

Ministerstvo průmyslu a obchodu

**Národní strategie regenerace  
brownfieldů**

V Praze dne 20. června 2008

## Preambule

Národní strategie regenerace brownfieldů (dále jen „Strategie“) byla zpracována na základě usnesení vlády ze dne 31. srpna 2005 č. 1100 k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón pro období od roku 2005 na území ČR, bod III. 8.

Na úrovni ČR jako celku existuje pět základních strategických a plánovacích dokumentů, které se mimo jiné zabývají také problematikou regenerací brownfieldů. Jedná se o následující dokumenty:

- Strategie udržitelného rozvoje ČR;
- Strategie hospodářského růstu ČR;
- Strategie regionálního rozvoje ČR;
- Politika územního rozvoje ČR;
- Státní politika životního prostředí ČR.

Tato Strategie je v souladu s těmito dokumenty a dále specifikuje priority, úkoly a cíle v nich obsažené.

## Definice brownfieldu

BROWNFIELD je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.

## Počet brownfieldů

Na základě Vyhledávací studie<sup>1</sup> bylo v ČR lokalizováno **2355** brownfieldů, které zaujímají rozlohu **10 326 ha** s celkovou zastavěnou plochou cca **4 206 930 m<sup>2</sup>** (cca 421 ha). Studie provedla syntézu dat ze všech krajů kromě Prahy, evidovala brownfieldy od velikosti cca 1 ha, ale nezahrnuje tzv. „těžební brownfieldy“. Hrubý odhad nákladů na revitalizaci těchto lokalit je 200 mld. Kč. Celkový počet brownfieldů je ale podstatně vyšší, v roce 2004 se uváděl odhad **8,5 – 11,7 tis.** lokalit typu brownfield o celkové rozloze **27 – 38 tis. ha**.

## Důvody regenerace

Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je celkové ozdravení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení a krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek.

Brownfieldy způsobují vážné problémy: brzdí rozvoj území, zejména zastavěného, brání hospodářskému rozvoji, negativně působí na životní prostředí, mají negativní socioekonomické dopady a celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Vhodná regenerace nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty, a tím i nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží.

---

<sup>1</sup> Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů v ČR zpracovaná agenturou CzechInvest ve spolupráci se všemi kraji v letech 2005–2007

Brownfieldy jsou také urbanistickým problémem. Tato území blokují rozvojové rezervy, které by mohly být využity pro efektivní a rentabilní zástavbu. Jejich stav je mnohdy výraznou estetickou závadou ve struktuře osídlení a mají také dopad na jejich okolí. Přitom transformace těchto území by mohla ve svém důsledku znamenat výrazné úspory v nárocích na zastavění nových, dosud volných pozemků, což by přispělo k dosažení rovnoměrného a trvale udržitelného rozvoje.

Ve velké části případů regenerace brownfieldů spočívá v **rekonstrukci** nevyužívaného a zanedbaného objektu pro nové využití. Někdy ale technický stav objektů (spojený např. i s ekologickou zátěží) neumožňuje provedení rekonstrukce. V tom případě proces regenerace brownfieldů **zahrnuje** dvě základní fáze: **fázi rekultivace** (vyčištění území, obnovení stavu podobného greenfieldu) a **fázi obnovy** (uvedení lokality opět k efektivnímu využití). U větších areálů často dochází ke kombinaci obou typů regenerace (některé objekty se rekonstruují, v části proběhne rekultivace a obnova). Kvůli vysokým nákladům a rizikům, které jsou spojeny s těmito typy projektů, však soukromý sektor nemá o investování do regenerace brownfieldů zájem. Z tohoto důvodu je v případě potřeby vhodné, aby fáze rekultivace (případně celého procesu regenerace) podpořil veřejný sektor tak, aby byl projekt dále komerčně životaschopný.

## Zahraníční přístupy k regeneraci

V posledních dvaceti letech si stále více zemí uvědomilo potřebu revitalizace a regenerace území v minulosti využitých v průmyslové, komerční nebo jiné zástavbě. S tím, jak se toto téma dostalo do popředí zájmu místních, regionálních i národních politiků, mnoho zemí přistoupilo k vytváření podmínek, nástrojů a iniciativ, kterými se snaží tuto problematiku řešit. Inspirací pro ČR může být z evropských zemí především Velká Británie, která představila svou vlastní strategii státní podpory regenerace brownfieldů, dále pak Francie a Dánsko, z mimoevropských zemí především Spojené státy a Kanada. Tyto země zajišťují regeneraci brownfieldů pomocí centrální agentury, vedou databázi zachycující aktuální stav této problematiky na daném místě a využívají celou řadu programů a nástrojů podporujících realizaci těchto projektů. Mezi nástroji se objevují např. brownfieldové fondy, pozemkové banky, případně různé daňové nástroje. Jako důležitá se ukázala podpora pilotních projektů a řešení jednotlivých lokalit nikoli samostatně, ale v kontextu okolního území.

