



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Ekonomická fakulta  
Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

Diplomová práce

# Regenerace brownfieldů v Jihočeském kraji

Vypracovala: Šádková Pavla, Bc.

Vedoucí práce: Dvořáková Líšková Zuzana, doc. RNDr. Ph.D.

České Budějovice 2024

# JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2023/2024

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Pavla ŠÁDKOVÁ  
Osobní číslo: E22351  
Studijní program: N0413A050052 Management regionálního rozvoje  
Téma práce: Regenerace brownfieldů v Jihočeském kraji  
Zadávací katedra: Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

### Zásady pro vypracování

Regenerace brownfieldů je ve vyspělých zemích vnímána jako komplexní proces, který ovlivňuje celou společnost a krajinu. Zahnuje široké spektrum aspektů, včetně sociálních, ekonomických, ekologických, a také vzhledu a správy dané oblasti. Pro úspěšnou obnovu poškozené krajiny je nezbytné využívat metody a techniky, které jsou schopny efektivně řešit dané problémy. Důležité je zdůraznit, že metody a nástroje regenerace krajiny se používají v teritoriálně různorodých oblastech, a proto je nutné tuto problematiku posuzovat globálně ve všech souvislostech.

Cíl práce: Cílem práce je zhodnotit fenomén brownfieldů z hlediska rozvojového potenciálu. Provést analýzu a syntézu ekonomických, sociálních a ekologických důsledků vybraných brownfieldů a greenfieldů v Jihočeském kraji.

#### Metodika práce:

1. Studium dostupných zdrojů, vztahujících se k tématu brownfields.
2. Sběr dat, terénní šetření.
3. Provést analýzu vybraných charakteristik brownfieldů a greenfieldů v Jihočeském kraji.
4. Komparace vhodnosti investování do brownfieldů a greenfieldů ve vybraných lokalitách.
5. Návrh vhodných řešení pro jejich využití.

#### Rámcová osnova:

1. Úvod, 2. Literární rešerše, 3. Cíl a metody, 4. Výsledky, 5. Diskuze, 6. Závěr, 7. Summary, 8. Seznam pramenů a použité literatury, Přílohy.

Rozsah pracovní zprávy: 50-60 stran

Rozsah grafických prací:

Forma zpracování diplomové práce: tištěná

#### Seznam doporučené literatury:

- Frantál, B., Kunc, J., Klusáček, P., & Martinat, S. (2015/01/01). Assessing success factors of brownfields regeneration: Inter-national and inter-stakeholder perspective.: Inter-national and inter-stakeholder perspective. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 91-107.
- Frantál, B., Kunc, J., Novakova, E., Klusáček, P., Martinat, S., & Osman, R. (2013/06/30). Location Matters! Exploring Brownfields Regeneration in a Spatial Context (A Case Study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, 21. <https://doi.org/10.2478/mgr-2013-0007>
- Krzysztofik, R., Kantor-Pietraga, I., & Spórna, T. (2013). A Dynamic Approach to the Typology of Functional Derelict Areas (Sosnowiec, Poland). *Moravian Geographical Reports*, 21(2), 20-35. <https://doi.org/doi:10.2478/mgr-2013-0008>
- Loures, L., & Vaz, E. (2018). Exploring expert perception towards brownfield redevelopment benefits according to their typology. *Habitat International*, 72, 66-76. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.11.003>
- Maantay, J., & Maroko, A. (2018). Brownfields to Greenfields: Environmental Justice Versus Environmental Gentrification: Environmental Justice Versus Environmental Gentrification. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 15, 2233 <https://doi.org/10.3390/ijerph15102233>

Vedoucí diplomové práce: **doc. RNDr. Zuzana Dvořáková Lišková, Ph.D.**  
Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

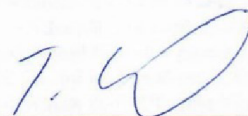
Datum zadání diplomové práce: **1. září 2023**  
Termín odevzdání diplomové práce: **15. dubna 2024**



**doc. RNDr. Zuzana Dvořáková Lišková, Ph.D.**  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 18 (1)

370 05 České Budějovice



**doc. Ing. Tomáš Volek, Ph.D.**  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. září 2023

Prohlašuji, že svou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to – v nezkrácené podobě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích, 12. 4. 2024

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji doc. RNDr. Zuzaně Dvořákové Líškové, Ph.D. za cenné rady, informace a trpělivost během vypracování této diplomové práce. Zvláštní poděkování patří celé mé rodině a přátelům za podporu během studia.



<b>ÚVOD</b> .....	<b>5</b>
<b>1 CÍL PRÁCE A METODIKA</b> .....	<b>7</b>
1.1 Cíl práce.....	7
1.2 Metodika.....	7
<b>2 ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ POJMU BROWNFIELD</b> .....	<b>11</b>
2.1 Brownfield.....	11
2.2 Greenfield.....	14
2.3 Specifická typologie brownfieldů.....	14
2.3.1 Blackfield .....	14
2.3.2 Greyfield .....	15
2.3.3 Bluefield.....	15
2.3.4 Goldfield .....	15
2.3.5 Whitefield.....	16
<b>3 KATEGORIZACE A KLASIFIKACE BROWNFIELDŮ</b> .....	<b>17</b>
3.1 Základní kategorizace brownfieldů .....	17
3.2 Kategorizace dle ekonomické atraktivity – Model ABC (D) .....	18
3.2.1 Kategorie A – Brownfieldy s vysokým rozvojovým potenciálem .....	20
3.2.2 Kategorie B – Brownfieldy se skrytým rozvojovým potenciálem .....	20
3.2.3 Kategorie C – Brownfieldy bez rozvojového potenciálu.....	21
<b>4 PŘÍČINY VZNIKU A DOPADY BROWNFIELDŮ</b> .....	<b>22</b>
4.1 Vznik brownfieldů.....	22
4.2 Vznik a vývoj brownfieldů v ČR.....	23
4.2.1 Období do konce roku 1989 .....	23
4.2.2 Období po roce 1989.....	24
4.3 Negativní dopady brownfieldů .....	25
4.3.1 Ekonomické a finanční dopady.....	27

