projednán.

Rok 2002 – rok čekání a nejistot

Město Šternberk zajistilo zhotovení dokumentace pro stavební povolení a objednalo také studii proveditelnosti. Pokračovala příprava na Phare 2001. V červnu 2001 vydalo ministerstvo životního prostředí souhlas s principem uzavření ekologické smlouvy na dekontaminaci podzemních vod. Po průtazích FNM ČR smlouvu také doporučilo a bylo na MF ČR a Vládě ČR, kdy budou finanční zdroje potvrzeny.

Pak přišla pohroma – povodně. Jejich důsledkem bylo, že Phare v roce 2002 vyhlášeno nebylo a z těchto evropských finančních prostředků byly přednostně zajištěny projekty v oblastech postižených následky povodní. Město však pokračovalo v přípravě svých záměrů. Po složitých dohodách město na podzim vykoupilo v ceně 625 000,- Kč od firmy Eutech, a. s., první část pozemků pro realizaci dopravní a technické infrastruktury.

Eutech, a. s., čeká na souhlas vlády ČR k podpisu ekologické smlouvy

MF ČR a vláda ČR nemají závazné lhůty pro rozhodnutí, a otázka finančních zdrojů na dekontaminaci podzemních vod, které ohrožují místní zdroje pitné vody, tak ještě nebyla uzavřena. Proběhlo však stavební řízení a byla podepsána smlouva o smlouvě budoucí na výkup dalších pozemků potřebných na realizaci infrastruktury.

Investoři vyčkávají

Po dva roky město realizovalo krok za krokem složitý projekt. Tento projekt byl závislý na mnoha okolnostech, často mimo kontrolu města. Město přesto doufalo, že intervence evropských veřejných prostředků nyní z Phare 2003 a z finančních zdrojů FNM na dekontaminaci pomohou zajistit realizaci tak dlouho „piplaného“ projektu. Příprava nutných změn projektové dokumentace včetně prvních výkupů pozemků zatížila rozpočet města částkou ve výši 2,4 mil. Kč.



Rok 2003 – další rok vyčkávání a příprav

Čekalo se na usnesení vlády, kterým by se vláda zavázala k uhrazení nákladů na dekontaminaci. V důsledku jistot poskytnutých územní dokumentací, již město pořídilo, vstoupil na toto území nový silný investor, který byl ochoten finančně pokrýt část nákladů na zahájení výstavby nové dopravní a technické infrastruktury. Samospráva města souhlasila. Na zájmy silného obchodního partnera poté navázaly určité další podnikatelské aktivity, celková koncepce rozvoje byla rozdělena na reálné etapy a proběhla příprava dokumentace na zastavění první etapy území s tím, že nová infrastruktura bude nástupem pro otevření celé lokality. V této době také skončila platnost původní smlouvy o odkoupení pozemků potřebných pro další otevření infrastrukturního koridoru v území. Neschopnost města dosáhnout dohody o cenách za pozemky byla ztrátou. Samospráva stáhla své ambice na rozvoj území pouze k první etapě a i ta se ve vyjednáváních o výkupu malých částí pozemků jevila jako nekonečný proces plný chyb a zbytečných nákladů.

Rok 2004 – realizace první etapy

V březnu tohoto roku se Vláda ČR svým usnesením zavázala k uhrazení nákladů na dekontaminaci. Projekty privátních subjektů, které lokalitu otevírají novou infrastrukturou, jsou ve fázi stavebních řízení. Omezený stav rozpočtu města a nedohoda s Eutech, a. s., v otázkách výkupů dalších pozemků vedly k realizaci jen první etapy projektu. To by mělo být také podkladem pro město, aby mohlo usilovat o zdroje z programu Phare 2003/II. část.

V srpnu 2004 byla podepsána smlouva mezi firmou Eutech, a. s., a Fondem národního majetku ve výši 63 mil. Kč. Projekt na novou dopravní a technickou infrastrukturu je předložen hodnotitelům Phare 2003/II. část. Koncem září 2004 mělo být známo rozhodnutí.

Změna byla zahájena, ale...

Největší překážkou realizace našeho dlouholetého a složitého procesu transformace území bylo udržení společného cíle a zájmů. Ty byly obsaženy v partnerství mezi městem, privátní sférou a jednotlivými vlastníky. Dále nebylo lehké udržet dlouhodobý zájem samosprávy o tento projekt. To je totiž nesmírně náročné, pokud nejsou vyjasněny zdroje financování dekontaminace, hledání zdrojů na kofinancování nové infrastruktury, nemalé náklady na projektovou dokumentaci a složitost jejího projednávání.

Co nás čeká dál?

První zkušenosti máme za sebou. Nyní se pouštíme do přípravy dalších brownfields, tentokrát lokality bývalých kasáren. O její bezúplatný převod požádala samospráva města, tentokrát však přístup k problematice ani celý proces přípravných postupů vedoucích ke transformaci území není pro město už tak velkou neznámou. Navíc v tomto případě se jedná o konsolidované majetkoprávní vztahy, je k dispozici ekologický audit a na náklady města byly již zpracovány průzkumy a rozbory. To vše je dokladem toho, že svá brownfields už „umíme“, že brownfields jsou řešitelnou součástí území a že se jejich znovuvyužití stalo nedílnou součástí rozvojové politiky města.

V podstatě ve Šternberku nemáme moc na vybranou. Vlivem procesů privatizace a dalších strukturálních změn, které město Šternberk samo o sobě nemohlo mnoho ovlivnit, má dnes na svém území následující bilanci: z celkového počtu rozvojových ploch na území města činí 63 % území brownfields. Proto musíme jít vlastní a velmi náročnou cestou, proto jsme byly nuceni se stát průkopníky rozvoje brownfields.

*Ing. arch. Blanka Zlamalová
členka zastupitelstva města Šternberka*

Foto: D. Sedlák



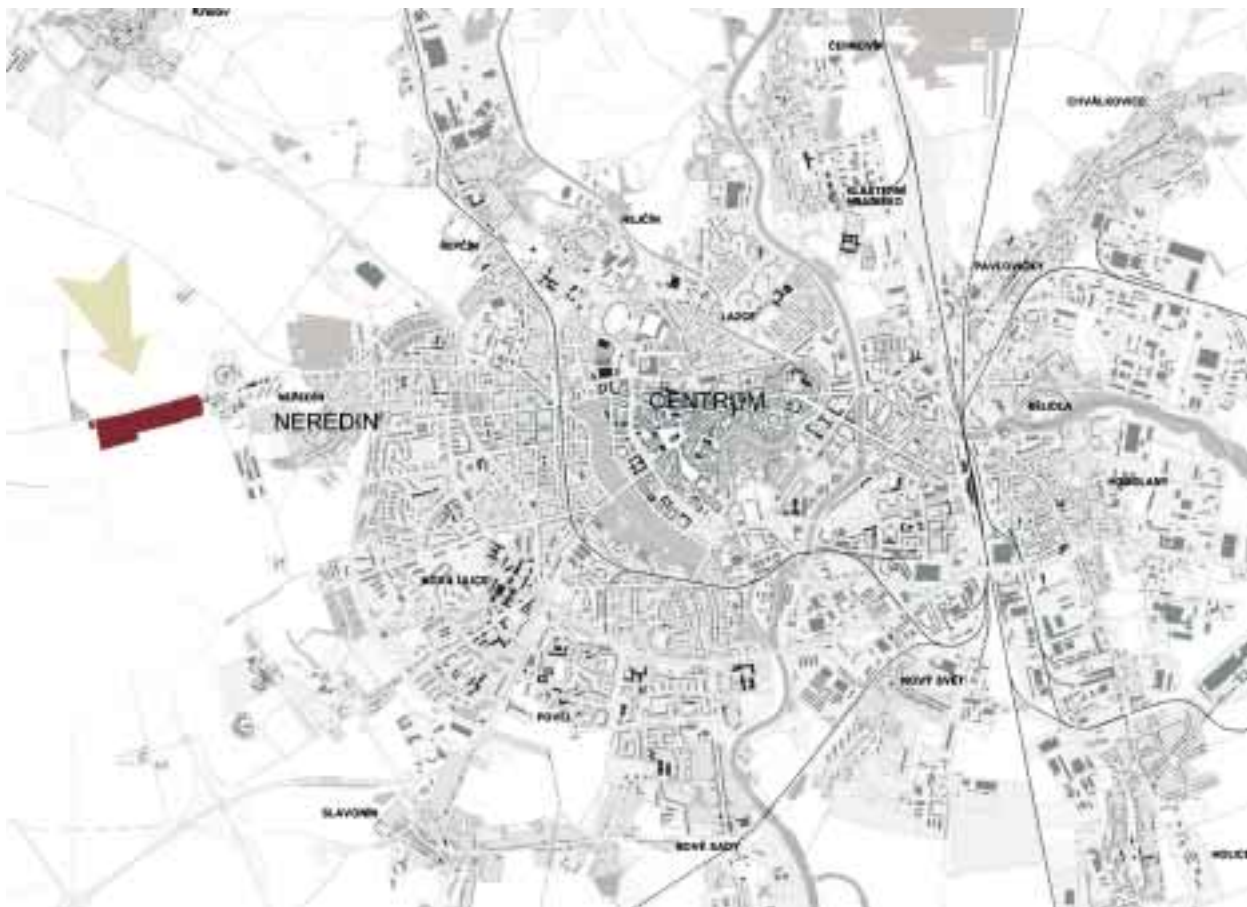
PŘÍLOHA 2

Prípád Olomouc

Areál Armády ČR Olomouc-Neředín

Území, o kterém se nevědělo – to byl pro většinu z nás areál, ležící mezi nevýznamnou silnicí a malým letištěm na okraji Olomouce. Areál má původ v armádním, armádním školním a později sportovním letišti (záběry z dochovaných leteckých hangárů je připomněl film *Tmavomodrý svět*). Po roce 1968 využívala lokalitu sovětská armáda jako automobilový opravárenský závod. Z tohoto období pochází rozsáhlá výstavba halových objektů – v areálu je celkem 28 000 m² zastavěné plochy, leží zde kotelna s výkonem 32 MW a rozvoj areálu doprovázela bytová výstavba za jeho hranicemi. Od převzetí armádou na počátku 90. let bylo území využité jen z malé části a v roce 2001 armáda přistoupila k jeho odprodeji.

Nevyužitá část areálu o velikosti 8,6 ha byla nabídnuta ve výběrovém řízení *Zjištění zájemce o koupi nepotřebného nemovitého majetku státu* podle zákona č. 219/2000 Sb. Podle ustanovení tohoto zákona existovala možnost bezúplatného převodu majetku na Statutární město Olomouc, převod však byl omezen podmínkami, které zabraňovaly jeho využití pro komerční účely – nabyvatel majetek nesměl užívat ani pronajímat pro výdělečné účely a po dobu 10 let nesměl nemovitosti zcizit (prodat). Tyto podmínky byly v rozporu s využitím, které předpokládal územní plán – totiž že lokalita bude využita pro určitý typ vědeckovýzkumné a výrobní zóny – měl to být vědecko-technický park. Magistrát města Olomouce v říjnu 2001 proto sdělil armádě, že nemá o nemovitosti zájem.





2002

V únoru 2002 proběhlo první kolo výběrového řízení. Nemovitosti byly nabízeny za cenu podle znaleckého posudku ve výši 81,3 mil. Kč. Prvního kola se zúčastnil jeden zájemce s příliš nízkou cenovou nabídkou. V dubnu proběhlo druhé kolo, ve kterém již nebyla stanovena minimální cena. Zúčastnil se jeden uchazeč se zájmem o dílčí část areálu a jeho nabídka byla zamítnuta, protože nesplnila předepsané požadavky. Komise ministerstva obrany poté rozhodla o konání 3. a 4. kola.

Souběžně s aktivitami armády se o území začal znovu zajímat olomoucký magistrát. Podnětem se stala přednáška *Brownfields*, kterou koncem roku 2001 uspořádal Institut for Transportation and Development Policy (ITDP) a Krajský úřad Olomouckého kraje a která zprostředkovala problematiku z různých úhlů pohledu. Setkání přednášejících, úředníků a odborné veřejnosti mělo dva výsledky – byla vytvořena malá pracovní skupina, jež se zabývala otázkou, jak problematiku brownfields popisovat (jaké údaje zjišťovat). Dále byli osloveni pracovníci obcí a městských úřadů, zda by na konkrétních lokalitách mohli problematiku ověřit.

Pracovníci olomouckého magistrátu na obou iniciativách spolupracovali. Byl zpracován hrubý přehled brownfields lokalit v Olomouci. Z řady lokalit, z nichž z historických důvodů nemalou část tvořila armádní území, vybrali a iniciovali podrobné prověření areálu neředínských kasáren. Spoluautor tohoto příspěvku byl pověřen popsáním stavu lokality a následně úvahou o jejím dalším využití.

Pasport areálu byl zpracován v průběhu dvou měsíců v roce 2002. Některé podklady byly dostupné a dobře dohledatelné (majetkové, ekologie, bilanční údaje o stavebním fondu), další byly shromážděny podrobným zkoumáním archivních materiálů, sběrem informací u osob, které areál dobře znaly (zejména pracovníků pověřených údržbou z Vojenské ubytovací a stavební správy), a průzkumy lokality.



Hala č. 83 v havarijním technickém stavu

Při zpracování vyšla najevo tato fakta:

- areál má dobrou polohu, dopravní napojení, navazující plochy mají rozvojový potenciál
- část pozemků je ve vlastnictví jiných subjektů (vč. pozemků pod objekty armády), vlastnické vztahy jsou však přehledné
- v areálu leží množství zejména halových objektů (224 tis. m³), z nich 80 % je ve špatném a havarijním stavu, jen několik málo objektů je dále využitelných
- v lokalitě jsou staré ekologické zátěže. Od r. 1993 je správním rozhodnutím vyhlášen stav havarijního znečištění podzemních vod. Sanace území, které



PŘÍLOHA 2

probíhaly v letech 1991–1999, byly ukončeny, aniž bylo dosaženo předpokládaných výsledků (sanačních limitů). Doporučené následné sledování stavu území (postsanační monitoring) nebylo armádou prováděno.

