

PŘÍLOHA 1

Případ Šternberk aneb nutný běh na dlouhou trať

Šternberk, město mé

Šternberk, centrum mikroregionu Šternbersko, je vzdálen 18 km od Olomouce ve středu Olomouckého kraje. Má 14 500 obyvatel na rozloze 1 530 ha. Do roku 1989 byly předpoklady rozvoje města dány z 30 % průmyslovou tradicí strojírenství. Město má malebnou polohu, kvalitní životní prostředí, a kulturně historické předpoklady a tradice tvořící podmínky pro inovovaný cestovní ruch. Strukturu zaměstnanosti dlouhodobě ovlivňuje dislokace nadregionálních, sociálních, zdravotnických služeb a vzdělávacích zařízení.

Vznik nových, společensko – ekonomických podmínek po roce 1989, uplatnění zákona o převodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, privatizační projekty firem to vše ovlivnilo existující rozvojové možnosti ve městě. Tyto vlivy také formovaly nové, výchozí rozvojové předpoklady města. Problematika postupně kolabujících výrobních areálů se na území města ozřejmovala postupně. Po prvních změnách, které vedly ke vzniku vysoké nezaměstnanosti, začal probíhat plíživý proces degradace původních rozvojových území města. Setrvačnost představ, letité návyky, omezená schopnost vnímání změn na území města, to vše ochromovalo rozhodovací mechanismy naší městské samosprávy. Představa o tom, že základem zaměstnanosti našeho města byly, jsou a budou průmyslové podniky, v nevyhovujících, ale předchozích 40 let funkčních areálech se jevila jako pevná součást představ o neměnné budoucnosti.



39

Snímek s vyznačenou hranicí problematického území

První euforické roky

V letech 1992 až 1996 byl projednáván a následně schválen územní plán města. Definoval firmy s podstatným vlivem na území města a také nové rozvojové plochy. Náš územní plán, na rozdíl od mnohých jiných územních plánů nás již v této době upozornil na již urbanizované území, které bude nutno transformovat. Proto tato území předpokládaných zásadních změn byla vyznačena na operační mapě města. Reálné předpoklady pro rozvoj města se bohužel předmětem zájmu městské samosprávy tak hned nestaly.

Z toho důvodu se ve Šternberku nekonala nová industrializace na

zelené louce, která byla podporována masivními dotacemi veřejných prostředků. Prodejem pozemků za korunu, čekání na velkého investora, který město spasí – tak jak to nový, státem propagovaný a podporovaný program nabízel – to se ve Šternberku nekonalo.



Opuštěná zahrádkářská kolonie na kontaminovaném území

Proč nevznikla nová industriální zóna ve Šternberku?

Jednoduše také proto, že byla hrubě podceněna majetkoprávní mapa města. Teprve až po zakreslení majetkoprávních vztahů na katastrální mapu bylo v roce 1999 opticky stvrzeno poznání, že město Šternberk nevládlo souvislou rozvojovou plochu o státním programem požadovaném rozměru minimálně 10 ha. Jak pravděpodobně budete vědět, bez vlastnictví souvislého území o této velikosti v dané době neexistovala státní finanční podpora. Město také tehdy ještě nemělo dostatečné zkušenosti se v této situaci rychle zorientovat a svou pozemkovou situaci smluvními vztahy a nákupy lépe konsolidovat.

40

Jak byly sledovány vývojové trendy podnikatelských subjektů?

Přes dostupnost informací, které byly městu k dispozici, nebyla provedena bilance stavu podnikatelských subjektů po privatizaci, jejich vztahů k území a jeho základní jednotce parcele. Nedostačující zkušenosti s užíváním územního plánu vedly také k představě o jeho samorealizačních schopnostech.

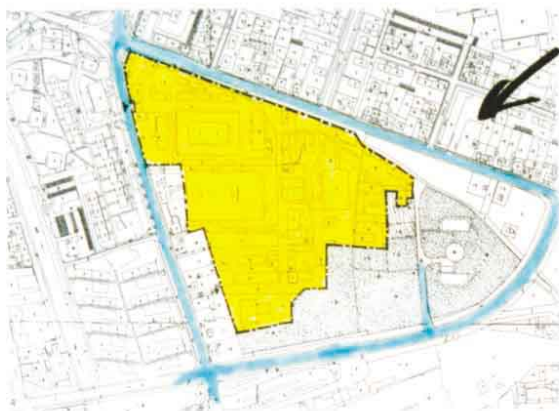


Pohled na pozemky města z ulice Větrná

Co bylo důsledkem dění během druhé poloviny devadesátých let?