4.3.2	Enviromentální a územní dopady .....	27
4.3.3	Sociální dopady .....	28
<b>5</b>	<b>REVITALIZACE BROWNFIELDŮ .....</b>	<b>29</b>
5.1	Obnova, revitalizace a rekonverze brownfieldů .....	29
5.2	Důvody revitalizace brownfieldů .....	30
5.3	Výhody revitalizace brownfieldů vs. greenfield .....	31
5.4	Ekologizace brownfieldů .....	33
5.4.1	Přínosy ekologizace brownfieldů pro životní prostředí .....	34
5.4.2	Problém gentrifikace a enviromentální gentrifikace .....	34
5.5	Faktory revitalizace brownfieldů .....	36
5.5.1	Faktory a bariéry revitalizace brownfieldů v České republice .....	38
5.6	Aktéři revitalizace brownfieldů .....	38
5.7	Strategické dokumenty .....	39
5.8	Dotační podpora pro revitalizaci brownfieldů .....	41
5.8.1	Fond spravedlivé transformace .....	41
5.8.2	Tematické operační programy .....	42
5.8.3	Národní plán obnovy a státní programy .....	43
<b>6</b>	<b>CHARAKTERISTIKA JIHOČESKÉHO KRAJE .....</b>	<b>44</b>
6.1	Územní charakteristika Jihočeského kraje .....	44
6.2	Administrativní členění Jihočeského kraje .....	44
6.3	Demografické údaje Jihočeského kraje .....	45
6.4	Ekonomické ukazatele Jihočeského kraje .....	46
6.5	Brownfieldy v Jihočeském kraji .....	47
6.5.1	Ekologické zatížení brownfieldů v Jihočeském kraji .....	48
<b>7</b>	<b>VÝSLEDKY A HODNOCENÍ .....</b>	<b>49</b>



<b>7.1</b>	<b>Statutární město České Budějovice .....</b>	<b>49</b>
<b>7.2</b>	<b>Nedostavěný areál v lokalitě Suchomel, ČB .....</b>	<b>51</b>
7.2.1	Specifikace nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB.....	51
7.2.2	Bodové hodnocení nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB .....	53
7.2.3	Potenciál nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB.....	53
<b>7.3</b>	<b>Komerční zóna Světlík – VG Park, ČB .....</b>	<b>54</b>
7.3.1	Specifikace komerční zóny Světlík – VG Park, ČB .....	54
7.3.2	Bodové hodnocení komerční zóny Světlík – VG Park, ČB .....	57
7.3.3	Potenciál komerční zóny Světlík – VG Park, ČB .....	57
<b>7.4</b>	<b>Obec Vidov .....</b>	<b>58</b>
<b>7.5</b>	<b>Úpravna vody Vidov .....</b>	<b>60</b>
7.5.1	Specifikace úpravny vody Vidov .....	60
7.5.2	Bodové hodnocení úpravny vody Vidov .....	63
7.5.3	Potenciál úpravny vody Vidov .....	63
<b>7.6</b>	<b>Obec Srubec.....</b>	<b>64</b>
<b>7.7</b>	<b>Přístavba základní školy Srubec .....</b>	<b>66</b>
7.7.1	Specifikace přístavby základní školy Srubec .....	66
7.7.2	Bodové hodnocení přístavby základní školy Srubec.....	68
7.7.3	Potenciál přístavby základní školy Srubec .....	68
<b>7.8</b>	<b>Komparace výsledků z hlediska potenciálů.....</b>	<b>69</b>
7.8.1	Potenciál místa z hlediska obce .....	69
7.8.2	Potenciál užítka z hlediska investora.....	69
7.8.3	Změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu.....	70
<b>7.9</b>	<b>Aplikace modelu .....</b>	<b>71</b>
7.9.1	Potenciál místa z hlediska obce – BR>GR .....	71
7.9.2	Potenciál místa z hlediska investora – BR>GR.....	72
7.9.3	Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfieldů – BR>GR .....	73
<b>7.10</b>	<b>Index preference (PI) .....</b>	<b>74</b>
7.10.1	PI pro nedostavěný areál Suchomel, ČB .....	74
7.10.2	PI pro komerční zónu Světlík – VG Park.....	75
7.10.3	PI pro úpravnu vody Vidov .....	75
7.10.4	PI pro přístavbu školy Srubec .....	75

7.10.5	Vyhodnocení Indexu preference (PI) .....	75
<b>8</b>	<b>DISKUZE .....</b>	<b>76</b>
8.1	Návrh budoucího využití lokalit brownfieldů .....	78
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>79</b>
	<b>SUMMARY AND KEYWORDS .....</b>	<b>81</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>82</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK, GRAFŮ A PŘÍLOH .....</b>	<b>88</b>
	<b>ZKRATKY .....</b>	<b>90</b>
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>91</b>

# Úvod

Největším trendem tohoto století je urbanizace<sup>1</sup>. Díky rozrůstání měst a rozšiřování zastavěného území dochází k nárůstu negativních dopadů zejména na životní prostředí, jako je například vyšší znečištění ovzduší, zmenšování volného prostoru, ztráta zemědělské půdy, snižování druhové rozmanitosti a fragmentace ekosystémů apod. (Škrabal, 2020)

Pro udržitelný rozvoj městských oblastí jsou pak klíčovým prvkem i socioekonomické aspekty. Transformace opuštěných průmyslových a postindustriálních prostor má zásadní vliv na zaměstnanost, ekonomický růst a sociální dynamiku daných regionů. V kontextu diskuse o brownfieldech se často zdůrazňuje potenciál obnovy těchto oblastí pro vytváření nových pracovních míst a podporu lokální ekonomiky. Investice do revitalizace brownfieldů mohou posílit podnikatelské aktivity, přilákat nové investory a posílit konkurenceschopnost regionu.

