

Aranka Petruccová¹

Brownfields

Brownfields (angl. hnědá pole) je urbanistický termín označující opuštěná území se zastaralými průmyslovými areály a nefunkčními průmyslovými zónami, zemědělské objekty včetně staveb, nepoužívané drážní pozemky, pozemky využívané v oblasti odpadového hospodářství, zasažené občanskou vybaveností (energetika), bývalé vojenské prostory, území s rozpadajícími se obytnými budovami, nevyužívanými dopravními stavbami apod. Označení brownfields vychází z barvy těchto území na leteckých a satelitních snímcích. V češtině zatím neexistuje jednoslovný výraz, který by nahrazoval tento anglický termín. Za brownfields jsou však považována i vybydlené městské čtvrti, gheta, slumy apod., bez větší ekologické zátěže; jedná se o tzv. brownfields sociální.

Obecně jsou takto označovány plochy, dříve využívané pro průmyslovou, zemědělskou, stavební či jinou činnost, jejímž vlivem mohly být (a většinou i byly) zdevastovány nebo kontaminovány a jsou tak do značné míry znehodnoceny starou ekologickou zátěží (v ČR obecně označovanou jako SEZ, v souladu s aktuální terminologií EU se používá termín „contaminated sites“). Tato devastace však nemusí být způsobena pouze dlouhodobou expozicí v minulosti, může se jednat i o důsledek jednorázové ekologické havárie (únik chemikálií, dopravní nehoda či záplava), jejíž následky nebyly dostatečně odstraněny, resp. zmírněny. Dopady někdejšího využití těchto území mohou být jak fyzické (konstrukční), tak i chemické nebo biologické (ekologické).

Brownfields mohou být různého rozsahu, často se vyznačují i obrovskými rozměry (např. areál Vojtěšské hutě v Kladně), negativními sociálními jevy (bezdomovectví, krádeže kovů) a případnou výše uvedenou ekologickou zátěží. Jejich atraktivita je vlivem těchto aspektů značně snížena a ekonomický potenciál není plně využit. Na druhou stranu na řadě brownfields stojí technicky a kulturně cenné budovy včetně unikátního technologického vybavení, proto by se nemělo při přestavbě či revitalizaci těchto oblastí přistupovat k plošné asanaci bez předchozího průzkumu ze strany orgánů památkové péče. Brownfields nejenže mají negativní ekonomické účinky, ale mají také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Složitost jejich řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací, to vše odrazuje soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. Brownfields pak obvykle vyžadují různé formy intervence veřejné, aby se odbouraly bariery bránící jejich rozvoji a nastartoval se proces jejich znovuvyužití. Iniciátorem v této oblasti by měl být především stát, krajské a městské úřady, obce a města, ve spolupráci s relevantními institucemi státní správy (Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo pro místní rozvoj a další resortní ministerstva). Zároveň by bylo vhodné aplikovat při realizaci celého procesu tzv. princip PPP (Public Private Partnership), tj. partnerská spolupráce soukromého a státního sektoru.

Jako typické příklady brownfields lze kromě již zmíněného areálu Vojtěšské hutě v Kladně uvést ostravský důl Karolina, areál bývalé koksovny (již vysanovaný z prostředků Fondu národního majetku ČR), areál plzeňské Škoda Holding, Vagonku Studénka, lokalitu Tuchlovice apod. Nemusí se však jednat o lokality mimo města či obce; v Praze lze nazvat typickými brownfields např. Kolbenovu ulici, kde se nacházejí pozůstatky jednotlivých

¹ Aranka Petruccová, Ing., rok nar. 1956, vzdělání VŠHT Praha-fakulta chemického inženýrství, v současné době ekolog, ČD, a.s., Odbor ochrany životního prostředí

provozů ČKD, a.s., téměř celá čtvrť Smíchov, zejména část Anděl, kde již bylo na revitalizovaných brownfields vybudováno obchodní centrum, atd.



