

2010

Krátká verze

# STRATEGIE

přístupu k brownfieldům  
ve Statutárním městě  
Ústí nad Labem

Tato strategie byla financována z prostředků operačního programu Nadnárodní spolupráce CENTRAL EUROPE a jeho projektu COBRAMAN <http://www.cobraman-ce.eu> prostřednictvím zakázky partnera projektu, Statutárního města Ústí nad Labem. Projekt COBRAMAN se zaměřuje na zlepšení dovedností samospráv tak, aby byly schopny řídit a rozvíjet brownfieldové lokace rychleji, efektivněji a se širokým environmentálním a společenským přínosem.

Autor: Jiřina Bergatt Jackson  
IURS –Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s.  
Spolupracovali: Mgr. Petr Nikolič, Bc. Sven Czastka, Ing. Marta Šašková  
Magistrát města Ústí nad Labem, odbor strategického rozvoje  
28.5. 2010



# 1. **Exekutivní shrnutí Strategie přístupu k brownfieldům v Stat. městě Ústí nad Labem**

Rozvoj Statutárního města Ústí nad Labem je ohrožen vysokým % podvyužitého a zanedbaného území, tak zvaných brownfieldů (97 počtem, celkem 429,5ha). Brownfieldy identifikované nedávným průzkumem představují 11,7% ze zastavěného území města. Problematika podvyužitého území ve městě byla předem identifikována ve Strategii rozvoje města Ústí nad Labem do roku 2015, schválená v roce 2007 priority 3.1, Tvorba urbanisticky hodnotného území. Tento dokument z identifikovaných priorit vychází a rozvádí je na konkrétní cíle, priority a opatření, která povedou ke zlepšení rozvojových podmínek ve městě. Dokument ve své plné verzi k jednotlivým prioritám také přiřazuje vhodné aktivity. Pro měření naplňování strategie byly navrženy monitorující indikátory.

**HLAVNÍ CÍL STRATEGIE PŘÍSTUPU K BROWNFIELDŮM VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ ÚSTÍ NAD LABEM JE:**

**Do 10 let snížit množství brownfieldů v zastavěném území města o 100 ha (23,28 %) a vytvářet podmínky, jež umožní majitelům a investorům navracet brownfieldům nové funkční využití, aby přestaly být přítěží a přinášely městu příjem nebo jiný užitek.**

| PRIORITA 1                                                                                                                            | PRIORITA 2                                                                                                              | PRIORITA 3                                                                                       | PRIORITA 4                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Využívání všech právních, formálních a neformálních nástrojů pro opětovné využití brownfieldů</b>                                  | <b>Aktivní vyhledávání finančních možností a pákových efektů pro opětovné využití brownfieldů</b>                       | <b>Zvyšování informovanosti a rozvojových dovedností</b>                                         | <b>Zlepšování kvality života ve městě a image města</b>                                                                |
| <b>OPATŘENÍ 1.1</b>                                                                                                                   | <b>OPATŘENÍ 2.1</b>                                                                                                     | <b>OPATŘENÍ 3.1</b>                                                                              | <b>OPATŘENÍ 4.1</b>                                                                                                    |
| <i>Hledání a tvorba nástrojů a opatření k revitalizaci brownfieldů v území za spolupráce všech dotčených odborů a dotčených stran</i> | <i>Využívání všech možných finančních zdrojů umožňujících přípravné projektové aktivity a financ. přípravy projektů</i> | <i>Podpora informační kampaně vysvětlující veřejnosti situaci s brownfieldy a cíle strategie</i> | <i>Příprava a realizace kroků zlepšujících stav příjezdových cest do města</i>                                         |
| <b>OPATŘENÍ 1.2</b>                                                                                                                   | <b>OPATŘENÍ 2.2</b>                                                                                                     | <b>OPATŘENÍ 3.2</b>                                                                              | <b>OPATŘENÍ 4.2</b>                                                                                                    |
| <i>Zohlednění závažnosti problematiky brownfieldů v územním plánu a dalších dokumentech</i>                                           | <i>Lobování na regionální, národní a nadnárodní úrovni za přímé i nepřímé prostředky podpory využití brownfieldů</i>    | <i>Udržování databáze brownfieldů a její zpřístupnění na požádání</i>                            | <i>Identifikace brownfieldů nejvíce ohrožujících image města a příprava možných modelů jejich revitalizace</i>         |
| <b>OPATŘENÍ 1.3</b>                                                                                                                   | <b>OPATŘENÍ 2.3</b>                                                                                                     | <b>OPATŘENÍ 3.3</b>                                                                              | <b>OPATŘENÍ 4.3</b>                                                                                                    |
| <i>Vytváření partnerství správy města se zainteresovanými aktéry za účelem „good governance“</i>                                      | <i>Využívání možných dotačních titulů a úvěrových nástrojů vhodných pro rozvojové aktivity na brownfieldech</i>         | <i>Zvyšování rozvojových dovedností exekutivy a administrativy města</i>                         | <i>Příprava opatření zlepšujících kvalitu života v brownfieldy postižených rezidenčních oblastech</i>                  |
| <b>OPATŘENÍ 1.4</b>                                                                                                                   | <b>OPATŘENÍ 2.4</b>                                                                                                     | <b>OPATŘENÍ 3.4</b>                                                                              | <b>OPATŘENÍ 4.4</b>                                                                                                    |
| <i>Vytvoření interních podpůrných struktur pro řízení, naplňování a monitorování cílů strategie</i>                                   | <i>Podpora umísťování veřejných investic na brownfieldech</i>                                                           | <i>Zvyšování dovedností a informovanosti majitelů brownfieldů</i>                                | <i>Podpora opatření snižujících plochy brownfieldů a podpora jejich dočasného využití</i>                              |
| <b>OPATŘENÍ 1.5</b>                                                                                                                   | <b>OPATŘENÍ 2.5</b>                                                                                                     | <b>OPATŘENÍ 3.5</b>                                                                              | <b>OPATŘENÍ 4.5</b>                                                                                                    |
| <i>Aktivní spolupráce s majiteli brownfieldů, vyhledávání investorů, aktivní podpora akceptovaných rozvojových záměrů</i>             | <i>Využívání pozemků ve vlastnictví města k podpoře rozvojových aktivit na brownfieldech</i>                            | <i>Zapojování se do nadnárodních projektů umožňujících sdílení zkušeností</i>                    | <i>Podpora opatření zahrnujících brownfieldy do veřejné domény nebo umožňujících ozelenění části ploch brownfieldů</i> |

