

# BROWNFIELDS A ÚZEMNÍ ROZVOJ

Jana Hurníková

Článek popisuje příčiny vzniku brownfieldů v souvislosti s globálním trendem suburbanizace, uvádí nástroje územního plánování zabývající se znehodnoceným územím a vládní instrumenty k podpoře regenerace brownfieldů.

## Úvod

Pojem brownfield je převzat z angličtiny, v doslovném překladu znamená hnědé pole. Všeobecně platná definice brownfieldu v současné době neexistuje. V podstatě jde o části urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci, jsou opuštěné či málo využívané, často obsahují ekologickou zátěž.

Mezi brownfieldy se řadí [dle LEPOB]:

- nefunkční průmyslové a zemědělské stavby a areály,
- opuštěné vojenské prostory,
- území zdevastovaná těžbou nerostných surovin či skládkováním odpadů,
- opuštěné nebo nevyužívané železniční a jiné dopravní plochy,
- opuštěné nebo nevyužívané objekty a areály občanské vybavenosti (nákupní střediska, administrativní budovy, školy, úřady, zdravotnická střediska a nemocnice, věznice, kulturní domy, kina, letní kina, hřiště, stadiony aj.),
- rezidenční lokality (ať již opuštěné nebo zchátralé a částečně ještě obydlené).

Vznik brownfieldů je především důsledkem restrukturalizace ekonomik – je spojen se změnou podílu sektorů na tvorbě hrubého domácího produktu. Sekundární sektor dominoval ve vyspělých tržních ekonomikách do poloviny dvacátého století, v ekonomikách centrálně řízených až do přelomu tisíciletí, v některých z nich dokonce až do současnosti. České ekonomiky, která vynikala dominancí sekundárního sektoru, se problém týká obzvláště významně.

## Brownfieldy v územním plánování

Brownfieldy jsou sice jistým bohatstvím ve smyslu dříve investovaných prostředků, nikoliv však ve smyslu své stávající tržní ceny. Pouhá likvidace brownfieldů, resp. jejich transformace v greenfieldy (zelené louky), může dokonce posílit trendy spojené s poklesem ekonomických aktivit v území, což může vytvořit začarovaný kruh permanentně se prohlubujících negativních efektů. Optimální řešení problému brownfieldů souvisí s oživením ekonomických aktivit areálů a budov, neboť ty na sebe vážou obyvatelstvo a s ním spojený řetězec dalších činností. Stavba nových objektů na volných plochách je sice zpravidla levnější než varianta přeměny brownfieldů na produkční jednotky, přesto se však může přímá revitalizace brownfieldů z hlediska udržitelnosti územního rozvoje „vyplatit“.

Územní rozvoj České republiky je usměrňován na základě stavebního zákona a souvisejících předpisů. Pro zajištění

udržitelného rozvoje území jsou v celostátním strategickém dokumentu Politika územního rozvoje ČR 2008 stanoveny republikové priority územního plánování. Jednou z nich je: „*Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*“

Brownfieldy (plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území) jsou vymezeny na celém území našeho státu v územně analytických podkladech obcí s rozšířenou působností v měřítku katastrální mapy.

Územní plán, jakožto stěžejní územně plánovací dokument, stanoví základní koncepci rozvoje území na úrovni obce, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán mimo jiné vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy (dříve nazývané rozvojové plochy) a také plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a stanoví podmínky jejich využití. Zastavitelné plochy se mají vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Přestože v mnoha obcích existují brownfieldy, v nových územních plánech se vymezují rozsáhlé zastavitelné plochy na okrajích sídel. Obce ve snaze získat nové investice velmi často nadhodnocují své růstové potřeby a s nimi spjatý plošný rozvoj.

„*Háček je v tom, že právě takový postup zhoršuje pozici již existujících brownfields a navíc také napomáhá k vytváření brownfields nových. 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.*“ [Jiřina Bergatt Jackson a kolektiv: Brownfields snadno a rychle]

V územních plánech příměstských obcí jsou velkoryse navrženy plochy pro rozvoj měst. Rozrůstání zastavěného území (urban sprawl neboli sídlení kaše) zasahuje téměř všechna velká města v České republice:

- Obchodní, logistické, průmyslové a jiné podniky zřizují svá zařízení mimo zastavěná území sídel na zelené louce podél dálničních a hlavních silničních tahů.

