

## DOPORUČENÍ K REGENERACI BROWNFIELDŮ V MORAVSKOSLEZSKÉM KRAJI

Dle operativního zadání Oddělení investic Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky vypracoval dne 15. listopadu 2013 Odbor koncepce regionálních projektů Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest stručný **návrh doporučení ohledně regenerace brownfieldů v Moravskoslezském kraji**, konkrétně nevyužívaných či zanedbaných nemovitostí vzniklých coby **pozůstatek průmyslových aktivit** a bránících plnohodnotnému rozvoji příslušného územního celku. Tato doporučení vycházejí z koncepce **Národní strategie regenerace brownfieldů**, vypracované Agenturou pro podporu podnikání a investic v návaznosti na Usnesení Vlády České republiky č. 1100 ze dne 31. srpna 2005 a na závazky Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky a Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest upravené Deklarací porozumění ze dne 3. listopadu 2006.

Úvodem bychom rádi obrátili pozornost ke skutečnosti, že **každý projekt regenerace má úzkou vazbu na územní plán příslušné obce**. Dále je třeba vzít v potaz, že regenerace brownfieldů na území té které obce je zcela **v rozhodovací pravomoci příslušné obce**, stejně jako ostatní investiční akce podobného charakteru a rozsahu, a role Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest je zde veskrze konzultační, případně informační co do souvisejících dotačních titulů a příkladů dobré praxe. Podpora regenerace brownfieldů ze strany Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest tedy spočívá **v soustavné osvětové činnosti**, aktivní účasti na tematických konferencích i vzdělávacích akcích pro odbornou i laickou veřejnost, ve vystoupeních v médiích, ve správě, tedy aktualizaci a pravidelném doplňování, veřejně přístupné Národní databáze brownfieldů, přípravě individuálních nabídek pro potenciální investory apod. Více informací lze nalézt na našich webových stránkách <http://www.brownfieldy.cz/> či <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>.

Nehledě na velmi komplexní povahu problematiky se pokusíme o maximální zjednodušení a k regeneraci **doporučíme především areály většího rozsahu (nad 1 ha), plně zasíťované, s vyjasněnými vlastnickými vztahy, a optimálně v majetku obce (veřejném vlastnictví)**; brownfieldy v podobě drobných nemovitostí v soukromém vlastnictví, s neúplnou infrastrukturou a nevyjasněnou vlastnickou strukturou naopak k přednostní regeneraci doporučit nemůžeme. Doporučované areály vybíráme výhradně z již zmíněné Národní databáze brownfieldů, poněvadž jen u nich lze zaručit **potřebný rozsah relevantních dat a v poslední řadě platný souhlas vlastníků s jejich zveřejněním**.

Coby prioritní zdroj financování regenerace příslušných brownfieldů doporučujeme využít fondy nabízené v některém z aktuálních Operačních programů Podnikání a inovace – Eko-energie, Nemovitosti, Prosperita či Školící střediska. Z fondů nového Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost doporučujeme **využít bezprostředně dotací**, nikoli finančních nástrojů, například, v podobě zvýhodněných úvěrů, a to s přihlédnutím k vysoké finanční náročnosti všech projektů regenerace.

Seznam brownfieldů doporučených Odborem koncepce regionálních projektů Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest k přednostní regeneraci **následuje v další části tohoto dokumentu**; více doporučení lze konzultovat osobně, dle upřesnění zadání.

### Průmyslový park Karviná (bývalá Kovona)

Areál o celkové rozloze 122 000 m<sup>2</sup> se skládá z několika rozsáhlých výrobních hal a administrativních budov; nechybí ani železniční vlečka ani zasíťování. Zvýšení atraktivity průmyslového parku a jeho konkurenceschopnosti oproti výstavbě na zelené louce přirozeně předjímá jeho rekonstrukce, případně demolici budov na části pozemku. Výhodou areálu je jeho předchozí průmyslové využití, nevýhodou pak částečné omezení co do využití budoucího, neb tento brownfield se nabízí výhradně k pronájmu a aktuální cena se pohybuje mezi 250-550,- Kč za m<sup>2</sup> a rok. Nutno podotknout, že prostory jsou vhodnější pro malé a střední podnikatele, nikoli pro rozsáhlou investiční akci.

### Lahos Hulváky, Ostrava

Jedná se o areál bývalého chemického závodu v Ostravě; objekty jsou zachovalé a plně zasíťované, vhodné, například, k výrobní činnosti či skladování. Využit lze i nezastavěnou plochu o přibližné rozloze 19 ha. Nevýhodou tohoto brownfieldu je jeho částečná obsazenost, k pořízení či pronájmu se nabízí pouze zpevněné plochy o velikosti 2-3 ha, a dále pak kontaminace půdy frakcemi ropy v souvislosti s někdejší zpracováním koksárenských vod. Není též bez zajímavosti, že se pod areálem nachází zdroj pitné vody pro město Ostravu.