## NAPLŇOVÁNÍ STRATEGIE

# STRATEGIE PŘÍSTUPU K BROWNFIELDŮM VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ ÚSTÍ NAD LABEM

- Pro měření naplňování hlavního cíle strategie slouží indikátor IN0 umožňující sledování snížení % ploch brownfieldů v období dvou let, ve kterém budou data o brownfieldech dalším průzkumem aktualizována.
- Pro měření naplňování jednotlivých opatření strategie byly navrženy následující monitorující indikátory a k nim byly přiřazeny časové intervaly měření a zodpovědnosti za jejich naplňování.

| číslo indikát.                                                                                         | priorita                                                                                                                        | hodnota indikátoru                      | časový horizont indikátoru | zodpovědný za plnění      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>PRIORITA 1 Využ. právních, formálních a neform. nástrojů pro využití brownfieldů</b>                |                                                                                                                                 |                                         |                            |                           |
| IN1/1                                                                                                  | Hledání a tvorba nástrojů a opatření k revitalizaci brownfieldů na území za spolupráce všech dotčených odborů a dotčených stran | Min 3 pracovní skupiny                  | 3 roky                     | OSR                       |
| IN1/2                                                                                                  | Zohlednění závažnosti problematiky brownfieldů v ÚP a dalších rozvoj. dokumentech a rozhodnutích                                | 1 schválený územní plán                 | 3 roky                     | OÚP                       |
| IN1/3                                                                                                  | Vytváření partnerství správy města se zainteresovanými aktéry za účelem good governance                                         | min 1 rozvojové partnerství             | 3 roky                     | OSR                       |
| IN1/4                                                                                                  | Vytvoření role Manažera brownfieldů, zodpovědného za realizaci a monitorování naplňování cílů této strategie                    | 1 zaměstnanec nebo konzultant           | v prvním roce strategie    | Tajemník MmÚ              |
| 1N1/5                                                                                                  | Aktivní podpora a spolupráce s majiteli brownfieldů                                                                             | 5 spolupracujících a podpoř. majitelů   | každoročně                 | OSR                       |
| <b>PRIORITA 2 Aktivní vyhledávání finančních možností pro opětovné využití brownfieldů</b>             |                                                                                                                                 |                                         |                            |                           |
| IN2/1                                                                                                  | Využívání všech možných finančních zdrojů umožň. příprav. projekt. aktivity a financ. přípravy projektů                         | min 5 zdrojů                            | v období 5 let             | Vedení města, OSR         |
| 1N2/2                                                                                                  | Lobování na regionální, národní a nadnárodní úrovni za přímé i nepřímé prostředky podpory využití brown.                        | min 120mil Kč/rok                       | po dobu min 5 let          | Vedení města              |
| IN2/3                                                                                                  | Využívání možných dotačních titulů a úvěrových nástrojů vhodných pro rozvojové aktivity na brownfld.                            | min 120mil Kč / rok                     | po dobu min 3 let          | Vedení města, OSR         |
| IN2/4                                                                                                  | Podpora umísťování veřejných investic na brownfieldech (zejména ostat. veř. investorů)                                          | min 500 mil Kč                          | v období 5 let             | Vedení města              |
| IN2/5                                                                                                  | Využívání pozemků ve vlastnictví města k podpoře rozvojových aktivit na brownfieldech                                           | min 10 ha ??                            | v období 5 let             | Vedení města              |
| <b>PRIORITA 3 Zvyšování informovanosti a zlepšování rozvojových dovedností k využívání brownfieldů</b> |                                                                                                                                 |                                         |                            |                           |
| IN3/1                                                                                                  | Podpora informační kampaně vysvětlující veřejnosti situaci s brownfieldey a cíle strategie                                      | min 100 000 (ko)financování             | v období prvních 3 let     | OSR                       |
| IN3/2                                                                                                  | Udržování databáze brownfieldů a její zpřístupnění na požádání                                                                  | dvouletá aktualizace                    | 10 let min                 | OSR, OÚP                  |
| IN3/3                                                                                                  | Zvyšování rozvojových dovedností samosprávy a úředníků                                                                          | 30 hod. rozvoj. vzděláv./ ročně         | po dobu 10 let             | Tajemník MmÚ              |
| IN3/4                                                                                                  | Zvyšování dovedností a informovanosti majitelů brownfieldů                                                                      | 8 hod. rozvoj. vzděláv./ ročně          | po dobu 10 let             | OSR, OÚP                  |
| IN3/5                                                                                                  | Zapojování se do nadnárodních projektů umožňujících sdílení zkušeností                                                          | 1 nový projekt / 3 roky                 | po dobu 10 let             | Vedení města, OSR         |
| <b>PRIORITA 4 Zlepšování kvality života ve městě a image města</b>                                     |                                                                                                                                 |                                         |                            |                           |
| IN4/1                                                                                                  | Příprava a realizace kroků zlepšujících stav příjezdových cest do města                                                         | min. 400 m 2 fasád nebo 3 jiná opatření | 2 roky                     | vedení města, OSR         |
| IN4/2                                                                                                  | Identifikace brownfieldů nejvíce ohrožujících image města a příprava možných modelů jejich revitalizace                         | min. 1 projekt                          | 5 let                      | OSR                       |
| IN4/3                                                                                                  | Příprava opatření zlepšujících kvalitu života v brownfields postižených rezidenčních oblastech                                  | min. 1 projekt                          | 3 roky                     | Vedení města, odbory MmÚL |
| IN4/4                                                                                                  | Podpora opatření, která umožní ozelenění části ploch brownfieldů                                                                | min. 1 projekt                          | 3 roky                     | OSR                       |
| IN4/5                                                                                                  | Podpora opatření snižujících plochy brownfieldů a podpora dočasného využití pro brownfieldey                                    | 5ha/rok                                 | 10 let                     | OSR                       |

