

Sborník vědeckých prací Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava

číslo 1, rok 2011, ročník XI, řada stavební

článek č. 12

Jan VOTOČEK¹, Barbara VOJVODÍKOVÁ²**NÁVRH STRUKTURY DAT PRO PASPORTIZACI BROWNFIELDŮ
SE ZAMĚŘENÍM NA MALÉ OBCE****PROPOSAL OF DATA STRUCTURE IN BROWNFIELDS DATABASE –FOCUSED
ON SMALL MUNICIPALITIES****Abstrakt**

Brownfieldy představují ve většině případů problém pro rozvoj svého okolí. Jejich inventarizace je prvním krokem vedoucím k jejich regeneraci. Velká města v České republice již své databáze mají. Co však chybí, jsou ucelené informace o brownfieldech v malých obcích. Tento článek se zabývá strukturou informací, které by měly být do databáze o plochách brownfields na malé obci zařazeny, aby umožnily především na krajské úrovni, zpracovávat podrobné analýzy tohoto problému.

Klíčová slova

Brownfieldy, malé obce, databáze, informace.

Abstract

Brownfields is a key problem in development of its surrounding. Summarization of brownfields information is the first step for regeneration. The cities in Czech Republic have they own brownfields databases, but information from small municipalities is missing. This article is focused on the structure of information which is need for analyzes situation in brownfields regeneration. This database has to be made on regional level.

Keywords

Brownfields, small municipalities, database, information.

1 ÚVOD

Na základě řady výzkumů, které proběhly za posledních 15 let v České republice, stejně jako výzkumů a praktických zkušeností ze zahraničí je možno konstatovat, že bez pasportizace či inventarizace jsou možnosti regenerace brownfields ztíženy, oddálené a často opomenuty.

Inventarizace stojí na úplném počátku celého procesu. Inventarizaci či pasportizaci je také třeba chápat nejen jako popis jedné plochy, ale především jako popis celkového charakteru těchto ploch na větším území – obec, kraj, regionu.

Lze konstatovat, že většina větších měst se s inventarizací ploch brownfields vyrovnala, častým problémem jsou ale menší obce, pro které by malý brownfield může znamenat velký problém z hlediska rozvoje. Na základě zkušeností například popsaných v (Schejbalová 2010) jsou

¹ Ing. Jan Votoček, doktorand oboru městského stavitelství – kombinovaná forma, Fakulta stavební, VŠB-Technická univerzita Ostrava, Ludvíka Podéště 1875/17, 708 33 Ostrava - Poruba, e-mail: janvotocek@greenshot.cz

² Doc. Ing. Barbara Vojvodíková, Ph.D., Katedra stavebních hmot a hornického stavitelství, Fakulta stavební, VŠB-Technická univerzita Ostrava, Ludvíka Podéště 1875/17, 708 33 Ostrava - Poruba, tel.: (+420) 597 32 1383 e-mail: barbara.vojvodikova@vsb.cz.

představitelé menších obcí z různých důvodů opatrní při pojmenování lokality jako brownfield – pokud vůbec tento termín používají. Je tedy především na kraji především ve své samostatné působnosti, který má zájem nejen o rozvoj velkých měst, ale také o rozvoj těchto menších obcí, které se významnou měrou podílejí na celkovém počtu obyvatel v krajích, aby se o potřebný přehled o těchto problémech, ale i o jejich řešení postaral. Tento článek jednak stručně shrnuje obecné postupy pasportizace, ale především navrhuje strukturu dat specifických pro menší obce (menší obec je zde chápána jako obec maximálně do 5000 obyvatel), umožňujících příslušným odborům krajských úřadů lepší orientaci v dané problematice.

2 POTENCIÁLNÍ UŽIVATELÉ DATABÁZE PLOCH BROWNFIELDS

Zájemců, či potenciálních uživatelů je více:

V ideálním případě je to soukromý sektor, což jsou především potenciální budoucí uživatelé – developéři (těm je třeba tyto informace spíše cíleně připravit, než očekávat jejich aktivní přístup k tvorbě databází), nebo vlastníci nemovitostí, aby věděli, co mohou developerům nabízet. V takovýchto případech se ale většinou jedná o zájem o konkrétní plochu v konkrétním místě. Ve většině případů je to ale veřejná správa, která je hlavním uživatelem této inventarizace. Ta jako velmi významný hráč na poli regenerace brownfieldů musí především vědět, co se na jejím území nachází.

