

Revitalizace „brownfields“ v ČR

Ředitel: Mgr. Tomáš Gremlica, Renáta Štípková, Mgr. Josef Novák

Partneři

projektu: Mgr. A. Lucie Doleželová, Mgr. Ing. Anna Hrušková

Financování projektu: ČR - Ministerstvo pro místní rozvoj

Doba trvání projektu: 09-12/2003

"Brownfields", resp. "brownfield sites" jsou staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktní zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve "volné" krajině. Představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se nepřehledným majetkoprávním uspořádáním, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a přítomností starých ekologických zátíží. Ty jsou reprezentovány cizorodými, velmi často toxickými látkami, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní a povrchové vody i objekty. Na pozemcích i v budovách bývají z minulých období shromážděny nebo přechodně uskladněny odpady, včetně nebezpečných a vyskytuje se zde velké množství "černých skládek odpadů". Významným rizikem jsou zbytky strojního a technologického vybavení, které mohou obsahovat náplně s chemickými sloučeninami nebezpečnými pro životní prostředí i pro zdraví lidí (PCB, dioxiny, aj.). Okolí "brownfields" je vylidněné a nebezpečné. Zahraniční i tuzemští investoři odmítají do těchto území vstupovat v důsledku obav z vysokých nákladů spojených se sanací starých ekologických zátíží a s předinvestiční přípravou pozemků.

Ústředním orgánem státní správy ve všech regionální politiky, politiky bydlení, územního plánování a stavebního řádu aj. je podle zákona ČR č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR ČR). V r. 2003 ÚEP ve spolupráci s externími odborníky pro toto ministerstvo zpracoval odbornou studii analyzující právní a ekonomické nástroje, které pozitivně či negativně ovlivňují snahy revitalizaci nevyužívaných nebo nedostatečně efektivně využívaných zdevastovaných ploch a objektů ("brownfields").

Součástí projektu byl i rozsáhlý průzkum počtu a charakteru "brownfields" v obcích a městech ČR. Osloveno bylo 300 municipalit ze střední a severní Moravy a ze severozápadních Čech. Návratnost dotazníkového šetření byla 20%.

ÚEP rovněž zpracoval Metodiku monitorování "brownfields" v obcích ČR, která bude sloužit zástupcům místních samospráv k identifikaci a efektivnímu strategickému plánování nového využití ploch a budov nacházejících se na jejich administrativních územích.

Dalším z výstupů projektu byl návrh tezí Státního programu revitalizace "brownfields" v ČR, který by měl být po dohodě problematikou dotčených resortů zpracován v r. 2004.

(formát PDF, velikost 937 kB)

- Neregulovaný růst měst a brownfields (formát PDF, velikost 79 kB)

Termíny a definice:

Urbanizace

Urbanizace je proces, při kterém dochází k relativnímu i absolutnímu růstu měst a městských aglomerací. Kumulace administrativních, průmyslových, komerčních i dalších doplňkových aktivit a funkcí vede k postupnému růstu celkové rozlohy zastavěných ploch a ke zvyšování podílu městského obyvatelstva na celkové populaci. Zatímco ve Velké Británii nebo v SRN se podíl městského obyvatelstva pohybuje nad 80 % a v České republice kolem 71 %, v rozvojových zemích

Asie a Afriky je stále pod úrovní 30 %.

Urbanizace velmi úzce souvisí s industrializací, s vědeckotechnickým rozvojem (od 90. let 20. století především v oblasti komunikačních a informačních technologií) a s ekonomickou úrovní státu i jednotlivých regionů. Je důsledkem růstu populace a radikálních změn sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární nejprve do sekundární a v současnosti zejména do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství. Ještě v r. 1990 pracovalo v České republice v primární sféře 11,84 % z celkového počtu pracovníků civilního sektoru národního hospodářství, v r. 2001 již jen 4,09 %. Naopak zastoupení terciární sféry vzrostlo ze 42,81 % na 56,44 %.

Suburbanizace

Suburbanizace je proces, při kterém se existující aktivity (administrativa, bydlení, logistika, obchod, služby, výroba) přesunují z centrálních částí kompaktní zastavěného území měst na volné plochy mimo kompaktní zástavbu a do lokalit u administrativních hranic měst, resp. za tyto hranice v rámci území metropolitních regionů či aglomerací. Součástí suburbanizačního procesu je rovněž alokace nově vznikajících aktivit do těchto oblastí prostorově výrazně oddělených od kompaktních měst a přitom s nimi funkčně spjatých silnými vazbami. Suburbanizace je vyvolána neustále rostoucími prostorovými nároky a požadavky na komfort ze strany jednotlivců i organizací.

Neregulovaný nebo nedostatečně regulovaný růst měst ("Urban sprawl")

Tato extrémní forma suburbanizace je důsledkem absence regulativních nástrojů nebo jejich nedůsledného uplatňování v praxi. Rozvoj suburbánních zón není koordinovaný a je charakterizován prosazováním zájmů individuálních investorů, jejich úzkých skupin, popř. investičních záměrů nadnárodních korporací, velmi nízkou hustotou zástavby a prostorovou separací jednotlivých lidských aktivit (bydlení, pracovní příležitosti, nakupování). Vyznačuje se neúnosně vysokými nároky na zábor půdy i náklady na budování dopravní a technické infrastruktury. V porovnání s kompaktní zástavbou jsou takto lokalizované objekty, komplexy a zařízení přičemž mnohem vyšší spotřeba energií a vody i jejich ztráty v rozvodných sítích. Investice v mnoha případech nehradí v plné výši tzv. vyvolané náklady (technická a dopravní infrastruktura, opatření zmírňující přímé negativní dopady investic na krajinu a životní prostředí), což zásadním způsobem zvyšuje výdaje z veřejných rozpočtů.