- V okolí větších i menších měst vyrůstají kolonie vilek bez návaznosti na občanskou vybavenost.
- Rostou požadavky na dopravní obslužnost a infrastrukturu v nových lokalitách.
- Zvyšuje se závislost na dopravě, zejména automobilové.

V zastavěných územích a v centrech měst se nebude dostávat veřejných prostředků a soukromého kapitálu na obnovu existující výstavby, či existující podvyužité infrastruktury. Města se pak v mnohých případech budou potýkat s vylidňováním ve prospěch obcí v okolí a se ztrátou investic a aktivit v zastavěných územích. Městská sídliště se postupem času mohou stát ghety se zvýšenou kriminalitou a s vybydleným a poloprázdným bytovým fondem. Překročením určité meze ředění zástavby se kvalita bydlení na okrajích měst i uvnitř nich zhoršuje. Čím je plocha města větší, tím více také rostou stavební a provozní náklady dopravních cest, veřejných prostranství, zeleně a veškeré technické infrastruktury.

Je otázkou, do jaké míry je rozpínání velkých měst ještě zvyšováním prostorového komfortu společnosti a do jaké míry je plýtváním. Od roku 1930 klesl počet obyvatelstva žijícího na území České republiky o čtvrt milionu, přesto se téměř dvojnásobně zvýšila urbanizovaná plocha a urbanizace dále akceleruje. Dle Agrární komory ČR u nás ročně ubývá okolo 4 500 hektarů zemědělské půdy!

Půda je omezeným a vzácným zdrojem a je nutno chránit její produkční funkci. Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR již delší čas projednává novelu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, od které se očekává výrazné zvýšení stávajících poplatků za vyjmutí půdy z půdního fondu (trojnásobné až desetinásobné dle bonity půdy). Sprawlový tlak výrobních a komerčních investic bude pokračovat, pokud nebudou rovněž k dispozici dostatečné instrumenty, které by motivovaly k využití již urbanizovaného území, zejména brownfieldů.

Hospodárné je navrhovat územní rozvoj přednostně tam, kde již existuje infrastruktura, především dovnitř zastavěných území sídel. „Zahušťování sídelní kaše může zlepšit současná předměstí, vrátit život veřejným prostranstvím, připravit podmínky pro zdravý rozvoj kompaktních čtvrtí, s dostatkem parků a zeleně, kde se mohou vedle sebe prolínat různorodé aktivity. Mohou tak vzniknout místa, kde lidé budou zároveň bydlet, pracovat a trávit volný čas, místa, která jsou pro budoucí generace trvale udržitelná. Nové domy mohou nabídnout kvalitu bydlení rodinných domů a zároveň nabídnout kvality městského prostředí, kde je v dosahu pěší chůze většina denních potřeb, kde se dobře jezdí na kole a děti si mohou venku bezpečně hrát. Zahuštění sídelní kaše dovolí rozvinout systém veřejné dopravy a zpřístupní volnou krajinu za městem“. [Pavel Hnilička]

## Finanční podpora regenerace brownfieldů

Zájem veřejné správy o problematiku regenerace brownfieldů (dříve také nazývaných deprimující zóny) se v Česku začal projevovat na přelomu tisíciletí s probíhající restrukturalizací hospodářství. Složitost a nákladnost postupů spojených s renovací a ozdravením chátrajících nemovitostí však odrazuje případné investory. Proto je revitalizace brownfieldů podporována z veřejných prostředků.

*Na regeneraci opuštěných, zanedbaných a kontaminovaných nemovitostí lze žádat příspěvky z několika programů. Program Nemovitosti spadá pod Operační program Podnikání a inovace. Je určen na regeneraci brownfieldů, které budou využity převážně pro výrobu ve zpracovatelském průmyslu.*

*Dotace z Evropské unie na regeneraci zanedbaných objektů lze čerpat i prostřednictvím regionálních operačních programů, Operačního programu Životní prostředí a Programu rozvoje venkova. Regionální operační programy podporují regeneraci brownfieldů, které budou následně využity pro občanskou vybavenost nebo pro jiné formy podnikání než ve zpracovatelském průmyslu. Program rozvoje venkova pak podporuje projekty zaměřené na podnikání v zemědělství a z Operačního programu Životní prostředí lze čerpat dotace na sanaci ekologicky znehodnocených pozemků (agentura CzechInvest).*

## Závěr

Není sporu o tom, že existence brownfieldů je negativním jevem v osídlení. Také ohromný zábor zemědělské půdy pro výstavbu je hrozivý. Územní plány a zásady územního rozvoje však vymezují další a další zastavitelné plochy, koridory a územní rezervy. Je nezbytně nutné, aby se územní plánovači zasadili o intenzivnější využití již zastavěných území a ve větší míře chránili před výstavbou plochy nezastavěné, jak ukládá zákon.