Veřejná správa potřebuje informace o brownfields v různých úrovních:

1. Na místní úrovni je nositelem aktivity obec, na základě požadavku odboru strategického plánování. (platí především pro větší města). Zde je potřebná nejvyšší podrobnost informací tak, aby bylo možno vybrat lokality vhodné k regeneraci, či doporučit lokality případným investorům. U malých obcí sice vlastní inventarizaci provede obec, ale iniciace musí přijít z krajské úrovně.
2. Krajský úřad je nositelem aktivity na regionální úrovni a potřebuje především informace vhodné a potřebné pro následnou analýzu. Podrobný pasport je potřeba v případě, že se jedná o plochu neregionálního významu, kdy právě kraj sehrává roli nabízejícího.
3. Ministerstva a vláda by měly být nositeli aktivity na národní úrovni. Na této úrovni jsou potřebné analytické výstupy shrnující jednotlivé krajské analýzy a podrobné informace k lokalitám brownfields národního významu.

Díky novému Stavebnímu zákonu - Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) jsou brownfields součástí územně analytických podkladů (ÚAP). Otázkou je, jak se vyrovnat s případnou neochotou nejrůznějších vlastníků uvést svou nemovitost jako brownfield (zákon sice nehovoří o možnosti vstupu vlastníků do přípravy ÚAP, realita je ovšem jiná). Nezanedbatelnou informací pro představitele obcí, ale i pro vlastníky je, jaký prospěch přinese vyřešení těchto lokalit.

Pro malé obce, které mají jednoho uvolněného starostu a jednu administrativní pracovníci je vnímání brownfields spíše intuitivní a díky znalosti prostředí je většina informací uložena v paměti starosty bez potřeby tyto informace vložit do obecně dostupné podoby.

3 POZNATKY Z DŘÍVĚJŠÍCH INVENTARIZACÍ

Předešlé přístupy jednotlivých ministerstev, krajů, měst a obcí byly velmi různé. Popis výstupů některých výzkumných úkolů, nebo prováděných pasportizací a porovnání uvádí například (Vojvodíková 2007).

Souhrnně je třeba říci, že inventarizací byla celá řada, bohužel byly a ještě jsou poznamenány absencí celonárodní koncepce či metodiky. (Jako příklad může posloužit databáze ploch města Ostravy, která vznikla v letech 1998-2000 tj. v době, kdy se termín brownfields neobjevoval v žádných oficiálních vládních dokumentech). Bohužel neexistence státem certifikované metodiky vedla k různorodosti jak formátu, tak vlastních dat a proto jsou databáze mnohdy jen obtížně porovnatelné a lze je jen velmi těžko propojit.

Databáze vytvořené v různých městech byly naplněny podle odlišných kritérií a jsou uloženy v různých formátech, trpí problémem publicity, nelze je editovat, jejich forma znemožňuje analýzu, či právní status komplikuje opakovatelnost. Ani převedení těchto databází do GIS formátu není snadné. (Bergatt Jackson, Hermann 2007.)

Přes tyto nedostatky přinesly databáze řadu velmi zajímavých poznatků, zkušeností, analytických dat a z pohledu regionálního rozvoje bezesporu dat zajímavých. Co ale většinou zcela chybí je podrobná pasportizace konkrétní obce, respektive obce s rozšířenou působností (ORP). Za pěkný příklad může sloužit ORP Votice (viz Votoček, Kirschner 2010).

4 STANOVENÍ ČASU PROHLÍDEK S VYUŽITÍM PODMÍNĚNÉ PRAVDĚPODOBNOTI

Inventarizace není pouze sběrem dat, je součástí dlouhodobého komplexního procesu regenerace brownfields. Na rozdíl od starších metodologií (např. na www.brownfieldsinfo.cz) se dnes informace o brownfields stále častěji zpracovávají v prostředí GIS. Díky tomu je možné se při průzkumech soustředit na kvalitativní a subjektivní data. Terénní průzkumy jsou časově náročné a velmi nákladné. Viz studie o brownfields ve Frýdku-Místku (Novosák, Szczyrba 2004). Laicky lze říci, že při inventarizaci brownfields jsou v terénu evidovány pouze ty atributy, které nelze získat „od stolu“. Díky prostředí GIS je během zpracování snadný přístup k vrstvám s dalšími důležitými informacemi.

Při inventarizaci, která směřuje k zjištění stavu celého území, a to především pro potřeby strategického rozvoje, je třeba si nastavit různé parametry. Jedním z nich je minimální **velikost pozemků**.

Pro různě velká sídla mají různě velká brownfields různý dopad. Všeobecně přijata spodní hranice evidence brownfields je jeden hektar, tedy 10 000 m² (fotbalové hřiště je asi 7000 m²). Pokud se tedy 1 ha brownfields nachází v krajském městě, je to v jeho urbanistické textuře akceptovatelné, ale pokud se podobná lokalita nachází v centrální nebo jinak významné poloze v obci s 10-20 000 obyvateli nebo menší, může mít výrazný negativní dopad na celou obec. Mnohdy i plošně malý brownfield situovaný při hlavním vjezdu do obce nebo v jeho centrální části může vyvolat natolik negativní dojem, že je rozvoj obce téměř zastaven.