- areál má zápornou hodnotu (odhadem – 19 mil. Kč)
zjednodušený přehled:

<i>cena armádních pozemků – při 400 Kč/m²</i>	<i>34 mil. Kč</i>
<i>výkupy pozemků jiných majitelů – při 400 Kč/m²</i>	<i>11 mil. Kč</i>
<i>demolice – odborná kalkulace</i>	<i>36 mil. Kč</i>
<i>ekologické sanace – odhad finanční rezervy</i>	<i>6 mil. Kč</i>
- špatný stav technické infrastruktury v areálu, technická infrastruktura napojuje další subjekty v navazujících územích – vlastník potřebuje licence na prodej energie
- vysoké provozní náklady areálu (ostraha, nájemné za pozemky, údržba – 1,5 mil. Kč) a další náklady na energie vyplývající ze ztrát v sítích a stavu technologie

Po zpracování pasportu bylo konstatováno, že řešení tohoto území přesahuje možnosti běžné komerční přípravy území. Možnost, že areál koupí bez znalosti skutečného stavu zájemce, který nebude schopen území revitalizovat, a území zůstane dlouhodobě brownfieldem s dopady na širší okolí, se zdála značně riziková. Magistrát města Olomouce proto vstoupil znovu do jednání s Armádou ČR o převodu majetku.

Ve 2. polovině roku 2002 byla zpracována studie využití území. Studie se zabývala urbanistickou koncepcí území vyplývající z širších vztahů, prostorovou a vlastnickou organizací území, vybavením lokality sítěmi a dopravní infrastrukturou a využitelností některých objektů. Při započítání nákladů na infrastrukturu byly náklady na přípravu území odhadnuty na 80 až 87 mil. Kč.

Posledního, 4. kola výběrového řízení vypsáno armádou se účastnili 2 zájemci (jedním z nich bylo Statutární město Olomouc), řízení ale bylo zrušeno rozhodnutím Armády ČR zřejmě pod dojmem očekávaných změn v legislativě.

2003

V roce 2003 se podstatně změnila podmínky pro nakládání s nepotřebným majetkem státu – po schválení zákona č. 174/2003 Sb. již převod majetku nebyl omezován podmínkami, které by vylučovaly jeho komerční využití.

Statutární město Olomouc pokračovalo v ověřování podmínek převodu areálu, a jako rizikový faktor se jevila otázka ekologických škod. Protože převzetím majetku na sebe nabyvatel přebírá povinnosti, které vyplynou z rozhodnutí orgánů státní správy o dokončení sanace území (zákon č. 254/2001 Sb., §42, odst. 2), zadala armáda v rámci chystaného převodu zpracování ekologického auditu. Protože tato dokumentace není pro posuzování problematiky dostatečná, olomoucký magistrát zadal na vlastní náklady zpracování aktualizace analýzy rizik – a tento krok se ukázal jako velmi prozíravý. Dále byly zkoumány nároky na rozpočet města vyplývající z převzetí areálu.

V červnu 2003 Rada města Olomouce převod areálu schválila, v říjnu schválila na základě zákona č. 174/2003 Sb. bezúplatný převod Vláda ČR. Ministerstvem obrany byla koncem roku 2003 připravena smlouva o převodu.

V prosinci 2003 však již byly dostupné výsledky zadané aktualizace analýzy rizik. Ze závěrů vyplynulo, že ekologické škody zůstávají problémem finančním, a zejména časovým – sanační práce vedoucí k využitelnosti území dle územního plánu se předpokládaly na dobu 8 let při finančních nákladech cca 7 mil. Kč.



Hala č. 101



2004

Orgány města proto nepřistoupily ihned k podpisu smlouvy o převodu, ale zabývaly se způsobem dořešení likvidace ekologických škod ve spolupráci s ministerstvem obrany, ČIŽP a MŽP (vyjasňování postupu řešení a způsobu odstraňování ekologických škod). Město poté poskytlo všechny podklady MŽP. Ty byly konfrontovány se staršími doklady a údaji a bylo konstatováno, že z odborného hlediska přetrvává stav znečištění, který je nutno řešit. MŽP poté požadovalo důkaz, že škody na místě zůstaly jednoznačně po sovětské armádě a působení Armády ČR nemělo již na ekologii vliv. Na základě dalších jednání poskytla armáda požadované podklady v květnu 2004. Následně MŽP garantovalo, že bude řešit dokončení likvidace ekologických škod (pro MŽP tato povinnost vyplývá z Usnesení vlády ČR č. 2 ze 6. 1. 1993).



Hala č. 38 s architektonicky hodnotnou konstrukcí, avšak v havarijním stavu; zde umístěná galvanovna byla nejvýznamnějším původcem ekologických škod

Neočekávanou komplikaci vyvolal proces převodu vlastnictví tím, že zablokoval nakládání s nemovitostmi. To se ukázalo jako problém při přípravě stavby, jež byla pro město prioritní – úseku obchvatu Olomouce, jehož trasa se areálu dotýká. Město bylo dalšími jednáními (i uzavíráním smluv) s Ředitelstvím silnic a dálnic a armádou nuceno řešit jak podmiňující infrastrukturní stavby, tak majetkové otázky k majetku, který ještě nevlastnilo.

Zároveň s otázkami ekologie a majetkovými město rovněž intenzivně připravovalo opatření, jež by po převzetí areálu umožnila provozovat infrastrukturu (zvláště napojení dalších subjektů) a omezila náklady a ztráty.

V červnu 2004 Statutární město Olomouc podepsalo smlouvu o převodu, v září 2004 došlo k fyzickému převzetí areálu od ministerstva obrany městem Olomouc a v období od října do poloviny prosince 2004 proběhlo v areálu kasáren Neředín geofyzikální měření a pyrotechnický průzkum. Současně probíhala i jednání se zástupcem MŽP, odboru ekologických škod, nad postupem při likvidaci ekologických škod a v období od 9/2004–2/2005 proběhla oponentní jednání k aktualizované analýze rizik (AAR). Po ukončení oponentních jednání vyhlásilo MŽP výběrové řízení na doprůzkumné práce a vypracování studie proveditelnosti provádění sanačních prací. Doprůzkumné práce měly být ukončeny do října 2005 a následně měla být zpracována vlastní studie proveditelnosti dokončení sanace předmětné lokality, která by obsahovala identifikaci možných sanačních metod, posouzení rizik selhání jednotlivých řešení, určení ekonomického a mimoekonomického efektu jednotlivých řešení a konečně výběr nejvhodnějšího řešení sanačních prací.

Další postup

Na základě výsledků doprůzkumu a závěru studie proveditelnosti MŽP vyhlásí v roce 2006 výběrové řízení na realizaci sanačních prací v areálu. Předpoklad fyzického zahájení realizace sanačních prací je ve druhé polovině roku 2006.

Zároveň se ke konci roku 2005 předpokládá příprava projektové dokumentace a dalších podkladů pro uplatnění projektu v rámci operačního programu Průmysl a podnikání – program Reality, strukturálních fondů EU (koncepce, DUR, DSP, EIA, Studie proveditelnosti).

Celkové náklady na přípravné práce dosud nebyly vyčísleny. Projektový tým pro přípravnou fázi projektu počítá s účastí asi 10 pracovníků olomouckého magistrátu, projektová příprava bude zpracována převážně dodavatelsky.

Závěrem nezbyvá než konstatovat, že pokud bude za 10 let v Olomouci-Neředíně vědeckotechnický park či jiné zařízení pro inovativní podnikání a výzkum, bude to velkým vítězstvím nejen pro široký tým zúčastněných politiků, úředníků, specialistů a později investorů, ale pro celou Olomouc. Jinde lze pravděpodobně nalézt podstatně „komplikovanější“ lokality brownfields – přesto příprava tohoto území bude představovat dlouhodobou finanční a organizační zátěž, která může být vyvážena pouze eliminací brownfields a přípravou hodnotného rozvojového území bez nároků na omezené plochy volné okolní krajiny.

*Tomáš Pejpek, autorizovaný architekt, & Radovan Sítek, odborný pracovník Magistrátu města Olomouce
Foto: T. Pejpek, letecký snímek je vlastnictvím Magistrátu města Olomouce*



PŘÍLOHA 3

Případ Vaňkovka, Brno

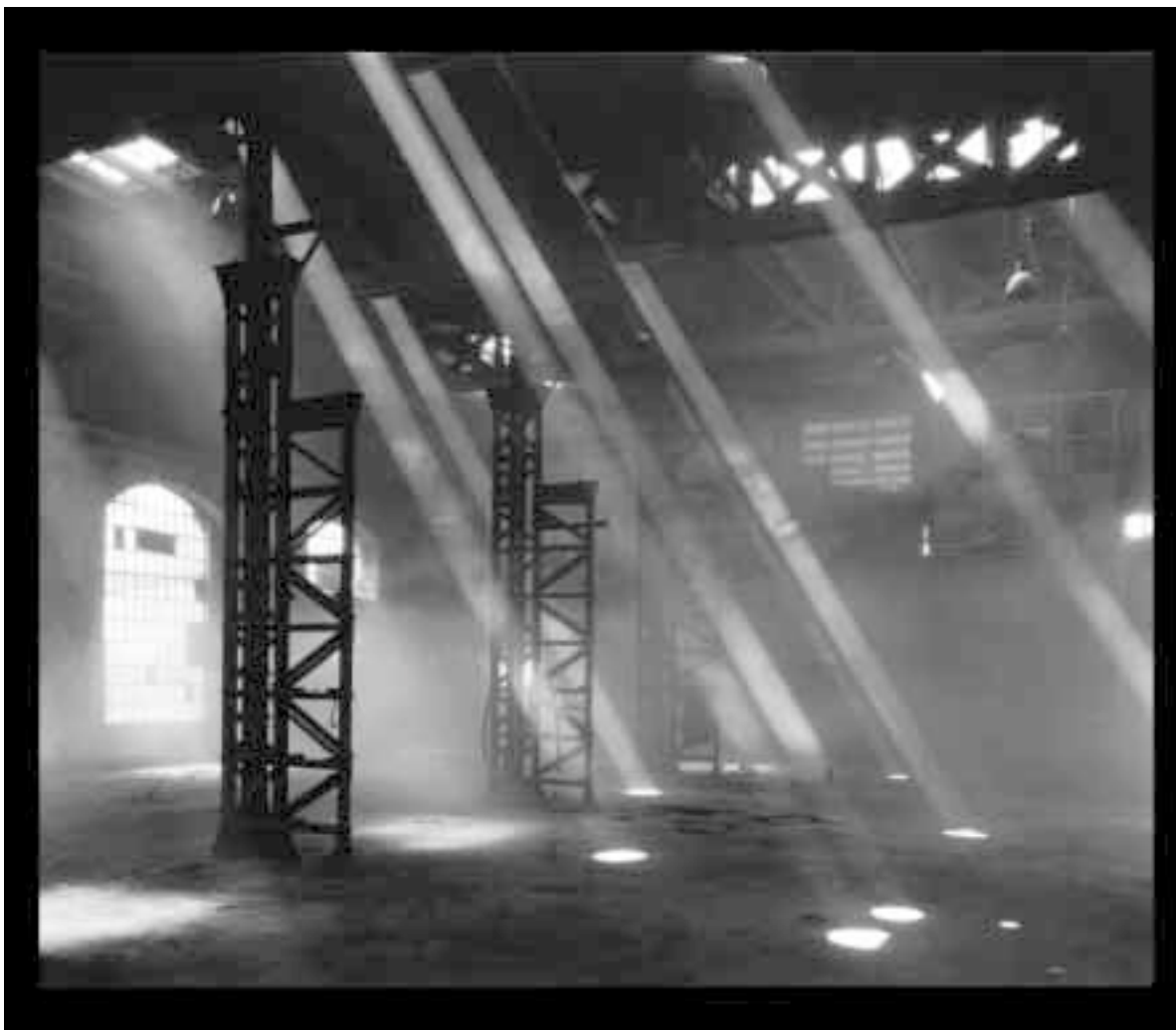


Vaňkovka krok za krokem...

Vaňkovka – bývalá strojní továrna Friedricha Wanniecka – byla jako více než dvouhektarový areál s pozoruhodným souborem budov zapsána v r. 1992 do seznamu památek průmyslové architektury ČR. V době svého vzniku v r. 1864 stála továrna za hradbami historického jádra, díky výstavbě ve svém okolí se však Vaňkovka postupně ocitla prakticky v centru města – na frekventované cestě mezi hlavním autobusovým a vlakovým nádražím.

Vaňkovka je důležitým symbolem industriální kultury Moravy a má historický význam vzhledem k souvislosti s řemeslnou a průmyslovou kreativitou místního obyvatelstva. Brno bylo v období průmyslové epochy skutečným centrem inovací a technických vynálezů a Vaňkovka svého času představovala inovaci a technologický pokrok města. Ve své současné rozvojové strategii chce Brno na tyto kořeny navázat.

V této příloze demonstrujeme, jak důležitou tvořivou a vizionářskou roli představuje občanská iniciativa a neziskový sektor právě v procesu regenerace místních brownfields. Příloha je prezentována Občanským sdružením Vaňkovka, které se angažovalo ve znovuvyužití tohoto areálu po dobu 10 let. Příběh dokazuje, že znovuvyužití brownfields je běh na dlouhou trať, plný zvrátů a nutných kompromisů.



Světla v Jádroně, foto: Václav Jirásek



Fasáda šaten bývalé slévárny (budoucí Salon Vaňkovka)

První krok – seznamujeme se s Vaňkovkou

Po listopadu 1989 jsme se při rozhovorech se zahraničními odborníky zajímali hlavně o jejich zkušenosti z vývoje amerických i západoevropských měst v posledních dvaceti letech. V sedmdesátých letech se totiž urbanismus soustředil na rostoucí nároky automobilové dopravy, které ještě umocnila neuvážená politika podporující podnikatelskou výstavbu na zelené louce. Mnohá městská centra tak ztratila svou tradiční obchodní a společenskou funkci a postupně se vylidňovala. V té době se v Brně začal připravovat projekt Jižního centra – projekt urbanizace rozsáhlého, nedostatečně využitého území mezi vlakovým a autobusovým nádražím. Ve východní části tohoto území se rozkládal více než dvouhektarový průmyslový areál bývalé strojírny a slévárny Vaňkovka. Kolem jeho chátrajících objektů procházely denně nevšimavě tisíce lidí...

