

INVENTARIZACE BROWNFIELDS ÚZEMÍ ORP VOTICE

Autoři : Jan Votoček, Jiřina Bergatt Jackson

Tuto studii jsme vybrali jako příklad toho, co se dozvíte, provedete-li základní inventarizaci brownfields v území. Voticko bylo vybráno jako jedno ze 3 správních území ve Středočeském kraji, ve kterém probíhal projekt WB 04/41 z programu výzkumu MMR „Deprimující zóny pro veřejnou správu“. Správní území Votic bylo do tohoto vzorku vybráno pro svůj převážně zemědělský charakter, dále bylo vybráno území Kladenska a Příbramska. Cílem těchto inventarizací bylo získat základní data o druhu problematiky v různě profilovaném území Středočeského kraje. Inventarizaci ve správním území provedl pro DHV CR, spol. s r.o. ing. Jan Votoček, IURS. Votice jsou obec s rozšířenou působností. Od roku 2004 participovaly na projektu WB 04/41 Deprimující zóny pro veřejnou správu. V roce 2005 proběhla inventarizace a vyhodnocení brownfields v samotných Voticích. (www.brownfieldsinfo.cz/staticinfo.php). V dubnu 2006 proběhla inventarizace brownfields v celém správním území Voticka. 18.8.2006 se konal na Městském úřadě ve Voticích závěrečný seminář vyhodnocující inventarizaci. Velmi poučné je také autorovo vyhodnocení toho, co by se dalo vylepšit jak na projektu, tak na přístupu k území.

Votice a Voticko

Votice jsou jednou z 26 pověřených obcí ve Středočeském kraji. Obce v ORP (obec s rozšířenou působností) Votice jsou v rozvíjející se oblasti, jejíž Severovýchodní část patří k mikroregionu Džbán. Oblasti se říká „Česká Sibiř“- krajina je malebná, terén dramatický, kopcovitý a nepřehledný, silnice se spoustou zatáček jsou i 3 měsíce v roce pod sněhem. Dominantní vliv na situaci v území má blízkost hlavního města, silnice I. tř. č. 3 (Praha, Tábor, České Budějovice, Linz) a dálnice D1. Postupně se projevuje i plánovaná dálnice D3. Přesto zde v minulém desetiletí byly patrné negativní demografické trendy, především „stárnutí“ a vymístování obyvatelstva. Ale výrazné změny, které jsou velkým urbanistickým problémem např. v sousedním Německu, kde v sídlech chybějí desítky procent obyvatelstva, se zatím neprojevily a vzhledem k strategicky výhodné poloze a funfujícím tržním silám jsou dnes již obce v ORP Votice většinou ekonomicky a demograficky stabilizované.

V zimě 2005 proběhla v samotných Voticích inventarizace brownfields a na jaře 2006 proběhla detailní inventarizace brownfields ve votickém ORP. Starostové byli vesměs vstřícní k cílům průzkumu. Jsou si také dobře vědomi přítomnosti brownfields na svých územích, ale neznají vždy vlastníky, kteří k obci již nemají oznamovací povinnost. Starostové proto nevědí o jejich záměrech s nemovitostmi. Nejméně brownfields je podél výše zmíněné dopravní tepny I. třídy a jejich počet narůstá se vzdáleností od ní. Někdy je velký rozdíl mezi množstvím brownfields v sousedních obcích, a to bez zjevného důvodu.

Drtivá většina starostů má minimum informací o problematice brownfields. Toto slovo vlastně neznají, nevědí o literatuře, podpůrných programech a možných mezinárodních projektech. Celkově zcela chybí vzdělání o možných rozvojových konceptech a scénářích. Pověřená obec ani region nejsou tímto směrem příliš zaměřeny, i když potenciálně by se na tuto problematiku mohl úspěšně zaměřit například budoucí program LEADER. Neinformovanost na Voticku převládá i přesto, že součástí výše uvedeného projektu bylo několik vzdělávacích seminářů, na které byly obce Středočeského kraje zvány. V regionu byla také široce rozšířená publikace Brownfields snadno a lehce a MÚ Votice obdržel několik konzultací k této problematice.

Občané se k inventarizaci brownfields v území staví rozdílně a podle svých zájmů. S otevřeností - chtějí-li nemovitost pronajmout či prodat, formálně - pokud vše vnímají jen jako povinnost účastnit se průzkumu vedeného veřejnou správou, nebo odmítavě - pokud mají vlastní záměr, mají výhrady a skepsi k práci veřejného sektoru nebo je-li nemovitost jejich poslední rezervou.

Městský úřad Votice - Části obce:

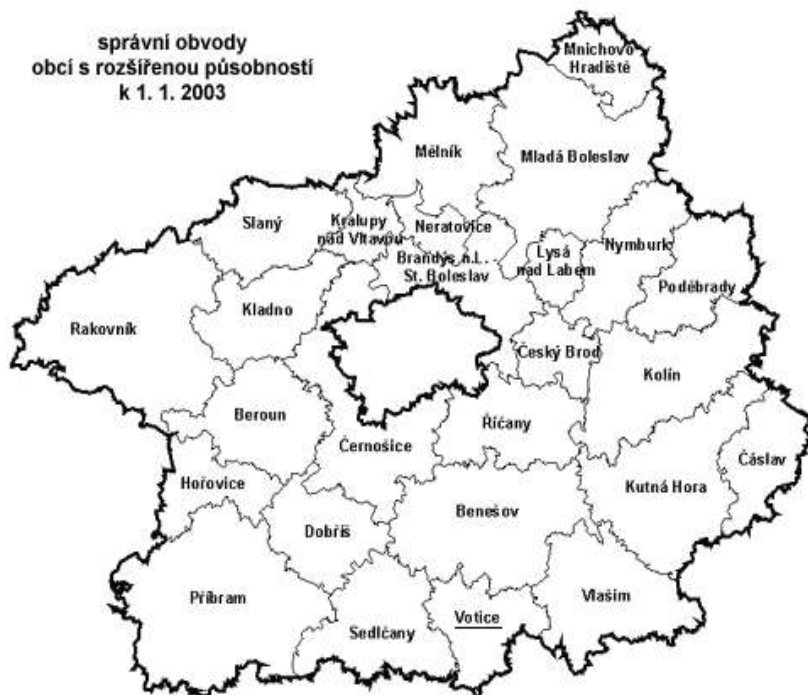
Amerika , Beztahov , Bučovice, Budenín, Hory, Hostišov, Javor, Kaliště, Košovice, Lysá, Martinice, Mladoušov, Mysletice, Nazdice, Nezdice, Otradovice, Srstice, Střelítov, Větrov, Votice, Vranov, Zdeboř

ORP Votice – vybrané statistické údaje

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Počet obyvatel | 11 908 |
| Rozloha | 28 878 ha (cc 17x17km) |
| Demografické trendy | -5% (1991-2001) |
| Nezaměstnanost | 4,7% |
| Pracující mimo bydliště | 44% |
| Počet ekonomických subjektů | 2700 |
| Z toho fyzických osob | 2398 |
| bez zaměstnanců | 1921 |
| s více než 20 zaměstnanci | 31 |

Obce v ORP:

Červený Újezd, Heřmaničky, Jankov, Ješetice, Mezno, Miličín, Neustupov, Olbramovice, Ratměřice, Smilkov, Střeziměř, Vojkov, Votice, Vrchotovy Janovice, Zvěstov,



Ilustrace 1: ORP Votice ve Středočeském kraji, zdroj: www.czso.cz

Rozměry, metodologie a hlavní výstupy průzkumu

Ze zadání byl průzkum omezen na lokality větší než 0,5 ha (5000m²). Pro představu fotbalové hřiště je cca 7000m². Autor se z výzkumných důvodů rozhodl inventarizovat i menší lokality. Ke každé lokalitě byly pořízeny fotografie a stručný strukturovaný popis na dvě strany A4 (viz dotazník B1 databáze). Poté byly lokality zaneseny do on line databáze viz www.brownfieldsinfo.cz . Dále byly lokality vyhodnoceny podle kategorií a parametrů tak, jak je popsáno níže. Na území města Votice byly navíc, na základě průzkumu a běžně dostupných údajů, vypočteny i na evropské úrovni poměrně nové indikátory popisující využití území a to i z hlediska možností revitalizace brownfields.

Výsledky v obci Votice

Základní údaje o obci ukazuje následující tabulka:

| | |
|--|--------------|
| První písemná zmínka | 1359 |
| Nadmořská výška | 483 M n.m |
| Základní školy | 1 |
| Celkový počet obyvatel (dle posledního SLDB): | 4462 |
| Podíl žen | 51,2% |
| Průměrný věk obyvatel | 40 |
| Hustota obyvatel na 1ha zastavěné plochy správního území: | 63 |
| Tendence celkových přírůstků nebo úbytků obyvatelstva, za poslední období: | Stagnující |
| Ukazatel dluhové služby k.2004, za poslední období pokud obec eviduje: | nízké (<15%) |
| míra registrované nezaměstnanosti v obci: | 2 % |
| celková tendence nezaměstnanosti za období posledních 5-ti let: | stagnující |
| Podnikatelské subjekty | 1018 |
| Vztah k nejbližší hlavní dopravní infrastruktuře: | (km) |
| dálnice a rychlostní silnice: | 35 |
| silnice I.třídy: | 0 |
| hlavní železniční tah (elektrifikovaná trať): | 2 |
| mezinárodní letiště: | 70 |

Zmíněné indikátory jsou vypočteny na základě následujících údajů:

- Z celkové plochy brownfields v zastavěném území obce, která se zjišťuje průzkumem. Ve Voticích je to plocha různého původu o celkové rozloze 5ha.
- Velikosti zastavěného ale také zastavitelného území což je v obcích běžný dostupný údaj.
- Z výpočtu velikosti ročního rozvojového přírůstku v obcích. Toto je údaj přístupný všem stavebním úřadům, které vedou evidenci vydaných stavebních povolení a kolaudací. K této již existující evidenci by bylo vhodné přiřadit údaje o velikosti rozvíjené plochy případně i objemu stavby. Součet ploch stavebních povolení/ kolaudačních rozhodnutí pak dá hodnotu ročního rozvojového přírůstku v obci. Aby se zabránilo velkým výkyvům zejména v malých obcích je vhodné vypočítat průměrný rozvojový přírůstek za 3 minulé roky. Podíl rozvojového přírůstku a ploch brownfields pak ukáže za jak dlouho je možné v normální (rozuměj ideální a modelové situaci) uvažovat, že se brownfields v obci vyřeší.