Tab. 1: Návrh velikosti pasportizovaných ploch ve vazbě na velikost obce

Počet obyvatel v obci	Velikost brownfieldu
0-500	0,1 ha
500-2000	0,1 ha
2000-5000	0,2 ha
5000-50000	0,25 ha
Nad 50000	0,5 ha

Pochopitelně je třeba tyto hranice uvedené v tabulce 1 chápat jako doporučení a v případě nutnosti a se znalostí konkrétního sídla se zaměřit i na plochy menší.

5 EVIDOVANÉ ATRIBUTY BROWNFIELDS - NAVRHOVANÁ NOVÁ STRUKTURA DAT

Struktury dat, které je třeba získat o konkrétní ploše, popisují například (Kuta et al. 1998), nebo (Horáková et al. 2004). V obou případech se jedná o pasporty zaměřené na konkrétní plochu použitelnou spíše pro vlastníky této plochy a byly koncipovány zejména pro použití pro developery. Níže popsaná struktura je směřována k použití ve veřejné sféře pro analýzu většího území včetně menších obcí a počítá se s její průběžnou aktualizací.

Údaje o brownfields jsou rozděleny do 4 skupin:

- identifikační údaje;
- realitní údaje;
- limity;
- obrazová dokumentace.

Tab. 2: Příklady položek s popisy ke skupině identifikační údaje

Položka	Popis
Název	místní název, pod kterým je lokalita všeobecně známá nebo snadno identifikovatelná
Číselné	číslo lokality
	unikátní číslo GIS
	unikátní národní číslo
Obec	název obce
	počet obyvatel
	katastrální území
	adresa
Typ brownfieldu podle minulého využití	zemědělské
	bytové
	občanská infrastruktura (obchody, školy, zdravotní zařízení)
	průmyslové
	dopravní (nádraží, tratě, nástupiště, depa, letiště)
	jiné (celnice, kostely, zeleň)
	armádní
Stav lokality včetně porovnání s předchozím stavem	lokalita je dále brownfield, tak jako v předchozím průzkumu
	nový brownfield
	brownfield v dočasném využití
	„budoucí brownfield“ - zatím se o brownfield nejedná, ale je pravděpodobné, že se jím stane
	lokalita našla nové trvalé využití
Datum	poprvé evidováno jako brownfield
	vyřazeno z evidence jako brownfield
	prvně evidováno jako „budoucí brownfieldy“
Poloha	při zpracování v GIS je poloha jasně daná polygonem, pro kontrolu a pro snadnou prezentaci v terénu - souřadnice hlavního vstupu/vjezdu na pozemek (vrátnice, brána).
Kontakt	kontakt na vlastníka pokud byl získán

Příklady položek s popisy ke skupině realitní údaje:

- rozloha -velikost lokality v ha;
- stav vlastnictví- kolik má lokalita vlastníků/ soukromé/veřejně/jiné vlastnictví;
- procento využití -z kolika procent je lokalita využita (10 % znamená, že 90 % je brownfield);
- procento zastavěnosti- kolik % lokality je zastavěno.

Tab. 4: Příklady položek s popisy ke skupině limitní údaje

Položka	popis
Stav územně plánovací dokumentace	schválený a platný územní plán existuje/neexistuje
Využití v územním plánu	
Současné skutečné využití území	
Environmentální dopad původního a dalších využití	kontaminace je vyřešena
	identifikovaná zátěž, zařazení mezi staré ekologické zátěže
	existence analýzy rizik
	podezření environmentální zátěže kategorie (např. kategorie rizika při neexistenci analýzy, viz např. publikace Brownfields snadno a lehce (Bergatt Jackson at al. 2004)
	není známá

Obrazová dokumentace:

- plánek;
- situace 1:1000 nebo menší měřítko;
- výřez z katastrální mapy;
- výřez z ortofotomapy;
- fotografie: 3-5 fotografií podle velikosti areálu, celkový pohled s okolím, hlavní budovy, významné prvky, vstup.

Vzhledem k tomu, že pro pasportizaci je nezbytné provést fyzickou návštěvu areálu, je vhodné dotazník doplnit subjektivními dojmy s plným vědomím toho, že se jedná o subjektivní dojem.