Ekonomický rozvoj spojený s obnovou brownfieldů má dalekosáhlé dopady na místní ekonomiku a životní prostředí. Nové projekty a podnikatelské iniciativy v těchto oblastech mohou přinést nové příležitosti pro rozvoj regionu a zlepšení kvality života obyvatel. Správně plánovaná obnova brownfieldů může vést k udržitelnému rozvoji měst a k posílení ekonomické vitality daného území.

Sociální aspekty obnovy brownfieldů jsou rovněž důležité pro místní komunity. Transformace brownfieldů může přinést zlepšení životního prostředí, vytvoření nových veřejných prostor pro setkávání obyvatel a posílení sociální soudržnosti v dané lokalitě. Revitalizace brownfieldů může mít pozitivní vliv na místní obyvatele, přispět k obnovení městských oblastí a podpořit kulturní a sociální rozvoj regionu. (Krzysztofik et al., 2013)

Diplomová práce přináší poznatky o regeneraci brownfieldů jako komplexním procesu, který zahrnuje sociální, ekonomické a ekologické aspekty jejich regenerace.

---

<sup>1</sup> Šilhánková (2006) říká: „Urbanizace se projevuje jak absolutním růst měst, tak rozšiřováním tzv. městského způsobu života. Urbanizace, z územního hlediska, má celkem 4 fáze: urbanizace, suburbanizace, deurbanizace, reurbanizace. Obecně se vyznačuje růstem výroby ve městech (pracovní příležitosti); růstem měst (velikost a počet) a příchodem obyvatelstva do měst; snižováním zaměstnanosti v priméru (zemědělství a lesnictví); nárůstem zaměstnanosti v sekundéru a terciéru; růstem města do krajiny; zvyšováním atraktivnosti měst – spádem do měst za prací a vybaveností; proměnami příměstské krajiny, pásma s různou intenzitou vazeb s městem; vznikem vyšších forem sídelní struktury u velkých měst – aglomerace a regiony.“

Zaměřuje se na komparativní analýzu lokalit brownfieldů a greenfieldů ve vybraných lokalitách Jihočeského kraje.

# 1 Cíl práce a metodika

## 1.1 Cíl práce

Diplomová práce je zaměřena na problematiku regenerace brownfieldů. Cílem diplomové práce je analýza a syntéza ekologických, sociálních a ekonomických důsledků vybraných brownfieldů a greenfieldů na vzorku lokalit v Jihočeském kraji.

Na základě zjištěných informací a výsledků budou na závěr navrženy možnosti budoucího využití lokalit.

K naplnění hlavního cíle jsou vymezené dílčí cíle:

- Dílčí cíl č. 1: provedení analýzy příčin a vzniku brownfieldů
- Dílčí cíl č. 2: provedení analýzy revitalizace brownfieldů
- Dílčí cíl č. 3: provedení hodnocení vybraných lokalit na základě vybrané metodiky

Pro diplomovou práci je stanovena hypotéza, kterou se řešením diplomové práce podaří potvrdit nebo vyvrátit:

Hypotéza: Revitalizace brownfieldů je méně výhodná než investice na greenfeldech.

## 1.2 Metodika

Diplomová práce je rozdělena na dvě hlavní části – teoretickou a praktickou.

Teoretická část je literární rešerší, čerpající informace ze sekundárních zdrojů, zejména pak z odborné literatury týkající se dané problematiky a témat. Pro analýzu a syntézu dostupných dat jsem využívala širokou škálu zdrojů, včetně odborných knih, vědeckých článků, informací z oficiálních webových stránek obcí, Jihočeského kraje a dalších relevantních institucí. Proces sběru dat byl založen na rešerši literatury a elektronických databází, kde jsem identifikovala klíčové studie, dokumenty a zprávy související s mým výzkumným tématem. Následně jsem data třídila a organizovala podle tématu a relevance pro mé výzkumné cíle. K analýze dat jsem použila kombinaci kvantitativních a kvalitativních metod, včetně obsahové analýzy textů a srovnávací analýzy. Výsledky této analýzy jsem syntetizovala do souhrnného pohledu na

problematiku. Nakonec jsem shrnula nejdůležitější zjištění, které poskytují ucelený pohled na zkoumanou problematiku. Seznam literatury a ostatních použitých zdrojů je uveden na samotném konci diplomové práce.

Vlastní část práce, praktická, se zabývá komparací vybraných brownfieldů a greenfieldů v Jihočeském kraji. Při výběru lokalit jsem spolupracovala s vedoucí diplomové práce. Na vybraném vzorku lze vhodně porovnávat jednotlivé aspekty.

Hlavním cílem práce je pomocí metodiky přizpůsobené pro Jihočeský kraj (Dvořáková Líšková et al., 2022; Böhm, 2012; Jeršová, 2011) komparovat vybrané lokality a následné zhodnocení jejich využití z ekologického, sociálního a ekonomického aspektu. Součástí praktické části je i návrh a posouzení budoucího využití lokalit.

#### **Vybranými lokalitami jsou:**

- nedostavený areál v lokalitě Suchomel, ČB;
- komerční zóna Světlík – VG Park, ČB;
- úpravna vody Vidov a
- přístavba základní školy Srubec.

Uvedená metodika vychází ze studie německého Ministerstva životního prostředí (Doetsh et al., 1997) a jak již bylo zmíněno, použitá metodika je přizpůsobená podmínkám Jihočeského kraje. Metodika tak odráží specifika oblastí České republiky, jako je např. vysoký stupeň devastace, častá kontaminace, rozlehlost oblastí, špatný stavebně technický stav, kulturně-historická hodnota lokalit a časté nevyjasněné vlastnické vztahy. Pro bodové hodnocení lokalit byla využita metodika Dvořákové Líškové et al. (2011), Böhma (2012) a Jeršové (2011). Následně bude pro každou lokalitu na základě tohoto bodového hodnocení definován Index preference.