## PODKLADY PRO STRATEGII – INDIKÁTORY ŘADY IN0

# STRATEGIE PŘÍSTUPU K BROWNFIELDŮM VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ ÚSTÍ NAD LABEM

Analytický podklad stavu brownfieldů v Ústí nad Labem vychází z dat k 15. 4. 2010. Dle těchto údajů byl stav IN0 indikátorů brownfieldů v území Statutárního města Ústí nad Labem vyjádřen v tabulce indikátorů IN0. Pravidelné obnovování dat této tabulky umožní sledovat trendy toho, co se s brownfiedy na území města děje. **Umožní také sledovat naplňování Hlavního cíle strategie: Snížit rozlohu brownfieldů na území města o 100 ha za 10let**

## INDIKÁTORY STAVU BROWNFIELDŮ V ÚSTÍ NAD LABEM

| IN0  | indikátor                                                                               | 2010                    | 2012 | 2014 | 2016 | co indikátor vypovídá                                                                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|------|------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| IN01 | počet brownfieldů                                                                       | 97<br>(72)*             |      |      |      | kolik je brownfieldů v území                                                           |
| IN02 | plocha brownfieldů                                                                      | 429,50ha<br>(204,40ha)* |      |      |      | jaký mají plošný dopad na území                                                        |
| IN03 | $\Sigma$ (ha) regenerovaných BF. od minul. Inventarizace x 100 / $\Sigma$ brownfld.(ha) | 0,54%                   |      |      |      | jak efektivní je regenerace                                                            |
| IN04 | $\Sigma$ brownfieldů (ha) x 100 / $\Sigma$ zastavěného území (ha)*                      | 11,7%<br>(5,6)*         |      |      |      | index brownfieldů v zastavěném území                                                   |
| IN05 | $\Sigma$ brownfieldů (ha) x 100 / $\Sigma$ zastavitelného území (ha*)                   | 68%                     |      |      |      | index brownfieldů a rozvojových ploch                                                  |
| IN06 | $\Sigma$ brownfieldů (ha)/ roční rozvojový přírůstek (ha)                               | ?                       |      |      |      | doba, za kterou budou brownfld. využity v případě, že by veškerý rozvoj směřoval na ně |
| IN07 | $\Sigma$ brownfieldů (ha) x 100 / $\Sigma$ správního území města (ha*)                  | 4,57%<br>(2,17)*        |      |      |      | index postižení území brownfiedy                                                       |

\* bez „předpokládaných“ brownfieldů, velikost správního území 9 396 ha (CSÚ), zastavěné území 3663 ha, vymezených V Konceptu nového ÚP města, nově navrhované zastavitelné území 715 ha vymezené Konceptem nového ÚP města, (údaje odboru územního plánování)