### Areál u dálnice Ostrava - Svinov

Největším aktivem tohoto areálu je jeho výborná dopravní dostupnost, neb se nachází v těsné blízkosti dálnice a vlakového nádraží a jen ve 20 km od mezinárodního letiště. Další předností je napojení na většinu inženýrských sítí a absence ochranných limitů. Celý brownfield je ve vlastnictví jediné osoby; je zde rovněž možnost jeho rozšíření dokoupením okolních pozemků. Ke dnešnímu dni činí volná plocha přibližně 130 000 m<sup>2</sup>, zastavěná pak pouze 3 000 m<sup>2</sup>. Na areál lihovaru dokonce byla vypracována odborná studie možností budoucího využití, a to v podobě logistického centra či sídla soukromé společnosti. Mezi nevýhody předmětného brownfieldu naopak patří dlouhodobé prostoje v jeho východní části a s tím související potřeba rekonstrukce. Dalším omezením jsou ostravské emisní limity a v návaznosti na ně pak ad hoc restriktivní opatření co do objemu výroby ve vztahu ke hlavním znečišťovatelům ovzduší. Místní ceny pozemků se pohybují kolem 850,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Průmyslový areál Hájkova

Areál je plně zasíťován a skládá se z bývalé tkalcovny, manipulačních prostor, skladů, kanceláří a zpevněné plochy; je zde rovněž vlastní kotelna na tuhá paliva. Dálnice není ani 3 km daleko, letiště pak přibližně 20 km. Další zřejmou výhodou tohoto brownfieldu je jeden vlastník, navíc zainteresovaný v operativním prodeji či pronájmu. Co do nevýhod je areál uvnitř zastavěné části města, v tzv. intravilánu, a je již částečně pronajímán. Zastavěná plocha činí pouhých 15 520 m<sup>2</sup>.

### Dřevokombinát, Vrbno pod Pradědem

V areálu o celkové rozloze 221 000 m<sup>2</sup> se nacházejí jedno- až dvoupodlažní objekty, povětšinou skladovací prostory, bývalá pila a dále pak plochy určené k sušení dřeva; zastavěna je tedy plocha o výměře 74 500 m<sup>2</sup>. Po regeneraci je brownfield vhodný k opětovnému průmyslovému využití – nachází se zde velké množství zpevněných ploch a nechybí ani železniční vlečka. Vlastník se nebrání ani prodeji, ani pronájmu, a optimistickou zprávou pro potenciální investory – a regionální zaměstnavatele – je i to, že v okrese je relativně velká nezaměstnanost, jež činí plných 16%. Nevýhodou areálu jsou omezení související s jeho

polohou uvnitř zastavěné části města a větší vzdálenost od dálnice i letiště. Pitná voda je pouze v administrativní části; kanalizace byla v následku povodní roku 1997 odstraněna. Rovněž je třeba provést demolici některých staveb.

### Výrobní areál Karla – Severní zóna

Rozloha tohoto brownfieldu představuje na 75 000 m<sup>2</sup>; část pozemků je de facto na úrovni zelené louky a není tedy třeba provádět demoliční práce ani likvidovat ekologickou zátěž. Řada budov je funkční a aktivně se využívá, například, logistické centrum pro 1000 palet. Areál je plně zasíťovaný a je zde možnost dodávat elektrickou energii z vlastní kogenerační jednotky. Další podstatnou výhodou je jednoduchá vlastnická struktura, neb celý areál je v rukou jediného, byť soukromého vlastníka. Dobrou zprávou pro potenciální investory je vysoká regionální nezaměstnanost a relativně levná pracovní síla, o něco horší pak ztížená dopravní dostupnost k dálnici i letišti.

### Západní zóna, Bruntál

Jedná se o bývalé vojenské objekty na západním okraji měst Bruntál. Areál se nachází v dobré dopravní dostupnosti při silnici I. třídy Ostrava – Hradec Králové – Praha. V areálu se nachází několik výrobních budov, jež v současnosti slouží nájemníkům. Celý areál je ve vlastnictví města a má rozlohu přibližně 11 ha, z toho 4,3 ha jsou zastavitelné plochy. V územním plánu je lokalita vedena jako lehký průmysl, a výhradním vlastníkem je město Bruntál. Technická infrastruktura je vedena podél hranice areálu. Jedná se o elektrické rozvody o kapacitě VN 22kV, jež je transformováno na 0,4 kV a rozváděno podzemními sítěmi po areálu; dále je v areálu rozvodný vodovodní rozvod o světlosti DN 100, podél jižní hranice je pak veden přivaděč o profilu DN 500. V lokalitě lze předpokládat výskyt ploch kontaminovaných ropnými látkami a chlorovanými uhlovodíky; je též možné předpokládat blíže neurčený počet podzemních staveb.