Metodika je založená na bodovém hodnocení 21 parametrů, které jsou zatříděny do tří hlavních kritérií a jejich parametrů:

- **Potenciál místa z hlediska obce – SP;**
  - Velikost pozemku;
  - Snadnost zastavění;
  - Časová dostupnost;
  - Technická infrastruktura;
  - Dopravní infrastruktura;
  - Veřejná doprava.

- **Potenciál užítku z hlediska investora – UP;**
  - Dosažitelnost – dostupnost dálnice;
  - Poloha v rámci obce;
  - Omezení výstavby;
  - Regulativy podle územně plánovací dokumentace;
  - Ručení za závazky;
  - Atraktivita;
  - Dostupnost pracovních sil;
  - Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů.
- **Změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu – SW;**
  - Vliv na podzemní vody;
  - Kvalita ovzduší;
  - Mikroklima;
  - Rozvoj města a vliv na okolí;
  - Dodatečné efekty;
  - Cestovní ruch a
  - Prostorová funkčnost.

Každý parametr má svůj vlastní rozsah hodnocení, bodovací škálu, viz Příloha 1.

**Tabulka 1 Kritéria hodnocení**

Celkem parametrů	Hodnocení	Max. počet bodů	Min. počet bodů	Hodnocení
<b>Potenciál místa z hlediska obce</b>				
6	0–4 bodů	23	1	Vysoký potenciál (H) 17-23 bodů Specifický potenciál (H)(S) 11-16 bodů Minimální veřejný zájem (M) 1-10 bodů
<b>Potenciál užítku z hlediska investora</b>				
8	0–4 bodů	31	4	Vysoký potenciál (H) 24-31 bodů Specifický potenciál (H)(S) 16-23 bodů Minimální veřejný zájem (M) 4–15 bodů
<b>Změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu</b>				
7	- 2+2 bodů	10	-6	Vysoký potenciál (H) 6-10 bodů Specifický potenciál (H)(S) 1-5 bodů Minimální veřejný zájem (M) -6-0 bodů

Zdroj: Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršiovová, 2011; Böhm, 2012)

Po přiřazení bodového hodnocení parametrům pro všechna tři hlavní kritéria je možné provést součet bodů každého hlavního kritéria a na součtu následně definovat, zda lokalita spadá do skupiny vysoké, specifické nebo minimální efektivity. Kritéria zařazení do jednotlivých kategorií jsou znázorněna v tabulce 1.

Na základě výsledku získaných z hodnocení lze vypočítat Index preference (PI) podle vztahu (1). Pro výpočet tohoto indexu jsou třeba následující proměnné: SP (potenciál místa), UP (potenciál užítka) a  $\Delta$  (změna bodového hodnocení), které vznikají jako součin vah a bodového hodnocení každého kritéria. Váhy jsou přiřazeny dle expertního odhadu.

$$PI = \frac{2.5 \sum g \cdot SP + 1.0 \sum n \cdot UP + 6.5 \sum w \cdot \Delta}{(AC + RC) - PL} \quad (1)$$

Kde AC jsou náklady na přípravu území, RC náklady na sanaci pozemku a PL prodejní cena pozemku. Zjištění těchto informací je provedeno pomocí organizace CzechInvest.

Index preference vede k informaci, jaký je užitek v bodech na jednici nákladů. Kde je:

- symbol  $g$  – váha parametru pro faktor potenciálu místa (SP);
- symbol  $n$  – váha parametru pro potenciál užítka (UP);
- symbol  $w$  – váha parametru pro faktor změny hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu (SW)
- symbol AC – náklady na přípravu pozemku (vyjádřeno v Kč/m<sup>2</sup>)
- symbol RC – náklady na sanaci pozemku (vyjádřeno v Kč/m<sup>2</sup>)
- symbol PL – prodejní cena pozemku (vyjádřeno v Kč/m<sup>2</sup>).

Index PI určuje, která z lokalit je pro investory vhodnější. Čím vyšší je hodnota PI, tím více je lokalita vhodná, buď k regeneraci brownfieldu nebo k nové zástavbě na greenfieldu.



## 2 Základní vymezení pojmu brownfield

Termín brownfield je obecně používán pro plochy nebo nemovitosti, které původně sloužily průmyslovým nebo komerčním účelům, a které ztratily svou původní funkci nebo využití, nebo na nich zůstává nevyužitý potenciál v důsledku obav o kontaminaci nebo jiné environmentální problémy. Představují tak problém a překážku pro udržitelný rozvoj obcí, měst nebo regionů (Šilhánková, 2006). Samotná existence brownfieldu má tak nepříznivý vliv na ekonomické a sociální zdraví prostředí, ve kterém je brownfield lokalizován. (Grimski & Ferber, 2001)

Podle Ionescu-Heroiu (2010) je regenerace brownfieldů žádoucí, a to z několika následujících důvodů. Tyto objekty se často nacházejí na strategických místech ve městech s poptávkou po nových prostorech sloužících např. jako komerční prostory. Mohou podněcovat nové fiskální příjmy, odstraňují městskou degradaci a modernizaci stávajících částí měst. Projekty regenerace brownfieldů zahrnují remediaci existujícího znečištění a dosažení vyšších environmentálních standardů. Zároveň snižují poptávku po nové expanzi a využívání greenfieldů. Vzhledem k lokalizaci brownfieldů je možné využít i již existující infrastrukturu. Celkově lze tedy říci, že regenerace brownfieldů přispívá k zdravější městské ekonomice, tvorbě pracovních míst, posílení komunit a udržitelnému místnímu prostředí.