Poprvé byl námět revitalizace Vaňkovky zveřejněn v r. 1993 v příspěvku o projektu Jižního centra na slavnostní konferenci k 750. výročí města Brna a byl publikován v katalogu této konference. V r. 1994 jsme začali spolupracovat s odborníky z nevládní organizace Project for Public Spaces (PPS) z New Yorku. Ti náš záměr nového využití Vaňkovky podpořili svými zkušenostmi i startovním grantem z americké nadace. Bývalá továrna podle nich představovala městotvorný prvek a potenciální magické místo, které může nastartovat oživení okolního zanedbaného území. Podobné projekty se totiž již v Americe i Evropě realizovaly – a mnohdy se o ně zasloužila malá skupina nadšených a vytrvalých lidí, kteří jsou všude na světě nevyčerpatelným zdrojem energie, nápadů i znalostí místních souvislostí.

Rozhodli jsme se proto založit nadaci. V té době to byla nejjednodušší forma sdružení občanů. Cílem nadace byla zejména podpora záměru rekonstrukce a oživení areálu Vaňkovka v Brně pro obchodní, kulturní a vzdělávací účely. Naším vkladem do nadace bylo v počátku ovšem pouze naše nadšení a pracovní nasazení. Pak nám ale



Strojírna a prostor pod jeřábovou dráhou

finančně i metodicky pomohla podpora od PPS, jež umožnila začít pracovat na studii proveditelnosti a uspořádat výstavu uměleckých fotografií Vaňkovky Václava Jiráska. Katalog k této výstavě se stal prvním propagačním materiálem revitalizace Vaňkovky.

Po komunálních volbách v r. 1994 jsme se obrátili na Radu města Brna (RMB), informovali jsme ji o dosavadní činnosti a požádali o podporu. RMB delegovala do rady nadace dva zástupce města a povolila nám bezplatné užívání magistrátní pošty a telefonu.

Během dalších měsíců jsme shromáždili podklady pro předběžnou studii realizovatelnosti



PŘÍLOHA 3

nového využití celého areálu. Byly to jak záměry potenciálních pronajímatelů a uživatelů jednotlivých prostorů ve Vaňkovce, tak také technické podklady – výkresy jednotlivých objektů, statické posouzení stavebních konstrukcí apod. Pronikli jsme také do základů obchodního marketingu. S metodickou pomocí amerického kolegy jsme odhadovali kapacity různých sortimentů existující obchodní sítě i koupěschopnost brněnských občanů, sčítali kolemjdoucí chodce, provedli anketní šetření atd.

V r. 1995 jsme shrnuli výsledky do přehledné „samizdatové“ brožury s textem v české a anglické verzi, a umožnili jsme tak Vaňkovce, aby si získala příznivce i v zahraničí. Doplnili jsem ji barevnými fotografiemi a schémata a následně jsme s výsledky této studie seznámili širší veřejnost. Bylo to na prvním *Setkání přátel Vaňkovky*, které jsme uspořádali v Moravské galerii. Během r. 1995 jsme věnovali spoustu energie kontaktům s představiteli města a jejich přesvědčování. Chtěli jsme, aby město intenzivně usilovalo o získání Vaňkovky v rámci privatizace, neboť v té době patřila Vaňkovka státnímu podniku ZETOR. Pro tuto myšlenku jsme získali pochopení prvního náměstka primátora. Po zdoluhavých jednáních se podařilo, že byla Vaňkovka jako památkově chráněný areál vyjmuta z „balíku“ zbytkového majetku státního podniku ZETOR, jehož komplikovaná privatizace se pak opravdu táhla další léta. Postupně jsme shromáždili různé technické i ilustrační materiály a spolupracovali jsme s městem při přípravě oficiálních marketingových materiálů, používaných pro propagaci Vaňkovky v rámci projektu celého Jižního centra. Kontakt na Nadaci Vaňkovka byl tehdy uveden i v brožurách pro veletrhy IMOS Realex v Praze a MIPIM v Cannes.

Druhý krok – otevření Vaňkovky

V r. 1996 jsme uzavřeli písemnou smlouvu s vedením státního podniku Zetor, že můžeme uspořádat přímo v areálu Vaňkovky velkou kulturní akci *Pro Vaňkovku*, na kterou se přišlo podívat více než 1 000 lidí. Byl to úžasný zážitek, slavné zmrtychvstání! Město organizaci akce podporovalo a částečně ji spolufinancovalo. Zbytek dodal nebo dotoval soukromý sektor – stavební firma sídlící v sousedství pomohla upravit terén a půjčila elektrický kabel, pivovar Starobrno dodal sponzorsky pár soudků piva atd. Velmi nám také pomohlo ocenění v soutěži o cenu Místa v srdci, které jsme získali koncem r. 1996. Dodalo nám to další odvalu a chuť do práce a také z našeho hlediska veledůležitou finanční odměnu 100 000,- Kč. Ta nám pak před další sezónou umožnila zprovoznit část prostor v budově Modelárny. Odborníci ze Zetoru, kteří Vaňkovku důvěrně znali, nám na základě smlouvy provedli



Týden dětské tvořivosti 97 (JUNIOR – DDM)



Anna Franková – odkaz pro současnost



ČT Brno natáčí v Jádroně



Hudba k 9. 9. 99, foto: fixca.info



BROWNFIELDS SNADNO A LEHCE

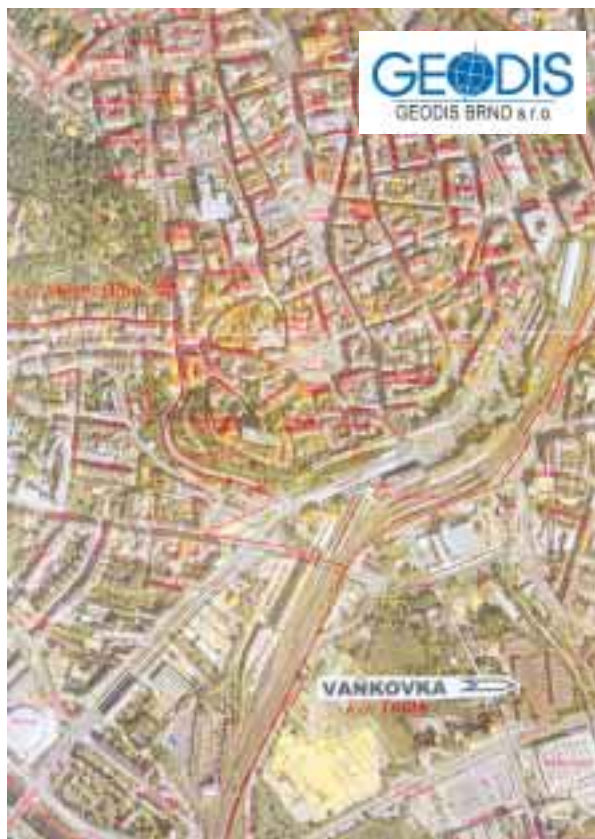
kontrolu a opravu elektrické instalace a hadicí do objektu přivedli z hlavního uzávěru vodu. Učni ze sousedního stavebního učiliště za levný peníz zasklilí rozbité okenní tabulky a my jsme otloukli opadávající omítku a provedli úklid. V budově tohoto učiliště jsme hned v lednu uspořádali další *Setkání přátel Vaňkovky*, tentokrát s odborným výkladem.

Na podzim téhož roku jsme podnítli Útvar hlavního architekta, aby zadal zpracování stavebně-historického průzkumu, protože bez vyjasnění podmínek památkové ochrany nelze připravit žádný reálný projekt. PhDr. Crhonek – autor průzkumu a uznávaný brněnský historik architektury – propagoval v následujících měsících myšlenku revitalizace Vaňkovky na několika přednáškách i v rozhlasovém pořadu. V Českém rozhlase Brno jsme měli od začátku trvalou podporu!

Pro rok 1997 jsme si proto troufli připravit již více akcí a získali jsme na ně také finanční příspěvek – od města Brna, nadace Open Society Fund a nadace Partnerství.

Během jara až podzimu 1997 se ve Vaňkovce vystřídalo mnoho různých aktérů i návštěvníků – proběhly zde workshopy se slovenskými a rakouskými výtvarníky, výstava *Anna Franková – odkaz pro současnost*, týden dětské tvořivosti s názvem *Modelárna 97*, čtyřdenní *Festival v prvním patře* za účasti začínajících divadelních souborů a tři koncerty. Vaňkovku tak poznávali lidé z nejrůznějších zájmových a společenských skupin a postupně přibývalo těch, kteří sami přicházeli s vlastními náměty dalších akcí: spolupracovali jsme s Domem dětí a mládeže JUNIOR na Dornychu, nadací Nová škola, Romskou sekci Helsinského občanského shromáždění, Židovskou obcí, FAVU a získali jsme i další příznivce a pomocníky.

V létě r. 1997 jsme na základě opakovaně vyslovovaných obav odborníků iniciovali na odboru životního prostředí MMB vypracování průzkumu ekologického znečištění areálu, aby se alespoň řádově upřesnily rizikové náklady budoucích investorů. Průzkum v zásadě potvrdil předpokládaný druh a intenzitu znečištění, vyčíslil vzniklé vícenáklady a současně varoval, že zatékání do hal neopravenými střechami může ohrozit spodní vody! V prosinci 1997 Zastupitelstvo města Brna po dlouhých měsících dohadování definitivně rozhodlo, že město podepíše trojstrannou smlouvu s Fondem národního majetku a Konsolidační bankou, v níž se zavazuje, že za převedení Vaňkovky do vlastnictví města v rámci privatizace uhradí ze svého rozpočtu Konsolidační bance část dluhu Zetoru, s. p., a to ve výši úředního odhadu – 36,6 mil.Kč. Podařilo se to ovšem až na druhý pokus – po neúspěšném říjnovém zasedání nám pomohla reakce brněnských medií (které se o Vaňkovku trvale zajímají) a také snad to, že jsme se vydali se svými argumenty přímo na schůzky politických klubů.



Vaňkovka z ptačí perspektivy (ortofotomapa GEODIS BRNO, spol. s r. o., www.geodis.cz)



Dny evropského dědictví 2002



Heuréka 2002 – vědecká herna v Jádrovně

Vzhledem k novele zákona o nadacích jsme koncem r. 1997 založili nástupnickou organizaci – nynější Občanské sdružení Vaňkovka – pod jehož jménem od té doby realizujeme záměry původní nadace.

Na základě odezvy kulturní veřejnosti na akce ve Vaňkovce jsme do r. 1998 vstupovali s odhodláním uhájit v rámci programu výběrového řízení na investory revitalizace Vaňkovky třípatrový objekt Modelárny a pro neziskové tvůrčí aktivity nejmenší z hal – Jádrovnu.

Od dubna r. 1998 opět ožila Modelárna – zahájili jsme seminářem pro neziskové organizace o strategii rozvoje města na Den země ve spolupráci s Českým svazem ochránců přírody, následoval(a) „Pleš“ studentů architektury, týdenní workshop slovenských studentů Akademie výtvarných umění z Ružomberoku, další ročník divadelního festivalu v souběhu s multikulturním festivalem *ETHNOBRNO*, jež organizovala opět Romská sekce hCa, a týden *Snění o Vaňkovce* opět v režii Domu dětí a mládeže JUNIOR. Díky intenzivní práci dobrovolníků na čištění Jádrovny se tato hala poprvé v celé své kráse představila při *Továřenské párty* v červnu 1998. V následujících letech zde společnost ARS KONCERT pořádala *Expozice nové hudby*, které nahrávala ČT Brno. (Dokumenty o Vaňkovce v archivu ČT Brno by jistě vydaly na celovečerní pořad!)

Během Dnů evropského dědictví jsme pod názvem *Za záchranu Vaňkovky* poprvé pro veřejnost otevřeli severojižní průchod dosud nepřístupným areálem...

V letech 1998 a 1999 se Vaňkovka stala pojmem na kulturní mapě Brna i regionu a získala pozornost i podporu také v zahraničí. Kromě organizace Project for Public Spaces a nadace Místa v srdci to byla také nadace Prince of Wales Business Leaders Forum, Nadace pro rozvoj občanské společnosti, nadace Open Society fund, nadace VIA a nadace Partnerství. (Zakladatelka Nadace pro občanskou společnost paní Wendy W. Luers Vaňkovku v r. 1999 navštívila.)

Ve Vaňkovce se v té době uskutečnilo přes sto sedmdesát akcí – poslední z nich 27. listopadu 1999. Většina z nich byla v Modelárně, ale stále větší oblibu si získávala atmosféra Jádrovny a její unikátní akustika.

V červnu se v Modelárně během týdenního workshopu zamýšleli nad budoucností Vaňkovky studenti urbanismu z New Yorku, Dortmundu a Vídně a jejich profesori Ron Shiffman, Petr Zlonický a Gerhard Schimak. Postupně krystalizovala představa o využití jednotlivých objektů areálu – Modelárnu a Jádrovnu jsme chtěli zachovat pro nekomerční kulturu, zatímco velké haly Strojírny a Slévárny včetně „budovy úřednictva“ by měly přinášet zisk svým komerčním využitím. V tomto duchu vyznělo dokonce ještě usnesení Zastupitelstva města Brna z 5. září 2000, kdy město vložilo areál Vaňkovky do své akciové společnosti Jižní centrum Brno.

4. ZMB doporučuje společnosti JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a. s., umožnit v rámci schváleného programu obecně prospěšnou činnost Občanského sdružení Vaňkovka (zaměřenou na kulturu a vzdělávání) v objektech bývalé Modelárny a Jádrovny – na základě předložené studie realizovatelnosti.

Nakonec ale vše dopadlo jinak: aktivity našeho sdružení Vaňkovku nejen zdokumentovaly a zviditelnily, ale pomohly jí také vyřešit složitý vlastnický problém. Naši činnosti se zvýšil společenský potenciál, a tím i komerční



Mezinárodní studentský workshop 1999



Plánovací víkend 2001



atraktivita lokality, kterou chtělo město Brno využít – mimo jiné také proto, aby omezilo tlak na výstavbu na zelené louce. Konečně i ti, kdo památkově chráněnou Vaňkovku považovali dlouho pouze za nepříjemnou komplikaci a prostor pro „alternativní kulturu“, začali chápat její oživení v širších souvislostech. Potvrdilo se tak, že zahraniční zkušenosti platí i u nás!

Město Brno nám přispívá každoročně na kulturní a propagační akce, jež ovšem v posledních letech již nemohly probíhat v samotném areálu. Výjimkou bylo zpřístupnění Jádrovny pro hudební festivaly ARS KONCERTU a také například pro koncert Ivy Bittové, což nám umožnilo uspořádat v tomto prostoru také *Dny evropského dědictví*. V r. 2002 navštívili zatím poslední EHD ve Vaňkovce také potomci zakladatele Friedricha Wanniecka, kteří žijí v Mnichově.