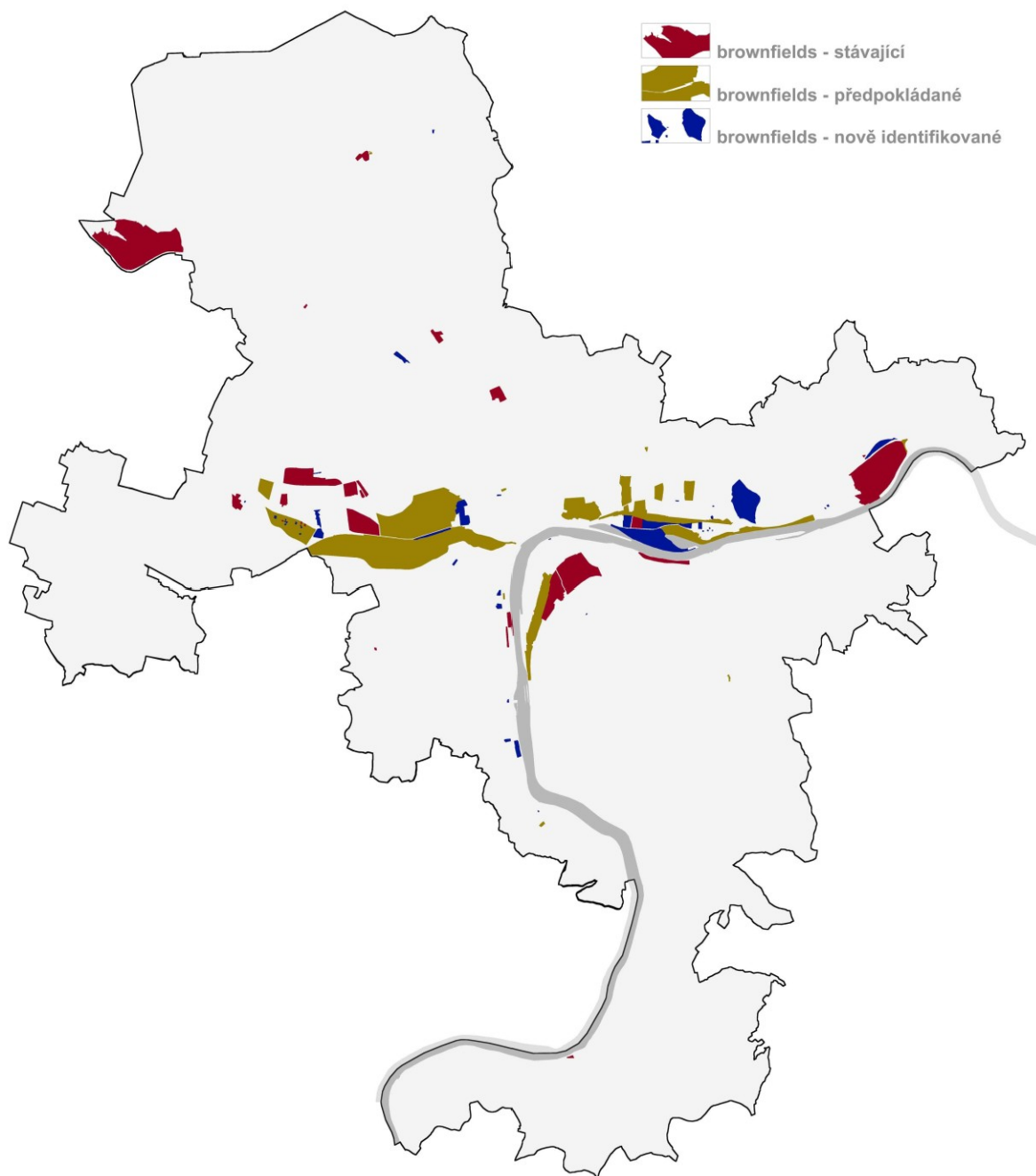
## HLAVNÍ STATISTICKÉ ÚDAJE BROWNFIELDŮ V ÚSTÍ NAD LABEM

| Rozdělení podle stavu (území města)                                                              | Četnost   | %             | velikost (ha)   | % (ha)        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|---------------|
| Stávající evidence 2009                                                                          | 25        | 25,25%        | 158,1252        | 36,62%        |
| Nově identifikované                                                                              | 47        | 47,47%        | 46,3170         | 10,73%        |
| Předpokládané                                                                                    | 25        | 25,25%        | 225,0358        | 52,12%        |
| V dočasném využití                                                                               | 0         | 0,00%         | 0,0000          | 0,00%         |
| Regenerováno                                                                                     | 2         | 2,02%         | 2,2744          | 0,53%         |
| Vyřazeno z evidence                                                                              | 0         | 0,00%         | 0,0000          | 0,00%         |
| Nevyplněno                                                                                       | 0         | 0,00%         | 0,0000          | 0,00%         |
| Suma                                                                                             | 99        | 100,00%       | 431,7523        | 100,00%       |
| Suma všech neregenerovaných brownfields k 15.4.2010                                              | 97        | 97,98%        | 429,4780        | 99,47%        |
| <b>Suma všech brownfields - Regenerováno - Vyřazeno z ev.</b>                                    | <b>97</b> | <b>97,98%</b> | <b>429,4780</b> | <b>99,47%</b> |
| Suma identifikovaných brownfields (očistěno o Regenerováno +Vyřazeno z evidence+– Předpokládané) | 72        | 72,73%        | 204,4421        | 47,35%        |