Lokalita Tuchlovice



Důl Karolina

Řešení brownfields

Otázka řešení brownfields se stává intenzivnější vždy v období zásadních ekonomických změn ve společnosti, kdy dochází k útlumu klasických oborů a nastupují nové činnosti jiného zaměření. Pojem brownfields se začal objevovat v politických agendách rozvinutých zemí přibližně od roku 1970 právě v souvislosti s útlumem řady výrobních oborů (těžební, textilní) a následným rozvojem oborů s jinými finančními, personálními a technologickými nároky (především s rozvojem technologií tzv. čistých). Hospodářsky rozvinuté státy si začaly uvědomovat, že extrémní rozšiřování urbanizovaných území, při současné devastaci rozsáhlých ploch uvnitř jejich jader, vyvolává vysoké nároky na veřejné rozpočty nutné k zajištění jejich životaschopnosti. Tato problematika je silně spojena se širší agendou udržitelného rozvoje.

„Teorie trvale udržitelného rozvoje“ upřednostňuje investice do nové zástavby a revitalizace brownfields před investicemi na výstavbu na tzv. greenfields (angl. - zelené louky). S problematikou přednostního využívání ploch narušených lidskou činností, resp. ploch nevhodně či neefektivně využívaných, pro další aktivity společnosti se dlouhodobě potýkají všechny rozvinuté státy. Z obecného hlediska zcela jednoznačně vyplývá, že aktivní podpora znovuvyužití brownfields nejenom posílí vitalitu a ekonomickou výkonnost měst a celé společnosti, ale také pomůže snížit tlak na mizení a úbytek krajiny, které způsobuje urbanistický rozvoj na „zelených loukách“. Ekonomicky a politicky vyspělejší státy již došly k závěru, že tyto nežádoucí procesy je nutné usměrňovat, že nelze nečinně přihlížet přerodu významných částí obcí v neobyvatelné, ponechávat bez povšimnutí kriminální prostory při současném rozšiřování zástavby na úkor kvalitních částí volné krajiny a její dostupnosti jako rekreačního zázemí sídel apod. Problematika dostala zcela jinou dimenzi, když ekonomické rozbory prokázaly, že intervence z veřejných rozpočtů na opatření eliminující rozsah urbanizovaných území zásadně ušetří obcím finanční prostředky, v dalších obdobích potřebné především na provoz infrastrukturních zařízení a správu nových sektorů, obcí ale i na zajištění dostupnosti kvalitního přírodního prostředí pro regeneraci pracovní síly obyvatel.

V České republice se otázka brownfields začala diskutovat poměrně nedávno. Příčin vzniku samotných brownfields je více. Jednou z nich je mj. i privatizační proces započatý přibližně v roce 1990 a částečně probíhající doposud. Tento proces sebou nese kromě změny vlastníka dotčeného pozemku zároveň i změnu výrobní základny, je často zásadní příčinou opouštění stávajících výrobních areálů v důsledku majetkoprávních změn a tlaku na vznik nových areálů na „zelených loukách“, kde lze záměry z pozice investorů realizovat s nižšími náklady. Opuštěné průmyslové areály tak začaly být problémem pro restrukturalizaci průmyslové výroby (zejména po odklonu od těžkého průmyslu) i pro ostatní resorty.

Na území České republiky se vyskytuje odhadem 6 tis. lokalit tohoto typu s rozlohou přibližně 20 tisíc hektarů, především v průmyslových oblastech. Při tom se v českých a moravských městech nachází dosti vysoké procento průmyslových území-až 30%. Tento podíl byl stanoven skutečně jen jako celorepublikový průměr, rozdíly v zastoupení brownfields v jednotlivých regionech jsou značné. Ve srovnání s ostatními zeměmi Evropské unie (10-15%) je tento podíl v naší republice podstatně vyšší. Bohužel však ani u nás ani v dalších zemích Evropské unie dosud neexistují dostatečná srovnávací kritéria umožňující podrobnější analýzu závažnosti a rozsahu, nejsou k dispozici skutečně účinné legislativní předpisy týkající se dalších postupů a variant konstruktivního řešení této problematiky. Podstatnou překážkou řešení jsou v neposlední řadě i majetkoprávní vztahy (2/3 těchto pozemků jsou v soukromém vlastnictví), absence ekologických auditů či analýz rizika těchto lokalit, nevyhovující dopravní dostupnost, složitý výběr případného nositele realizačního projektu a další.