## Cíle Strategie

Základním cílem Strategie je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů.

### **Střednědobé cíle (v horizontu do roku 2013) a způsob jejich dosažení:**

- **Maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007 – 2013.**

Podpora přípravy projektů tak, aby bylo možné do roku 2013 využít maximum disponibilních prostředků z EU fondů. V rámci předkládaných projektů jednotlivých výzev konfrontovat informace o identifikovaných brownfieldech z databází a analyzovat, které potencionálně vhodné projekty by se mohly a měly připravovat na čerpání prostředků z EU fondů.

- **Zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení).**

Přímá i nepřímá podpora smíšených projektů regenerace.

- **Rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.**

Příprava vzdělávacích projektů a školení v rámci institucí veřejné správy a v rámci vzdělávacích programů EU pro veřejnou správu i pro širokou veřejnost, kde mohou být využity prostředky operačních programů zaměřených na rozvoj lidských zdrojů (Operační program vzdělávání pro konkurenceschopnost, Operační program lidské zdroje a zaměstnanost, Regionální operační programy) nebo případně technické asistence operačních programů.

### **Dlouhodobé cíle (za horizont roku 2013):**

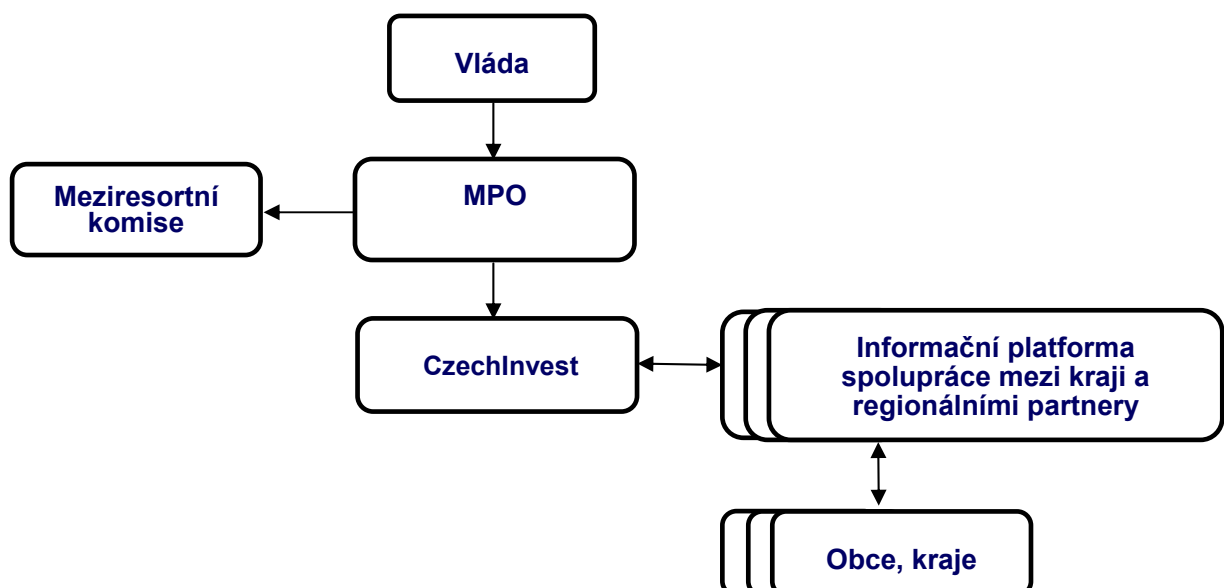
- Snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- Prevence vzniku brownfieldů.

- Zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů.
- Zlepšení kvality životního prostředí a odstraňování starých ekologických zátěží v brownfieldových lokalitách (tento cíl má jak střednědobý, tak dlouhodobý rozměr).
- Cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.
- Zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfieldů, podpora profesionálně řízené realizace regenerace.

### Zajištění cílů strategie

Resortem odpovědným za řešení problematiky regenerací brownfieldů v ČR je Ministerstvo průmyslu a obchodu společně s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí. Ministerstvo průmyslu a obchodu bude tuto činnost koordinovat s ostatními zainteresovanými ministerstvy pomocí meziresortní hodnotitelské komise. Vzhledem k počtu brownfieldů a specifickým podmínkám v jednotlivých regionech ČR je velmi důležitá také spolupráce na regionální a místní úrovni.