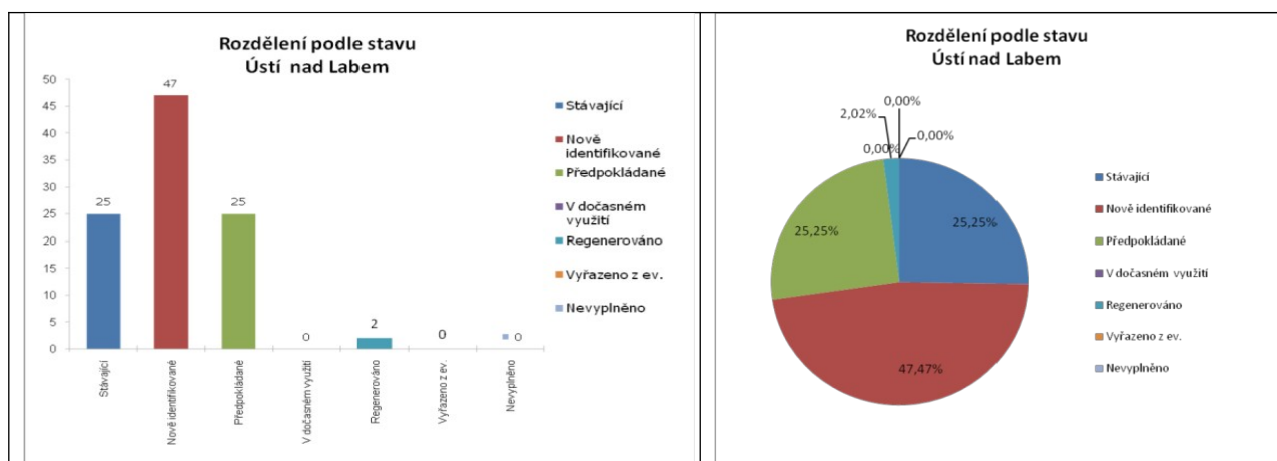


## PROSTOROVÍ VÝSKYT BROWNFIELDŮ

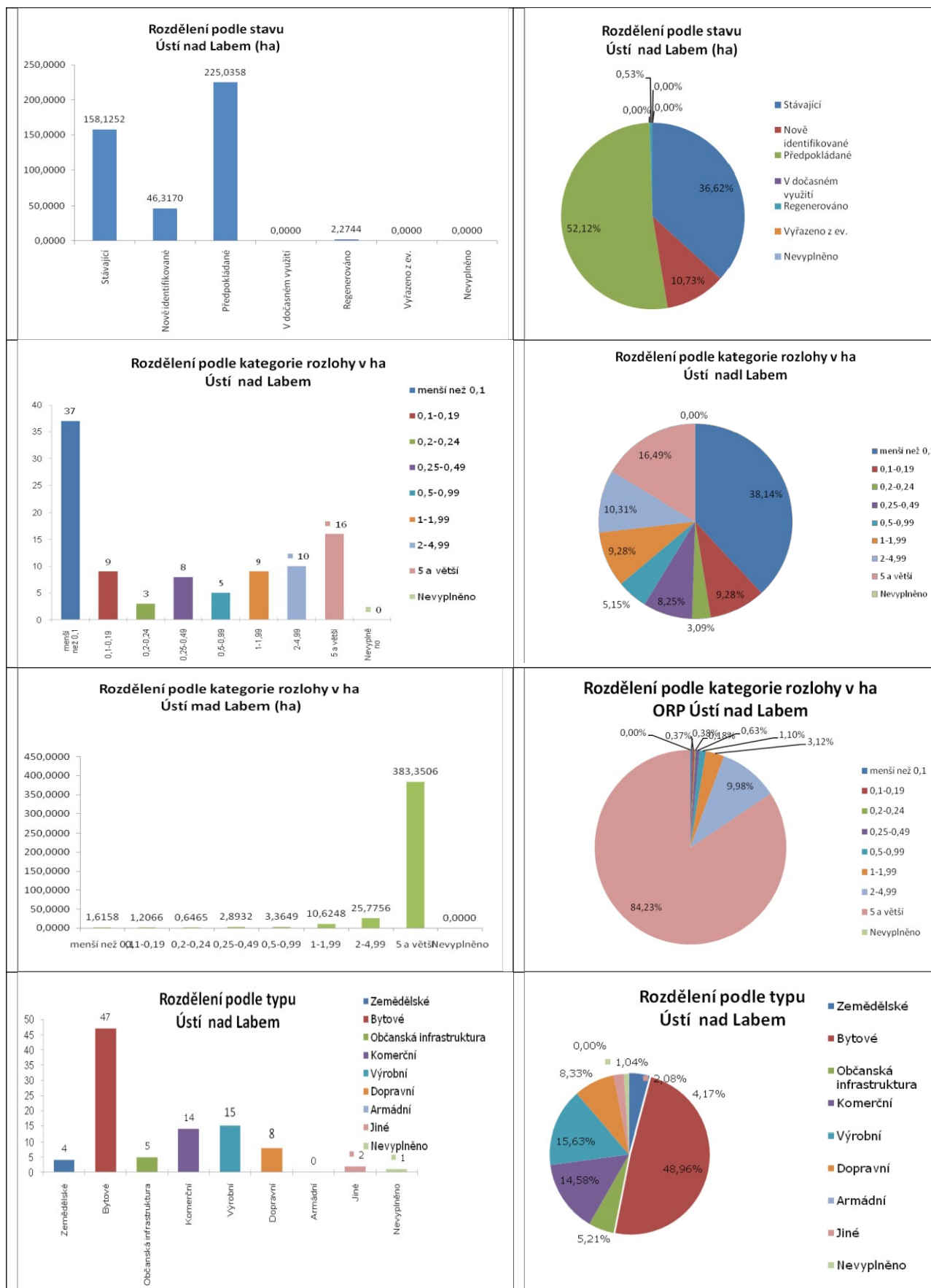
# STRATEGIE PŘÍSTUPU K BROWNFIELDŮM VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ ÚSTÍ NAD LABEM



## BROWNFIELDY DLE STAVU, ROZLOHY A TYPU



# STRATEGIE PŘÍSTUPU K BROWNFIELDŮM VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ ÚSTÍ NAD LABEM



## **Hlavní závěry analýzy situace brownfieldů ve městě**

### **1 Ohrožení vysokým počtem brownfieldů ve městě**

V každém městě se obvykle vyskytuje určitý podíl brownfieldů. Do 3% brownfieldů v zastavěném území lze situaci považovat za přirozenou výměnu zastavěného území ve městě. Zastoupení brownfieldů vyšší než 7% signalizuje vážnou situaci, kterou město musí začít řešit. V případě Statutárního města Ústí nad Labem, kde bylo terénním průzkumem identifikováno 11,7% (429,5 ha) brownfieldů v zastavěném území. To se již jedná o vážné ohrožení rozvoje města.