Řešením otázky revitalizace a využití brownfields se zabývají téměř všechna resortní ministerstva ČR, zejména Ministerstvo životního prostředí a z hlediska programového především Ministerstvo pro místní rozvoj, konkrétně Odbor regionálního rozvoje (ORR), který např. zajišťuje úkoly vyplývající z účasti ministerstva v Radě vlády pro trvale udržitelný rozvoj (včetně problematiky brownfields), v rámci své působnosti spolupracuje s nevládními organizacemi v ČR zabývajícími se rozvojem venkova, navrhuje a posuzuje privatizaci majetku státu v bývalých vojenských újezdech Ralsko a Mladá. V souladu s usnesením vlády č. 619/1999, k Programu rozvoje bývalých vojenských újezdů Ralsko a

Mladá, se podílí na realizaci revitalizace bývalých vojenských újezdů Ralsko a Mladá (tato území lze rovněž považovat za brownfields).

Mimo státní správu existují další instituce zaměřené na tuto problematiku, z nichž nejvýznamnější je bezesporu agentura CzechInvest. Tato společnost shromažďuje informace o českých a moravských brownfields, provádí v této oblasti rozsáhlé a velmi podrobné průzkumy, zabývá se nejen jejich charakteristikou, ale i regionálními aspekty, ekonomickou stránkou jejich revitalizace, marketingem, monitoruje zájem českých i zahraničních investorů. Výsledky činnosti, studie a projekty této agentury jsou k dispozici v mnoha publikacích i na www stránkách. Z důvodu komplexního a především jednotného přístupu k dané situaci CzechInvest úzce spolupracuje s Ministerstvem životního prostředí a s Ministerstvem pro místní rozvoj na přípravě dokumentu „Národní strategie regenerace brownfields v ČR“, na jehož základě budou realizovány jak revitalizační postupy a jejich variantní řešení, tak i stránka finanční a legislativní.

Typy brownfields lze rozlišovat:

a) podle původu:

opuštěné průmyslové, energetické, těžební, skladovací, zemědělské objekty, dopravní (např. železniční pozemky, přístavy a loděnice), vojenské budovy, degradované (vybydlené) části měst, objekty sice zchátralé, ale s památkovou hodnotou (industriální památky 19.stol., barokní hospodářské objekty, kláštery, špitály apod.)

b) podle polohy:

1. zastavěná území měst – v centrální části města
2. zastavěná území měst - ve větší vzdálenosti od městských center
3. příměstské zóny
4. okrajové části malých obcí a vesnic
5. mimo urbanizované území

c) podle možnosti nového využití:

1. pozemky, kde existuje možnost nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou)
2. pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru)
3. pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a přesto musí být rekultivovány

Výhody a nevýhody využití brownfields (B)

VÝHODY

- B je již propojeno pozemními komunikacemi
- B je „zasítováno“
- B je snáze napojitelné na MHD
- B nezabírá další zemědělskou půdu
- ani další přírodní lokality
- ani nestaví novou překážku mezi krajinu a obyvatele
- B může snadno využít stávající infrastrukturu