Dopadem a důsledkem byla vážná místní stagnace průmyslových činností a katastrofální nárůst nezaměstnanosti z 6% na 11%.

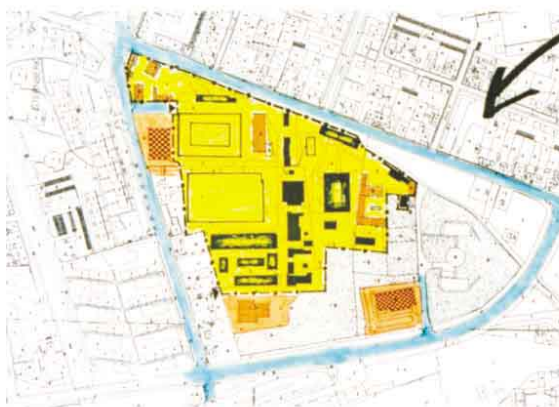
BROWNFIELD-LOKALITA „VĚZNI“



STAV 1996

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY:

- BUTECH, a.s.
- MĚSTO ŠTERNBERK
- POTÁNSKÝ FOND Č.R.



VÝVOJ 1996-99

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY:

- BUTECH, a.s.
- NOVÍ VLASTNÍCI
- MĚSTO ŠTERNBERK
- ALBERT, ZILKA
- POTÁNSKÝ FOND Č.R.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:

- DOBILÝ TECHNOLOGICKÝ PARK
- PRÁVNĚ, MOŽNĚ PROBAZHOVIT (STAGNACE)
- ZČÁSTI PRONÁJATEL

ATOMIZACE



CÍL-REVITALIZACE 11ha

8,5 ha

ROZVOJOVÁ PLOCHA
MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY
V JEDNÁNÍ

KONSOLIDACE

POTÁNSKÁ

— — — — — HRANICE UZAVŘENÉHO AREÁLU BUTECHU, a.s.

1999 – 2000 jako roky otázek a pokusů

Protože město nevládlo rozvojové pozemky začalo teprve nyní vyjednávat o jejich výkupu. Právě tato snaha o výkup pozemků z vlastnictví místních firem vedla k postupnému monitoringu stavu podnikatelských subjektů po privatizaci. Bilance byla tvrdá. Původní monopolní výrobci oken, mechanické časomíry, aj. byli shledáni velmi předluženými firmami na pozemcích, zatížených nejen ekologickou kontaminací, ale také rozpadajícími se technologiemi a nevhodnými nájemními a majetkoprávními vztahy.

Co dál? Jaká by měla být role města? Byla by jedinou cestou vpřed změna územního plánu umožňující rozvoj na jediné dostatečně velké zelené louce v majetku města?

Město přijalo roli iniciátora a koordinátora transformace lokality jednoho ze zadlužených podniků, bývalé Chronotechny s.p. Zástupci soukromého subjektu Eutech a.s., vlastníci budov a pozemků bývalého státního podniku, zvážili své nové nároky na území.

Územní plán, který pak vložil do tohoto území novou dopravní infrastrukturu jako veřejně prospěšnou stavbu, definoval tak první krok k realizaci. Byli známí partneři, kteří měli zájem na realizaci projektu. Ochota ke spolupráci vynesla lokalitu firmy Eutech a.s. na první místo zájmu městské samosprávy. Prvním reálným společným krokem byla snaha dořešit otázku dekontaminace podzemních vod, problému známému od 80tých let. Město a Eutech a.s. vedly společná jednání s dotčenými orgány státní správy. První pokusy byly rozpačité a narážely na neochotu všech zúčastněných. Mezitím město investovalo do dílčích rozborů zeminy, zaměření lokality a do urbanistické studie. Investovalo také do projektu nové technické a dopravní infrastruktury pro územní řízení, který stanovil předběžné náklady na 50 miliónů korun. Tato částka však byla z městského rozpočtu investic naprosto nedostupná.