### **2 Ohrožení možnosti brownfieldy úspěšně regenerovat v důsledku konkurence vysokého % zastavitelného území**

Dopad brownfieldů na život města Ústí nad Labem je podstatný. Vyjádřeno rozsahem podvyužité prostorové kapacity ve městě, brownfields představují cca 20 000 zaměstnaneckých míst, anebo bydlení pro cca 25 - 40 000 obyvatel (to za předpokladu, že by všechen rozvoj byl směřován na území brownfieldů). Město však v konceptu svého nového územního plánu uvádí dalších 715 ha nově vytyčovaných zastavitelných rozvojových ploch. To znamená výraznou konkurenci stávajícím plochám brownfieldů ve městě, takže budou jejich již tak limitované možnosti regenerace ještě více omezeny. V budoucnosti bude navíc možné zastavitelné území změnit na nezastavitelné nebo na území s nižším stupněm využití pouze za náhradu.

### **3 Konkurence rozvojových možností mezi 4 oblastmi výrazně postiženými brownfieldy**

Ve Statutárním městě Ústí nad Labem se vyskytují 4 rozsáhlé oblasti velkých brownfieldů. Jedná se o lokace Krásného Března, ulice Tovární a Střekova. Aby se zlepšily možnosti jejich regenerace, bylo by vhodné rozvoj v těchto čtyřech oblastech od sebe výrazně odlišit a jejich plánovaný rozvoj opatrně fázovat. Jen tak bude zachována možnost tyto oblasti postupně smysluplně, ekonomicky a udržitelně rozvíjet.

### **4 Nutná aktivita města v řešení situace brownfieldů**

Jelikož Statutární město Ústí nad Labem má na svém zastavitelném území tak vysoké % brownfieldů, je nezbytné, aby cílevědomě začalo podnikat kroky, které by % brownfieldů ve městě snížily. Dosavadní úbytek brownfieldů ve městě v období mezi 2007 a 2009 je mizivý. Bylo regenerováno 0,53 % ploch brownfieldů (plošně 2,30 ha, počtem 2 brownfieldy). To znamená, že kdyby se tímto tempem pokračovalo do budoucna, regenerace brownfieldů, které jsou v evidenci k dnešnímu dni, by trvala dalších 373,5 let (za předpokladu, že by se nevytvořily brownfieldy nové). Existence vysokého počtu a rozsáhlých ploch brownfieldů deprimuje kvalitu života ve městě a snižuje hodnotu nemovitostního majetku jeho občanů i ekonomických subjektů. Pro město území brownfieldů představuje výdaje a ne příjmy. Budoucnost rozvoje města je množstvím brownfieldů přímo ohrožena. Bez aktivní snahy samosprávy pomoci tento problém cíleně řešit, nebude možné neblahé vlivy brownfieldů ve městě omezit. Chybí zájem trhu, dovednosti a koordinace. Bez aktivní veřejné podpory majitelé brownfieldů mají malou šanci na trhu uspět. Vzhledem k špatné image, do které brownfieldy město vrhají, bude také velice těžké pro brownfieldy najít nové nebo dočasné využití. Řešení v takových případech musí nastartovat veřejný sektor.

### **5 Uplatnění pákového efektu vlastnictví městských brownfieldových pozemků pro podporu rozvoje na brownfieldech**

Město nevlastní mnoho brownfieldů, ale často v brownfieldových lokacích vlastní komunikace anebo chodníky. Tyto pozemky by město mělo využívat k tomu, aby rozvojové aktivity na brownfieldech aktivně řídilo a tak umožňovalo a usměrňovalo rozvoj a snižovalo investiční rizika. A to nejen na brownfieldech ve vlastnictví města ale zejména na brownfieldech ostatních vlastníků. Při jakýchkoliv rozvojových úvahách by město mělo požadovat po vlastnících brownfieldů komplexní řešení, integrovaný přístup a vhodnou přeparcelaci podpořenou plánovacími dohodami.

### **6 Spolupráce a podpora majitelů brownfieldů**

Majitelé brownfieldů nejsou realitní nebo rozvojoví odborníci a možným rozvojovým aktivitám na svých brownfieldech často plně nerozumí. Nechápují často také, že je jen velmi malá šance, že se najde investor pro brownfield, který se nachází uprostřed jiných brownfieldů, bez toho aby byla snížena rizika, která taková investice představuje. Rizika úspěšné regenerace jsou totiž v takovém případě tak vysoká, že i pro zkušené investory je příprava záměru kvůli těmto rizikům nerealizovatelná. Klíčem k úspěšnému rozvoji na velkých brownfieldech o několika vlastnicích, je proto buď sjednocení vlastnictví například ve formě rozvojové společnosti, anebo je zapotřebí jiná forma stability vlastnické struktury. Je také nutná připravenost a odhodlání vlastníků a vůle rozvíjet svůj majetek, smysluplně jednat a být také schopen přijímat rozumné kompromisy nutné k tomu, aby bylo dosaženo řešení prospěšné všem dotčeným stranám. Neexistují-li takové podmínky, pak je snažení jakéhokoli sektoru realizovat rozvojové aktivity ve frustrované lokalitě nemožné a je lépe se obrátit na jinou lokalitu, kde existuje vůle vlastníků společně a smysluplně o rozvoji jednat a identifikované rozvojové aktivity cíleně realizovat. Město by proto mělo poskytovat majitelům vhodné informace o možných možnostech rozvoje na jejich brownfieldech a vytvářet takové podmínky, které by zvyšovaly zájem majitelů realizovatelné cíle na svém území akceleroval.