Například:

- do nemovitostí na lokalitě není investováno (chátrá, padá);
- lokalita má významný negativní vliv na své okolí (může odrazovat investory v sousedství);
- v daném místě sídla nemá vhodné funkční využití (například je používáno pro lehký průmysl nebo zemědělství a nachází se v centru sídla);
- charakter původního využití mohl způsobit kontaminaci (tiskárny, prádelny, autoopravny a další);
- stavba budovy byla pozastavena na více než půl roku nebo vypršelo stavební povolení,
- vlastník nebo provozovatel nemovitosti je otevřen spolupráci (pokud je kategoricky proti, bylo by později obtížné s lokalitou pracovat);
- vedení obce je otevřeno spolupráci (pokud je kategoricky proti, bylo by později obtížné s lokalitou pracovat).

Otázky a jejich odpovědi také souvisí s tím, kdo inventarizaci provádí. Pokud opět hovoříme o malých obcích, bylo by zdánlivě nejjednodušší obeslat starosty pasportem a prosbou o spolupráci. Takováto praxe by ale nevedla k potřebným výsledkům. Zástupci obce, pokud by pasport vyplnili, nejsou odborníky na brownfields, svou roli by mohl sehrát negativní image slova brownfield, který by mohl vést k neuvádění všech ploch splňující atributy brownfieldu z různých osobních důvodů. Efektivnější tedy je, aby inventarizaci provedl zaškolený člověk, ale spolupráce představitele obce je vítána především pro znalost místních poměrů. Zástupce obce také může otevřít cestu k vlastnímu takovéto nemovitosti.

6 ZÁVĚR

Inventarizaci- pasportizaci brownfields je možno chápat z různých pohledů podle využití této vytvořené databáze. Tento článek se pokusil nastínit strukturu pro analytické využití se zaměřením na malé obce.

Autoři si uvědomují, že inventarizace je věc již mnohokrát probraná a publikovaná, nicméně, kromě pokusu v rámci Strategie rozvoje brownfields – brownfields 3000 organizované Czechinvestem stále existuje, a to především na menších obcích malé nebo žádné povědomí o brownfieldech jako takových a hlavně pochybnosti o prospěšnosti jejich řešení.

Uvedená struktura dat, určená pro využití zejména příslušnými odbory kraje, stejně jako postup pro jejich získávání je zaměřená především na malé obce. Velká města již více či méně úspěšně řeší tyto plochy, ale pro řadu menších obcí jsou to pořád ještě limity růstu a rozvoje. Při strategickém plánování na úrovni krajů je proto prvořadou nutností potřebné informace získat a k tomu může navrhovaný postup posloužit.

PODĚKOVÁNÍ

Příspěvek byl realizován za finančního přispění prostředků z OP Přeshraniční spolupráce Česká republika – Polsko, projekt č. CZ.3.22/23.00/08.00.00635 Přeshraniční spolupráce vysokých škol v oblasti péče o kulturní památky a využití opuštěných průmyslových objektů.

LITERATURA

- [1] BERGATT JACKSON, J. et al.: *Brownfields snadno a lehce*, IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., 2004.
- [2] BERGATT JACKSON J. & HERMANN G.: *Towards Integrated Regeneration Policies and Brownfields Advocacy in the Czech Republic*. Sborník mezinárodní konference Cabernet Revit, Stuttgart 2007.
- [3] HORÁKOVÁ, J. & VOJVODÍKOVÁ, B. & ČESELSKÝ, J.: *Příprava projektů regenerace opuštěných průmyslových ploch - praktický manuál*. VŠB- TU Ostrava Fakulta stavební. 2004.
- [4] KUTA, V., et al.: *Metody průzkumu a hodnocení ploch*. Sub-objective 2: Research on industrial areas regeneration methods, pp.3-15, Ostrava, 1998.
- [5] NOVOSÁK, J., SZCZYRBA, Z.: Frýdek-Místek: konverze tradičních průmyslových ploch, širší vztahy geografické struktury. Urbanismus a územní rozvoj, č. 2, s. 36-45, 2004.
- [6] VOJVODÍKOVÁ, B.: *Databáze ploch, které byly ovlivněny lidskou činností v České republice*. Informace Českého svazu stavebních inženýrů. 2007.
- [7] VOTOČEK, J. & KIRSCHNER, V.: *Nástroj evidence brownfields v ČR*, Konference Udržitelný rozvoj měst, 25. 5. - 26. 5. 2010 Eurocentrum Jablonec nad Nisou.
- [8] SCHEJBALOVÁ, B. *Několik poznatků a doporučení ze subjektivního hodnocení disparit a jiných problémů obcí o 500 – 3000 obyvatel v České republice, sborník Semináře - „Výzkum pro řešení regionálních disparit v České republice“* 28. 1. 2010. pp.23-29 ISBN 978-80-254-6456-4.
- [9] www.brownfieldsinfo.cz

Oponentní posudek vypracoval:

Doc. RNDr. Tadeusz Siwek, CSc., Ostravská univerzita v Ostravě.

Mgr. A. Lucie Doleželová, Ph.D., Agentura Czechinvest.