Následující příklad vypočítává indikátory pro obec Votice. Údaje jsou získané vyplněním vstupního dotazníku obce v databázi na www.brownfieldsinfo.cz .

| | |
|---|--------|
| Parametry obce Votice | |
| Velikost současně zastavěného území obce (SZÚ, dle ÚPD příp. ÚPP, v ha) | 139 |
| Velikost zastavitelného území obce (dle ÚPD příp. ÚPP, v ha) | 18 |
| Zastavitelné / současně zastavěné území obce (dle ÚPD, příp. ÚPP), | 12.9 % |

INVENTARIZACE BROWNFIELDS VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ VOTICE

| | |
|--|-------|
| Roční rozvojový přírůstek (suma realizovaných ploch z kolaudačních rozhodnutí, v ha) | 1 |
| Celkový roční rozvojový přírůstek / současně zastavěnému území obce | 0,7 % |
| Celková velikost brownfields | 5 ha |

Po zadání těchto údajů o obci a informací o jednotlivých brownfields do databáze indikátory se samy vypočítají.

Tyto indikátory porovnávají:

A) Celkovou velikost plochy brownfields vůči zastavěnému území obce, jinými slovy kolik procent plochy obce jsou brownfields

B) Celkovou velikost brownfields vůči současně zastavitelnému území obce, tedy jak jsou velká brownfields v porovnání s plochou, o kterou se bude obec podle ÚPD rozšiřovat.

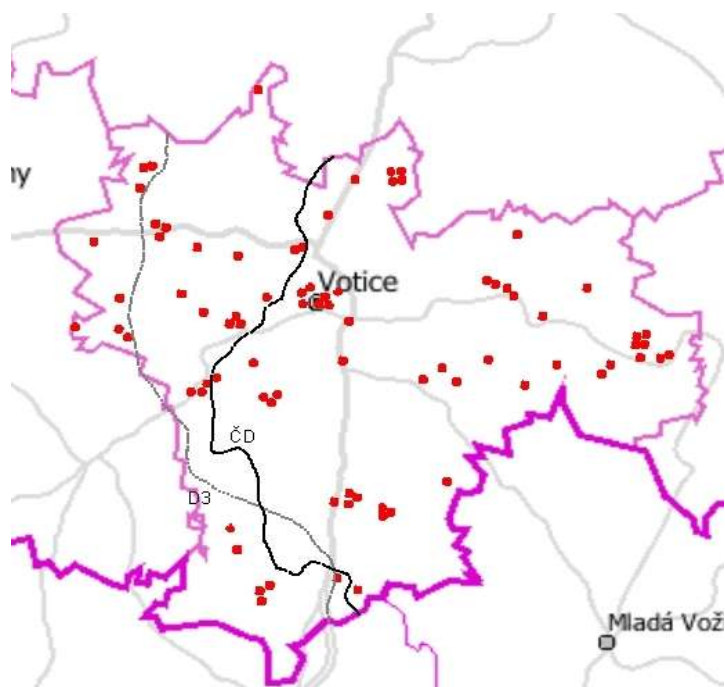
C) Celkovou velikost brownfields vůči ročnímu rozvojovému přírůstku, což ukazuje, jak dlouho by trvalo zastavit všechna brownfields, když by veškeré investice byly směřovány pouze na ně a žádná jiná brownfields by v obci již nevznikala.

| | |
|--|---------|
| Výsledky pro obec Votice | |
| A) Celková velikost brownfields / zastavěné území obce | 3,6 % |
| B) Celková velikost brownfields / současně zastavitelné území obce | 27,8 % |
| C) Celková velikost brownfields / roční rozvojový přírůstek | 5 (let) |

Určitá míra brownfields v obci je přirozená, můžeme ji srovnat s nezaměstnaností. Výsledek Indikátoru A mezi 3-4% je dobrý, pokud se nejedná o budovy na náměstí. Skutečný problém by byl od 8-10% výše. Indikátor B ukazuje, že celá jedna čtvrtina nového území určeného pro zábor by mohla být ušetřena, pokud by se investice přesunuly na brownfields. Indikátor C je také velmi nízký, už během 5ti let by investoři byli schopni brownfields zcela využít. Jsou ale obce, kde by to bylo 50 nebo i více než 100 let (Např. Kladno).

Výsledky ORP

Na území bylo nalezeno 81 brownfields. Pouze 18% z nich má šanci na snadnou a rychlou regeneraci (viz vyhodnocení). Celá polovina tj. 50% lokalit bylo menších než 0,5 ha. Reprezentují-li malá brownfields podstatnou zastavěnou část malé obce, zvláště v jejím středu a nebo na přístupu, rozhodně by měla být inventarizována. I malá brownfields mají velký vliv na obec a často jsou v daném místě největším problémem. Na základě této zkušenosti tedy lze jednoznačně doporučit aby průzkumy sloužící detailnímu porozumění brownfields problematiky v území limit 0,5 ha zrušily a evidovaly i menší brownfields. Ilustrace 2 ukazuje distribuci brownfields v ORP Votice.

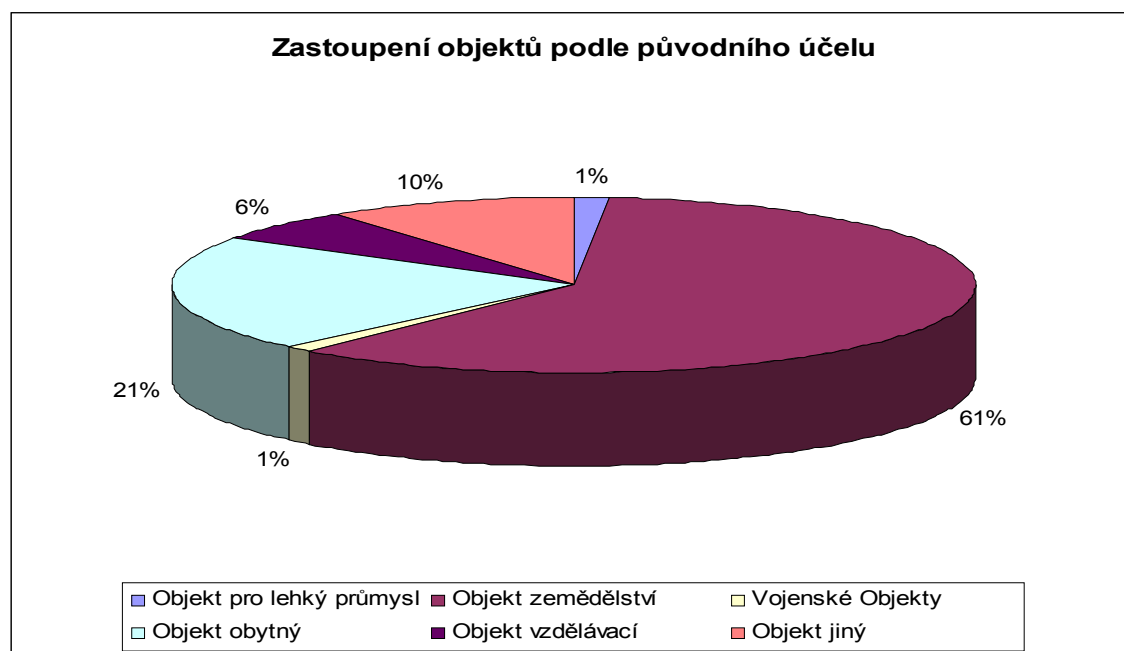


*Ilustrace 2: Distribuce brownfields na Voticku podkladová mapa
www.castor.cenia.cz, www.rsd.cz,
www.mapy.cz*