Brownfieldy tak představují jednu ze stále se opakujících výzev pro současné urbanisty a developery. Mnoho průmyslových odvětví mizí nebo se přesouvá do zemí s nižšími náklady na pracovní sílu, což vede opětovně k vzniku nových brownfieldů a jejich udržitelný rozvoj je stále brzděn mnoha překážkami. Opuštěné budovy a lokality brání dalšímu rozvoji stavebních ploch, negativně ovlivňují životní prostředí a mají škodlivý dopad na daný region jako celek. (Škrabal, 2020)

### 2.1 Brownfield

Termín brownfield nemá jednotnou definici, rozchází se mezi různými autory, státy a institucemi, neexistuje ani společná definice v rámci členských států Evropské unie. Důvodem, proč nebyla přijata společná legislativa odráží skutečnost, že v každém státě existuje jiný přístup k řešení brownfieldů, který vychází zejména z rozdílného životního prostředí, hustoty osídlení, historického vývoje apod. (Grimski & Ferber, 2001) Interpretace pojmu tak není vždy zcela jednoznačná, odlišnosti ve výkladu pak mohou

mít vliv na regeneraci a opětovné využití brownfield. Neexistence všeobecně dohodnuté a přijaté definice vede k vytvoření řady výkladů tohoto pojmu, který tak vždy odráží pohled zainteresované strany. (Alker et al., 2000)

Ve Velké Británii je brownfield jakýkoli pozemek nebo prostor, který byl dříve využíván nebo zastavěn a v současnosti již není plně využíván, i když může být částečně obsazen nebo využíván. Může být také prázdný, opuštěný nebo kontaminovaný. Lokalita brownfield tak není bez zásahu k dispozici k okamžitému využití. (Alker et al., 2000)

V Kanadě a USA je termín brownfield pak synonymem pro kontaminované pozemky, opuštěné pozemky a bývalé průmyslové areály. (Lourez a Vaz, 2016)

Na základě různých definic a vnímání pojmu brownfield Alker et al. (2000) sestavili soubor faktorů, které jsou důležité pro sestavení všeobecně přijatelné definice. Mezi tyto faktory lze přiřadit následující teze:

- brownfield jsou pozemky, které byly dříve zastavěny;
- brownfield jsou i všechny pozemky, které nejsou v současné době využívány a které představují skutečnou nebo předpokládanou kontaminaci půdy;
- půda, která je v současnosti zcela zastavěná a využívaná, není brownfield, i když je kontaminovaná;
- brownfieldy existují ve venkovských i městských lokalitách, mohou existovat i v zeleném pásu;
- některé brownfieldy nebo jejich části mohou, ale nemusí, být kontaminované;
- některé brownfieldy nebo jejich části lze rovněž klasifikovat jako opuštěné pozemky a
- některé brownfieldy nebo jejich části lze klasifikovat také jako volné pozemky.

Jako základní definicí je možno chápat definici Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj OECD, která říká, že: „*Brownfieldy jsou pozemky a nemovitosti, nacházející se uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svou funkci a využití a pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž.*“ (Dvořáková Líšková et al., 2016)

V České republice napříč institucemi také neexistuje pro brownfield jednotná terminologie a definice. Jako obecně přijímanou a shodující se s definicí projektu CABERNET můžeme pak považovat definici užívanou agenturou CzechInvest. Ta jako brownfield označuje „*nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové,*

*zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.*“ (Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024, 2019)

Jako možnou další definici, která se však jeví jako příliš obecná, můžeme považovat definici uvedenou v nařízení vlády ze dne 23. listopadu 2020. Brownfieldy jsou zde popsány jako *„stavby, které jsou součástí území, s výjimkou pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty, oplocení, opěrné zdi a inženýrské sítě, nejsou způsobilé sloužit svému původnímu účelu a ke dni podání žádosti nejsou využívány.*“ (Nařízení vlády č. 496/2020 Sb.: Nařízení vlády o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou podpory poskytované na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) pro jiné než hospodářské využití)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR ekvivalentem pro výraz „brownfield“ používá termín „deprimující zóna“, kdy „deprimující zóna“ je popsána jako *„všechny pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti také ekonomicky a fyzicky deprimují sebe sama i své okolí. Složitostí a nákladností na řešení problémů spojených s renovací a ozdravením pak tyto nemovitosti odrážejí soukromý kapitál od účinné intervence.*“ Z definice samotné vyplývá, že tento používaný pojem je spíše popisem problémových vazeb a vztahů, které vznikají samotnou existencí brownfieldů, nedefinuje tak samotné brownfieldy jako takové. (Klíma, 2007)

Definici brownfieldů lze pochopit zvážením těchto pěti zastřešujících principů. Za brownfieldy lze považovat lokality, které:

- byly ovlivněny předchozím využíváním lokality a okolní půdy;
- jsou buď opuštěné, nebo nedostatečně využívány;
- představují skutečné nebo vnímané problémy s kontaminací;
- nacházejí se převážně v městských oblastech s významným rozvojem a
- vyžadují zásah, aby se usnadnilo jejich opětovné využití. (Ferber et al., 2006)

Nedostatek jednotnosti při definování definice brownfieldů je tak projevem obrovské složitosti a komplexnosti této problematiky, což vyžaduje pečlivý a ambiciózní přístup k řešení projektů za všech okolností.