Třetí krok – projektování nové Vaňkovky

Brzy poté, co se město Brno v září r. 2000 stalo majitelem areálu, se objevil „skutečný a velký“ investor!

Německá firma ECE prezentovala na radnici svůj záměr – investovat cca 3 miliardy Kč do výstavby obrovského *shopping mallu* – 37 000 m² obchodních ploch. Zprvu tento záměr likvidoval celou Vaňkovku – až na uliční fasádu administrativní budovy. Firma je zkušený investor, specializovaný na projekty tohoto druhu, a byla proto ochotna se zástupci našeho sdružení hned od počátku komunikovat. Sdružení Vaňkovka v následujících měsících připravilo několik akcí za účasti odborníků a veřejnosti, zaměřených na širší souvislosti této stavby. První byl plánovací víkend pro veřejnost s názvem *Ulice ve Vaňkovce*, který byl zaměřený na veřejné prostory a probíhal přímo v areálu. Další dvě akce se konaly za účasti zahraničních expertů, odborné veřejnosti, představitelů města a ECE. Byl to kulatý stůl o regeneraci městských center a o urbanistických i ekonomických souvislostech výstavby velkých nákupních komplexů. Následoval workshop *Všechny cesty vedou do Vaňkovky*, zaměřený na podporu pěší dopravy v okolí Vaňkovky. Výsledků všech těchto akcí využilo sdružení Vaňkovka jako účastník územního i stavebního řízení ve svých připomínkách ke zpracovávané dokumentaci. Představitelé ECE konstatovali, že tento přístup a aktivní participace veřejnosti výsledně přispěly k lepší kvalitě jejich projektu.



EHD 2001



Experti, město a ECE – listopad 2001



Bourání Modelárny

Čtvrtý krok – rekonstrukce Vaňkovky

Po demolicích, které proměnily takřka celý blok ve staveniště nákupní Galerie Vaňkovka, zůstaly z pěti objektů památkově chráněného areálu Vaňkovky stát pouze dvě budovy – hala Strojírny a „budova úřadnictva“, zatímco torzo Jádrovny a fasáda části Slévárny jsou integrovány do novostavby. Dvě ponechané budovy bude Městská rozvojová společnost Jižní centrum Brno kompletně rekonstruovat. Z toho bývalou Strojírnu opraví v první fázi do podoby univerzálního halového prostoru, na jehož využití vypsala výběrové řízení. Po více než 15 letech tak toto území přímo ve středu města přinese městu užitek a příjem.



PŘÍLOHA 3



Bourání části jádrovny



Stavba nákupní Galerie Vaňkovka

Pátý krok – čeho jsme dosáhli?

Jako uznání naší práce pronajalo ECE Občanskému sdružení Vaňkovka dlouhodobě a za velmi výhodných podmínek část zrekonstruovaných prostorů přízemí šaten bývalé Slévárny. Vznikne zde Salon Vaňkovka, který bude sloužit potřebám nevládních organizací a veřejnosti z Brna i celého kraje. Prostory v přízemí (celkem cca 450 m²) budou využity např. pro informační centrum, „kavárnu na půl cesty“, prodej výrobků z chráněných dílen a velmi potřebný univerzální sál, který bude sloužit pro kulturní i společenské akce – a to zejména ty neziskové. Předpokládáme, že Salon Vaňkovka bude organizovat příležitostné akce také venku – v nově vzniklém veřejném prostoru, jehož krystalizační jádro bude tvořit nová pěší ulice pod opravenou jeřábovou dráhou.

Vaňkovka přináší do 21. století poselství tvořivosti a lidské spolupráce a právě tyto vlastnosti nám pomohou uspět v konkurenci EU. Širším cílem našeho záměru je ovlivnit také využití nyní městského majetku – zrekonstruované Strojírny – pro veřejné účely. Považujeme za optimální realizovat v tomto objektu centrum interaktivního vzdělávání mládeže, které pracovně nazýváme Studio Vaňkovka. Je to rozsáhlý projekt uskutečnitelný pouze na základě širokého partnerství a s pomocí strukturálních fondů EU. Na přípravě tohoto projektu spolupracujeme již déle než dva roky s JUNIOREM – Domem dětí a mládeže – za morální i finanční podpory Jihomoravského kraje. Projekt tohoto druhu však potřebuje spolupráci a podporu mnoha institucí včetně zastupitelstva Statutárního města Brna. Součástí našeho záměru, který jsme předložili JCB, a. s., je proto návrh založení nového právního subjektu, jenž bude schopen řídit další přípravu projektu a posléze i jeho provoz.

57

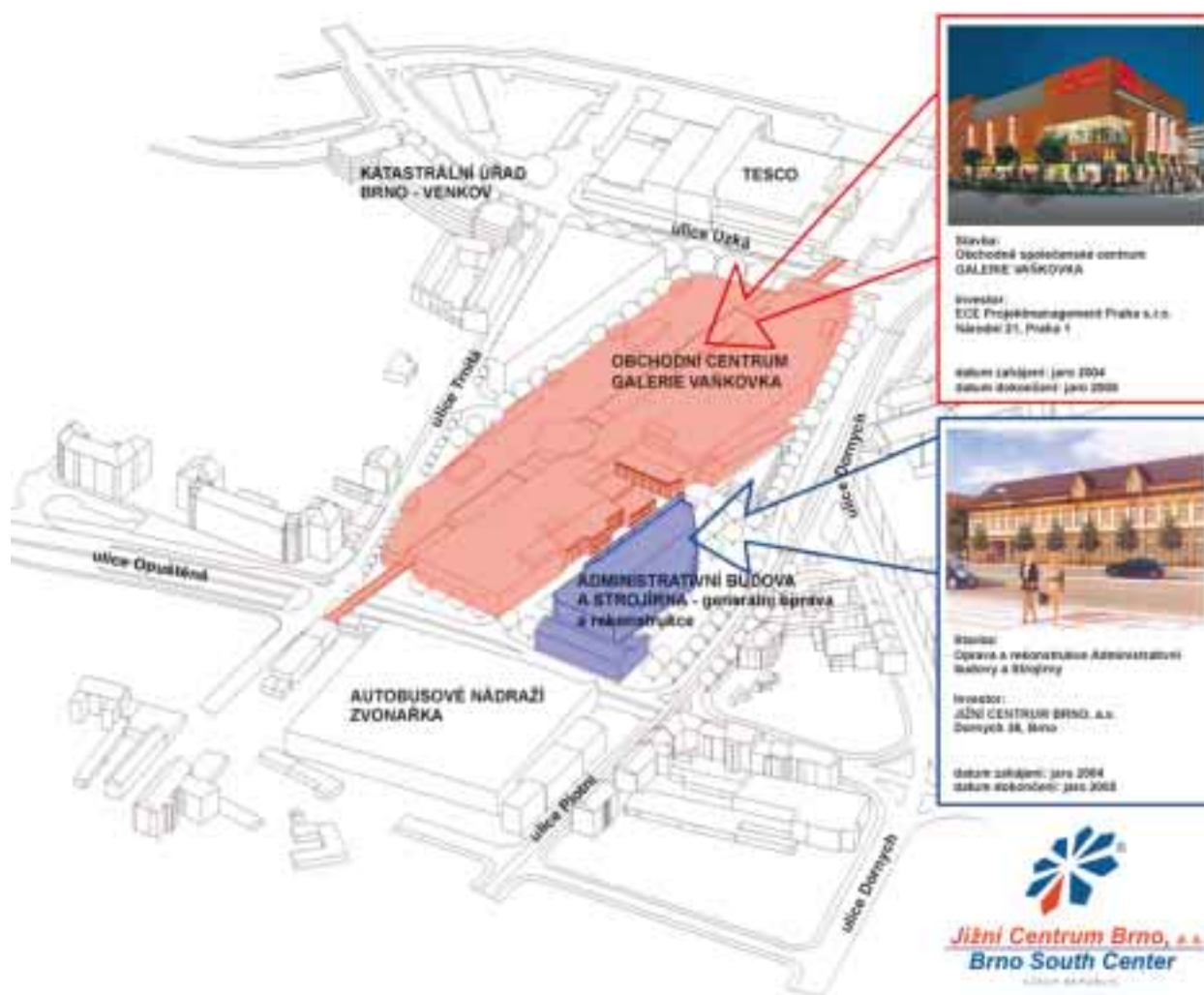


Modře – zachovaná část areálu

Jistě se teď mnozí lidé ptají, zda se nedalo zachránit z Vaňkovky víc a proč jsme se rázně nepostavili proti zbourání Slévárny a Modelárny? Během více než deseti let, kdy jsme se podporou znovuvyžití Vaňkovky aktivně zabývali, se v Brně neobjevil žádný investor, jenž by měl zájem o komerční využití celého památkově chráněného a nevyužitého komplexu. Město samo do rekonstrukce takového areálu nemohlo jít kvůli rizikům, jaké by taková investice pro samosprávu představovala. Neexistovaly u nás ani žádné dotační tituly, které by městu s revitalizací rozsáhlé lokality pomohly. To, že silný investor vylepšil soukromými prostředky ekonomický přínos části tohoto území, zajistilo potřebnou stabilitu na zbývajícím území areálu. To vedlo k tomu, že investorská rizika se pro město natolik zlepšila, že je nyní schopné je akceptovat. Kdyby se tak nestalo a kdyby na obou stranách plotu nepřevládá v ten pravý čas ten správný realismus, mohl by takový investor od svého záměru upustit a realizovat svoji investici jinde. Chátrání areálu by pak beznadějně a rychle pokračovalo a celá oblast by se propadala do stále větších problémů. Za několik let by již nebylo co zachraňovat. Vše tedy mohlo dopadnout daleko hůř!



Dělíme se zde o svou zkušenost hlavně z toho důvodu, abychom inspirovali další a pomohli jim v chápání celého procesu. Bude li někdo úspěšnější, než jsme v něm byli my, bude nám to činit nesmírnou radost.



Šestý krok – nový život ve Vaňkovce

Ten by měl začít na jaře r. 2005...

*Ing. arch. Eva Staňková
Občanské sdružení Vaňkovka
Email: e.stankova@tiscali.cz*

Foto: archiv sdružení Vaňkovka – Eva Staňková (pokud není uvedeno jinak)



PŘÍLOHA 4

Příklad kategorizované rizikovosti průmyslových činností

RIZIKOVOST LOKALIT BROWNFIELDS

Přítomnost škodlivin a kontaminace na opuštěných lokalitách

Na lokalitách, které byly v minulosti využívány k různým účelům, mohou být dodnes přítomny škodlivé látky. Kontaminovány mohou být:

- zeminy
- podzemní voda
- stavební konstrukce

Ke kontaminaci zemin a podzemních vod mohlo docházet:

- při haváriích (havarijní poruchy zařízení, požáry apod.) nebo:
- systematicky, pozvolně (neopatrné nakládání se škodlivými látkami, nevhodné skladování škodlivých látek, pozvolné úkapy a úniky z technologií a z potrubních vedení, vypouštění náplní při opravách strojů, tankování pohonných hmot, usedání škodlivého prachu z odsávání od strojů a z ventilace, úniky z netěsných jímek, nádrží a kanalizací atd.)

Nejobvyklejšími škodlivými látkami přímo ve starých konstrukcích bývají zejména:

- azbest (izolace zdí, střech, potrubí a různých technologií)
- nátěry (suříkové barvy na kov s olovem)
- impregnace podlah oleji
- někdy bývají škodlivinami impregnovány i vnitřní omítky (prašné provozy, moření kovů, galvanovny apod.)

Není neobvyklé, že se na opuštěných průmyslových lokalitách dodnes nacházejí například:

- uskladněné škodliviny z minulé výroby a skladování
- různé nádrže a jímký (nadzemní či podzemní) se zbytky původních náplní
- transformátory a jističe s olejovými náplněmi, často i s obsahem PCB
- značné znečištění mohou obsahovat také staré kanalizace a potrubní řády

Ze všech takovýchto objektů může často stále docházet k pokračující dotaci znečištění do zemin a podzemních vod.

Terén na starých průmyslových lokalitách býval často vyrovnáván navážkami, ke kterým se využívaly různé odpady a které mohou také obsahovat škodliviny.

Běžné bývají na starých lokalitách přímo i skládky nejrůznějších odpadů, buď na hromadách, nebo porůznu jako výplně terénních depresí, jam po starých výkopech apod.

Takovéto navážky a skládky mohou být opět zdrojem stále pokračující dotace škodlivin do podzemních vod. Z tohoto pohledu jsou nebezpečné zejména různé odpady z hutnictví, z chemického průmyslu, z úpraven rud, různé kaly, popeloviny, odprašky, odpady z demolic některých technologií atd. Některé druhy navážek mohou být i radioaktivní.

Mylný je častý názor, že malé podniky a provozovny bývají méně kontaminovány. Naopak: v malých provozovnách bývala velmi často nižší úroveň provozní kázně při nakládání s různými škodlivinami; různé kaly a jiné odpady bývaly často volně ukládány na vlastních dvorech a technologie bývaly často nedokonalé a zastaralé.

Závažnou kontaminaci nacházíme i na velmi starých lokalitách, kde byla činnost zahájena již v počátcích průmyslové revoluce. Odpady a jiné škodliviny byly tehdy při malých množstvích likvidovány často přímo na místě, přičemž ochraně životního prostředí nebyla věnována žádná pozornost a nízká byla z dnešního pohledu i úroveň tehdejších technologií.

V průmyslových podnicích začala být ochraně životního prostředí u nás věnována poněkud větší pozornost až od cca sedmdesátých let, přesto však naprosto běžně docházelo dále k systematickým únikům škodlivin z výroby, skladování i dalších manipulací a k nevhodnému ukládání odpadů.

Výraznou změnu tohoto stavu znamenala u nás až implementace nové environmentální legislativy na počátku devadesátých let 20. století, která klade důraz na prevenci úniků škodlivin, kdy došlo v průběhu několika let k dramatickému omezení další nekontrolované dotace znečištění do životního prostředí. To však často neplatí pro úplně malé provozovny různého druhu, jež u nás v té době začaly vznikat, ve kterých byla a je úroveň provozní kázně často velmi nízká a jimž je často věnována i nižší pozornost ze strany úřadů (drobné autoservisy, autovrakoviště, malé provozy povrchových úprav kovů apod.).

Rizika z kontaminace

Přítomnost kontaminace na opuštěných lokalitách může reprezentovat typicky následující rizika.