### Slezan – závod 01, Frýdek-Místek

Bývalý závod textilního podniku Slezan, toho času v likvidaci, se nachází téměř na okraji města při ulici Frýdlantská. Celková rozloha areálu činí 1,7 ha; nachází se zde 10 objektů různého původu o celkové zastavěné ploše 0,5 ha. Jedná se o výrobní a skladovací haly s celkovou podlahovou plochou 9 000 m<sup>2</sup>. Dále se zde nachází administrativní objekt s podlahovou plochou 900 m<sup>2</sup> a technické zázemí. V územním plánu je lokalita vedena jako výrobní plocha. Areál je napojen na veškerou technickou infrastrukturu v místě, tj. elektřinu (výkon 1000+1600 kVA), vodovod (DN 150), kanalizaci (DN 400) a plyn. V místě nebyl zjištěn výskyt ekologické zátěže, a lze ho pronajmout celý i po částech.

### Slezan - závod 02, Raškovice

Jedná se o další ze závodů textilního podniku Slezan, v současnosti v likvidaci. Areál se nachází v obci Raškovice na pomezí zastavěného území 9 km od silnice I. třídy Frýdek-Místek – Těšín. Celková plocha areálu je 2,6 ha a nachází se zde 10 objektů o celkové zastavěné ploše 8500 m<sup>2</sup>. Jedná se o skeletovou výrobní halu o ploše 3500 m<sup>2</sup>, dvoupatrovou administrativní budovu s podlahovou plochou 700 m<sup>2</sup> a dvoupodlažní budovu sociálního zázemí s podlahovou plochou 1200 m<sup>2</sup>. Zbývající budovy jsou technického charakteru. Území je v územním plánu vedeno jako lehká výroba. Areál je napojen na všechny dostupné sítě, tj. elektřinu (výkon 1000+630 kVA), přípojku pitné a užitkové vody (oba DN 80, kapacita pitné vody je 210 m<sup>3</sup>/den), kanalizaci (DN 80, kapacita 100 m<sup>3</sup>/den) a plyn (kapacita 300 m<sup>3</sup>/den). Areál se nabízí k okamžitému prodeji, a není v něm zaznamenána žádná ekologická kontaminace.

### **Objekt staré válcovny Arcelor Mittal, Frýdek-Místek**

Areál se nachází v průmyslové části na severním okraji města ve vzdálenosti 3 km od rychlostní silnice Ostrava – Frýdek-Místek. Celková rozloha areálu činí 9 ha a nachází se zde 13 budov o celkové rozloze 52000 m<sup>2</sup>. Do areálu je zavedena železniční vlečka. V areálu jsou čtyři skladové a výrobní haly o celkové ploše 46 000 m<sup>2</sup> (v největší hale je železniční vlečka a 9 jeřábů s minimální nosností 12/5 t). Areál je možné rozdělit na tři samostatné části s vlastním vjezdem a vlečkou (2,5 ha, 2,7 ha a 3,5 ha). Lokalita je v územním plánu vedena jako průmyslová oblast. V celém areálu jsou rozvedeny technické sítě o kapacitě odpovídající předchozímu využití energeticky náročné výrobní odvětví); jedná se o rozvody elektřiny, vody, kanalizaci, plyn a páry. Areál je možné prodat či pronajmout po částech nebo jako celek.

### **Areál Heřmanice-Pozemky, Heřmanice-Hrušov**

Brownfield o celkové rozloze 8,5 ha se nachází v prostorech bývalého dolu Heřmanice při silnici Ostrava – Rychvald. V areálu se nachází dvě budovy – podnikatelské centrum s podlahovou plochou 4 400 m<sup>2</sup> a výrobní hala o rozloze 550 m<sup>2</sup> s jeřábem o nosnosti 12,5t. Zbytek areálu, tedy přibližně 8 ha, tvoří volné zastavitelné plochy. Areál je v územním plánu veden jako průmyslová oblast. Vzhledem k předchozí důlní činnosti jsou v lokalitě vymezena bezpečnostní pásma v okolí jednotlivých jam. Vlastníkem lokality je státní podnik DIAMO. Areál je napojen na rozvody pitné vody, elektřiny, kanalizace a plynu. V lokalitě je pravděpodobný výskyt ekologické zátěže. Plochy i budovy jsou k prodeji.