### **7 Nemovitostní tržní prostředí a konkurence**

Vliv současné globální krize na rozvoj brownfieldových lokací způsobuje dočasný tržní nezájem o tyto lokality. Zájem trhu se bude po recesi pozvolna zvyšovat, avšak je nutné porozumět možnostem zvýšeného nárůstu zájmu trhu, velikosti budoucí poptávky, konkurenci zastavitelného území ve městě a také konkurenci okolních měst, která se v regionu nacházejí. Jelikož příprava kteréhokoli ze 4, v analýze jmenovaných, velkých území pro udržitelné rozvojové aktivity bude trvat min. 2 - 4 roky, je možné předpokládat, že do té doby bude tržní poptávka obnovena a stabilizována. Porozumění skutečné tržní poptávce ve městě je klíčem k reálnému rozvoji brownfieldových lokalit. Rozvojové aktivity by vždy měly být plánovány tak, aby v sobě zahrnovaly budoucí rozvojové rezervy. Vhodné je například využít dočasný režim zelených ploch.

### **8 Regionální a národní podpora**

25,6 % (110 ha) brownfieldů, které jsou součástí velkých dopravních areálů, se nachází ve vlastnictví státních podniků a institucí. Tyto instituce dlouhodobě problematiku „podvyžitosti“ a „nadkapacity“ svého území neřeší. Bylo by proto vhodné apelovat na příslušné státní struktury. Výsledkem by měla být možnost získat pro tyto nemovitosti, představující závažný problém, asistenci z národní úrovně. Vzhledem ke stavu ekonomického rozvoje v kraji a ve městě (v porovnání s ostatními kraji a krajskými městy) a vzhledem k faktu, že již po skoro 20 let hyzdí vstup do Ústí nad Labem, resp. do České republiky cca 10km pás neřešeného brownfieldového území, táhnoucího se po obou stranách mezinárodního železničního koridoru, lze předpokládat, že je v zájmu národní prestiže státu pomoci Statutárnímu městu Ústí nad Labem situaci zlepšit. Zejména také proto, že stát nezajistil Statutárnímu městu Ústí nad Labem dostatečné právní nástroje, které by řešení regenerace rozsáhlých multi-vlastněných ploch městu efektivně umožňovaly.

Městu by také k nastartování rozvoje brownfieldů velmi pomohlo, kdyby z národní úrovně byla do města dislokována významná instituce, která by realizovala pilotní projekt na brownfieldech a ne na zelené louce jako tomu je v případě zamýšlené investice krajského soudu. Z národní úrovně (případně z úrovně EU SF) by městu také měla být nabídnuta technická asistence s působností min 3 let ve formě mezinárodně zkušeného brownfield manažera, který by byl schopen nastartovat procesy podpory rozvoje na brownfieldech a předat své rozvojové zkušenosti pracovníkům města.

### **9 Nástroje pro řešení situace brownfieldů**

Nástroje územního plánování jsou jedny z mála právních nástrojů, které město na řešení situace brownfieldů na svém území má. Město tyto nástroje nevyužívá a současný návrh územního plánu rozvojové možnosti brownfieldů ve městě velmi poškozuje. Rozsáhlé areály o mnoha vlastnicích však není možné řešit pouze nástroji právními, (které v ČR nejsou pro řešení tohoto typu problému dostatečné). Je nutné se také obrátit na neformální nástroje. Tj. například sjednocení rozvojových zájmů majitelů, města a dotčených stran a vytvoření širokého funkčního partnerství všech stran zainteresovaných na rozvoji brownfieldů (sdružující rozvojové prostředky a aktivity atd).

Identifikovaný problém sociálního brownfieldu v Předlicích vyžaduje visionářské řešení, včetně integrování různých investičních a neinvestičních prostředků. Řešení se neobejde bez konsensu

dotčených stran, rozsáhlé vlastnické analýzy, rozvojové studie (případně regulačního plánu) a vhodných „měkkých“ a investičních projektů.

Situaci „předpokládaných“ brownfieldů je nutné dořešit s jejich majiteli pokud možno v období před dalším průzkumem. Na základě výsledků dalších průzkumů území „předpokládaných“ brownfieldů je po dohodě s jejich majiteli nutné vyjmout část tu nemovitostí, které mají skutečné využití. Dále je nutné vypracovat s nimi časovou a prostorovou strategii. Hlavním cílem by mělo být zejména snižování ploch nevyužívaných kolejíšť jejich dočasné využití, do té doby, dokud trh neprojeví o tyto plochy městu výhodný zájem.

### 10 Ruka trku, poptávky a demografie

Ústí nad Labem je jedním z našich nejdeprivovanějších krajských měst a objektivně řečeno, situace se příliš nelepší. Demografické trendy nenaznačují žádný podstatný přírůstek obyvatel, spíše konsolidaci úbytků minulých let. Neexistují velké počty obyvatel, kteří by se do města chtěli přistěhovat. Brownfieldy ve městě pravděpodobně samy představují volnou plošnou rozvojovou kapacitu na příštích 50 let. Avšak Strategie rozvoje města do roku 2015 nepředpokládá žádný převratný rozvoj. Je tudíž je nutné realisticky říci, že velký počet brownfieldů ve městě ve střednědobém a dlouhodobém horizontu nenajde žádné nové komerční využití. Přesto je ale nutné neblahý vliv těchto nemovitostí na své okolí a na image města omezit. Proto bude nutné hledat pro podvyužité areály „dočasné“ řešení, například v tom, že pozemky budou po danou dočasnou dobu sloužit například jako zeleň, veřejná prostranství, parkoviště apod. a tím budou majitelům a také městu přinášet jistý užitek. Důležitým se v této souvislosti jeví zvyšovat image města obecně, jako místa pro práci, život a rekreaci.