Areál firmy Eutech a.s. byl však neustále droben prodeji jednotlivých nemovitostí a zatěžován dalšími věcnými břemeny a zástavami. Prázdné haly, dožilé, opuštěné technologické celky znehodnocují zbytek funkčního areálu. To vše přesto, že areál proniká podstatně do centra města a že v jeho okamžitém okolí je obecní obytná zástavba.

2001 – rok obratu

Tohoto roku jsme se zúčastnili Brownfield-seminář v Olomouci pořádaného Olomouckým krajem a Americkou neziskovou organizací Institute for Transport and Development Policy.

Předloha přístupu a metodiky ITDP, jejímž základem je ochrana nezastavěných území byla porovnána s našim příběhem. Provedli jsme si zjednodušený audit našich brownfields. Tato zkušenost nám pomohla definovat problém, umožnila pochopit jeho možné následky. Dále nám dovolila projednat podstatu problému co nejširšímu plénu a vysvětlit a zdůvodnit náš argument. Toto nám také umožnilo mobilizovat všeobecný zájem a pomohlo tak nastavit proces nezbytných, dlouhodobých změn.



Dožité haly v blízkosti obytné zástavby

Intervence veřejných prostředků

První dobrá zpráva přišla s Usnesením vlády ČR č.51/2001, které umožnilo pro subjekty první privatizace získat prostředky na dekontaminaci. Eutech a.s. v té době objednal nezbytnou analýzu rizik a město na ni přispělo finančními prostředky.

Bylo zahájeno správní řízení s cílem získat právoplatně nabyté územní rozhodnutí na novou technickou a dopravní infrastrukturu. Mezitím Firma Eutech. a.s. ohrožená konkurzem nabízí městu výkup svých pohledávek, což však mělo za konečný důsledek nejen zdržení, ale také i zhoršení vzájemných vztahů.



Objekty bývalého tepelného hospodářství

Phare 2001 – šance druhé intervence veřejných, evropských prostředků.

Aby město získalo potřebné prostředky na novou infrastrukturu pro svoji veřejně prospěšnou stavbu upnulo svou naději na vyhlášení programu Phare. Město vyjednávalo o cenách pozemků pod budoucími novými komunikacemi, které bylo nutno od Eutech. a.s. vykoupit, jelikož vlastnictví pozemků bylo podmínkou programu.. V listopadu bylo vydáno územní rozhodnutí , projekt je projednán.

Rok 2002 – rok čekání a nejistot

Město Šternberk zajistilo zhotovení dokumentace pro stavební povolení a objednalo také studii proveditelnosti. Pokračovala příprava na Phare 2001. V červnu 2001 vydalo Ministerstvo životního prostředí souhlas s principem uzavření ekologické smlouvy na dekontaminaci podzemních vod. Po průtazích FNM ČR smlouvu také doporučilo a bylo na MF ČR a Vládě ČR, kdy by měly být finanční zdroje potvrzeny.

Pak přišla pohroma povodně a jejím důsledkem bylo, že Phare v roce 2002 vyhlášeno nebylo a z těchto evropských finančních prostředků byly přednostně zajištěny projekty v oblastech postižených následky povodní. Město však pokračovalo v přípravě svých záměrů. Po složitých dohodách město na podzim vykoupilo v ceně 625 000 Kč od firmy Eutech a.s. první část pozemků pro realizaci dopravní a technické infrastruktury.

Eutech a.s. čeká na souhlas vlády ČR k podpisu ekologické smlouvy

MF ČR a vláda ČR nemá závazné lhůty pro rozhodnutí a otázka finančních zdrojů na dekontaminaci podzemních vod, které ohrožují místní zdroje pitné vody nebyla tak ještě uzavřena. Proběhlo však stavební řízení a byla podepsána smlouva o smlouvě budoucí na výkup dalších pozemků potřebných na realizaci infrastruktury.