## 2.2 Greenfield

Greenfield je z urbanistického hlediska opakem pro pojem brownfield. Jedná se tak obecně o pozemek, který nebyl dříve zastavěn a je využíván jako zemědělská půda nebo se jedná o čistě přírodní nedotčené území. (Alker et al., 2000)

Díky postupnému trendu urbanizace a růstu měst dochází k vysoké poptávce po výstavbě na greenfield, neboli zelené louce. Ve srovnání s těmito lokalitami nejsou pak brownfieldy vnímány jako ekonomicky atraktivní řešení pro investory, a to navzdory faktu, že regenerace brownfieldů mohou mít ekonomické, sociální i enviromentální přínosy. Opětovné využívání brownfieldů nejen posiluje vitalitu a efektivitu městských center, ale také přispívá k tlaku na omezení využívání greenfield. Významnou překážkou pro regeneraci brownfieldů je však i omezená připravenost v porovnání s pozemky pro greenfield. Snadnější dostupnost infrastruktury (komunikace, kanalizace, elektřina) tak následně způsobuje, že investoři a instituce na všech úrovních více podporují rozvoj na greenfield. (Ferber et al., 2006)

Zvláštním typem jsou tzv. chátrající greenfieldy (derelict greenfields), které zahrnují bývalé zemědělské oblasti, jako je např. orná půda, původní zahrady apod., a nyní leží ladem. Chátrající greenfieldy se objevují během postupného rozpadu stávajících funkcí. Po několika desetiletích se tak tyto plochy mohou vyvinout v plnohodnotné zelené plochy. Chátrající greenfieldy představují relativně nejméně zatížený prostor, který je tak pro funkční transformaci nejvhodnější. (Krzysztofik et al., 2013)

## 2.3 Specifická typologie brownfieldů

Opuštěná a nevyužívaná území mají své charakteristické vlastnosti, na jejichž základě je možné vydefinovat konkrétnější typy brownfieldů

### 2.3.1 Blackfield

Jako blackfield se označují takové oblasti, které ztratily svůj původní ekonomický účel, obvykle v průmyslových nebo těžebních odvětvích, a představují skutečnou hrozbu pro přírodní prostředí. blackfieldy vyžadují okamžitý zásah ve fázi plánování, stejně jako naléhavá opatření na místě ke zmírnění nebo snížení jejich škodlivého dopadu na životní prostředí. Blackfieldy jsou jako taková označena krátce poté, co jejich ekonomická užitečnost přestane, často se vyhýbají institucionálnímu nebo sociálnímu dohledu.

Blackfieldy zahrnují všechny formy skládek a ložisek nebezpečných materiálů a látek, podúlní nádrže, chemicky nebo radiologicky kontaminované oblasti, a další regiony, které mají významný nepříznivý vliv na lidskou pohodu a život. (Krzysztofik et al., 2013)

### **2.3.2 Greyfield**

Typickou formou greyfieldů jsou neobsazené budovy, opuštěné stavby, včetně nedokončených staveb, jejichž funkčnost nebyla spojena se zemědělstvím nebo průmyslem. Greyfieldy nejsou formálně obydlené lokality a nejsou tam ani prováděny žádné komerční aktivity. (Krzysztofik et al., 2013)

Nacházejí se převážně v zastavěných městských oblastech, a jsou jednou z vhodných voleb pro transformaci, neboť nevykazují větší míru znečištění, nevyžadují vysoké sanační náklady a zpravidla disponují základní infrastrukturou. Obvykle se nacházejí ve formě starých komerčních center, kancelářských parků, opuštěných městských nemovitostí a parkovišť, jsou tak důsledkem suburbanizace. (Akansu & Karaman, 2023)

### **2.3.3 Bluefield**

Bluefield označuje brownfield, který se nachází v těsné blízkosti vodního zdroje, jeho původní účel byl úzce spojen s využitím vody nebo její regulací, zejména s protipovodňovou ochranou.

Za bluefieldy tak můžeme považovat nevyužívané objekty lokalizované mezi pevninou a samotným vodním prostorem, jedná se tak např. o staré přístavy a přístaviště, mola, doky, loděnice, regulační hráze a výpustě apod. (Turečková, 2021)

### **2.3.4 Goldfield**

Goldfield je nejméně známým a používaným typem brownfieldu. Jedná se o prostor, jehož obnova představuje vysoce ziskovou investici s vysokou mírou návratnosti vložených prostředků. Původně se jedná o klasický brownfield, který se díky vnější změně, jako např. změna územního plánu, investiční pobídky, transformuje do goldfieldu. (Turečková, 2021)

### **2.3.5 Whitefield**

Whitefield lze popsat jako nekontaminovaný brownfield, který se nachází v zajímavé lokalitě a nevyžaduje zapojení veřejného sektoru do regenerace. Díky jeho umístění je atraktivní pro opětovné využití soukromým sektorem. Nicméně kvůli různým překážkám je dočasně nevyužit. Finanční návratnost a investiční atraktivita je ve srovnání s Goldfieldem nižší. Dalším možným pohledem na Whitefield je charakterizování jako brownfield, který byl zcela fyzicky odstraněn, lze jej považovat jako tzv. „nepůvodní“ greenfield. (Turečková, 2024)

### 3 Kategorizace a klasifikace brownfieldů

Podobně jako u definice brownfield se i u klasifikace setkáváme s mnoha kritérii, podle kterých mohou být následně kategorizovány. Některé kategorizace upřednostňují ekonomické ukazatele, což znamená, že berou v úvahu faktory související s finanční udržitelností a ziskovostí přestavby kontaminovaných lokalit. Naopak některé kategorizace jsou více nakloněny technickým a environmentálním prvkům, zaměřují se na faktory jako je například stupeň znečištění a potenciální vliv na okolní ekosystém. Volba přístupu může záviset na konkrétních cílech a prioritách zúčastněných osob s rozhodovací pravomocí, klasifikace se navíc může lišit i v závislosti na tom, zda se provádí na místní, regionální nebo národní úrovni (Doleželová et al., 2014). Kategorizace a prioritizace lokalit brownfieldů je tak důležitou součástí pro hodnocení a výběr projektů určených k veřejné podpoře (Doleželová, 2015).