## Použité zdroje:

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Politika územního rozvoje ČR 2008*. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/getdoc/873d1a09-3b9d-4a12-9924-e42eb641a0ad/III--Navrh-PUR-CR-2008>>.

KAŠPAROVÁ, Ludmila – PŮČEK, Milan a kol. *Kohezní politika: Osídlení v České republice. Partnerství měst a venkova*. MMR 2009. Dostupné z: <<http://www.ur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/kohezni-politika-2009/kohezni-politika-cz-19022009.pdf>>.

KRAFT, Jiří. *Brownfields – negativní externality, ztracená příležitost a pozitivní externality*. Dostupné z: <<http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/Kraft.doc>>.

- KLÍMA, Jiří. Deprimující zóna nebo brownfields? Deník veřejné správy, 6. 11. 2007. Dostupné z: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6291640>>.
- Realitní poradna. *Staré městské továrny přicházejí do módy*. Dostupné z: <<http://www.hledej-reality.cz/poradna/rady-tipy-vyber-nemovitosti/tovarny-prichazeji-do-mody.htm>>.
- Sdružení pro rozvoj Moravskoslezského kraje. *Národní strategie pro brownfieldy nesplnila očekávání*. Konference Průmyslová krajina pořádaná Sdružením pro rozvoj Moravskoslezského kraje 18. 3. 2009. Dostupné z: <<http://www.msunion.cz/media/tiskove-zpravy/konference-narodni-strategie-pro-brownfieldy-nesplnila-ocekavani>>.
- INOVACE.CZ. *Opuštěné, avšak lukrativní prostory v centrech měst. Brownfieldy jsou in*. Dostupné z: <<http://www.inovace.cz/for-business/veda-vyzkum/stavby-a-stavebni-konstrukce/clanek/brownfieldy-pod-drobnohledem>>.
- JACKSON, Jiřina a kol. *Brownfields snadno a lehce*. Institut Udržitelného rozvoje sídel, 2004. Dostupné z: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>>.
- HNILÍČKA, Pavel. *Program na obnovu předměstských aglomerací*. ASB, 20. 5. 2008. Dostupné z: <<http://www.asb-portal.cz/analyzy/urbanismus-rozvoj-mest/program-na-obnovu-predmestskych-aglomeraci-393.html>>.
- MŽP ČR: *Co jsou „brownfields“?* Dostupné z: <[http://www.env.cz/AIS/web-pub.nsf/\\$pid/MZPMAF4Z1M5W](http://www.env.cz/AIS/web-pub.nsf/$pid/MZPMAF4Z1M5W)>.
- CzechInvest. *Přes deset tisíc brownfields čeká na své investory*. iHNED.cz. Praha, 14. 9. 2009. Dostupné z: <<http://reality.ihned.cz/c1-38311110-pres-deset-tisic-brownfields-ceka-na-sve-investory>>.
- HAVEL, Petr. *Chcete stavět na zemědělské půdě? Prodraží se to*. Aktuálně.cz, 21. 5. 2008. Dostupné z: <<http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/domaci-ekonomika/clanek.phtml?id=605862>>.
- AgroSeznam. *V Česku ubývá zemědělská půda, je třeba zpřísnit zákony?* ČTK 20. 5. 2008. Dostupné z: <<http://www.agroseznam.cz/cz/agro-novinky/361-.html>>.
- LEPOB. Lifelong Educational Project on Brownfields (CZ/04/B/F/PP-168014) supported by the European Commission under the LEONARDO DA VINCI action programme on vocational training, 2006.

Ing. arch. Jana Hurníková  
Ústav územního rozvoje

## ENGLISH ABSTRACT

### **Brownfields and Spatial Development**, by Jana Hurníková

This article studies the reasons for the origin of brownfields as related to the global trend of suburbanization. The recklessness of the huge appropriation of agricultural land for the expansion of settlements is pointed out, as is the necessity of the economical use of the built-up territory. It is shown how the negative phenomena of the current habitation contradict the objectives and priorities of spatial planning. Also, spatial planning tools and governmental instruments supporting the regeneration of brownfields are named.