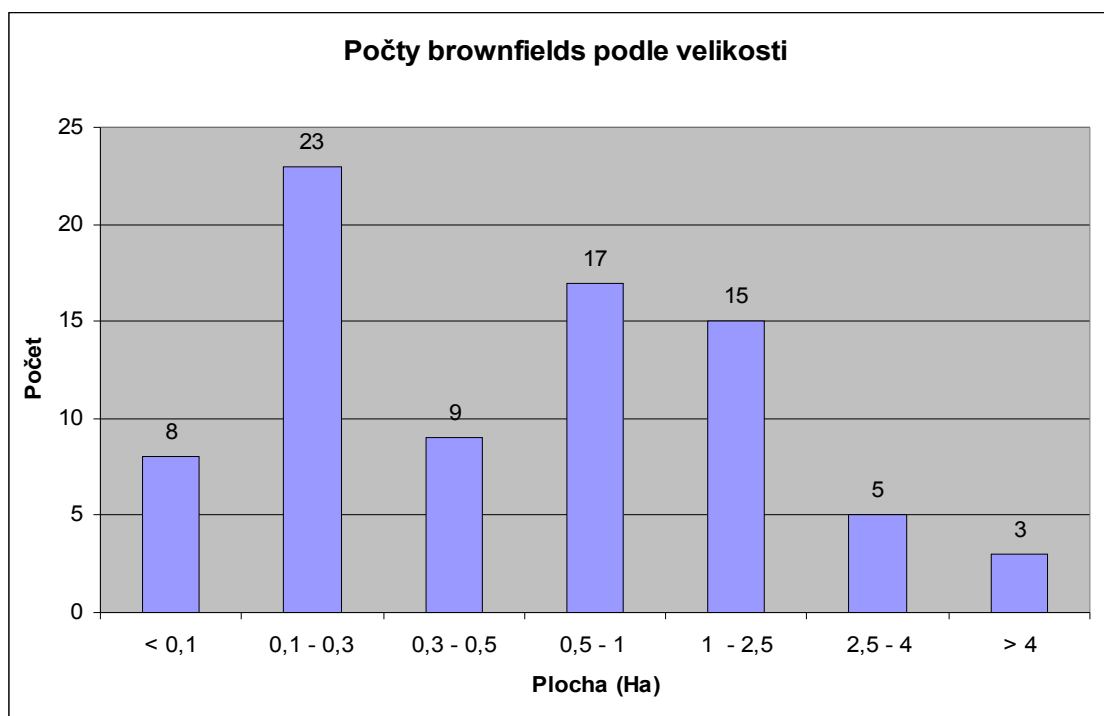
Popisy jednotlivých druhů Brownfields na celém území ORP

Nejčastějšími brownfields na Voticku jsou brownfields zemědělská a druhá nejpočetnější skupina jsou brownfields obytná. Následující Graf 1. ukazuje rozdělení brownfields v ORP Votice podle původu a Tabulka 1 ukazuje rozdělení brownfields do skupin podle velikosti.

Graf 1: Zastoupení objektů podle původního účelu



Tabulka 1: Počty brownfields rozdělené podle velikosti



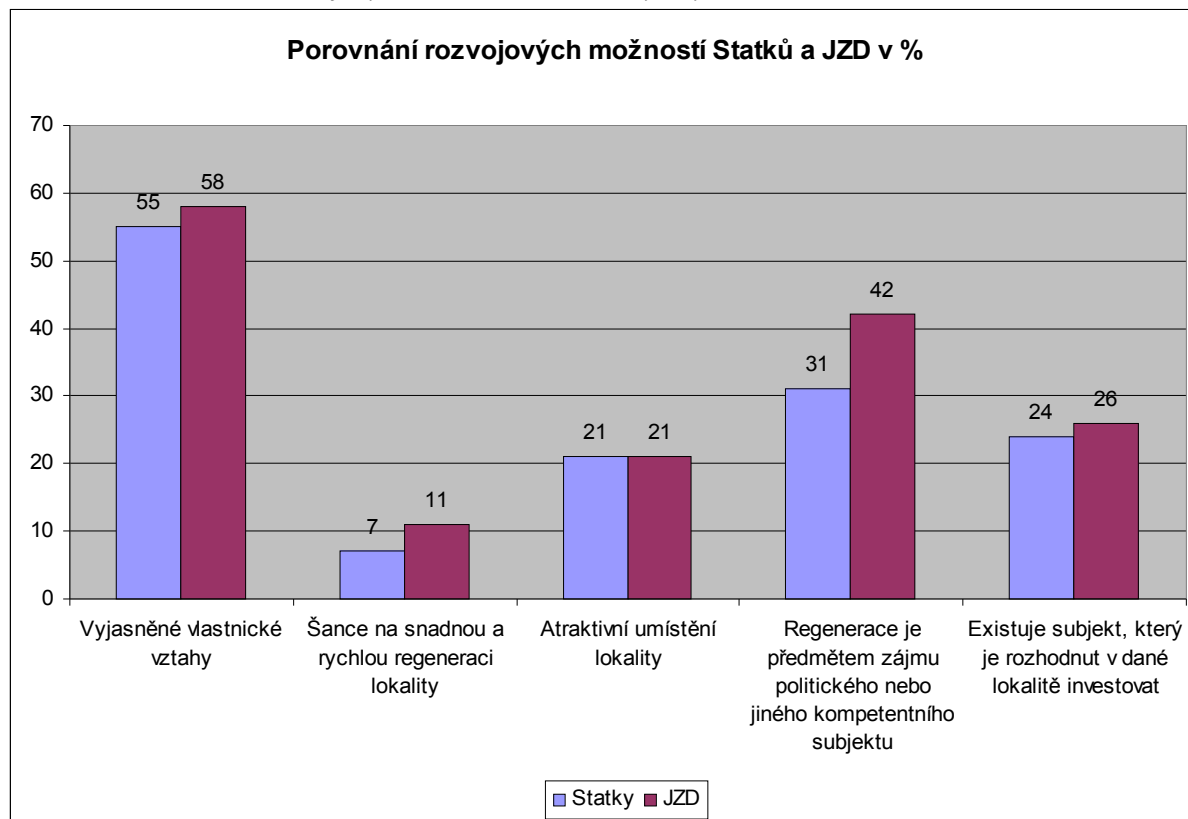
Zemědělské využití

Zemědělských brownfields je v ORP Votice více než 60%. Lze je ale rozdělit na dvě skupiny.

- a) na bývalá JZD mimo území obcí, která však mohou být stále částečně využívána (40% zemědělských brownfields).
- b) na statky a dvory začleněné do urbanizovaného území vesnic a osad (60% zemědělských brownfields).

Původní zemědělské usedlosti na Voticku tvořily rodinné statky, které vymístilo (zabralo) socialistické zemědělství. Tyto nemovitosti byly restituovány a některé mají nové nezemědělské spekulativní vlastníky. Areály statků jsou obvykle menší než areály JZD, průměrná velikost statků je 0.7 ha, oproti 1.4ha zemědělských areálů. Statky jsou obvykle o 20% méně zastavěné než areály JZD. Okolo 80% lokalit vybudovaných pro zemědělskou výrobu je provozováno soukromými s.r.o nebo a.s. Ve velkém množství se zde jedná o podstatně podvyužité nemovitosti a to přesto, že zemědělská aktivita v regionu je značná. Značná je i činnost drobných zemědělců. Prázdné a podvyužité stavby jsou v desolátním stavu, nevyhovující vybavením, umístěním a nebo obřími rozměry (např. Bramborárna - 2000m², velkokapacitní kravín - 2ha atd.). Logisticky dobře přístupné bývalé zemědělské areály jsou již revitalizovány a využívány podnikatelskými subjekty k výrobě nebo distribuci. Tabulka 2 porovnává rozvojové možnosti statků a areálů JZD z několika aspektů.

Tabulka 2: Porovnání rozvojových možností statků a bývalých JZD



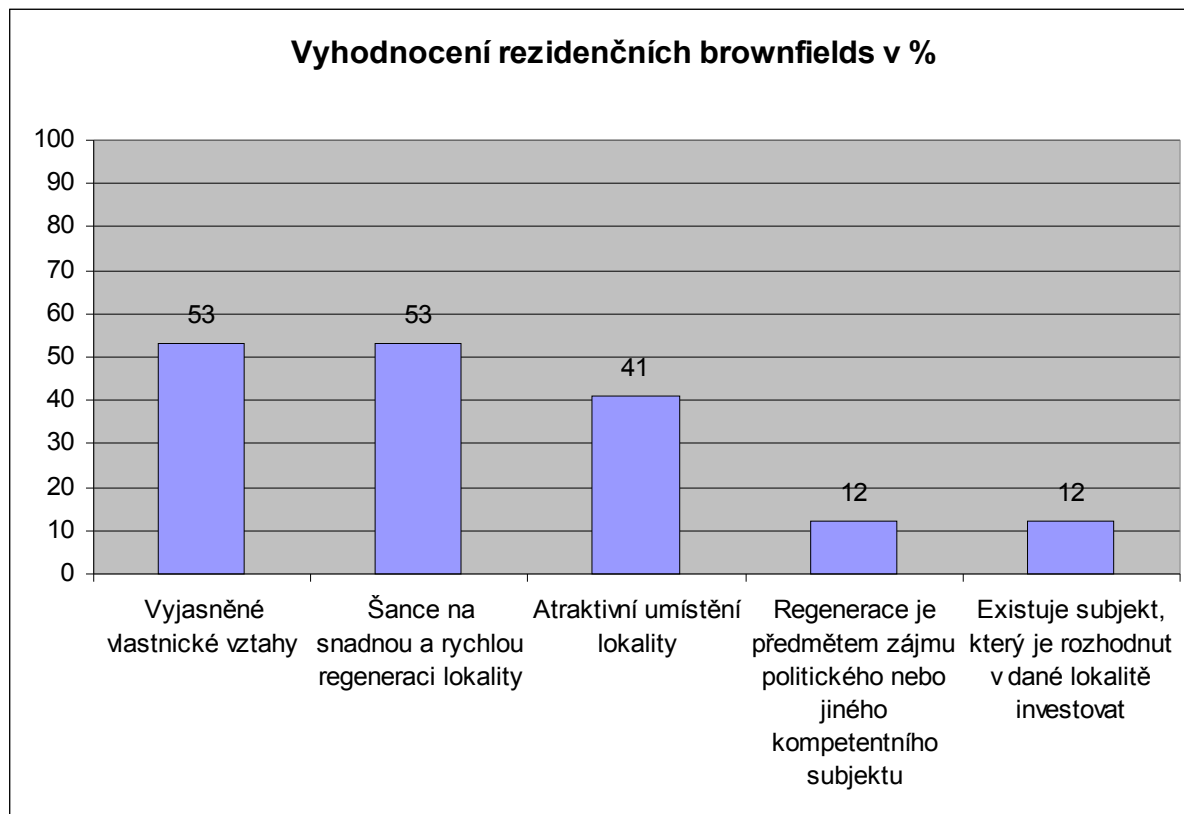
Průmysl

Průmyslových brownfields bylo nalezeno velmi málo. Je to dáno předešlým charakterem využití území a polohou areálů, která umožnila jejich nové využití pro výrobu nebo logistiku. Byly evidovány pouze 3 průmyslové lokality o celkové rozloze 2,5 ha.