CHARAKTER KONTAMINACE	RIZIKO	NEJBĚŽNĚJŠÍ KONTAMINANTY	OVĚŘENÍ
přípovrchová kontaminace zemin v ploše lokality (do hloubky cca 0,6 m pod terémem), skládky, navážky	zdravotní ohrožení uživatelů lokality (kontakt se škodlivinami, neúmyslná ingesce, vdechování prašnosti)	TK, PAU, PCB, u navážek např. z popelovin je žádoucí ověřovat i radioaktivitu	odběr povrchových vzorků, mělká sondáž
	přestup znečištění do podzemních vod	RL, TK, PAU, PCB	výluhové zkoušky zemin, vzorkování podzemních vod z vrtů
kontaminace zemin ve větších hloubkách	zdravotní ohrožení uživatelů lokality z vdechování emisí těkavých škodlivin	BTEX, CIU	odběr vzorků půdního vzduchu
	přestup znečištění do podzemních vod	specificky podle druhu aktivit, které jsou příčinou kontaminace	výluhové zkoušky zemin, vzorkování podzemních vod z vrtů
znečištění podzemních vod	zdravotní ohrožení uživatelů lokality z vdechování emisí těkavých škodlivin	BTEX, CIU	odběr vzorků půdního vzduchu
	zdravotní ohrožení uživatelů podzem. vod, ohrožení podzemních vod v okolí, po směru jejich proudění od lokality, možnost znečištění povrchových vod	specificky podle druhu aktivit, které jsou příčinou kontaminace	vzorkování podzemních vod z vrtů
kontaminované stavební konstrukce	zdravotní ohrožení uživatelů objektu	asbest RL	ověření materiálu konstrukce objektu
staré jímky, nádrže	přestup znečištění do zemin a podzemních vod	specificky, podle druhu aktivit, nejčastěji ropné látky	vzorkování náplně jímek a nádrží, vzorkování zemin a podz. vod ve vrtech

Vysvětlivky: RL = ropné látky, TK = těžké kovy, PAU = polyaromáty, BTEX = aromáty, PCB = polychlorované bifenyly

Závažnost znečištění se hodnotí tzv. analýzou rizika, jejímž podkladem jsou výsledky průzkumu a vzorkování kontaminace. V prvním kroku se provádí orientační hodnocení na základě porovnání koncentrací škodlivin ve vzorcích zemin, půdního vzduchu a podzemní vody s toxikologicky podloženými mezními koncentracemi, jejichž překročení znamená nepřijatelné zdravotní riziko pro uživatele lokality, resp. podzemních vod. V České republice nejsou zavedeny žádné oficiálně platné limity tohoto druhu.



PŘÍLOHA 4

Pro zdravotní ohrožení přímých uživatelů lokality je většinou rozhodující kontaminace přepovrchové vrstvy zemin a/nebo přítomnost těkavých škodlivin ve větších hloubkách a v podzemní vodě. Eliminace tohoto ohrožení často nevyžaduje sanaci lokality, pokud bude při jejím budoucím používání většina povrchu opatřena nepropustnými překryty, jak tomu bývá například u hypermarketů s vyasfaltovanými parkovacími plochami.

I pokud se podle závěrů analýzy rizika nemusí provádět sanace lokality, je nutno zhodnotit, zda uložení kontaminovaných demoličních materiálů nebo kontaminovaných zemin z výkopových prací při nové výstavbě nebude znamenat vícenáklady při nakládání s nimi podle odpadové legislativy.

Zjišťování a hodnocení kontaminace

Hodnocení rizikovosti z kontaminace opuštěných lokalit je víceetapový proces.

V prvním kroku prověřujeme závažnost podezření, že by lokalita mohla být kontaminována, a zjišťujeme, jaké škodliviny se na ní s největší pravděpodobností mohou vyskytovat. Tyto informace se snažíme získat z údajů o historii využívání lokality – o jaký druh výroby se jednalo, ve kterém období probíhala, jaké byly používané technologie, jak bylo nakládáno s odpady atd.

Jaké informační zdroje se zde nabízejí: archivy průmyslových podniků, archivy obcí, výpovědi pamětníků, zápisy v katastru nemovitostí, místní názvy, staré mapy, zprávy o starších průzkumech znečištění, záznamy úřadů o ekologických haváriích.

Důležitá je přímá terénní rekognoskace lokality, při které se zaměřujeme na posouzení stavu stávajících objektů, na identifikaci starých nádrží a jímek, starých kanalizací, na skládky odpadů, na navážky, na indikace znečištění zemin, jakými může být odlišný charakter vegetace, nebo na různě zbarvená místa na povrchu terénu.

Získané informace slouží k formulování podezření na závažnost, rozsah a typ kontaminace, k identifikaci možných ohnisek znečištění a k identifikaci škodlivin, které by se na lokalitě mohly potenciálně vyskytovat.

Toto podezření je nutno v dalším kroku prověřit orientačním průzkumem, při němž se provádí přímé vzorkování a analýza zemin, půdního vzduchu, podzemních vod, odpadů, obsahu jímek a nádrží. Při orientačním průzkumu se snažíme na základě dříve získaných indicií umisťovat vzorkovací body do míst (ohnisek), kde lze očekávat nejvyšší koncentrace škodlivin. Předchozí analýza historie využívání lokality a identifikace potenciálních kontaminantů umožňuje efektivní zaměření, a tím i zlevnění laboratorních analýz vzorků.

Náklady na orientační průzkum se u menších lokalit pohybují typicky na úrovni do 100–200 000,- Kč, u rozsáhlejších lokalit je nutno počítat s podobnou cenou na 1 hektar plochy. Cca 30 až 40 % ceny průzkumu reprezentují obvykle laboratorní analýzy.

Potvrdí-li orientační průzkum kontaminaci, je nutno ji ověřit a vyhodnotit podrobným průzkumem, který již obvykle ústí do zpracování analýzy rizika, jež je podkladem pro rozhodování o nezbytnosti sanace, resp. o omezeních v možnostech dalšího funkčního využití lokality. Navrhne-li analýza rizika sanaci, vymezuje i její koncepci, cíle a parametry.

Druh minulých aktivit a charakter kontaminace

Pro jednotlivé druhy průmyslových a dalších aktivit bývá vždy typická určitá škála škodlivin, které mohou být příčinou kontaminace.

Musíme však mít na zřeteli, že vedle základního výrobního procesu se prakticky v každém podniku vyskytují týlové a obslužné provozy s vlastní škálou typických potenciálních škodlivin.

Tak například základní výrobní proces v cihelně nebývá zdrojem kontaminace; samostatnými zdroji znečištění však mohou být její tepelný zdroj na topný olej, opravný a garáže vlastní dopravní techniky či trafostanice.

Dále uvedená tabulka uvádí nejběžnější typy potenciálních zdrojů kontaminace, které se na opuštěných lokalitách vyskytovaly často bez přímé vazby na charakter hlavního výrobního procesu. Kontaminaci tohoto původu lze nalézt na četných lokalitách, kde byl jinak hlavní výrobní proces prakticky bezproblémový.

ČINNOST, PROVOZ	TYPICKÉ KONTAMINANTY ZEMIN a/nebo PODZEMNÍCH VOD NA LOKALITĚ	KATEGORIE ZÁVAŽNOSTI	POZNÁMKA
garáže, autoparky	RL	2–3	Úkapy olejů.
dílny strojní údržby	RL, CIU	2–3	Oleje z náplní strojů, používání chlorovaných čisticích.
sklady a čerpací stanice pohonných hmot a olejů	RL, BTEX	3	Vlastní sklady a čerpací stanice pohonných hmot měly mnohé průmyslové i zemědělské podniky.
trafostanice, silnoproudé rozvodny	RL, PCB	2	Závažnější kontaminace bývá jen důsledkem havárií. PCB se v posledních více než 15 letech do náplní zařízení již nepoužívá.
tepelné a energetické zdroje na topný olej	RL, u těžkých olejů i PAU	2–3	Zdrojem kontaminace bývají především zásobníky a rozvody topného oleje.
velké stacionární stroje v nejrůznějších podnicích strojírenství, důlního průmyslu, hutnictví, energetiky, papírenství, i jinde	CIU	2	Kontaminace z chlorovaných rozpouštědel, používaných k čištění při opravách strojů.
výroba generátorového plynu z uhlí	PAU, kyanidy, TK, dusíkaté sloučeniny, fenoly	3–4	Dříve velmi rozšířená například ve sklářském či keramickém průmyslu i jinde.

Další část tabulky uvádí charakteristiku vybraných specifických výrobních a dalších aktivit se zřetelem k hlavnímu procesu:

62

ČINNOST, PROVOZ	TYPICKÉ KONTAMINANTY ZEMIN a/nebo PODZEMNÍCH VOD NA LOKALITĚ	KATEGORIE ZÁVAŽNOSTI	POZNÁMKA
povrchové části dolů	–	2	Často však kontaminace ze strojních provozů, dopravy, údržby.
koksovny	PAU, BTEX, kyanidy, dusíkaté sloučeniny, fenoly	4	
výroba svítíplynu	PAU, BTEX, kyanidy, dusíkaté sloučeniny, fenoly	3–4	V minulosti bývaly výroby svítíplynu v mnoha i menších městech. Dnes často tyto lokality slouží jako nenápadné pomocné provozy plynárenských podniků.
energetika	TK, někdy vyšší radioaktivita	2	Kontaminovány nejsou obvykle vlastní lokality, nýbrž lokality jiné, kde byly popeloviny používány k úpravám terénu.
hutnictví	TK, lokálně PAU, RL	2	Kontaminovány nejsou jen vlastní lokality, nýbrž též četné lokality jiné, kde byly velkoobjemové odpady z hutní výroby používány k úpravám terénu.
hutn. neželezných kovů	TK	2	

PŘÍLOHA 4

ČINNOST, PROVOZ	TYPICKÉ KONTAMINANTY ZEMIN a/nebo PODZEMNÍCH VOD NA LOKALITĚ	KATEGORIE ZÁVAŽNOSTI	POZNÁMKA
povrchové úpravy kovů	TK, někde též kyanidy	2–3	
strojírenství, kovovýroba	RL, někdy CIU	2	
chemický průmysl – organika	specificky, podle charakteru výroby	2–4	
chemický průmysl – anorganika	často TK, dále specificky, podle charakteru výroby	2–3	
sklady agrochemikálií	pesticidy, TK	2–3	
distribuční sklady chemikálií	CIU, BTEX	2–3	
vulkanizace, gumárenství	TK, PAU	2	
jemná elektrotechnika	CIU	2–3	
těžká elektrotechnika	RL, CIU, PCB	2–3	
kasárenské areály	RL, CIU	2–3	Kontaminace mívá původ v parkování, údržbách a opravách pojízdné techniky, ve skladování a v čerpacích stanicích pohonných hmot, v chemických čistírnách.
chemické čistírny oděvů	CIU	3	Kontaminace mívá původ v úniku z provozních náplní různého šrotového materiálu.
sběrné suroviny, vrakoviště	RL, někdy i PCB	2–3	Kontaminace mívá původ v úniku z provozních náplní různého šrotového materiálu.
autoservisy	RL	2–3	
potravinářství	–	1	
polygrafie	CIU, BTEX, NEL, TK	2	
výroba a sklady stavebnin	–	1	
výroba, skladování a používání asbestových výrobků	azbestová vlákna	3	
železniční depa	RL	2–3	
papírenství	někdy TK, azbest	1–2	
sklářství, keramika	někdy TK	1–2	
textilní průmysl	–	1	
kožedělný průmysl	TK	2–3	
karbonizace dřeva	PAU, fenoly	3	
zpracování dřeva obecně	–	1	
impregnace dřeva	PAU, fenoly, CIU	3–4	Kromě velkých impregnovaných pražců též nenápadné malé lokality, dnes v majetku rozvodných energetických závodů, kde se v minulosti impregnovaly sloupy el. vedení.



BROWNFIELDS SNADNO A LEHCE

Vysvětlivky k tabulce:

RL = ropné látky, TK = těžké kovy, PAU = polyaromáty, BTEX = aromáty, PCB = polychlorované bifenylly

Kategorie potenciální závažnosti kontaminace:

- 1 Nízké riziko významné kontaminace, zpravidla není nutno dále prověřovat, neomezuje funkční využívání území.*
- 2 Střední riziko významné kontaminace, lokální, plošně omezená ohniska kontaminace, nutno prověřit alespoň orientačním průzkumem, zpravidla není nutný náročný sanační zásah, zpravidla žádná omezení v možnostech dalšího využívání lokality.*
- 3 Vysoké riziko významné kontaminace, lokální, plošně omezená ohniska kontaminace, nutno prověřit průzkumem, často nutný poměrně náročný, avšak lokální sanační zásah, někdy omezení některých možností dalšího využití lokality.*
- 4 Vysoké riziko závažné kontaminace velkého rozsahu, nutno ověřovat průzkumem, obvykle nutný rozsáhlý sanační zásah, zpravidla omezuje některé možnosti dalšího využití lokality.*

Uvedenou klasifikaci nutno pojímat jako hrubě orientační.

Nákladnost sanačních zásahů je velmi závislá na velikosti lokality, na rozsahu znečištění, na místních geologických poměrech a na mnoha dalších faktorech. Velmi zhruba však lze říci, že na lokalitách kategorie 2 se bude pohybovat typicky v jednotkách milionů Kč, na lokalitách kategorie 3 v řádu desítek milionů, na lokalitách kategorie 4 může běžně dosahovat stovek milionů Kč.

*Ing. Jiří Tylčer, CSc.
AQ-test, spol. s r. o.*



PŘÍLOHA 5

Proces identifikace a odstraňování starých ekologických zátěží

Odstraňování starých ekologických zátěží v rámci procesu privatizace

Stát v určitých případech garantuje odstranění ekologické zátěže. V rámci privatizace byl vyvinut proces identifikace a odstraňování starých ekologických zátěží na privatizovaném majetku a my zde tento proces ve zkratce uvádíme.

Mezi FNM ČR a nabyvateli privatizovaných podniků ze II. a (výjimečně) I. vlny privatizace a vybrané restituce jsou uzavírány smlouvy o úhradě nákladů vynaložených na vypořádání ekologických závazků vzniklých před privatizací – tzv. *ekologické smlouvy*. V případě, že taková smlouva existuje, hradí náklady na vypořádání ekologických závazků stát. To zahrnuje také náklady na průzkumy ekologické závady, analýzu rizik (pouze pro II. privatizaci) a její aktualizace, dále projekt na realizaci nápravných opatření a činnost odborného dohledu při nápravě ekologických závad.