Jak bylo zmíněno, existuje mnoho metod pro kategorizaci brownfieldů, tato práce se zaměří na dva specifické přístupy. První přístup zahrnuje klasifikaci brownfieldů, kterou lze považovat za základní rozdělení, a to na základě jejich původu, konkrétně původu jejich předchozí funkce, rozlohy, polohy, vlastnictví a ekologické zátěže.

Druhý přístup zahrnuje kategorizaci brownfieldů podle jejich ekonomické přitažlivosti. Tato kategorizace hraje klíčovou roli při hodnocení potenciálu brownfieldů pro jejich revitalizaci. Umožňuje systematické třídění a výběr vhodnosti objektů, což následně usnadňuje rozhodovací procesy. Důležitým aspektem je také schopnost klasifikace poskytnout rámec pro identifikaci prioritních brownfieldů na základě potenciálu úspěšné proměny na životaschopný projekt, pomáhá určit, které brownfieldy mají největší potenciál z hlediska ekonomického i společenského. Identifikuje environmentální, sociální a ekonomické otázky, které s danou lokalitou souvisí, čímž následně umožňuje strategické plánování a vývoj politiky pro regeneraci. Zároveň tak přispívá a je klíčovým nástrojem pro efektivní využívání nejen veřejných zdrojů. (Doleželová et al., 2014)

#### 3.1 Základní kategorizace brownfieldů

Za základní rozdělení, prezentované v tabulce 2, můžeme považovat dělení podle:

- původní funkce včetně zařazení podle ekonomické (sektorové) klasifikace;

- rozlohy;
- polohy;
- vlastnictví a
- kontaminace a ekologické zátěže. (Turečková, 2021)

**Tabulka 2 Základní schéma kategorizace brownfieldů, dílčí členění a typologie**

<b>Brownfieldy podle původní funkce</b>	primární sektor	zemědělské, důlní a těžební	
	sekundární sektor	průmyslové a stavební, dopravní a infrastrukturní	
	terciární sektor	logistické, komerční a administrativní, po občanské vybavenosti, rezidenční a bytové, ostatní	
	specifické	církevní, armádní a vojenské, zámecké	
<b>Brownfieldy podle rozlohy</b>	malé (do 1 ha)	<b>Brownfieldy podle polohy</b>	v centrálních částech měst
	středně velké (1-10 ha)		v příměstských zónách
	velké (10-100 ha)		ve vesnických sídlech
	rozsáhlé (nad 100 ha)		mimo urbanizované území
<b>Brownfieldy podle vlastnictví</b>	v soukromém vlastnictví	<b>Brownfieldy podle kontaminace a ekologické zátěže</b>	bez ekologické zátěže, nekontaminované
	ve veřejném vlastnictví		s ekologickou zátěží, kontaminované
	ve smíšeném vlastnictví		neznámý stupeň ekologické zátěže, neznámý stupeň kontaminace
	s nevyřešenými vlastnickými právy		

*Zdroj: (Turečková, 2021), vlastní úprava*

## 3.2 Kategorizace dle ekonomické atraktivity – Model ABC

### (D)

Jednou z hlavních hnacích sil regenerace brownfieldů je ekonomická životaschopnost jednotlivých lokalit. Ta může být ovlivněna mnoha různými faktory, které jsou v čase proměnlivé. Ekonomický stav lokality může být ovlivněn:

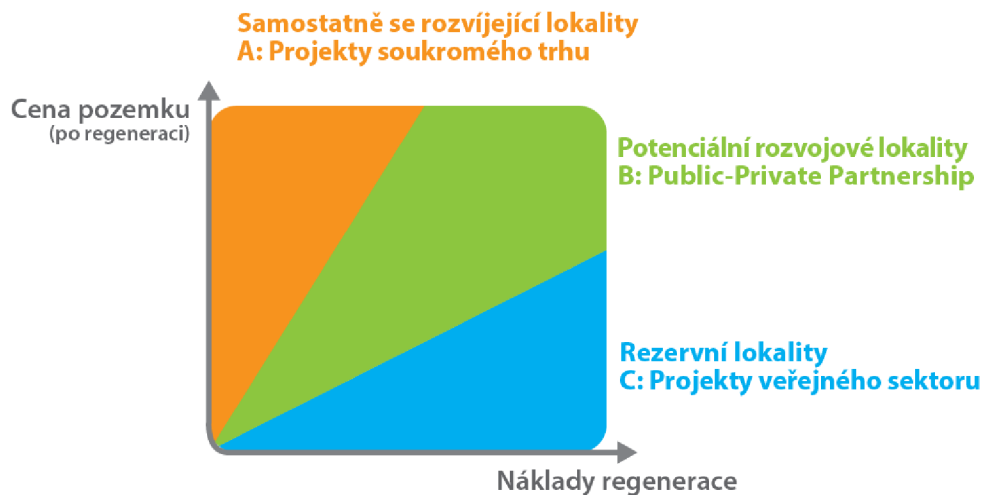
- náklady na regeneraci (přímé i nepřímé náklady);
- předpokládanými příjmy / výnosy z lokality;
- typem financování a souvisejícími finančními riziky;
- národními a místními daněmi a vnímaným rizikem jejich výkyvů nebo



- případnými dohodami o rozvoji mezi majitelem pozemku a obcí nebo developerem.

Kategorizaci brownfieldů podle jejich ekonomické atraktivity a možného komerčního využití znázorňuje v dnešní době široce akceptovaný model, zobrazený na obrázku 1, vytvořený v projektu CABERNET. Konceptní model ABC projektu CABERNET identifikuje tři typy objektů podle jejich ekonomické situace. ABC model tak rozlišuje jednotlivé objekty ve vztahu k jejich hospodářskému postavení a způsobu financování a přiřazuje brownfielddy do tří kategorií A, B a C na základě jejich rozvojového potenciálu. (Ferber et al., 2006)

**Obrázek 1 Model ABC**



Zdroj: (Ferber et al., 2006), vlastní úprava

Model ABC podle Schlappa & Ferber (2016) poskytuje rychlý nástroj pro posouzení různých typů míst z hlediska jejich ekonomické životaschopnosti. Také zdůrazňuje, jak se charakter nebo status místa může měnit v souvislosti se změnami v umístění, náklady na úpravu lokalit a ekonomickými podmínkami, což následně může podpořit tvůrce politiky při identifikaci priorit pro opětovné využití jednotlivých brownfieldů.