Rezidenční Brownfields

Rezidenční brownfields tvoří svými 21% druhou nejpočetnější skupinu brownfields. Celkem jich bylo nalezeno 17 (včetně neudržovaných rekreačních objektů), mají ale průměrnou rozlohu pouze 0,1 ha a zabírají tak celkovou plochu 1,6 ha. Jejich procento zastavění je obvykle vysoké, 48% z jejich pozemku. Mnoho z nich je v dobrém technickém stavu a má šanci na rychlou regeneraci. Díky blízkosti k hlavnímu městu, průchodu silnice I. třídy středem ORP a plánované dálnici D3 tyto nemovitosti kupují obyvatelé z Prahy, zatím zejména pro rekreační využití. Některým občanům to vysloveně vadí, ale jsou i tací, kteří se těší, že jsou tyto nemovitosti pomalu rekonstruovány a snižuje se tak počet místních brownfields. Často je pro rekreační účely využíváno v obci i přes polovinu nemovitostí. To platí zejména pro osady a menší vesnice. Následující tabulka 3 vyhodnocuje rozvojový potenciál rezidenčních brownfields z několika aspektů.

Tabulka 3: Rozvojový potenciál rezidenčních brownfields



Vzdělávací objekty

Školy a školky jsou nejčastějšími nevyužitými nemovitostmi ve veřejném vlastnictví. Některé byly přebudovány na obecní úřady, knihovny a domovy důchodců. Některé jsou využívány dočasně, např. skauty z Prahy. V jiných je využívána bytová jednotka po školníku. Čistě vzdělávacích brownfields objektů bylo nalezeno 5. Jejich průměrná plocha činí 0,2ha a mají nejvyšší % zastavení (73%). Další objekty, které také patří pod občanskou vybavenost, jsou zařazeny v kategorii „jiné“.

„Jiné“

Sem patří bývalé lázně, hospody, objekty kanceláří, zámek, zřícenina zámku atd. Těchto objektů bylo identifikováno celkem 8, s průměrnou rozlohou 1,5 ha a procentem zastavení 49%. Vojenské objekty v ORP podle informací starostů nejsou. Dráhy a drážní objekty jsou poměrně využívány, ale zasloužily by si samostatný projekt na celém území ČR. Lomy apod. nejsou většího významu.

Největší problémy

Prázdné jsou především největší areály. Dále pak lokality nejvzdálenější od komunikací a lokality se špatným přístupem – např. pouze po polních cestách. Často jsou prázdné statky a dvory v tradičním čtvercovém nebo U uspořádání. Jsou ve špatném až havarijním stavu. Z některých se stávají nekontrolované skládky. Určité procento lokalit bylo skoupeno různými soukromými nebo právníckými osobami, kteří nevykazují žádnou další aktivitu nebo výrazně menší než slíbili starostům. (například Italský vlastník s 20 statky, soukromá osoba z Prahy se 4 brownfields). Obecné hodnocení ukazují následující grafy. Z nich vyplývá, že se převážně jedná o nepříliš snadno rozvinutelná území, jelikož nejsou dobře lokalizována a mají vysoké procento zastavenosti. Na druhou stranu se nepředpokládá, že by se k nemovitostem vztahovalo příliš velké ekologické poškození.

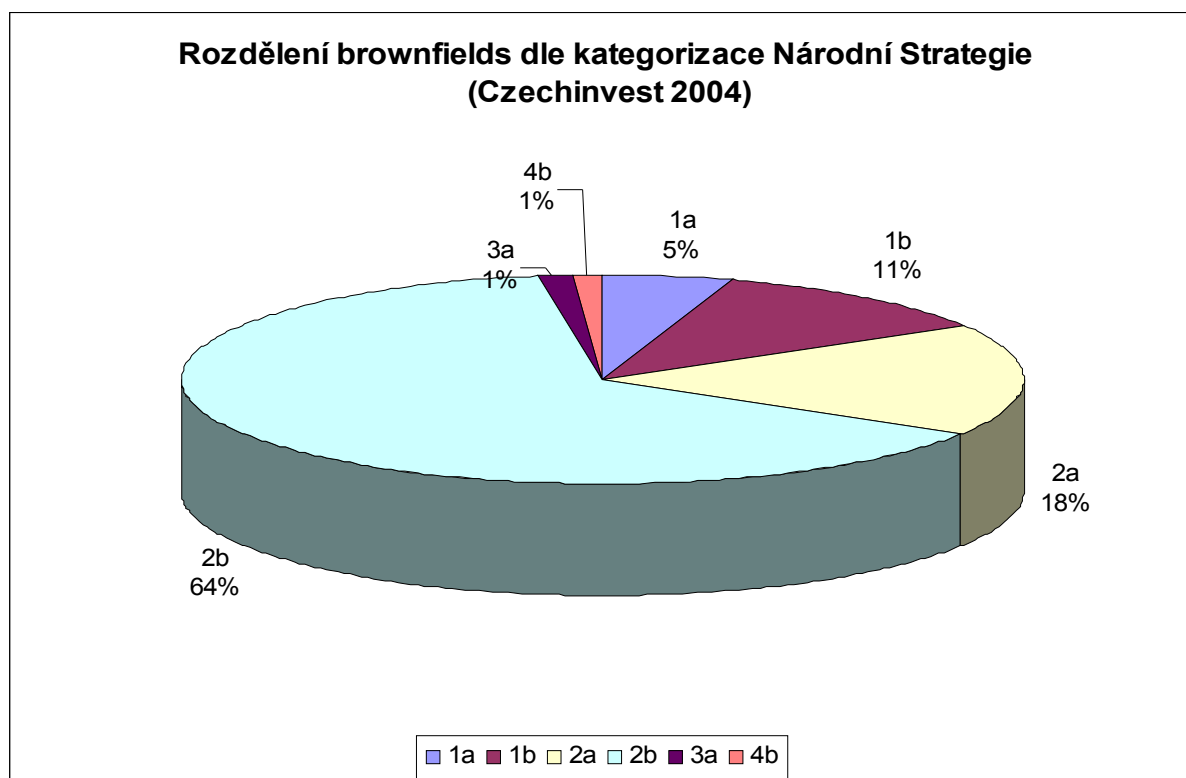
Co se dovíme z analýzy sebraných dat?

Během průzkumu brownfields na Voticku se shromáždilo mnoho dat. Z analýzy a vyhodnocení těchto dat vyplynula řada nečekaných a zajímavých zjištění, odhalující podstatu problematiky brownfields na Voticku. V následující části uvádíme vyhodnocení a analýzu zjištěných dat z různých pohledů. Referujeme zde také k několika již existujícím kategorizacím jak samotných brownfields tak jejich polohy v obci. Prospěšnost takové analýzy je zřejmá. Jen na základě obdobné analýzy lze například správně nasměrovat program podpory brownfields v regionu a nebo v mikroregionu. Program, který je nastaven bez patřičného vyhodnocení a porozumění stávající problematiky se totiž může naprosto minout účinkem.

Tabulka 4: kategorizace brownfields dle projektu Národní strategie brownfields (CzechInvest 2004)

| | |
|---------------|--|
| Typ 1a | Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné. |
| Typ 1b | Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov. |
| Typ 2a | Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné. |
| Typ 2b | Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov. |
| Typ 3a | Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné. |
| Typ 3b | Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov. |
| Typ 4a | Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné. |
| Typ 4b | Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov. |
| Typ 5 | Lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z výše uvedených kategorií, protože není známo jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití. |

Graf 2: Vyhodnocení nalezených brownfields dle nahoře uvedené kategorizace



Tabulka 5: kategorizace polohy brownfields v obci, dle projektu Brownfields pro Veřejnou správu. www.brownfieldsinfo.cz, databáze brownfields, uživatelská příručka.