NEVÝHODY

- B trpí díky mnohdy nejasným a složitým vlastnickým vztahům
- B se stávají „obětí“ spekulantů
- B narážejí na odpor samotných vlastníků, jimž momentální stav vyhovuje
- B vyžadují sanaci starých ekologických zátěží
- B mnohdy vyžadují náklady na likvidaci zchátralých objektů, přičemž náklady na obnovu mohou být vyšší než stavba nového objektu, obvykle stavebnicového typu
- B může narazit v určitých lokalitách na komplikaci s archeologickými nebo kulturními památkami
- B v zastavěném území vyžaduje citlivost a ohleduplnost ke svému okolí
- B se obvykle neobejde bez veřejné podpory vzhledem k celkovým nákladům revitalizace
- B zatím nemají národní ani municipální strategii ve vztahu k jejich regeneraci
- B zatím méně přitahují soukromý kapitál

Dále je nutné napravit dosud existující aspekty v této oblasti, čímž se rozumí např. :

- nevyřešený koncepční přístup k tzv. historickým škodám a související právní vakuum ve vztahu k nápravě takových škod (s výjimkou škod souvisejících s privatizovaným majetkem)
- absence právní úpravy evidence těchto území z obecného hlediska, která by měla být podkladem pro racionální využívání území
- existující podpora a investiční pobídky projektům na zelené louce

Mezi nezbytné předpoklady pro účelné a konstruktivní využití těchto ploch patří především informovanost veřejnosti i potenciálních investorů, vyjasnění a napravení vlastnických vztahů, vstřícný postoj místní veřejné správy, podpora veřejnosti, soulad projektu regenerace s územním plánem a rozvojem, identifikace ekologické zátěže území, odpovědnosti za její vznik a náklady spojené s jejím odstraněním, motivace všech zúčastněných stran k upřednostňování revitalizace brownfields, právní rámec k vyloučení rizik, právní normy motivačního charakteru.

Zároveň je bezpodmínečně nutné, aby byla k dispozici veřejně přístupná databáze těchto území, zpracovaná na národní (centrální) úrovni. Velká Británie je jednou ze zemí, které mají již dlouhodobé zkušenosti s řešením brownfields, přibližně od 70. let minulého století. Proto může být přínosné poučit se, nechat se inspirovat zkušenostmi, úspěchy i nezdary této země. Některé problematické oblasti jsou podobné jako v České republice, jiné jsou specifické.

Velká Británie vypracovala koncepci pro strategii řešení brownfields (National brownfield strategy). Formulování tohoto programu předcházela identifikace potenciálních území v celé zemi. Výsledky jsou soustředěny v NLUD (National land use database) existující od roku 1998. Bylo identifikováno přibližně 66 tisíc ha dříve používané půdy, nyní vhodné pro rekultivaci a následné znovuvyužití. Další etapa činností britských institucí v této věci zainteresovaných započala v lednu 2005. Výsledkem bylo 14 pilotních projektů problematicky obnovitelných lokalit, které budou přetvořeny pro komerční, nebo obytné účely. Hlavním organizátorem je organizace English Partnership fungující pod záštitou britské vlády. Projekty zahrnují městské i mimoměstské oblasti s rozmanitou historií i důvody ztráty původního využití. Výstupy, zkušenosti a závěry této realizační etapy by měly být uveřejněny v publikaci „National Brownfield Strategy“.

V České republice podobnou databází nabízí např. „Projekt výzkumu pro potřeby regionů WB: Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu 41/04, MMR. V návaznosti na tento projekt byla zároveň zpracována „Uživatelská příručka pro databázi evidence brownfields s analýzou a indikátory“, jejímiž autory jsou Ing. arch. Karel Bařinka a Jiřina Bergatt Jackson. Tato publikace představuje podrobný návod, jak s databází zacházet, jak se v ní orientovat, jakým způsobem je zde možno brownfields zaevidovat, kam se obracet v případě dotazů a nejasností apod.