V rámci realizace § 10 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, se kontroluje, zda v *Seznamu návrhů rozhodnutí o privatizaci* je v souladu s § 6a tohoto zákona zpracován ekologický audit (dále jen EA). Dále je zabezpečeno stanovisko odboru ochrany přírody, který sleduje, zda v návrzích privatizačních projektů nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody (dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). Přípomínky jednotlivých resortů jsou řešeny formou tzv. dohádovacího řízení. Po odstranění rozporů je *Seznam návrhů rozhodnutí o privatizaci* přepracován do formy materiálu pro vládu.

Proces odstraňování ekologických zátěží vede FNM, jenž vystupuje jako smluvní a platební orgán. Roli odborného garanta v tomto procesu představuje ministerstvo životního prostředí, a to jeho odbor ekologických škod (dále OEŠ), který kontroluje a posuzuje celý proces odstraňování starých ekologických zátěží z hlediska životního prostředí, vyjadřuje se k zadávacím dokumentacím při vypisování veřejných obchodních soutěží organizovaných FNM ČR v rámci nápravy starých ekologických zátěží, posuzuje analýzy rizika a účastní se vlastních výběrových řízení na zhotovitele analýzy rizika (dále jen AR), zhotovitele sanačních prací a v případě sanací s velkým objemem sanačních prací i výběrových řízení na zhotovitele supervize. Vyjadřuje se také k úpravám garancí, metodickým změnám, eventuálnímu navyšování finančních prostředků a v konečné fázi k ukončování ekologických smluv. Zabezpečuje také kompatibilitu s právem ES a mezinárodními smlouvami, jimiž je ČR vázána. V roli regulátora v tomto procesu vystupuje ČIŽP, který určuje, co se bude při vlastní sanaci dít a je-li proces zdárně ukončen. ČIŽP pak vydává v tomto směru správní rozhodnutí.

Proces, jenž je zde zkráceně vysvětlen, je od roku 1992 pro (EA) a od roku 1996 pro (AR) používán v případech, kdy jsou ekologické zátěže odstraňovány veřejnými prostředky. Pro ty, kdo mají zájem o více informací, podotýkáme, že se mnohé dozvědí na www.ceu.cz, www.fnm.cz a www.env.cz. Toto jsou hlavní kroky procesu identifikace, analýzy a odstranění zátěže.

Ekologický audit

Prvním krokem v zjišťování toho, co se na daném území opravdu skrývá (v případě privatizace povinným), je *ekologický audit* (EA), který se zpracovává podle metodiky MŽP z roku 1992. EA vychází z posouzení druhů výrob, které byly v minulosti v daném areálu provozovány, vyhodnocuje množství používaných nebezpečných látek, místa (provozy), kde byly tyto látky používány, a tipuje dílčí území, kde by se příslušná ohniska kontaminace mohla vyskytovat. V rámci těchto prací lze odebírat omezené množství vzorků kontaminovaných substancí (půdní vzduch, zeminy, stavební konstrukce, podzemní, povrchová nebo technologická voda, odpady z nádrží), ale protože rozpočet EA je většinou malý, jde pouze o první, orientační údaje. Závažnost zjištěné kontaminace se porovnává s kritérii A, B a C metodického pokynu MŽP z roku 1996, které představují signální, startovací hodnoty pro další rozhodování o zjištěné kontaminaci.



Analýza rizika

Nejdůležitější součástí ověřování rozsahu kontaminace a jejích rizik je *analýza rizika* (AR). Kvalitně provedená AR staré ekologické zátěže představuje v první řadě rešerši a reinterpetaci všech dosud provedených kroků týkajících konkrétní staré ekologické zátěže. Základní součástí analýzy rizika je dále *hydrogeologický průzkum* rozsahu kontaminace a následné *hodnocení rizika* plynoucího z ekologické zátěže. To je souhrnné vyhodnocení míry ekologických a zdravotních rizik, které způsobí – nebo může způsobit – chemická zátěž horninového prostředí, podzemní vody nebo stavebních konstrukcí či existence skládek škodlivých odpadů. Jedná se o zvážení vlivu všech látek, jež svými chemickými, fyzikálními nebo biologickými vlastnostmi mohou při současném technickém stavu zabezpečení ohrozit životní prostředí, zdraví obyvatel nebo ekosystém.

Analýzy rizika se povinně realizuje podle platného *Metodického pokynu MŽP ČR k zajištění procesu nápravy starých ekologických zátěží – Postup zpracování analýzy rizika* z roku 1996 (ke stažení na webu Českého ekologického ústavu /ČEU/ www.csu.cz). Cílové parametry případné sanace se zpravidla odvodí zpětným výpočtem ze zjištěných zdravotních rizik. Analýza rizika obsahuje i návrh způsobu prokázání dosažení cílových parametrů sanace a v případě komplikované kontaminace případně i studii proveditelnosti sanačních prací. Nevhodným řešením je odvození cílových parametrů sanace od kritériálních hodnot A, B a C metodického pokynu MŽP z roku 1996. Kritériální hodnoty slouží, jak je výše uvedeno, jako signální (první) porovnávací údaje, ale tyto hodnoty nemají žádný konkrétní vztah k danému území. Není tedy zaručeno, že budou reálně při sanačních pracích dosažitelné a to znamená další zdržení při realizaci zásahu. Ministerstvo životního prostředí důsledně požaduje, aby se cílové parametry sanace odvozovaly zpětným výpočtem z reálných výpočtů zdravotních rizik. Jediným akreditovaným úřadem, který může posoudit reálnost vypočtených zdravotních rizik, je Státní zdravotní ústav. Pokud však nejsou zdravotní rizika významná, ale kontaminaci je přesto nezbytné odstranit, je možné odvozovat limity od platných norem (vyhláška na pitnou a povrchovou vodu, limity zákona o odpadech apod.), popřípadě od distribučních koeficientů jednotlivých zjištěných kontaminantů.

Sanace

Sanaci zadává nabyvatel a ta pak probíhá pod technickým dohledem FNM, MŽP a ČIŽP. Návrhy na nápravná opatření (sanace, čištění lokality, opatření vedoucí k snížení nebo likvidaci kontaminace lokality) se vyplatí vypracovat variantně s odůvodněním výběru optimální varianty sanace včetně finančního ohodnocení doporučeného sanačního zásahu. Veškeré závěry o existující staré ekologické zátěži a její rizikovosti je třeba vztahovat k plánovanému budoucímu využití dané lokality, což umožňuje rozumným způsobem snížit náklady na sanační zásah. Ze zákona vyplývá povinná spolupráce s příslušnými vodoprávními úřady, které svým rozhodnutím stanovují cílové parametry sanace, termíny a další podmínky (viz zákon 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů).

Je tedy celý proces v případech, kdy se jedná o území pokrytá státními garancemi vyplývajícími ze II. privatizace, skutečně tak jednoduchý?

Nejásajte, až tak jednoduché to zase není. Neznamená to totiž, že nemovitosti ze druhé privatizace nepředstavují problém: existují privatizované nemovitosti, kde stát namísto garance snížil nabyvateli kupní cenu o předpokládanou hodnotu odstranění zátěže, a žádnou ekologickou smlouvu s ním pak proto nikdy neuzavřel. Dále je potřeba vědět, že tyto ekologické smlouvy byly „na podnik“ a že o jakémkoliv jejich převodu bylo a je nutné informovat FNM. Jelikož nabyvatelé na počátku této věci až tak nerozuměli, mohlo se stát, že byly tyto garance zmařeny neoznámeným převodem, a to buď podniku, anebo jen části nemovitého majetku, a to i když zde ekologická smlouva původně existovala. Je nezbytné si také pamatovat, že úroveň, na kterou se obvykle čistí, je zpracována pro průmyslová rizika a pro obvyklé stávající průmyslové využití, ne však pro budoucí záměry a změny území. Dále je si také nutné uvědomit, že až do roku 2000 konkurzy důležitost ekologických smluv většinou také nezohledňovaly. Nemovitý majetek z nich byl tak často rozprodáván bez záruk na ekologické čištění.



A MUŽE NÁM V ÚSILÍ ODSTRANĚNÍ ZÁTĚŽÍ NĚKDO FINANČNĚ POMOCI?

A. Stát:

- 1. Zákon 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu**, upravuje převody ekologických závazků státu na nabyvatele. Od r. 1991 bylo ke 31. 12. 2003 uzavřeno celkem 267 ekologických smluv. Ukončeno bylo 53 ekologických smluv, od 8 ekologických smluv bylo odstoupeno. Na vypořádání ekologických závazků vzniklých před privatizací bylo k stejnému datu vynaloženo 17 920,60 mil. Kč. Aktuální informace k dané problematice lze ověřit na webové stránce Fondu národního majetku www.fnm.cz/fnm/web.nsf.
- 2. Usnesení vlády č. 51/2001 umožňuje nově řešit i případy, kdy byl privatizační projekt předložen do 1. 3. 1992 a jeho součástí nebyl ekologický audit posouzený MŽP.** V tomto případě je možné požádat vládu o uzavření smlouvy i po realizaci rozhodnutí o privatizaci, přičemž **uzavření smlouvy je možné pouze v případě velmi závažné ekologické závady prokazatelně vzniklé před privatizací, zejména takové, která ohrožuje zdroj pitné vody pro hromadné zásobování obyvatel.** Nutnou podmínkou pro schválení je předložení analýzy rizika, zpracované na náklady žadatele, a doporučující stanovisko MŽP.
- 3. Specifické postavení mají sanace lokalit po těžbě a úpravě uranu a sanace lokalit znečištěných radionuklidy.** Důležitým státním orgánem při všech řízeních je Státní úřad pro jadernou bezpečnost dle zákona č. 18/1997 Sb. (atomový zákon).
- 5. Odstraňování škod způsobených sovětskou armádou.** V únoru 1990 byla podepsána dohoda o odchodu sovětských vojsk a byla zřízena funkce vládního zmocněnce pro záležitosti odchodu sovětských vojsk z území ČSFR. V září 1991 vláda ČSFR rozhodla usnesením č. 577/1991 o zřízení Úřadu pro řešení důsledků pobytu sovětských vojsk na území ČSFR.
- 6. Staré ekologické zátěže řešené dle odst. 4 § 42 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách.** V případě tohoto zákona má stát povinnost, existuje-li nebezpečí, zjednat nápravu. Tyto případy řeší MŽP s krajskými úřady, pověřenými obcemi 3. řádu a obcemi v celé republice. Jedná se o problematické kauzy, v nichž vzhledem k rozsahu a charakteru kontaminace hrozí závažné ohrožení nebo znečištění povrchových či podzemních vod, a tudíž – pokud by se lokalita nesanovala – i nebezpečí z prodlení. Prostředky pro tyto práce lze dle novelizace zákona 254/2001 Sb., o vodách, ve znění novelizovaného zákona 20/2004 Sb., hradit z účtů krajských úřadů, vytvořených k tomuto účelu, ve výši 10 mil. Kč ročně. MŽP/OEŠ posuzuje rizikovost kontaminace těchto lokalit a zastává roli odborného garanta v dalším procesu (prováděcí projekt sanace, vlastní sanace).
- 7. Staré ekologické zátěže řešené na základě usnesení vlády.** V tomto případě se jedná o nestandardní přístup; vláda k tomuto způsobu řešení přistupuje výjimečně pouze u obzvláště závažných havárií, které dlouhodobě a významně ohrožují zdroje pitné vody nebo způsobují šíření obzvláště nebezpečných látek. Zde jsou příklady takového řešení:
UV č. 509/2002 řeší finanční a odborné zajištění realizace bezodkladných opatření bývalé obalovny živičných směsí společnosti Strabag v Milevsku. V roce 2003 byla z prostředků MŽP realizována bezodkladná protihavarijní opatření, která zajistila, že současné době není tato lokalita ohniskem šíření kontaminace PCB do povrchových a podzemních vod; na dalším řešení problematiky spolupracuje MŽP s Jihočeským krajem.
UV č. 551/2002 je z prostředků krajského úřadu Pardubického kraje sanována stará ekologická zátěž Bor u Skutče.
- 8. Revitalizace oblastí, narušených těžbou hnědého uhlí v Ústeckém a Karlovarském kraji.** Vláda zde uznala naléhavou potřebu řešení ekologických škod, které vznikly před privatizací hnědouhelných těžebních společností, a odsouhlasila záměr postupně vyčlenit částku 15 mld. Kč z privatizačních výnosů FNM ČR s první etapou ve výši 3 mld. Kč na účast státu na nákladech revitalizace krajiny narušené těžební činností státních hnědouhelných podniků v Ústeckém a Karlovarském kraji. Vláda ČR schválila svým usnesením č. 446 ze dne 29. 4. 2002 ustanovení a složení meziresortní komise (jako vrcholného řídicího a koordinačního orgánu) k řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji.
- 9. Program CzechInvestu.** Program byl koncipován jako nástroj, který měl vyrovnat nákladovou mezeru rozvoje na brownfields s podmínkami výstavby na zelené louce.



b. Strukturální fondy EU:

Před vstupem do EU bylo využito technické asistence pro identifikaci poškozených území v severních Čechách a na severní Moravě. Okamžikem svého vstupu do Evropské unie získala Česká republika možnost využívat nástroje strukturální politiky určené členskými státy EU.

Fond soudržnosti (FS)

Řídicím orgánem fondu je ministerstvo pro místní rozvoj, odbor řídicího orgánu Fondu soudržnosti. Fond má dvě výkonné jednotky, z nichž první sídlí na MD a je zaměřená na infrastrukturu, a druhá na MŽP; ta je zaměřena na životní prostředí a má v oblasti ochrany životního prostředí následující priority:

- čištění odpadních vod
- zajištění množství a jakosti pitné vody
- nakládání s odpady
- ochrana ovzduší a klimatu
- **odstraňování starých ekologických zátěží**

Příslušné směrnice a materiály týkající se FS a formuláře žádostí jsou vystaveny na webových stránkách MŽP, a to včetně Směrnice MŽP č. 6/2004 z 20. dubna 2004 upravující vlastní předkládání žádostí o podporu z Fondu soudržnosti.

Z Fondu soudržnosti může být poskytnuta pomoc na projekty v oblasti životního prostředí, které naplňují cíle ekologické politiky Evropské unie a které vyhovují principům Evropské unie, uplatňovaným ve strategii fondu.