Brownfields indikátory

velikost jednotlivých zón sídla ze současně zastavěného území obce - SZÚ (v ha, na podkladě ÚPD, příp. ÚPP)

| | |
|--------------------------------|--|
| centrální část obce (A) | Přirozené centrum, vnitřní střed obce, obvykle současně území městské památkové rezervace nebo zóny (MPR/MPZ). Z hlediska investičních příležitostí nejatraktivnější území obce, převážně dostatečně komerčního charakteru. |
| vnější centrum (B) | Vnější střed obce. Určeno s ohledem na místní situaci jako území v bezprostřední návaznosti na centrální část obce (A) a území podél hlavních silničních průtahů obcí (šířku pásma podél komunikací nutno stanovit individuálně dle charakteru území, významu příp. atraktivity pro případné investory, orientačně 20-100m). Částečně může být území totožné s ochranným pásmem městské památkové rezervace nebo zóny. Území s dostatečným rozvojovým potenciálem, avšak s komerčními a jinými riziky spojenými s investicemi do revitalizace nemovitostí. |
| okrajová část obce (C) | Ostatní území až po hranice současně zastavěného území obce. Území bez dostatečné společenské poptávky a tržní síly. |

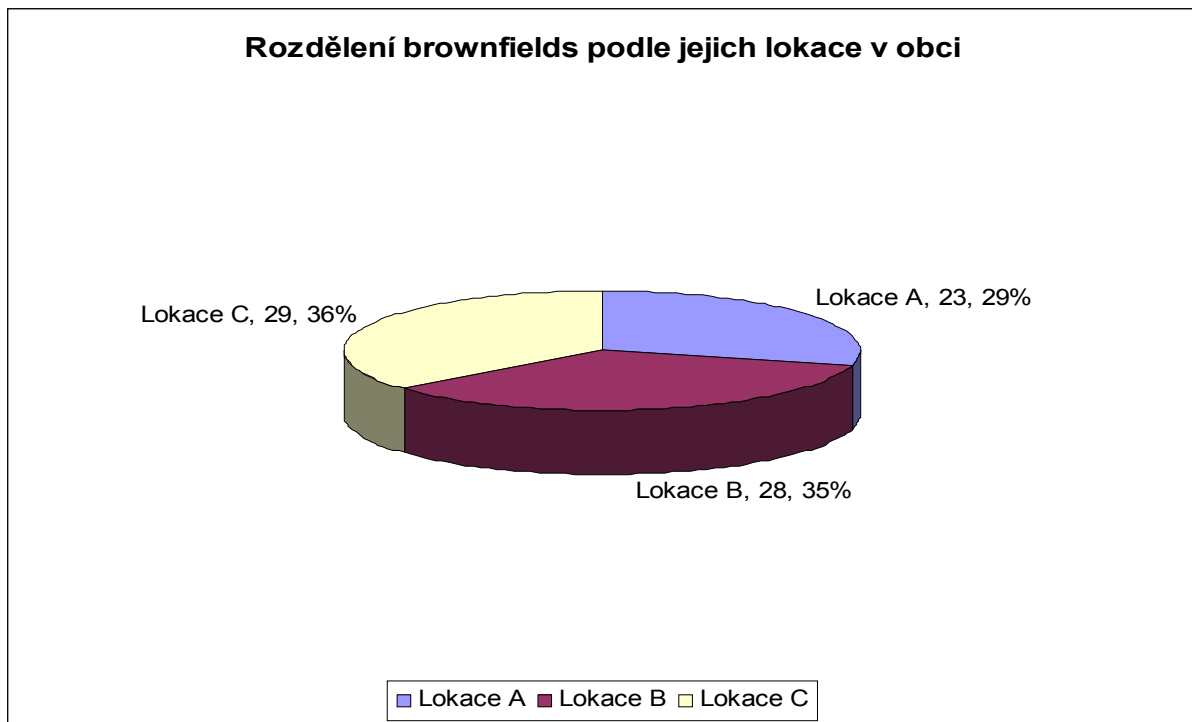
centrální část obce (A)

vnější centrum (B)

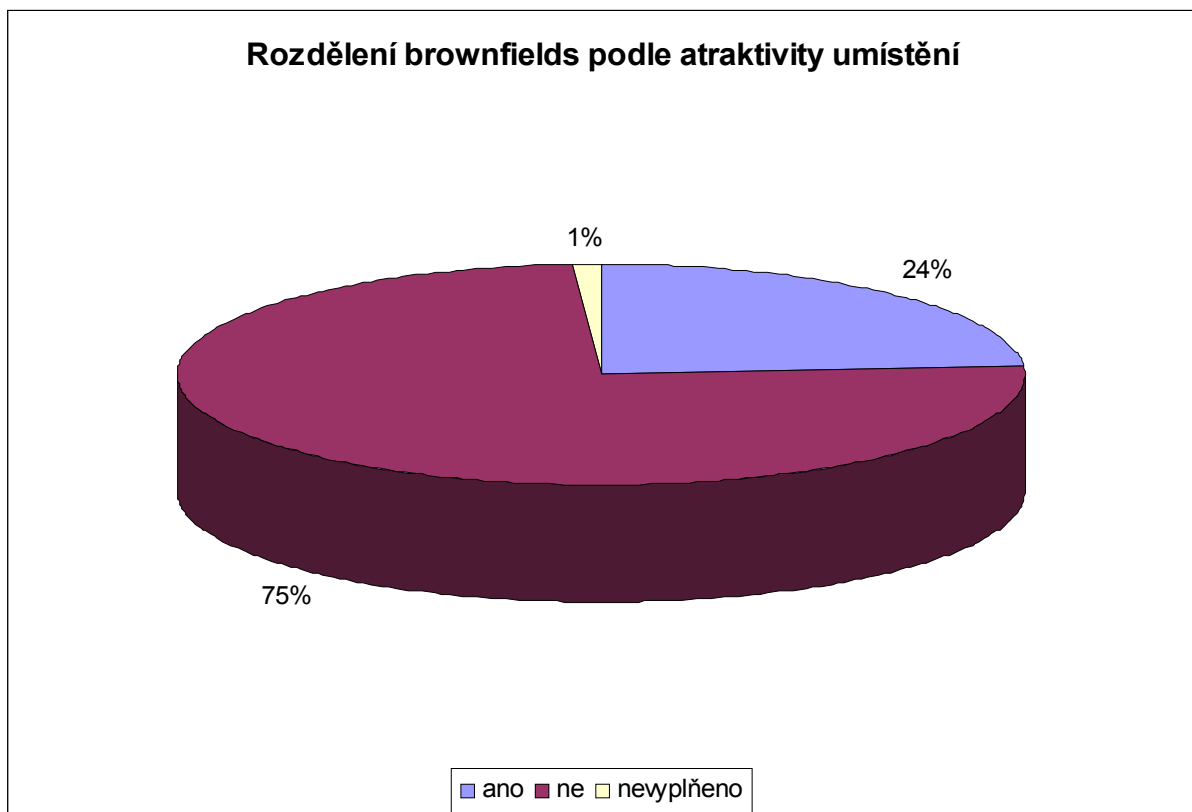
okrajová část obce (C)

jde o území MPZ/MPR: ANO NE

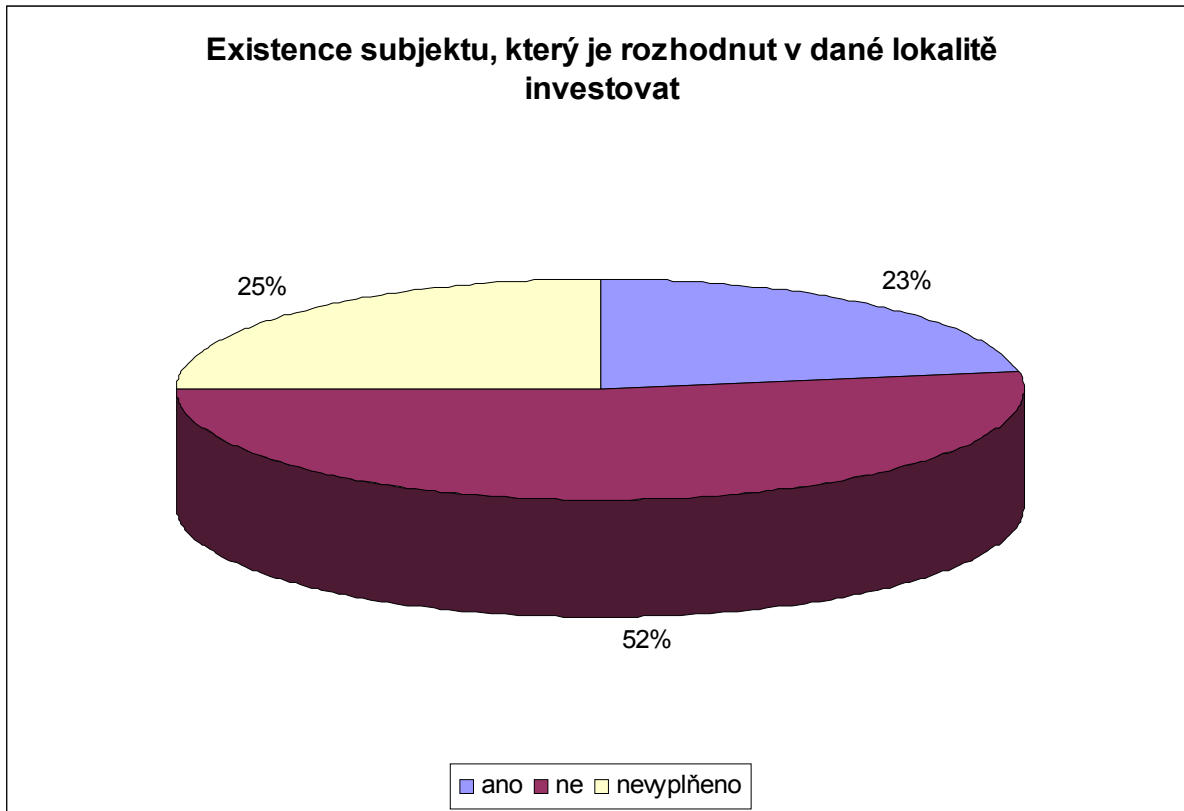
Graf 3: Rozdělení brownfields podle jejich umístění v obci