Revitalizace brownfields a její nástroje

Revitalizace brownfields je řízeným procesem, který má za cíl nové využití již dříve užívaných ploch a v důsledku toho zároveň ochranu ploch zelených. Součástí takto řízeného procesu je i využití nástrojů různých podob. V obecné rovině by klíčovým nástrojem revitalizace brownfieldů bylo přijetí a aplikace zvláštního zákona o brownfields. V užším smyslu slova lze pak za nástroje revitalizace brownfields považovat nástroje konkrétní, které by byly upraveny v tomto zvláštním zákoně o brownfields a současně i v dalších souvisejících právních předpisech. Mezi zásadní předpoklady pro úspěšnou revitalizaci brownfields patří zejména jejich atraktivní umístění, zkušený a schopný investor, dobré možnosti využití těchto území pro záměr projektu a v neposlední řadě i zájem veřejnosti o revitalizaci místních brownfields.

Tyto charakteristiky či skutečnosti jsou více méně dané individuálně, v souvislosti s konkrétními případy brownfields a nelze je výrazněji ovlivnit. Vedle toho však existují další nástroje, jejichž použitím lze docílit revitalizace i takových brownfields, které by samy o sobě na trhu nemovitostí neobstály. Tyto nástroje můžeme rozdělit na ekonomické a administrativně-právní.

1) Ekonomické nástroje revitalizace brownfields

Ekonomické nástroje revitalizace brownfields mají jasný protržní charakter a motivem cílových subjektů k určitému jednání má být ekonomická výhodnost či nevýhodnost. Ve vztahu k problematice brownfields lze obecně a zjednodušeně konstatovat, že účelem uplatnění ekonomických nástrojů je zdražení záboru zelených ploch na jedné straně a zlevnění, resp. finanční podpora při revitalizačních činnostech a novém využívání brownfields. Zvláštní podskupinou v rámci ekonomických nástrojů je pak navrhované zvýšení daně z nemovitosti u brownfields, resp. u některých jejich typů, které má za cíl ekonomickou nevýhodností donutit pasivního vlastníka k zahájení revitalizační činnosti nebo k prodeji dotčené nemovitosti jinému subjektu.

2) Administrativně-právní a ostatní

Jedná se o nástroje ve formě povolení, souhlasů, plánování, úpravy právní odpovědnosti za určitý stav a její důsledné uplatňování orgány státní správy, kontrola dodržování legislativních předpisů apod.

3) **Ostatní** – např. operativní opatření municipalit (zvýšení bonity pozemků sousedících s brownfields nebo přímo okrajových částí brownfields, jejich postupná revitalizace apod.)

Finanční hledisko a zdroje finančních prostředků

Zajištění úhrady obvykle značného rozdílu mezi náklady na realizaci nových záměrů na narušených nebo nedostatečně využívaných plochách a na plochách ve volné krajině, je v hospodářsky rozvinutých zemích řešena specifickými modely danými podmínkami jednotlivých států. Zdá se, že vývoj v posledním období směřuje od forem založených na přímých dotacích jednotlivým zájemcům o využití těchto ploch pro nové aktivity k vytváření licencovaných specializovaných organizací, které významným podílem veřejných prostředků zajišťují celý proces vyhledávání vhodných ploch, jejich monitoring a typizaci a následný výkup, přípravu a v konečné fázi i odprodej.

Jak uvádí agentura CzechInvest, náklady na revitalizaci brownfields nelze stanovit plošně, je nutno posuzovat jednotlivá území individuálně. Na základě mnoha dosud zpracovaných výzkumů, mapování a studií lze však alespoň odhadem říci, že průměrně tyto náklady budou činit 1800 Kč na m², i když pro rok 2006 představoval jejich strop 1200 Kč na m². Nákladovost se samozřejmě odvíjí od mnoha kritérií: od rozsahu ekologické zátěže, míry a závažnosti kontaminace zeminy, lokalizace území, nutnosti stavebích, resp. demoličních zásahů, ekonomického potenciálu území, investičního záměru apod.