**Obrázek 1: Platforma spolupráce**



## Úloha meziresortní komise:

- Hodnotí projekty;

## Úloha Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest (CI)

- Předkládá meziresortní komisi projekty;
- Spravuje Národní databázi brownfieldů;
- Konzultuje možnosti financování alternativními zdroji;
- Vyhledává možné investory/partnery;
- Administruje dotační programy podporující regeneraci brownfieldů;
- Prezentuje dotační možnosti pro regeneraci brownfieldů;
- Doporučuje potenciálním žadatelům vhodný operační program;

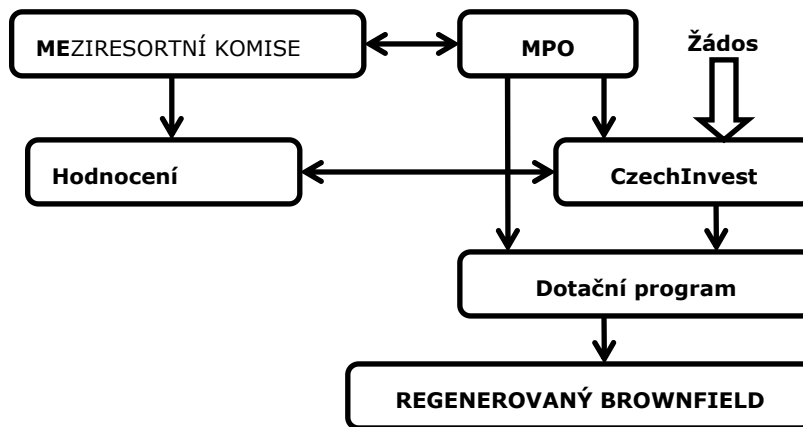
## Ekonomický rámec

K financování regenerace brownfieldů pro období 2007 až 2013 lze využít několika základních zdrojů:

- evropské fondy – zejména Operační program podnikání a inovace (především v rámci programu Nemovitosti), Operační program životní prostředí; Program rozvoje venkova, Operační program Praha Konkurenceschopnost, Regionální operační programy;
- rozpočtové dotace – zejména programy Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí;
- soukromé zdroje – investice developerů; partnerství veřejného a soukromého sektoru;
- dluhové financování – mezinárodní a české finanční instituce;

Pro zabezpečení efektivního financování v oblasti podpory regenerace brownfieldů je navrženo následující schéma.

**Obrázek 2: Schéma financování regenerace brownfieldů**



Primárním zdrojem podpory bude využití dostupných EU fondů. CI bude systematicky sledovat aktuální možnosti (výzvy) a v konkrétních projektech bude asistovat při doporučení vhodného dotačního titulu.

Část brownfieldů tvoří i projekty snadno ekonomicky realizovatelné, které jsou atraktivní pro soukromé developery a tudíž nevzniká potřeba je podporovat z veřejných zdrojů. Tyto projekty budou pouze zařazeny do veřejné databáze brownfieldů, kde budou nabízeny potenciálním investorům.

### Podnikatelské prostředí

Důležitým základem konkurenceschopnosti kterékoli země je možnost okamžité realizace podnikatelských záměrů na jejím území. Je proto důležité soustředit brownfieldy v jednotné databázi, která umožní nalezení vhodné nemovitosti pro daný investiční záměr. Podstatné je, aby tato databáze byla aktuální a aby obsahovala maximum známých údajů důležitých pro okamžité rozhodnutí umístění investičního projektu.

Lokality brownfieldů byly v minulosti ve většině případů podstatnou součástí fungujícího prostředí obce, kde se nachází. Ztrátou jejich původní funkce pak utrpělo i okolí lokality. Vhodně provedená realizace regenerace zkvalitní a rozšíří

podnikatelskou infrastrukturu, čímž celkově podpoří i okolní podnikatelské prostředí, nabídne volná pracovní místa a stane se impulsem pro další rozvoj obce/regionu.

Dalším nástrojem, který oživí podnikatelské prostředí a který zatím není v ČR ve větší míře uplatňován, je podpora projektů regenerace v partnerství veřejného a soukromého sektoru.

## Životní prostředí

Regenerace brownfieldů má také příznivý vliv na zlepšování životního prostředí. Je důležitým nástrojem pro ochranu a posílení ekologických funkcí na segmentech narušené krajiny, pro zlepšení životního prostředí obyvatel lidských sídel a pro péči o krajinu a krajinný ráz. Při stávajících možnostech čerpání prostředků z Operačního programu Životní prostředí je třeba podporovat provedení průzkumných prací možného ekologického zatížení brownfieldů, což vede k omezení rizikovosti projektů regenerace a tedy k vytvoření příznivějších podmínek pro vstup investorů.