Mnohonásobně roste potřeba mobility značné části obyvatelstva nových obytných zón na okrajích měst či za jejich administrativními hranicemi v suburbánních oblastech. Každodenní dojíždění za prací, do škol, za službami, nákupy a kulturou vyžaduje překonávání stále větších vzdáleností. Tyto lokality nemohou být dostatečně obslouženy veřejnou dopravou a lidé zde bydlící či pracující jsou striktně závislí na používání individuální automobilové dopravy. Pravidelné nerekreační využívání alternativních způsobů přepravy (chůze, cyklistika) je zde nereálné. Komerční objekty umístěné ve "volné" krajině indukují růst přepravních výkonů osobní i nákladní silniční dopravy. Radikálně se zvyšují výdaje na modernizaci a údržbu silniční infrastruktury.

Cenové relace i charakter rozptýlené rezidenční zástavby v suburbánních zónách dokumentují sociální segregaci. Rozvoj příměstských oblastí celkově koresponduje s úpadkem vnitřních částí měst.

Klesá celková rozloha

části přirozených ekosystémů, biocenter a biokoridorů i půd vhodných pro zachování udržitelného stupně zemědělského, lesnického a rekreačního využívání krajiny. Stále více je tak narušována schopnost původně vyváženého přírodního prostředí poskytovat tzv. komplexní ekologický servis.

Deurbanizace

Deurbanizaci označujeme

postupné snižování počtu stálých obyvatel měst. Původní bytové domy v centrálních kompaktní zastavěných zónách velkoměst jsou rekonstruovány na kancelářské objekty či zcela nahrazovány novými budovami využívanými k čisté komerčnímu účelům. Část populace v produktivním věku se z těchto zón a z panelových sídlišť stahuje do obcí v suburbánním zázemí. Značný počet lidí v postproduktivním věku využívá ke stálému bydlení své rekreační objekty na venkově.

Reurbanizace

Reurbanizace je proces, při

kterém dochází k opětovnému osídlování centrálních zón měst a metropolitních regionů. Opouštěné administrativní a komerční budovy i historické industriální stavby (bývalé objekty továren, dílen, mlýnů a jiných technických zařízení) jsou restaurovány a rekonstruovány ke zcela novému funkčnímu využití. Současný trend bydlení a práce v tzv. "lofts" propagují buď příslušníci vrstev s velmi vysokými příjmy (historické objekty s luxusními velkoplošnými byty nestandardními plochou, polohou, prostorovým uspořádáním i vybaveností, velkými ateliéry a podobnými prostory) nebo příslušníci středních příjmových tříd preferující komunitní styl života (historické objekty s menšími byty, kulturními centry, kluby, ateliéry a galeriemi).

"Greenfields" ("Greenfield sites")

Pozemky

a volné plochy mimo kompaktní zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly zmínou územní plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány.

"Brownfields" ("Brownfield sites")

"Brownfields", resp. "brownfield sites" jsou staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktní zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve "volné" krajině. Představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se neprůhledným majetkoprávním uspořádáním, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a přítomností starých ekologických zátíží. Ty jsou reprezentovány cizorodými, velmi často toxickými látkami, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní a povrchové vody i objekty. Na pozemcích i v budovách bývají z minulých období shromážděné nebo přechodně uskladněné odpady, včetně nebezpečných a vyskytuje se zde velké množství "černých skládek odpadů". Významným rizikem jsou zbytky strojního a technologického vybavení, které mohou obsahovat náplň s chemickými sloučeninami nebezpečnými pro životní prostředí i pro zdraví lidí (PCB, dioxiny, aj.). Okolí "brownfields" je vylidněné a nebezpečné. Zahraniční i tuzemští investoři odmítají do těchto území vstupovat v důsledku obav z vysokých nákladů spojených se sanací starých ekologických zátíží a s předinvestiční přípravou pozemků.

Nejprve byly tímto termínem

označovány pouze staré, opuštěné průmyslové zóny a logistická centra s rozsáhlými skladovacími prostory, která se nacházejí na administrativním území měst. Postupně byl termín "brownfields" vztahován také na nevyužívané, zdevastované komerční, administrativní, obytné a další (např. nemocnice) objekty a pozemky v urbanizovaném území, zemědělské objekty ve "volné" krajině, jakož i plochy a budovy v minulosti využívané k vojenským účelům. V současnosti se takto označují i zanedbané, zpustlé menší části areálů i budov jinak prosperujících podniků, jejich neupravené okolní pozemky patřící obci či jiným vlastníkům, okolí železničních stanic a parkovišť, bez stálé zeleně a nevzhledné, zanedbané veřejně přístupné plochy na sídlištích.

Revitalizace

nevyužívaných nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívaných průmyslových a logistických zón a komerčních či obytných objektů v kompaktní zastavěných územích a zemědělských, vojenských i dalších ploch a budov ve "volné" krajině ("brownfields") vyžaduje systémový přístup v rámci celkového rozvoje státu, regionů, městských aglomerací i jednotlivých obcí. Identifikace/analýza ekologických zátíží kontaminovaných ploch, jejich sanace i nové využití a oživení "brownfields" představují značné náklady zejména pro veřejné, ale i pro soukromé rozpočty. Z dlouhodobého hlediska se však jedná o velmi efektivní proces, který je zcela v souladu s principy udržitelného rozvoje.

"Blackfields"

Lokality vyznačující se

extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanaci těchto starých ekologických zátíží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí.