Vzhledem ke skutečnosti, že finanční prostředky čerpané z veřejných rozpočtů zdaleka nemohou komplexně pokrýt rozsah veškerých nezbytných potřeb, měly být prioritně používány v těch případech, kdy se jedná o revitalizaci následujících typů brownfields:

- a) území ve vlastnictví státu, města či obce;
- b) lokality, kde stát, město či obec mají eminentní zájem na využití těchto území výhradně pro veřejný zájem;

c) lokality, kde podnikatelské prostředí není samo schopno uhradit a zabezpečit revitalizaci v plném rozsahu, přičemž je tato revitalizace v zájmu státu, města či obce.

Ministerstvo životního prostředí (dále jen „ministerstvo“) vyhlásilo dotační titul Program péče o krajinu. Tento program je v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), usneseními vlády² a právními předpisy³. Program předpokládá postupné naplňování a realizaci opatření, která povedou k udržení a systematickému zvyšování biologické rozmanitosti a zároveň k takovému uspořádání funkčního využití území, které zajišťuje ochranu přírodních i kulturních hodnot krajiny. Program je nástrojem sloužícím k zabezpečení cílů v ochraně přírody a krajiny, které nejsou schopny zabezpečit plošněji nastavené evropské programy, zejména Program rozvoje venkova. K tomuto účelu ministerstvo vydalo „Směrnici MŽP č. 2/2007 pro poskytování finančních prostředků v rámci Programu péče o krajinu v roce 2007“, která stanovuje postup při předkládání žádostí v roce 2007, postup při projednávání žádostí, přidělování finančních prostředků, jejich čerpání a jejich kontrolu. Druhou směrnicí, vztahující se již konkrétněji k otázce brownfields a podpoře jejich biologických hodnot je „Směrnice MŽP č. 3/2007 pro rok 2007 k Programu péče o urbanizované prostředí“. Tato směrnice vymezuje pro rok 2007 dotační tituly, subjekty, které mohou žádosti o dotaci předkládat, podmínky pro uvolňování finančních prostředků apod.

Dalším zdrojem finančních prostředků pro tyto účely mohou být také fondy Evropské unie, zejména fondy strukturální a Fond soudržnosti, ale tato oblast není dosud speciálně pro brownfields dostatečně zpracovaná, nachází se převážně teprve ve stadiu návrhů řešení. V současné době jsou schvalovány jednotlivé operační programy – Operační program životní prostředí, Operační program Infrastruktura, regionální operační programy apod. - které sice nejsou zaměřeny přímo na revitalizaci brownfields, ale lze na jejich základě čerpat na tuto oblast finanční dotace z evropských fondů. Jak je však uvedeno výše, jedním ze zásadních předpokladů pro stanovení konkrétních postupů v konkrétních případech je vyřešení majetkoprávních vztahů, a to zejména v souvislosti s kategorizací možných příjemců finanční (dotační) pomoci.

1. _____

² usnesení vlády České republiky ze dne 17. června 1998 č. 415 o Státním programu ochrany přírody a krajiny České republiky, usnesení vlády České republiky ze dne 17. března 2004 č. 235 o Státní politice životního prostředí České republiky, usnesení vlády České republiky ze dne 8.12.2004 č. 1242 o Strategii udržitelného rozvoje České republiky, usnesení vlády České republiky ze dne 25.5.2005 č. 620 o Strategii ochrany biologické rozmanitosti České republiky

³ zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 622/2006 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 2007, zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů

Otázka brownfields, resp. její uspokojivé řešení jak z hlediska nápravy po všech stránkách, tak z pohledu hledání možností plnohodnotného a přínosného využití těchto území je problematickým a dlouhodobým jevem nejen v rámci naší republiky, ale jedná se více méně o problém celosvětový. Zároveň je nezbytné si uvědomit, že ploch typu „greenfields“ neustále ubývá, proto je bezpodmínečně nutné je zachovávat a chránit. A právě jednou z cest, jak „greenfields“ zachovat i v procesu prudkého rozvoje civilizace a jeho průvodních aspektů je využívání perspektivních brownfields v maximální míře.

Příklady brownfields v majetku společnosti České dráhy, a.s.