Celkové náklady na projekt musí činit minimálně 10 milionů € (s výjimkou přípravných studií). Na projekt s náklady nižšími než 10 milionů € lze výjimečně poskytnout podporu v odůvodněných případech. Žadatelé o podporu FS mohou také žádat o příspěvek ze Státního fondu životního prostředí České republiky. Poskytování a čerpání takovýchto finančních prostředků pro investiční projekty realizované v rámci Fondu soudržnosti řeší Směrnice MŽP č. 7/2004 ze 20. dubna 2004.

OP Infrastruktura

68

Hlavním programovým dokumentem pro využívání prostředků Evropského regionálního rozvojového fondu (ERDF) pro oblast životního prostředí je operační program *Infrastruktura*. Program má čtyři priority.

- modernizace a rozvoj dopravní infrastruktury celostátního významu
- snižování negativních důsledků dopravy na životní prostředí
- budování environmentální infrastruktury
- technická asistence

První dvě priority jsou v gesci ministerstva dopravy, třetí prioritou v gesci ministerstva životního prostředí (odbor integrovaného financování), které je také řídicím orgánem pro celý tento OP. Poslední prioritou je společná. Roli zprostředkujícího subjektu a platební jednotky pro OP *Infrastruktura*, konkrétně pro prioritou 3 a částečně pro prioritou 4, má SFŽP.

Dne 12. 5. 2004 podepsal ministr životního prostředí Směrnici č. 8/2004 o poskytování finančních prostředků z OP *Infrastruktura* – Priorita 3 včetně spolufinancování ze Státního fondu životního prostředí České republiky (pod č. j. M/200217/04). Ve směrnici a jejích přílohách je definováno, v jakém případě může být finanční podpora poskytnuta, jaké dokumenty je potřeba k žádosti dodat a jakým způsobem se žádost podává; uvádí i maximální výši podpory pro jednotlivá opatření. Příjemce pomoci musí zajistit financování minimálně ve výši 10 % ze základu pro výpočet podpory. Směrnice řeší dotaci z prostředků Evropské unie (jedná se až o 75 % ze základu pro výpočet podpory, v případě opatření 3.1 – *Obnova environmentálních funkcí území* dokonce až 80 %) a podporu ze SFŽP ČR (jedná se o dotaci do výše 10 % z uznatelných nákladů, fond může případně poskytnout i půjčku) na investiční projekt. Dále řeší směrnice dotaci na zpracování dokumentace (až do 50 % uznatelných nákladů). Jednotlivá opatření a typy žadatelů jsou uvedeny v programovém dodatku.

Na základě výzvy pro podávání žádostí o poskytnutí podpory na prioritě 3 – *Zlepšování environmentální infrastruktury* – mohli žadatelé předkládat své žádosti od 26. 5. 2004 do 30. 7. 2004 na Státním fondu životního prostředí ČR. Plné znění této výzvy lze nalézt na internetových stránkách SFŽP. Pro dotazy v rámci operačního programu *Infrastruktura* byla zřízena informační adresa opinfra@sfzp.cz.



PŘÍLOHA 5

Ostatní operační programy

Opatření na ochranu životního prostředí jsou obsažena i v některých dalších operačních programech, např.:

- OP *Průmysl a podnikání* zahrnuje opatření na zvýšení energetické účinnosti a úspory energie. OP *Rozvoj lidských zdrojů* podporuje environmentální vzdělávání,
- OP *Rozvoj venkova a multifunkční zemědělství* zahrnuje mimo jiné aktivity v lesním hospodářství (např. zalesňování zemědělsky nevyužívaných půd) a opatření na zlepšení podmínek života hospodářských zvířat.

Zmíněné operační programy jsou zpracovávány pro regiony spadající do cíle 1, vztahují se tedy na veškeré území České republiky s výjimkou hlavního města Prahy.

A co Praha?

Praha však byla zařazena do cíle 2 a 3 a k naplnění těchto cílů byly vypracovány dva samostatné jednotné programové dokumenty (JPD). **JPD pro cíl 2** je podobně jako většina operačních programů financován z ERDF. Některá opatření obsažená v tomto dokumentu rovněž přispívají k ochraně životního prostředí (např. dobudování kanalizační sítě). Specificky je opatření 1.2 použitelné na odstraňování starých zátěží.

Tato příloha byla zpracována s využitím informací z webu MŽP.



PŘÍLOHA 6

Projekt Brownfields pro veřejnou správu

**PROGRAM WB – VÝZKUM PRO POTŘEBY REGIONŮ – MMR, VaV projekt
č. 41/04**

Co jsou to brownfields?

Brownfields vznikají zejména sociálními a ekonomickými tlaky ve společnosti. Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily své původní využití a často mají (anebo se předpokládá, že mají) ekologické poškození, zdevastované výrobní nebo jiné budovy. Z mnoha důvodů představují brownfields podstatnou část zastavěného území v mnoha našich městech. (*Kvalifikovaný odhad velikosti problematiky u nás počítá s cca 10 000 jednotlivými lokacemi o celkové ploše nad 300 km² – zdroj Projekt PHARE, Národní strategie brownfields, podzim 2004.*)

Brownfields nejenže mají negativní ekonomické účinky, ale i neblahý dopad na své široké okolí. Soukromý kapitál odrazuje od aktivní ekonomické intervence komplexnost, nejistota, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím. Obvykle vyžadují veřejnou intervenci (*peněžní, ale hlavně nepeněžní*) k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji a nastartoval se proces jejich znovuvyužití.

Problematika brownfields se objevuje v politických agendách v rozvinutých zemích přibližně od roku 1970 a dnes je silně spojena se širší agendou udržitelného rozvoje. Znovuvyužití brownfields nejenže posílí vitalitu i výkonnost našich měst a naši národní konkurenceschopnost, ale také ve svém důsledku pomůže snížit tlak na zábor zemědělské půdy greenfields (zelené louky) na okrajích našich měst.

Problémy s brownfields neodejdou samy. Nebudou-li se řešit, budou pouze přibývat a cena na jejich úspěšné vyřešení bude den ode dne narůstat.

70

Ministerstvo pro místní rozvoj v současnosti financuje hned několik výzkumných projektů, které se problematikou brownfields zabývají. Jedním z nich je projekt *Brownfields pro veřejnou správu*. Tento projekt započal na podzim roku 2004 a bude pokračovat až do konce roku 2006. Jedná se o poměrně rozsáhlý projekt, jehož jednotlivé části vytvářejí produkty specificky využitelné na národní úrovni – zejména na regionální, ale i místní.

Hlavní snahou projektu je napomoci obcím a regionům, aby problematice brownfields porozuměly a pochopily její podstatu. Klademe si za cíl nejen zajištění co největší efektivity vynaložených prostředků a maximalizování celkové spolupráce, ale i umožnění budoucího využití a vývoje produktů tohoto projektu.

Cílem projektu je

- Podpora kompetencí místních a regionálních samospráv tak, aby byly schopné se s problematikou brownfields a jejich využitím efektivně vypořádat a aby tato území samy identifikovaly, tzn. provedly si vlastní audit lokalit.
- Návrh metody shromažďování dat, jejich analýzy a vyhodnocení vhodné pro použití v pověřených obcích.
- Vytvoření sjednocující metodiky, napomáhající vytvoření souborů vzájemně provázaných dat.
- Podpora vzniku krajské databáze – tato databáze bude následně podkladem pro krajské strategie regenerace brownfields, ale i pro jiné vhodné využití.

Regionální a místní produkty budou prvotně aplikovány v obcích Středočeského kraje. Pro národní úroveň budou využitelné zejména produkty týkající se vyhodnocení zahraničních zkušeností a zvážení jejich využitelnosti u nás. Důraz bude kladen především na identifikaci přístupů, které podporují iniciativu a zapojení soukromých investorů do znovuvyužití a rehabilitace brownfields. Je třeba si uvědomit, že zahraniční přístupy nebývají vždy jednoznačně použitelné a je důležité znát a pochopit celé spektrum problematiky brownfields a reflektovat ji v národních rozvojových prioritách dříve, než vůbec nějaký zahraniční model převezmeme.



Hlavní cílová skupina projektu

- nositeli problematiky brownfields jsou především obce
- těm zejména chce projekt pomoci
- je ovšem nutné, aby obce s projektem aktivně spolupracovaly
- na projektu je možné spolupracovat ve dvou úrovních:
 - všeobecná pomoc cca 50 % pověřených obcí v kraji
 - detailní pomoc třem vybraným pověřeným obcím s provedením komplexní evidence, přípravy strategie podpory nového využití a rozvojového záměru

Jakým způsobem budou prezentovány nové poznatky a výsledky projektu?

- jednotlivé konzultace se Středočeským krajem a s jeho obcemi
- webové stránky (www.brownfieldsinfo.cz), kde budou postupně umístěny všechny produkty a výstupy projektu
- semináře pro obce, jež je s problematikou seznámí
- semináře pro stavební a jiné odbory ve vybraných obcích
- setkání s investory
- otevřené semináře
- průběžné vyhodnocující zprávy informující o postupu projektu
- závěrečné zprávy vyhodnocující jednotlivé části projektu
- propagace v tisku a v médiích

Sjednocující metodologie plošné evidence brownfields

- Pokud nebudou obce používat stejnou diagnostickou metodologii, nemůže region získat srovnatelné informace.
- Pro potřeby obecní, regionální rozvojové strategie a územního plánování budou ve spolupráci s pověřenými obcemi Středočeského kraje vytvořeny jednoduché nástroje vhodné pro plošnou evidenci problematiky.
- Pro potřeby obcí bude vytvořen nástroj vhodný pro vyhodnocení základního druhu problematiky, který zajistí obci podmínky pro vytvoření srovnatelných indikátorů.

Jak a s čím můžeme v rámci projektu obcím poradit?

- identifikovat, co vše jsou, a co nejsou brownfields
- provést plošnou evidenci brownfields v obci
- vyhodnotit, o jaký druh brownfields situace se jedná
- vyhodnotit, jakou mají brownfields v obci šanci na znovuvyužití
- jak používat elektronickou dotazníkovou databázi

Podpora projektu pro obce a regiony

- O této problematice jsme napsali všeobecnou příručku *Brownfields snadno a lehce*, viz také www.brownfields.cz.
- Připravujeme semináře, jak k problematice přistupovat, určené participujícím obcím včetně zaškolení pracovníků obecních úřadů.
- Poskytujeme konzultace pro participující obce k výsledkům jejich evidence.
- Napišeme uživatelskou příručku, která pomůže při práci s databází.
- Bude k dispozici horká linka pro dotazy obcí.
- Poskytneme regionu konzultace v oblasti udržování a využívání analýzy regionální databáze.

Cílem plošné inventarizace zpracované za přímé účasti obcí je

- zvýšit povědomí a informovanost obcí o rozsahu problematiky brownfields v jejich správním území
- získat uchopitelná a vzájemně porovnatelná data
- vytvořit indikátory porovnatelnosti se situací v jiných obcích
- nasměrovat do podpory opětovného využití brownfields vhodná podpůrná opatření
- zlepšit ekonomiku využití zastavěného území





Problémová mapa

V současné době není požadavek na to, aby byla brownfields území zapracována do ÚPD či byly tyto plochy uváženy a porovnány s navrhovanými rozvojovými plochami. Problémová mapa se zpracovává jednoduchou formou v takové podobě, aby bylo možné přímým porovnáním s ÚPD zjistit, kolik procent ze zastavěného, příp. zastavitelného území zaujímají brownfields v jednotlivých obcích.

- Vznik map je předpokládán na podkladě digitalizovaných katastrálních map, ale je možné použít také papírové podklady.
- Zpracovatelem budou obce, popř. obce v úrovni III. stupně jako zpracovatelé územně analytických podkladů.

Pomoc vybraným obcím s provedením hloubkové analýzy

Spočívá v seznámení s tím, jak lze dále využívat nástroje vytvořené tímto projektem. Obce budou seznámeny s procesem, jehož cílem je aktivovat zájem o tuto problematiku a její řešení. Tato část bude ve vybraných obcích demonstrovat proces vytváření shody a účinné spolupráce jak jednotlivých odborů, tak i radnice. Dále bude demonstrovat, jak do tohoto procesu zapojit veřejnost.

Pomoc vybraným obcím s jejich rozvojovým záměrem

Na základě hloubkových analýz budou vybrány jednotlivé projektové záměry, ke kterým bude dodána technická a případně ekonomická asistence.

Podpora regionu

Nástroje vytvořené tímto projektem pomohou vybranému regionu s přístupem k dokumentování a řešení problematiky. Předpokládá se využitelnost metody dalšími regiony.

Pomoc vybranému regionu s analýzou dat a s návrhem opatření

- analýza a vyhodnocení shromážděných dat
- konzultace a semináře pro pracovníky regionu
- identifikace a vytýčení priorit a příslušných opatření
- pomoc s vybranými opatřeními

72

Databáze realizovaných projektů brownfields

- Tato databáze shromažďuje detaily o procesu rehabilitace brownfields, viz www.brownfieldsinfo.cz.
- Vkládají se do ní projekty, které se realizují, anebo projekty, jež jsou již hotové.
- Slouží k dokumentaci procesu rehabilitace, ale i k dokumentaci a vyhodnocování jednotlivých aspektů rehabilitace brownfields (cena, ekologické poškození, konsolidace majetku atd.).
- Umožní vytvořit případové studie podobné těm, které jsou k dispozici jako přílohy 1, 2, 3 příručky *Brownfields snadno a lehce*.

Do této databáze budete jednou vkládat i své projekty.

Nadnárodní brownfields projekt

V rámci projektu bude koncipován nadnárodní brownfields projekt, pro který budou vyhledáni partneři.

Semináře

Zájmem projektu je oslovit co nejširší okruh potenciálních zájemců o tuto problematiku. Proto jsou jeho součástí různé odborné semináře. V roce 2004 proběhly dva, jejichž hlavním cílem bylo tento projekt představit. První seminář byl orientován přímo na obce Středočeského kraje se zaměřením na to, jak předat podstatné informace o tomto projektu, a zjištěním, jaký je zájem na tomto projektu spolupracovat. Druhý seminář představil projekt



PŘÍLOHA 6

ostatním výzkumným projektům, které se problematikou brownfields zabývají. Jednalo se vlastně o první setkání těch, kteří se výzkumem brownfields přímo zabývají. Prezentace z obou těchto seminářů jsou umístěny na **www.brownfieldsinfo.cz**.

