

Konference Brownfieldy 2024 navrhla nová opatření, jak nastartovat účinnou revitalizaci spících lokalit

11.6.2024 - David Hořínek | CzechInvest

Odvaha - inovace - výzva. Tak zněly názvy tematických bloků, které zároveň rezonují s tím, co pro mnohé investory brownfieldy představují. CzechInvest se podílel na realizaci třetího z nich, kde se účastníkům konference prezentovaly městské projekty: areál Perla v Ústí nad Orlicí, obchodní dům Breda v Opavě, obytná čtvrť Dvorce na území bývalých kasáren v Táboře a spolu s nimi projekt Galerie Pernerka v Pardubicích developera Redstone.

„Každý projekt na brownfieldu je zcela jedinečný, proto nelze dát jednu univerzální radu, jak se k této výzvě postavit. Z našich zkušeností vyplývá, že základním předpokladem úspěchu je odvážná vize a postupná, trpělivá příprava projektu a území, což může trvat i několik let. Finanční prostředky se pak v pravou chvíli objeví, ale města na ně musí být dobře připravena,“ vysvětluje **Michal Urban, ředitel Divize podnikatelského prostředí na CzechInvestu**. Pod jeho vedením se divize mimo jiné zaměřuje na sběr a detailní analýzu dat u brownfieldových lokalit a poskytuje poradenství při jejich revitalizaci. Také velmi úzce spolupracuje s nově vzniklou Státní investiční a rozvojovou společností (SIRS) při přípravě strategických průmyslových zón v Česku.

Nová řešení pro brownfieldy?

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) i Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO), které zodpovídají za legislativu týkající se brownfieldů, v poslední době učinily několik kroků, které by měly přispět k snadnější výstavbě na brownfieldech. Byl schválen nový stavební zákon s cílem urychlit povolovací procesy a s tím souvisí i úprava vyhlášky, která má usnadnit výstavbu jako takovou. MMR nyní intenzivně pracuje na reformě územního plánování, které je pro oblast brownfieldů rovněž klíčové. Ke zlepšení brownfieldové situace v Česku přispělo i MPO. Do přílohy novely zákona o liniových stavbách loni definovalo sadu lokalit, na kterou by se mohly vztahovat rychlejší povolovací procesy. *„V lokalitách, které jsme vytypovali a které jsou z 90 % brownfieldové, se bude moci regenerace na průmyslové využití realizovat výrazně rychleji. Dneska jsme v situaci, kdy máme 8 ploch, pro které jsou povinné procesy rychlejší a je tam i snadnější vynětí ze zemědělského půdního fondu,“* hodnotí posun v legislativě **Petr Očko, ředitel sekce digitalizace a inovací MPO**.

Podle odborníků ze soukromého sektoru však dosavadní legislativa a její nenovější úpravy nestačí. Příslušným resortům proto chtějí přeložit sadu konkrétních opatření, která jsou podle nich nutná pro efektivní a udržitelné zastavování brownfieldů.

„Ideálním řešením pro skutečnou změnu na brownfieldech by bylo přijetí specifického zákona, který by rozvoj těchto území koncepčně řešil a umožnil by na nich dynamičtější změny územních plánů včetně mírnějšího uplatnění některých norem či vyhlášek. Dalším dobrým krokem by byla například výjimka pro brownfieldy z podmínek definovaných v Zákoně o ochraně zemědělského půdního fondu, která by umožnila jejich automatické vyjmutí ze Zemědělského půdního fondu (ZPF),“ vyjmenovává návrhy **Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů**, která konferenci Brownfieldy spoluorganizuje.

Další možností je také zavedení dotací, daňových úlev a dalších finančních pobídek pro projekty revitalizace brownfieldů nebo zavedení povinného ekologického auditu při jejich prodeji, který by

zajistil transparentnost a minimalizoval rizika pro kupující. Řada dalších opatření je součástí Komplexní analýzy podpory revitalizace brownfieldů, kterou zpracoval CzechInvest v loňském roce.

Podle dat agentury CzechInvest ke konci roku 2023 se v Česku nachází přes 4 400 brownfieldů, které se rozkládají na ploše přes 14 000 hektarů. Stát od roku 2015 investoval na jejich obnovu více než 11 miliard korun skrze různé dotační tituly. Další miliardy korun bylo do brownfieldů investováno skrze soukromý sektor. Vynaložené prostředky jsou důkazem toho, že stát i privátní investoři mají na rozvoji brownfieldů enormní zájem.

<https://www.czechinvest.org/cz/Homepage/Novinky/cerven-2024/Konference-Brownfieldy-2024-navr-hla-nova-opatreni,-jak-nastartovat-ucinnou-revitalizaci-spicich-loka>