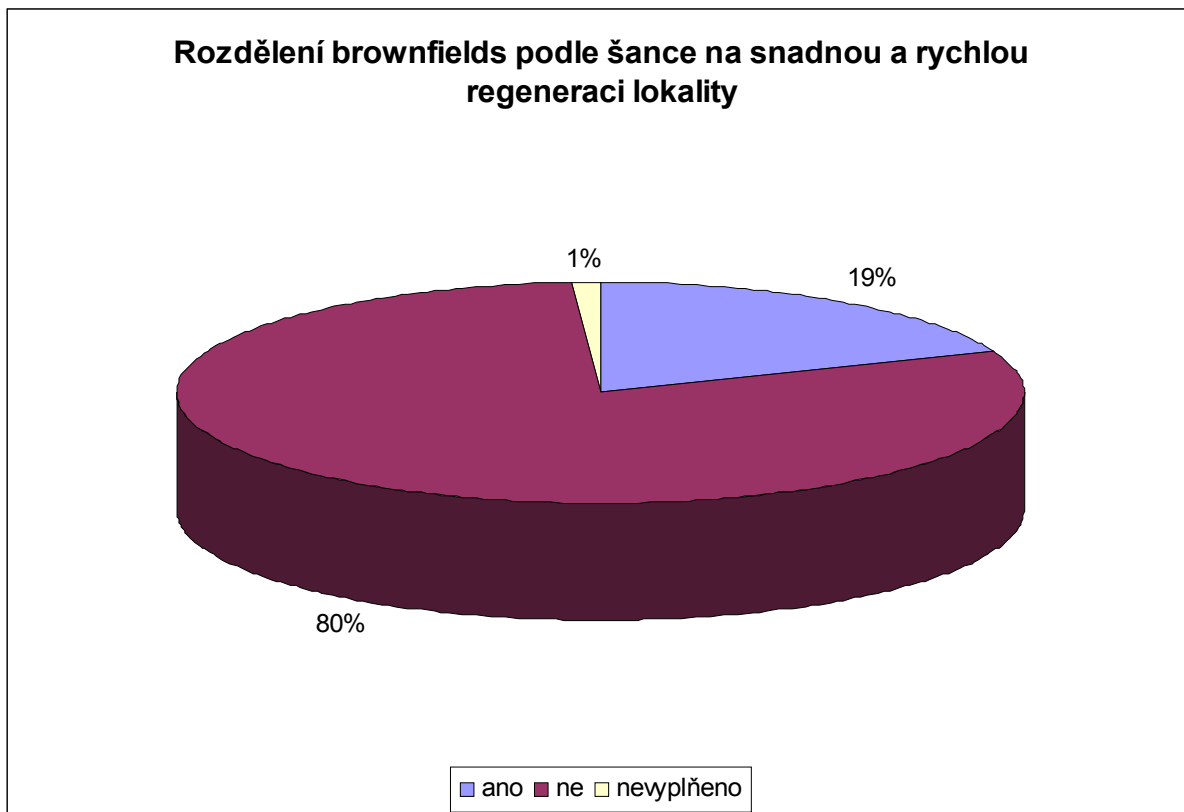
Graf 4: Vyhodnocení brownfields podle atraktivnosti jejich umístění



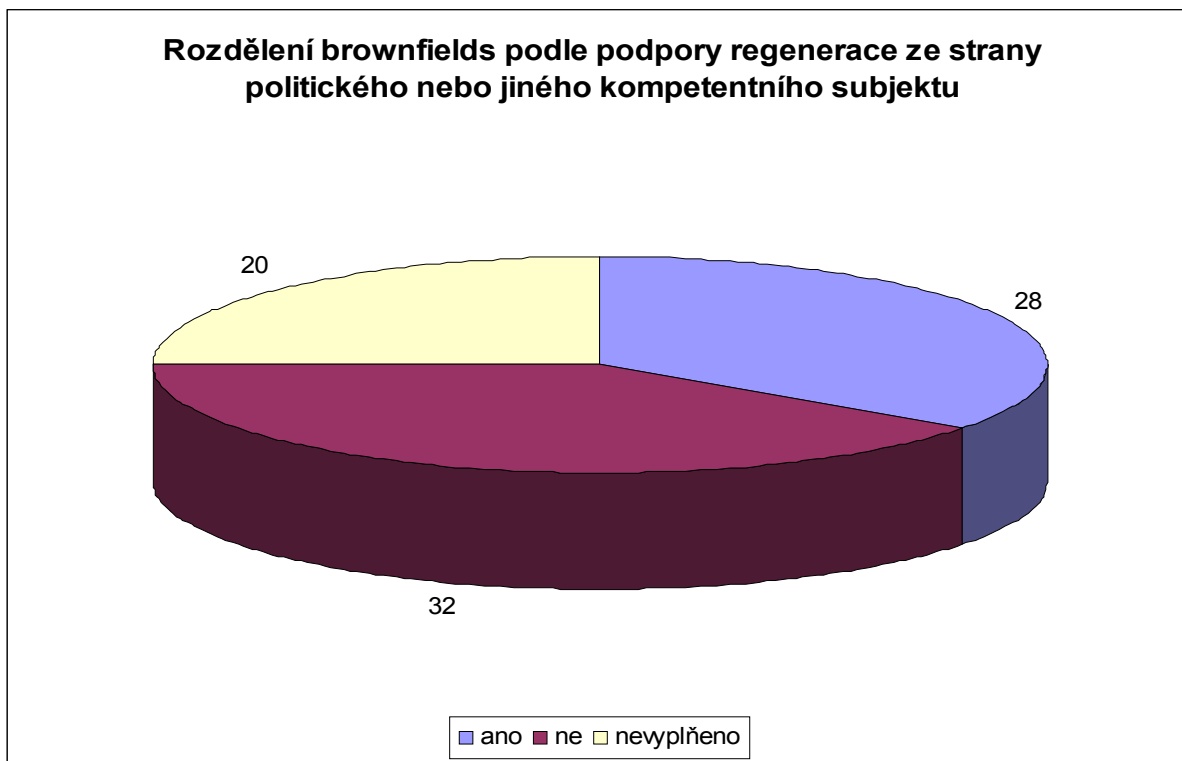
Graf 5: Vyhodnocení zajímá li se o brownfields investor



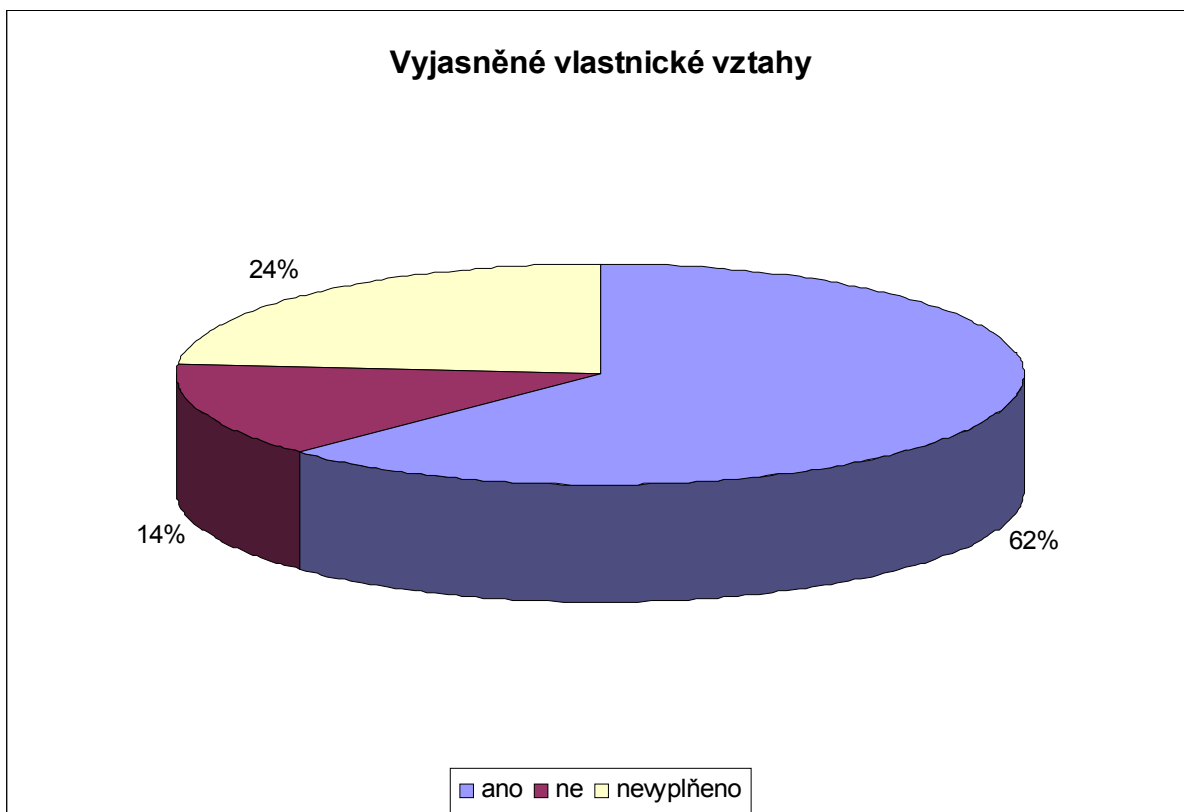
Graf 6: Vyhodnocení brownfields dle jejich šance na snadnou a rychlou regeneraci



Graf 7: Vyhodnocení brownfields dle podpory regenerace za stany politického a nebo jiného kompetentního subjektu



Graf 8: vyhodnocení brownfields dle vyjasněných vlastnických vztahů



Graf 9: Vyhodnocení brownfields podle odhadovaného rizika



Kritika postupů inventarizace vzešlá z testování v terénu.