### ŠIRŠÍ SOUVISLOSTI BROWNFIELDŮ

Brownfieldy nelze řešit bez jejich prostorových, ekonomických, sociálních, environmentálních, technických nebo územně správních souvislostí. Regenerace brownfieldů je dlouhodobým procesem. Dotýká se mnoha oborů a sektorů a vyžaduje řízení a koordinovaný přístup na národní, regionální i místní úrovni. Ukazuje se, že brownfieldy jsou problémem komplexním a jejich řešení je během na dlouhou trať, který nelze realizovat bez kontinuální politické podpory, cílevědomého řízení a dostatečné odbornosti. Jen tak šance regenerace brownfieldů bude co nejvyšší, nejefektivnější a nejekonomičtější. Není však lehké koordinovat veřejný zájem se zájmem vlastníků nemovitostí a zájmy dotčených stran. Město proto potřebuje lépe porozumět podstatě problému a vytvořit si vhodné strategie a implementační nástroje, které mu pomohou situaci brownfieldů ve městě zlepšit. Je nezbytné vytyčit jasnou strategii přístupu k brownfieldům určující co je potřeba dosáhnout a jak a kdy se toho dá dosáhnout.

### TYPOLOGIE IDENTIFIKOVANÝCH BROWNFIELDŮ

Předložená strategie řeší hlavní problémy identifikované v analytické části, které jsou:

- areály na přístupu do města – (oblast Krásného Března, oblast Pražské, ulice Tovární),
- velké areály (ČD, SETUZA...),
- bytové domy,
- oblast sociálního brownfieldu,
- předpokládané brownfieldy.

### KTERÉ BROWNFIELDY ŘEŠIT NEJDŘÍVE

- Ty, které přinesou rychlý viditelný úspěch,
- ty, které představují rizika pro zdraví nebo kvalitu prostředí,
- ty, které přinesou městu dlouhodobou hodnotu,
- ty, které pomohou vyřešit další (například sociální problémy).

### FÁZE ŘEŠENÍ BROWNFIELDŮ

- A. Ideová fáze - identifikace lokace, orientační průzkumy, zvážení přístupu k jejímu řešení, vytyčení možných cílů regenerace identifikace možných zdrojů financování a vhodných partnerů
- B. Přípravná před-projektová fáze - základní průzkumy, potvrzení realizovatelnosti cílů regenerace, zajištění zdrojů pro přípravu projektu, vytvoření základního projektového scénáře a formalizace partnerství
- C. Projektová fáze
- D. Implementační fáze

# STRATEGIE PŘÍSTUPU K BROWNFIELDŮM VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ ÚSTÍ NAD LABEM

## E. Operační a monitorovací fáze

### Definice brownfieldu

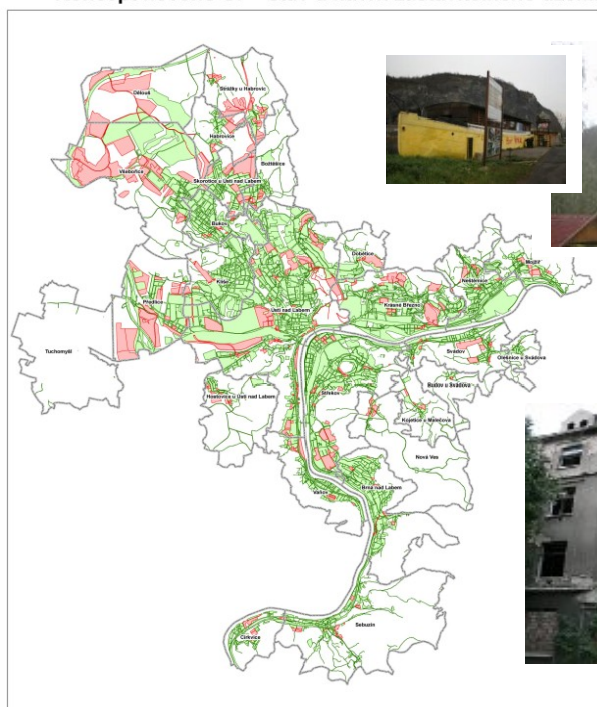
[www.cabernet.org.uk](http://www.cabernet.org.uk), definoval brownfieldy jako lokality které:

- byly dotčeny vlastním předchozím využitím,
- jsou zchátralé nebo využité pouze částečně,
- nacházejí se v zcela anebo částečně rozvinutém urbanizovaném území,
- vyžadují určitou intervenci, mají-li být znovu smysluplně využívány,
- mohou mít skutečné nebo domnělé problémy s ekologickým znečištěním.

### **CzechInvest** definice

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.

### Koncept nového ÚP - stav a návrh zastavitelného území



#### Legenda

- Hranice katastrů
- Nový ÚP - zastavitelné území (návrh)
- Nový ÚP - zastavitelné území (stav)

0 1 2 3 4 km

Kontakt na autory strategie

JIŘINA BERGAT JACKSON a kolektiv

# IURS

IURS- Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s.

© IURS-Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s, [www.brownfields.cz](http://www.brownfields.cz), [jjackson@iurs.cz](mailto:jjackson@iurs.cz), €



V Babyku 843/4, 193 00 Praha 9,