Investoři vyčkávají

Po dva roky město realizovalo, krok za krokem, složitý projekt. Tento projekt byl závislý na mnoha okolnostech, často mimo kontrolu města. Město přesto doufalo, že intervence evropských veřejných prostředků nyní z Phare 2003 a z finančních zdrojů FNM na dekontaminaci pomohou zajistit realizaci tak dlouho „piplaného“projektu. Příprava nutných změn projektové dokumentace, včetně prvních výkupů pozemků, zatížila rozpočet města částkou ve výši 2.4 mil.Kč.

Rok 2003 – další rok vyčkávaní a příprav

Čekalo se na usnesení vlády, kterým by se vláda zavázala k uhrazení nákladů na dekontaminaci. V důsledku jistot poskytnutých územní dokumentací, kterou město pořídilo, vstoupil na toto území nový silný investor. Investor byl ochoten finančně pokrýt část nákladů na zahájení výstavby nové dopravní a technické infrastruktury. Samospráva města souhlasila. Na zájmy silného obchodního partnera poté navázaly určité další podnikatelské aktivity. Celková koncepce rozvoje byla rozdělena na reálné etapy. Proběhla příprava dokumentace na zastavění první etapy území s tím, že nová infrastruktura bude nástupem pro otevření celé lokality. V této době také zkončila platnost původní smlouvy o odkoupení pozemků potřebných pro další otevření infrastrukturního koridoru v území. Neschopnost města dosáhnout dohody o cenách za pozemky byla ztrátou. Samospráva stáhla své ambice na rozvoj území pouze k první etapě. I ta se ve vyjednáváních o výkupech malých částí pozemků jevila nekonečným procesem, plným chyb a zbytečných nákladů.

Rok 2004 – realizace první etapy

V březnu tohoto roku se Vláda ČR svým usnesením zavázala k uhrazení nákladů na dekontaminaci. Projekty privátních subjektů, které lokalitu otvírají novou infrastrukturou jsou ve fázi stavebních řízení. Omezený stav rozpočtu města a nedohoda s Eutech. a.s. v otázkách výkupů dalších pozemků vedly k realizaci jen první etapy projektu. Toto by mělo být také podkladem pro město, aby mohlo usilovat o zdroje z programu Phare 2003/II.část.

V srpnu 2004 byla podepsána smlouva mezi firmou Eutech a.s. a Fondem národního majetku ve výši 63 mil. Kč. Projekt na novou dopravní a technickou infrastrukturu je předložen hodnotitelům Phare 2003/II. část. Koncem září 2004 budeme znát rozhodnutí.

Změna byla zahájena ale...

Největší překážkou realizace našeho dlouholetého a složitého procesu transformace území bylo udržení společného cíle a zájmu. Ty byly obsaženy v partnerství mezi městem, privátní sférou a jednotlivými vlastníky. Dále nebylo lehké udržet dlouhodobý zájem samosprávy o tento projekt. Je to totiž při nevyjasněných zdrojích financování dekontaminace, při hledání zdrojů na ko-financování nové infrastruktury, při nemalých nákladech na projektovou dokumentaci a složitosti jejího projednávání nesmírně, nesmírně náročné.

Co nás čeká dál

První zkušenosti máme za sebou. Nyní se pouštíme do přípravy dalšího brownfield, tentokrát lokality bývalých kasáren. O její bezúplatný převod samospráva města zažádala. Tentokrát však přístup k problematice a celý proces přípravných postupů vedoucích ke transformaci území není pro město už tak velkou neznámou. Navíc v tomto případě se jedná o konsolidované majetkoprávní vztahy, je k dispozici ekologický audit a byly již na náklady města zpracovány průzkumy a rozborů. To vše je dokladem toho, že svá brownfields už „umíme“, že brownfields jsou řešitelnou součástí územní a že jejich znovuvyužití se stalo nedílnou součástí rozvojové politiky města.

V podstatě ve Šternberku nemáme moc na vybranou. Vlivem procesů privatizace a dalších strukturálních změn, které město Šternberk samo o sobě nemohlo mnoho ovlivnit, má dnes na svém území následující bilanci: Z celkového počtu rozvojových ploch na území města činí 63 % území brownfields. Proto musíme jít vlastní a velmi náročnou cestou. Proto jsme byly nuceni se stát průkopníky rozvoje brownfields.

*Ing. arch. Blanka Zlamalová
členka zastupitelstva města Šternberka*

Foto: D. Sedlák