## Právní prostředí

Po přijetí Strategie by bylo vhodné zpracování analýzy relevantních právních předpisů ve vztahu k zajištění účinné regenerace a navržení vhodných právních úprav, které by podpořily efektivní proces regenerace brownfieldů.

## Územní problematika brownfieldů, urbanismus

Při analýze sídelní struktury se poukazuje na ekonomické strukturální změny, které způsobily v posledních desetiletích útlum výroby ve městech a vedly k opouštění některých areálů a vzniku brownfieldů. Tyto areály dnes brzdí rozvoj jednotlivých částí měst, někdy i měst samotných, zároveň však představují určitý rozvojový potenciál a prostor pro rozvoj podnikání. Přestože je identifikace území brownfieldů již obsažena v průzkumech a rozborech územních plánů jednotlivých obcí a je pro tato území navržené nové funkční využití, není zřejmé, že jde o brownfield. V průběhu řešení transformační problematiky zanedbaných území může vyplynout požadavek na jiné

využití lokality, než jaké je dáno územně plánovací dokumentací. V mnohých případech je tato změna přijatelná a pro území i prospěšná, musí však projít standardní procedurou změny územního plánu, která může trvat i dva roky. Proto bude vhodné iniciovat změny územního plánování se zaměřením na vyznačení ploch brownfieldů v územních plánech (samostatná položka legendy) a možnost zjednodušeného procesu změny územně plánovací dokumentace.

## Osvěta a vzdělávání

Klíčovou a nezastupitelnou roli při sdílení informací mezi jednotlivými účastníky regeneračního procesu bude mít specializovaný brownfieldový portál, jehož nedílnou součástí bude i veřejná Národní databáze brownfieldů.

Jednou ze základních podmínek řešení brownfieldové otázky je nutnost výrazného zvýšení úrovně vědomostí a dovedností. Následným úkolem bude ve spolupráci s experty a specializovanými vzdělávacími institucemi vytvořit ucelený vzdělávací systém přednášek, kurzů a seminářů.

## Očekávané dopady

Mezi hlavní přínosy a očekávané dopady navrhovaného systémového řešení patří zejména:

- zlepšení podnikatelského prostředí;
- cílené a efektivní využití dostupných finančních prostředků;
- mobilizace privátního kapitálu a dosažení multiplikačních efektů (každá koruna z veřejných zdrojů může přinést několikanásobek investovaných korun ze sektoru soukromého);
- využití výhod plynoucích ze spolupráce v širších formách partnerství;
- synergické efekty vyplývající z koordinace všech zainteresovaných stran;
- rozšíření odborných znalostí, snazší sdílení mezinárodní praxe a podpora vzdělávání;

Výše uvedené přínosy se následně projeví mimo jiné ve:

- snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro stavby na „zelené louce“, což je jedním z cílů udržitelného rozvoje;
- zhodnocení nemovitého majetku v oblasti brownfieldů a v nejbližším okolí;
- zlepšení životního prostředí odstraňováním starých ekologických zátěží;
- zvýšení atraktivity měst a nárůstu turistického ruchu;
- vzniku nových pracovních míst;
- vlivu na prevenci a snížení kriminality;
- nárůstu ekonomické aktivity v regenerované oblasti – obchod a podnikání;
- přílivu přímých zahraničních investic;
- zvyšování konkurenceschopnosti;
- postupném snižování regionálních disparit;
- růstu HDP v dlouhém období;
- vylepšení image ČR.

## Harmonogram Strategie

Tabulka 1: Harmonogram Strategie

<b>Činnosti/kroky</b>	<b>Odpovědnost</b>	<b>Čas. Harmonogram</b>
Spravovat Národní databázi brownfieldů v ČR (jako součást specializovaného webového portálu), průběžně ji aktualizovat, shromažďovat informace o brownfieldových lokalitách k usnadnění kategorizace a prioritizace projektů. Zvýšit informovanost o dostupných podnikatelských nemovitostech v ČR.	CzechInvest	Od 1.1.2008, průběžná aktualizace
Vytvořit specializovaný webový portál zastřešující komplexně problematiku regenerace brownfieldů	CzechInvest	prosinec 2008
Proces SEA, podle zák č. 100/2001 Sb.	CzechInvest	2008
Pořádat konference, semináře pro širokou veřejnost i odborná školení pro státní správu	CzechInvest	2. pololetí 2008
Vytvořit síť krajských koordinačních skupin	CzechInvest	2008/2009