Průzkum nehodnotí množství úspěšně obnovených objektů¹. Není tedy možné posoudit, jaká je aktivita v regionu, pro kolik brownfields se podařilo najít nové využití, a o jaký typ se nejčastěji jedná. Limit 0,5 ha pro zanesení do databáze neodpovídá charakteru území, respektive způsobuje, že z databáze vypadává spektrum residenčních brownfields, které jsou v mnoha osadách a obcích zřejmě největším problémem. „Vítězná“ (nejlépe rozvinutelná) lokalita v ORP Votice je podle systému hodnocení rozestavěný bytový dům, kde je subjekt, který již do reality investuje a objekt v podstatě přestává být brownfield. Uveden byl hlavně proto, že 5 let znepríjemňoval atmosféru podél hlavní cesty. Lze tedy pro příště uvažovat nejen o otázce, zda existuje subjekt, který má záměr v lokalitě investovat, ale také zda existuje subjekt, který v lokalitě investuje už nyní a tím vlastně končí její n-letou fázi bez využití. Tím lokalita přestává být brownfield, ale do databáze by zanesena být měla, neboť je příkladem obnovy a my potřebujeme vědět, jaké jsou charakteristiky lokalit obnovených trhem a zda lze systémovým, plošným nástrojem určité množství brownfields k trhu posunout. Navíc osoba provádějící v terénu průzkum neměla žádný průkaz nebo pověření, že opravdu sbírá data pro Výzkumný projekt a nikoli pro soukromou realitní kancelář.

Co by OPR Votice pomohlo

Nelze zde vyjmenovat vše, co by bylo dobré. To lze najít v literatuře o brownfields. Nicméně, některé věci které by rozvoji Voticka velmi pomohly jsou patrné:

- Vybudovat D3 a přivaděče
- Vybudovat plánovaný železniční koridor
- Informovat a školit starosty o brownfields a o již existujících nebo připravovaných programech
- Připravit program, který by podporoval opravy domů, (příspěval na opravu střech – např. na zateplení, fasád atd.) Takovýto program by následně motivoval nerozhodnuté vlastníky i do větších a

¹ K tomu účelu projekt WB 04/41 Deprimující zóny pro veřejnou zprávu navrhl další databázi a to databázi realizovaných projektů na brownfields, viz. www.brownfieldsinfo.cz. Tato databáze je otevřena všem kdo mají zájem do ní zaregistrovat realizovaný projekt na brownfields.

rozsáhlejších oprav. Německá zkušenost s Oblastní obnovy (Sanierungs Gebiet) ukázala, že veřejné finance a zejména technická asistence a pomoc majitelům podpořily regenerační zájmy majitelů tak, že přinesly do takové lokace 7x větší soukromé investice.

- Podporovat ekologické zemědělství, to by mohlo být směřováno do nevyužívaných statků, které jsou přirozenou součástí obce.

- Bourací programy pro jasně předimenzované nebo v současném trhu příliš velké lokality, kde existuje buď riziko veřejnosti a nebo mnohaletá nepravděpodobnost jejich využití.

Závěr

Průzkumem v ORP Votice bylo zjištěno, že nejvíce brownfields pochází ze zemědělství, jsou to převážně předimenzované nebo špatně dostupné lokality. V menších obcích jsou jednoznačně největším problémem malá rezidenční brownfields, která jsou výsledkem demografických trendů a spekulací. Nevyužité objekty občanské vybavenosti jsou druhotným následkem demografických trendů. Průmyslových brownfields je minimum, mnoho lokalit je využíváno dále jiným nebo původním způsobem.

Samospráva je zcela bez obecných i odborných znalostí na téma brownfields.

Výsledky byly představeny ORP Votice a byla vybrána jedna lokalita pro zpracování pilotního revitalizačního projektu. Tento krok bude probíhat na podzim 2006.

Lokality z ORP Votice byly porovnány s lokalitami v dalších dvou pilotních ORP, to je Příbramsko a Kladensko. Mezi 100 lokalitami s největší šancí na rychlou regeneraci se jich z ORP Votice umístilo 38. Obecně lze říci, že se nejvíce lokalit z tohoto ORP umístilo ve středu tabulky, což je velmi dobrý výsledek, protože ORP Votice má ze všech ORP Středočeského kraje nejhorší socioekonomické, demografické i zeměpisné hodnocení.

Důležité je, aby se databáze jako nástroj nestala jen zdrojem informací o nemovitostech a vlastnících, ale skutečně měla vliv na formování podpůrných a zejména motivačních (dopady omezujících) programů v jak v regionech tak těch formovaných na národní bázi. Bez detailní analýzy vstávající z obdobných a alespoň vzorkových dat by se totiž formování jakýchkoliv podpůrných programů mohlo naprosto minout účinkem.

Pokud by se podařilo provést další podrobné mapování za přibližně tři roky, umožnilo by to analyzovat přesnější rozvojové trendy v oblasti. A v případě místních anebo regionálních programů cílených na rehabilitaci brownfields by takto bylo možné měřit skutečné dopady takových programů.

Příloha 1

Tabulka vyhodnocení brownfields (dotazník B1) v ORP Votice (stav 22.6.2006) viz www.brownfieldsinfo.cz.

Databáze umožňuje vyhodnocování rozvojového potenciálu lokality z řady parametrů jež se vyhodnocují na základě odpovědí základních dotazníků. Na základě těchto dotazníků a jejich vyhodnocovacích parametrů byly také generovány nahoře uvedené grafy a tabulky. Databáze má rozsáhlou uživatelskou příručku vysvětlující jak k inventarizaci a využívání databáze přistupovat anabízí také kontakt na technickou asistenci. Webová stránka také uvádí metodický pokyn jak přistupovat k plošné analýze problematiky (viz sekci problémová mapa).

| Název | Obec | Region | Základní údaje | | | | Současný stav | | | | | | | Vyhodnocení lokality | | | Celkem | Kateg. | | | |
|------------------------|--------------------|-------------|----------------|---|---|----|---------------|---|---|---|---|---|----|----------------------|---|---|--------|--------|----|----|--------|
| | | | 7 | 0 | 2 | 9 | 4 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 13 | 5 | 3 | 4 | | | 3 | 3 | 18 |
| Rozestavěný bytový dům | Miličín | Středočeský | 7 | 0 | 2 | 9 | 4 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 13 | 5 | 3 | 4 | 3 | 3 | 18 | 40 | Typ 1b |
| Pila Šárka | Heřmaničky | Středočeský | 7 | 4 | 2 | 13 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 5 | 0 | 4 | 3 | 0 | 12 | 35 | Typ 2b |
| Dvůr ve Velké Lhotě | Vrchotovy Janovice | Středočeský | 7 | 0 | 3 | 10 | 4 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 13 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 34 | Typ 2b |

INVENTARIZACE BROWNFIELDS VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ VOTICE