V březnu 2005 proběhl seminář na téma zahraniční přístupy k brownfields. Seminář byl směřovaný zejména na národní a regionální úředníky, kterým nabídl přehled nejlepšího evropského brownfields know-how. Představili se na něm hlavně zahraniční odborníci na tuto problematiku například z Francie, Holandska, Anglie a Belgie. Pro potřeby semináře byla také vytvořena komparativní studie, která porovnává různé zahraniční přístupy a metody řešení problematiky brownfields. Všechny příspěvky včetně této studie a závěrečné zprávy si lze přečíst na našem webu **www.brownfieldsinfo.cz**. Všechny tyto materiály budou sloužit jako příprava na část projektu, ve které se provede analýza právního rámce dotýkající se problematiky brownfields, jež zmapuje, co našemu právnímu rámci chybí a co podpoře znovuvyužití brownfields vlastně překáží.

Kolik je u nás brownfields a o jaká brownfields se převážně jedná?

Kolik brownfields v celé ČR ve skutečnosti existuje, zatím jen zhruba odhadujeme. Hovoří se až o 10 000 lokalitách a jedná se nejen o brownfields průmyslová, ale hlavně o brownfields zemědělská, armádní, bytová, drážní, institucionální (nemocnice, věznice, školy a jiná). Studie, kterou byla v ústeckém regionu provedena podrobná inventarizace, hovoří o velmi podstatném množství bytových a zemědělských brownfields a jen zbytek tvoří brownfields průmyslová, armádní anebo drážní. Navíc se ukazuje, že většina brownfields bude komerčně nevyužitelná, a proto je potřeba pro ně hledat jiná řešení. Problém v regionu tudíž může být docela jiný, než je populárně předjímáno.

Proč se mají obce v rozvoji svých brownfields angažovat?

Pro obce spočívá dlouhodobý význam s bojem proti brownfields především v tom, že jim pomůže ve zvýšení místní ekonomiky, využití území a uchování jejich historického dědictví. Omezí také výstavbu na zelené louce a další zábor krajiny. Ze střednědobého hlediska mohou obce vhodně využít jak pro komerčně využitelná, tak pro komerčně nevyužitelná brownfields čerpání prostředků ze strukturálních fondů. Aby to ale bylo možné, je nutné napřed identifikovat skutečnou podstatu problému a pak k ní přiřadit vhodné priority (nad rámec průmyslu a turistického ruchu). Mělo by to také znamenat zviditelnění brownfields problematiky v národním měřítku. Vhodné pilotní projekty pak napomohou zviditelnění a ověření strategie přístupu k problematice brownfields.

73

Závěrem

Brownfields jsou složitý horizontální problém, kterému doposud nebyla dána společensky dostatečná váha. Jedná se totiž o široce meziresortní a meziprofesionální problém, který je velmi složitě jednoduše komunikovat a získat pro jeho řešení důraznou politickou podporu (podobnou národnímu přístupu k PPP). V současné době pro řešení brownfields chybí jak politická vůle, tak dostatečná meziresortní a mezioborová spolupráce a v podstatě také zkušenosti a znalosti. To platí jak pro úroveň národní, tak i regionální a místní. Otázkou zůstává, jak se k této problematice bude naše současná společnost dále stavět a bude-li i nadále v tomto směru spíše nedotčená nebo bude schopna použít vytvořené nástroje a tato území zmapovat, analyzovat a přijmout k jejich řešení vhodná opatření tak, aby brownfields nejen ubylo, ale aby nových přibývalo co nejméně.



PARTNEŘI PROJEKTU:

EC HARRIS, s. r. o., IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o. s., DHV ČR, spol. s. r. o., ČVUT fakulta stavební, město Brno.





PŘÍLOHA 7

Projekt Národní strategie brownfields

První strategický projekt regenerace ploch brownfields na Českém území

Tento projekt byl financován z programu PHARE a byl uskutečněn konsorciem mezinárodních a českých konzultačních firem v období říjen 2003–říjen 2004. Partneři projektu byli:

- 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).

Hlavní cíle projektu

- Pomoci vyvinout agentuře CzechInvest střednědobou a dlouhodobou strategii regenerace opuštěných a podvyužitých ploch brownfields.
- Doporučit možný nástroj řešení problematiky brownfields v legislativním prostředí ČR.
- Založit databázi ploch brownfields.
- Navrhnout pět ukázkových projektů ve dvou pilotních oblastech (Ústí a moravskoslezská oblast).

74

Výstupy projektu

- Dokument *Strategie pro brownfields*.
- Plán ARB (agentura pro regeneraci brownfields).
- Plán komunikace.
- Posouzení trhu nemovitostí.
- Popis databáze a provozní příručka.
- Příručka pro nápravu kontaminovaných pozemků.
- Předběžné studie proveditelnosti.
- Zprávy o postupu projektu.
- Výběr a příprava projektové dokumentace pro pět typických brownfields obsahující:
 - 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 projektu

- 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.

- Vytvořen podklad pro tvorbu národní strategie pro regeneraci ploch brownfields.
- Ve dvou regionech založeny oblastní jednotky pro regeneraci brownfields.
- Vznikla příručka pro ozdravení a vyčištění kontaminovaných ploch.
- Bylo naplánováno zkultivování pěti ukázkových brownfields a byl úspěšně zahájen proces jejich regenerace.
 - celková plocha přesahuje 85 hektarů
 - možnost vytvořit více než 4 000 nových pracovních příležitostí

Brownfields v souvislostech

- Projekt určil a kategorizoval ve dvou regionech více než 1 000 brownfields.
- 106 brownfields o celkové rozloze 986 hektarů bylo vybráno pro podrobnější hodnocení a analýzu. Pro 43 brownfields o celkové rozloze 443 ha z moravskoslezského regionu byl použit velmi podrobný systém analýzy. V ústeckém regionu bylo takto analyzováno 63 brownfields o rozloze 518 ha.
- K hodnocení dalších brownfields byl využit jednodušší systém tvořený osmi kategoriemi.
- Potvrdilo se, že rozhodujícím činitelem budoucího komerčního potenciálu brownfields je jejich poloha (blízké dopravní spojení, koncentrované osídlení, univerzity atd.).

Budoucí využití

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

- Otevřít možnost řešení problematiky brownfields tak, aby brownfields přispěly k naplnění poptávky, a to jak pro nové průmyslové/komerční, tak i jiné využití pro danou oblast na regionální úrovni.
- Uvolnit režim plánování tak, 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

Stanovit přiměřené cíle regenerace

Projekt navrhuje založit Agenturu pro regeneraci brownfields (ARB), která bude uskutečňovat programy zaměřené na regeneraci a budoucí využití všech prioritních ploch brownfields.

- ARB by měla:
 - realizovat vybrané výkupy
 - nakupovat a držet půdu až do jistých předem určených limitů
 - zajistit 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).

Text této přílohy byl zpracován z powerpointových prezentací CzechInvestu a DTZ, editace Jiřina Bergatt Jackson



BROWNFIELDS SNADNO A LEHCE

Kontakt na projekt:

CzechInvest
www.regenerace.org
regiony@czechinvest.org



PŘÍLOHA 8

Projekt LEPOB, zaměřený na životní vzdělávání v problematice brownfields

BROWNFIELDS: PROJEKT CELOŽIVOTNÍHO VZDĚLÁVÁNÍ

Co jsou brownfields?

Brownfields vznikají následkem působení sociálních a ekonomických přeměn současné společnosti. Brownfields jsou pozemky a nemovitosti nacházející se v urbanizovaných zónách měst, které pozbyly svou původní funkci nebo byly opuštěny. Tyto plochy s sebou často nesou potencionální nebezpečí ekologické zátěže (kontaminace), rozpadající se výrobní objekty a nevyužívané strojní zařízení. Z celé řady důvodů dnes plochy brownfields zasahují značnou část postsocialistických měst. Pozemky brownfields způsobují svou existencí výraznou ekonomickou újmu svému okolí. Složitost problému a náklady spojené s renovací, regenerací a novým využitím brownfields odrážejí soukromý kapitál od aktivních ekonomických zásahů.

Brownfields obvykle vyžadují veřejné finanční prostředky na podporu odstraňování bariér jejich regenerací a pro nastartování procesu jejich nového využití. Otázky kolem problematiky brownfields se objevují již od 70. let minulého století na významných místech strategie územní politiky vyspělých zemí a v současné době jsou pevnou součástí širší agendy udržitelného rozvoje měst. Regenerace brownfields posiluje vitalitu a výkonnost městských center a zároveň uvolňuje tlak na volné plochy (zelené louky) v okolí měst.

Pokud se nebudeme problematikou brownfields zabývat, samy nezaniknou, ale problémy porostou a budou vyžadovat stále vyšší investice pro dosažení uspokojivého řešení.

Cíle projektu

LEPOB (Lifelong Educational Project on Brownfields) byl vytvořen, aby obstaral přenos potřebných informací a znalostí z oblasti problematiky regenerace a nového využití brownfields, a to co nejrychlejší, nejefektivnější a cílenou formou prostřednictvím regionálně dostupných programů. Záměrem projektu je šířit dosavadní evropské zkušenosti a poskytnout všeobecně prospěšné fórum pro zkoumání a řešení problematiky brownfields v podmínkách současné střední Evropy. Produkty projektu jsou proto zpracovávány formou, která bude využitelná i v dalších zemích (budoucí partneři v pobaltských a balkánských regionech).

77

Poznátky a východiska

V závěrech dosud zpracovaných studií a evropských projektů, které se zabývají problematikou regenerací brownfields (např. CLARINET, CABERNET, WELCOME a RESCUE), se shodně potvrzuje, že **jednou z hlavních bariér realizace regenerací opuštěných a degradovaných ploch je nedostatek potřebných informací a znalostí, a to zejména na postech, kde se rozhoduje o využití území.**

Naprosto nezbytné pro řešení těchto otázek jsou **interdisciplinární přístupy**. Odborníkům z praxe, lektorům, administrátorům, rozhodovacím autoritám, developerům a potencionálním investorům je potřebné zprostředkovat přísun komplexních informací včetně proškolení v oblastech zahrnujících celou šíři problematiky udržitelného rozvoje měst. Takovéto podklady na multidisciplinární bázi však jsou nedostatkové i v zavedených zemích EU.

Řešení

Projekt LEPOB se tedy zaměřuje na **zprostředkování odborných informací v průřezu celé profesní problematiky**. Výukové materiály, které projekt produkuje, jsou zaměřené na řešení otázek spojených s regeneracemi v širokém záběru profesních a tematických aspektů. **Vzdělávací program** je uzpůsoben středoevropskému kontextu a zavedeným výukovým formátům a ve své podstatě **je navržen tak, aby urychlil**



bezprostřední informovanost profesních komor jednotlivých zemí. Jsou to jejich odborníci, kteří jsou činní v široké škále postů jako konzultanti, státní úředníci, úředníci samospráv a působí rovněž v politické a zákonodárné sféře. **Tito odborníci pracují v pozicích, kde mohou přímo využít a realizovat přínosy svých poznatků získaných prostřednictvím projektu.**

Základní výukové materiály

- **metodická příručka o brownfields:** (cca 100 stran)
 - **sekce 1** Úvodní a všeobecná sekce
 - **sekce 2** Plánování a rozvoj
 - **sekce 3** Sekce technická a životního prostředí
 - **sekce 4** Majetek a financování
 - **sekce 5** Právo a odpovědnost
 - **sekce 6** Sociální otázky a participace
- **brownfields kurz** o 6 výukových modulech (viz sekce příručky)
- **školení lektorů** (včetně příručky pro lektory, 30–40 str.)

Využitelnost produktů projektu

LEPOB vytváří materiál přenosný také do dalších zemí; z výukových materiálů mohou být vytvořeny specifické národní verze. Součástí projektu budou verze v českém, slovenském a polském jazyce.

Lokální verze budou nabídnuty k využití lokálním institucím a dále podporovaným projektům.

V průběhu školení budoucích lektorů na podzim 2005 budou demonstrovány všechny výukové moduly.

Pokud máte zájem o demonstrační kurzy nebo školení, kontaktujte prosím adresy: **marcela.zahnasova@vsb.cz**, **jjackson@volny.cz**.

Šíření projektu

Partneři projektu, kteří reprezentují středoevropské **profesní a vzdělávací instituce**, využijí materiály projektu LEPOB pro **následné, místně podporované vzdělávací projekty**. Materiály brownfields kurzu budou vhodné pro využití **v univerzitních výukových programech** v celoevropském prostředí. Projekt LEPOB zároveň dodá příslušně vyškolené lektory.

Pokud budete mít zájem o národní nebo anglické verze produktů projektu, kontaktujte prosím adresy: **marcela.zahnasova@vsb.cz**, **jjackson@volny.cz**.

Komunikace

Budou vytvořeny bezplatné **lokální webové stránky**, kde budou uveřejněny produkty projektu – **metodická příručka a materiály kurzu** v anglické a národní jazykové verzi (CZ, SL, PL).

Kontakt na LEPOB

www.fast.vsb.cz/lepob
VŠB-TU Ostrava, FAST
Ludvíka Podéště 1875
708 33 Ostrava-Poruba
Czech Republic



Partneři projektu LEPOB

- | | |
|------------------------------------------|----|
| • VŠB-TU Ostrava, FAST | CZ |
| • IURS Praha | CZ |
| • ČKAIT Praha | CZ |
| • Politechnika Slaska Gliwice | PL |
| • SPECTRA, TU Bratislava, FA | SL |
| • University of Nottingham | UK |
| • Projektguppe Stadt+Entwicklung Leipzig | DE |
| • SKI (Slov. komora inž.) Bratislava | SL |
| • Polská komora staveb. inženýrů, Krakov | PL |



*Autorský kolektiv: Jiřina Bergatt Jackson,
Eva Staňková, Ing. Arch. Blanka Zlámalová, Ing. Eva Rydza, Ing. Arch. Jana Děrdová,
Ing. Jiří Tylčer, CSc., Ing. Arch. Tomáš Pejpek, Radovan Sítek a další*

Editace textu (bez příloh): Martin Mašek

Korektura: Daniela Pilařová (REDIGO)

Ilustrace: Jan Smolík

Grafická úprava: Dita Baboučková

Fotografie: Y. G. Garb, V. Jirásek, T. Pejpek, D. Sedlák, E. Staňková, fixca.info

© IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o. s., 2005