1) **Nákladové nádraží Praha Žižkov**, na jehož pozemcích se nachází 32 ha s kolejemi, sklady, volnými a nezkultivovanými plochami. Toto nádraží by mělo být do roku 2012 zcela odstraněno a na jeho místě by měla být vybudována (dle urbanistické studie arch. Jana Sedláka) obytná čtvrť pro cca 8 tisíc lidí včetně obchodní zóny, parků a administrativních komplexů. Součástí studie je i možnost výstavby stanice metra v budoucnosti.



Nákladové nádraží Praha Žižkov (návrh projektu)

2) **Nádraží Praha Smíchov**, patřící do spádové oblasti Prahy 5. Celková plocha včetně pozemků a nemovitostí (tratě, staniční budova, drážní zařízení apod.) nezbytných pro činnost ČD, a.s. představuje 15,7 ha. V návaznosti na urbanistickou studii, která se stane podkladem pro projednání a následné schválení změny územního plánu, by zde na části pozemku měla být vybudována částečně obytná, ale zejména obchodní část města včetně hotelových zařízení, obchodů, sportovišť, ale i „nákladového obvodu“- logistického železničního terminálu. Projekt nese název „Smíchov City“.

4) **Lokalita Praha - Masarykovo nádraží** – podnikatelský záměr byl schválen usnesením bývalé Správní rady Českých drah.s.o. č. 733 již dne 13.9.2002, celkově má být revitalizováno území o ploše 124 320 m². V souladu s koncepční studií by měla být lokalita zhodnocena z hlediska funkčního, urbanistického i ekonomického s ohledem na její začlenění do plánovaného systému příměstské dopravy včetně případného zapojení budoucí rychlodráhy

z letiště Ruzyně. Tento projekt je společným podnikem ČD, a.s. a sdružení společností Masaryk Station Consortium, zastupovaným společností ING Real Estate Development CR, s.r.o.



Masarykovo nádraží

Společnost České dráhy, a.s. vlastní či spravuje nejen uvedené dvě lokality, ale mnoho dalších méně významných ploch této kategorie v různých částech republiky. Pokud jde o jejich revitalizaci a budoucí využití, lze říci, že první kroky směřující k řešení již byly zahájeny - v současné době probíhá celoplošný ekoauditing, následovat budou analýzy rizika pro jednotlivé lokality. V návaznosti na tuto základní etapu celého procesu bude pak možno stanovit lokalizaci, rozsah a stav potenciálních brownfields a tedy i rozsah finančních prostředků nezbytných na jejich obnovu. V tomto ohledu se předpokládá využití nejen národních finančních zdrojů, ale i dotačních titulů evropských fondů a programů, zejména Operačního programu životní prostředí.

Použitá literatura:

1. Směrnice MŽP č. 3/2007 pro rok 2007 k Programu péče o urbanizované prostředí
2. Směrnici MŽP č. 2/2007 pro poskytování finančních prostředků v rámci Programu péče o krajinu v roce 2007
3. Dokumenty Ministerstva životního prostředí - „Co jsou brownfields“, „Urban sprawl“, „Strategie přístupu Ministerstva životního prostředí ke snížení rozsahu záborů přírodě blízké krajiny racionálním využíváním narušených a nedostatečně využitých ploch se stavbami pro rozvojové aktivity“
4. Strategie udržitelného rozvoje České republiky a brownfields –dokument Ministerstva životního prostředí
5. Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu 41/04, kolektiv MMR
6. Brownfields ve Velké Británii - časopis Stavební listy 10/2005, Ing. Martin Havlice, Ing. Jiří Vacek
7. Brownfields mohou být výzvou pro každého, sborník konference Czech Brownfields 2005, B.I.D. service s.r.o., Kateřina Trojanová
8. Portál územního plánování – příspěvky agentury CzechInvest

V Praze, květen 2007

Lektoroval: RNDr. Jan Gruntorád, CSc.
Ministerstvo životního prostředí, odbor ekologických škod