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|-------------|---|---|---|----|---|---|---|---|---|---|----|---|---|---|---|---|----|----|--------|
| Statek Voračice | Vojkov | Středočeský | 7 | 4 | 3 | 14 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 4 | 0 | 0 | 9 | 34 | Typ 2b |
| Dvůr Semtín | Olbramovice | Středočeský | 1 | 3 | 3 | 7 | 2 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 5 | 3 | 4 | 3 | 3 | 18 | 33 | Typ 1b |
| Statek Jankov | Jankov | Středočeský | 4 | 4 | 3 | 11 | 2 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 33 | Typ 2b |
| Farm Milhostice | Červený Újezd | Středočeský | 7 | 3 | 3 | 13 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 32 | Typ 2b |
| Hala Beztahov | Votice | Středočeský | 4 | 3 | 3 | 10 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 5 | 3 | 4 | 1 | 1 | 14 | 32 | Typ 1b |
| ACHP Olbramovice | Olbramovice | Středočeský | 1 | 3 | 4 | 8 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 9 | 5 | 3 | 4 | 1 | 1 | 14 | 31 | Typ 3a |
| Chalupa v Hostišově | Votice | Středočeský | 7 | 0 | 3 | 10 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 0 | 3 | 4 | 3 | 3 | 13 | 31 | Typ 1a |
| Dvůr Jankov | Jankov | Středočeský | 4 | 4 | 3 | 11 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 31 | Typ 2b |
| Hospoda Smilkov | Smilkov | Středočeský | 7 | 4 | 1 | 12 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 31 | Typ 2b |
| Zámek Smilkov | Smilkov | Středočeský | 4 | 3 | 4 | 11 | 2 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 6 | 5 | 3 | 0 | 3 | 3 | 14 | 31 | Typ 2b |
| Mlýn Baštár | Votice | Středočeský | 1 | 0 | 4 | 5 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 3 | 4 | 1 | 1 | 14 | 30 | Typ 1a |
| Seník Javor | Votice | Středočeský | 1 | 3 | 2 | 6 | 2 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 6 | 5 | 3 | 4 | 3 | 3 | 18 | 30 | Typ 2a |
| Výzkumný Ústav | Mezno | Středočeský | 1 | 3 | 4 | 8 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 5 | 0 | 4 | 3 | 0 | 12 | 30 | Typ 1a |
| Škola v Neustupově | Neustupov | Středočeský | 7 | 4 | 1 | 12 | 4 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 9 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | 29 | Typ 2b |
| Statek Tomice | Olbramovice | Středočeský | 7 | 0 | 3 | 10 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 29 | Typ 2b |
| Stodola Martinice | Votice | Středočeský | 4 | 4 | 3 | 11 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 1 | 1 | 7 | 29 | Typ 2a |
| ZD Heřmaničky | Heřmaničky | Středočeský | 4 | 3 | 3 | 10 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 5 | 0 | 4 | 0 | 0 | 9 | 29 | Typ 2b |
| ZD Libouň | Zvěstov | Středočeský | 4 | 3 | 3 | 10 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 29 | Typ 2b |
| Dům v Miličíně | Miličín | Středočeský | 4 | 0 | 1 | 5 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 3 | 4 | 0 | 0 | 12 | 28 | Typ 1b |
| Kravín Křenovice | Vojkov | Středočeský | 1 | 4 | 2 | 7 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 28 | Typ 2b |
| Výkup Střeziměř | Střeziměř | Středočeský | 7 | 0 | 1 | 8 | 4 | 2 | 3 | 1 | 1 | 1 | 12 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | 28 | Typ 2b |
| Dům Miličín | Miličín | Středočeský | 4 | 0 | 2 | 6 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 3 | 4 | 1 | 1 | 10 | 27 | Typ 1b |
| Škola v Šlapánově | Zvěstov | Středočeský | 7 | 0 | 2 | 9 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 0 | 0 | 3 | 3 | 7 | 27 | Typ 2b |
| Kravín Jankov | Jankov | Středočeský | 1 | 4 | 3 | 8 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 27 | Typ 2b |
| Rodinný dům Miličín | Miličín | Středočeský | 4 | 0 | 2 | 6 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 3 | 4 | 1 | 1 | 10 | 27 | Typ 1b |
| Statek Mitrovice | Mezno | Středočeský | 4 | 4 | 3 | 11 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | 27 | Typ 2b |
| Výkup Heřmaničky | Heřmaničky | Středočeský | 7 | 0 | 3 | 10 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | 27 | Typ 2b |
| ZD Voračice | Vojkov | Středočeský | 7 | 3 | 3 | 13 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 4 | 27 | Typ 1b |
| Dvůr v Ratměřicích | Ratměřice | Středočeský | 4 | 0 | 3 | 7 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | 26 | Typ 2b |
| Škola v Červeném Újezdě | Červený Újezd | Středočeský | 7 | 0 | 2 | 9 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | 26 | Typ 2b |
| Statek Hůrka | Vrchotovy Janovice | Středočeský | 7 | 3 | 4 | 14 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 26 | Typ 2a |

INVENTARIZACE BROWNFIELDS VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ VOTICE

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|-------------|---|---|---|----|---|---|---|---|---|---|----|---|---|---|---|---|----|----|--------|
| Statek Královna | Jankov | Středočeský | 4 | 0 | 1 | 5 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 26 | Typ 2b |
| ZD Pičín | Jankov | Středočeský | 1 | 3 | 3 | 7 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 5 | 0 | 0 | 3 | 3 | 11 | 26 | Typ 2b |
| Škola ve Střezimíři | Střezimíř | Středočeský | 4 | 0 | 1 | 5 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 1 | 9 | 5 | 3 | 0 | 3 | 0 | 11 | 25 | Typ 2b |
| Špejchar Voračice | Vojkov | Středočeský | 7 | 0 | 2 | 9 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 0 | 4 | 0 | 0 | 5 | 25 | Typ 1b |
| Rodinný dům Heřmaničky | Heřmaničky | Středočeský | 1 | 0 | 3 | 4 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 3 | 0 | 1 | 1 | 10 | 25 | Typ 2a |
| Sklad Radotín | Vrchotovy Janovice | Středočeský | 4 | 4 | 3 | 11 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 25 | Typ 2a |
| Dům v Šebáňovicích | Vrchotovy Janovice | Středočeský | 7 | 0 | 1 | 8 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 24 | Typ 2b |
| Hospoda Libouň | Zvěstov | Středočeský | 7 | 0 | 1 | 8 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 5 | 0 | 0 | 1 | 1 | 7 | 24 | Typ 2b |
| Kravin Jestřebice | Heřmaničky | Středočeský | 1 | 2 | 3 | 6 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | 24 | Typ 2b |
| Stodola v Hrzíně | Ratměřice | Středočeský | 7 | 0 | 1 | 8 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 24 | Typ 2b |
| Chalupa v Lipišově | Votice | Středočeský | 7 | 0 | 4 | 11 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 23 | Typ 2a |
| Dvůr v Šebáňovicích | Vrchotovy Janovice | Středočeský | 7 | 0 | 3 | 10 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 23 | Typ 2b |
| Škola Velké Heřmanice | Heřmaničky | Středočeský | 7 | 0 | 1 | 8 | 2 | 2 | 3 | 1 | 1 | 1 | 10 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 23 | Typ 2b |
| Statek Slavín | Neustupov | Středočeský | 1 | 3 | 3 | 7 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 23 | Typ 2b |
| Zámek Zvěstov | Zvěstov | Středočeský | 4 | 0 | 3 | 7 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 23 | Typ 2b |
| Dvůr ve Vestci | Zvěstov | Středočeský | 7 | 0 | 3 | 10 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 22 | Typ 2b |
| Hospodářský dvůr Vojkov | Vojkov | Středočeský | 4 | 0 | 2 | 6 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 22 | Typ 2a |
| Hospoda Tomice | Olbramovice | Středočeský | 7 | 0 | 2 | 9 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 22 | Typ 2a |
| Kanceláře JZD Jankov | Jankov | Středočeský | 4 | 0 | 2 | 6 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 22 | Typ 2b |
| Rodinný dům Tomice 1 | Olbramovice | Středočeský | 4 | 0 | 3 | 7 | 4 | 2 | 3 | 0 | 0 | 1 | 10 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 22 | Typ 2a |
| Rodinný dům Tomice 3 | Olbramovice | Středočeský | 4 | 0 | 2 | 6 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 22 | Typ 2b |
| Rodinný dům Votice | Votice | Středočeský | 4 | 0 | 2 | 6 | 2 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 6 | 1 | 3 | 4 | 1 | 1 | 10 | 22 | Typ 1a |
| Statek Srbice | Votice | Středočeský | 1 | 0 | 3 | 4 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 5 | 0 | 4 | 0 | 0 | 9 | 22 | Typ 1b |
| Statek Záhoří | Záhoří u Miličína | Středočeský | 1 | 4 | 3 | 8 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 21 | Typ 2b |
| ZD Martinice | Votice | Středočeský | 4 | 3 | 2 | 9 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 4 | 21 | Typ 2b |
| Dům ve Vestci | Zvěstov | Středočeský | 4 | 0 | 3 | 7 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 20 | Typ 2b |
| Dvůr ve Vestci | Zvěstov | Středočeský | 4 | 0 | 3 | 7 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 20 | Typ 2b |
| Seník Odlochovice | Jankov | Středočeský | 1 | 4 | 3 | 8 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 20 | Typ 2a |
| Statek Hojšín | Neustupov | Středočeský | 1 | 4 | 3 | 8 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 20 | Typ 2a |
| Dvůr Podolí | Jankov | Středočeský | 1 | 4 | 3 | 8 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 19 | Typ 2b |

INVENTARIZACE BROWNFIELDS VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ VOTICE

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------|-------------|---|---|---|----|---|---|---|---|---|---|----|---|---|---|---|---|---|----|--------|
| Lázně Stupčice | Střeziměř | Středočeský | 1 | 3 | 3 | 7 | 4 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 7 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 19 | Typ 2b |
| Lihovar Martinice | Votice | Středočeský | 1 | 3 | 3 | 7 | 4 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 7 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 19 | Typ 4b |
| Novostavba ve Vestci | Zvěstov | Středočeský | 4 | 0 | 2 | 6 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 19 | Typ 2b |
| Skleník Smilkov | Smilkov | Středočeský | 1 | 3 | 2 | 6 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 19 | Typ 2a |
| Statek Arnoštovice | Heřmaničky | Středočeský | 4 | 3 | 3 | 10 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 19 | Typ 2b |
| Zřícenina Svojšice | Neustupov | Středočeský | 1 | 3 | 3 | 7 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 19 | Typ 2a |
| Dvůr Olbramovice | Jankov | Středočeský | 1 | 4 | 3 | 8 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 18 | Typ 2b |
| Kravín Velké Heřmanice | Heřmaničky | Středočeský | 1 | 3 | 3 | 7 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 18 | Typ 2b |
| Statek Srbice 2 | Votice | Středočeský | 1 | 0 | 2 | 3 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 11 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 4 | 18 | Typ 1a |
| Chov Záhoří | Záhoří u Miličína | Středočeský | 1 | 4 | 1 | 6 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 17 | Typ 2b |
| Dvůr v Nezdicích | Votice | Středočeský | 4 | 0 | 2 | 6 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 17 | Typ 2b |
| Teletín v Šlapánovicích | Zvěstov | Středočeský | 1 | 0 | 3 | 4 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 10 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 17 | Typ 2b |
| Bramborárna Záhoří | Záhoří u Miličína | Středočeský | 1 | 3 | 1 | 5 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 | Typ 2b |
| Kravín Sledovice | Vojkov | Středočeský | 1 | 0 | 1 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | Typ 2b |