Franz et al. (2008) přihlížejí ke slabým stránkám tohoto modelu a poznamenávají, že v některých případech mohou části jednoho brownfieldu patřit do různých kategorií. Kromě kategorií A, B a C zavedly tak některé další studie kategorii D. Podle Doleželová et al. (2014) se v tomto případě jedná hlavně o trvale opuštěná místa, která mají potenciál přirozeně regenerovat na základě přírodních procesů a nevyžadují investice. Naopak

Dvořáková Líšková et al. (2016) jako brownfieldy kategorie D označuje blackfieldy, tzn. brownfieldy v takovém havarijním stavu, kvůli kterému dochází k poškození zdraví a životního prostředí. Pokud nelze dohledat viníka tohoto stavu, je následně nutná sanace z veřejných rozpočtů.

Jarczewski & Koj (2023) shrnují tak kategorizaci podle modelu ABC(D) na základě posouzení, zda neexistuje žádná zjevná překážka pro přestavbu brownfieldu (kategorie A), existuje překážka, která může být odstraněna během několika let (kategorie B), existuje významná překážka, která brání přestavbě místa (kategorie C), nebo místo představuje nebezpečí v důsledku kontaminace nebo degradovaných budov (kategorie D).

### **3.2.1 Kategorie A – Brownfieldy s vysokým rozvojovým potenciálem**

Tyto objekty jsou vysoce ekonomicky atraktivní pro další využití. Obnova této lokality bude generovat zisk, z hlediska investic má regenerace této lokality větší výhody než rizika (Franz et al., 2006) a proto je její obnova atraktivní pro soukromý sektor, který pro regeneraci využije své soukromé zdroje (Ferber et al., 2006). Tento brownfield je tak možné označit za samorozvojový, protože je aktivizován jeho vnitřní potenciál (Turečková, 2021). Jedná se o lokality místního a regionálního významu s vysokou hodnotou nemovitostí a nízkými náklady na rekultivaci, které mají vlastní dynamický rozvojový potenciál, sanace pak znamená zvýšení hodnoty lokality a není nutný zvláštní zásah veřejného sektoru (Ferber & Grimski, 2002). Příkladem mohou být bývalá průmyslová či vojenská místa v dynamických metropolitních lokalitách, kde náklady na rekultivaci jsou v porovnání s příjmy, které lze získat z jejich opětovného využití, nepodstatné. (Schlappa & Ferber, 2016)

### **3.2.2 Kategorie B – Brownfieldy se skrytým rozvojovým potenciálem**

Jedná se o objekty místního a regionálního významu se specifickým rozvojovým potenciálem, ale s doprovodnými riziky rozvoje, které proto vyžadují specializované poradenství, pomoc při plánování a finanční podporu veřejného sektoru. Důvody podpory veřejného sektoru mohou být např. významné znečištění vedoucí k vysokým nákladům na sanaci nebo nedostatečná infrastruktura. (Franz et al., 2006) Z tohoto důvodu jsou často vytvářeny koncepce v podobě partnerství veřejného a soukromého sektoru pro sdílení rizik, koordinované plánování a financování těchto projektů (Ferber & Grimski, 2002).

Tato spojení, kdy dochází k neinvestiční veřejné podpoře, přináší efektivní výsledky a vytváří tak rozvojová partnerství. V podstatě se jedná o co nejvhodnější a nejlevnější přeměnu brownfieldu Kategorie B na typ Kategorie A, o nějž se následně „postará“ nemovitostní trh. Kategorie objektů B je tudíž hlavní kategorií, na níž by se měly zaměřit místní a regionální samosprávy (Bergatt Jackson, 2005). Nicméně obce by neměly přebírat většinu rizik a nákladů spojených s tímto procesem, neboť tyto lokality nabízejí vývojový potenciál a soukromí investoři by tak měli nést spravedlivý podíl rizik spojených s jejich rozvojem. (Schlappa & Ferber, 2016)

### **3.2.3 Kategorie C – Brownfieldy bez rozvojového potenciálu**

Jedná se o objekty bez rozvojového potenciálu, přinejmenším v dohledné budoucnosti, a zcela nezajímavé pro komerční využití z důvodu neschopnosti generování budoucích zisků. Jde tak zejména o nejproblematičtější lokality v mono strukturních průmyslových regionech (Ferber & Grimski, 2002), místa s buď převažujícím znečištěním nebo extrémně omezenými ekonomickými možnostmi v důsledku nevýhodné polohy. (Schlappa & Ferber, 2016) Objekty jsou v takovém stavu, kvůli kterému není možné dosáhnout ziskové regenerace. Z tohoto důvodu je regenerace závislá na projektech veřejného sektoru nebo samosprávy, pokud je taková obnova společensky žádoucí a ve veřejném zájmu (Ferber et al., 2006). Podle Schlappa & Ferber (2016) jsou tyto lokality často následně přetvořeny na „zelené“ plochy, např. v městských oblastech na parky nebo zalesňováním ve venkovských oblastech.

## 4 Příčiny vzniku a dopady brownfieldů

### 4.1 Vznik brownfieldů

Podle Doleželové (2015) je hlavní příčinou vzniku brownfieldů v urbanizovaném území i volné krajině restrukturalizace ekonomiky států i jednotlivých regionů, díky které dochází k radikálním změnám v socio-ekonomické struktuře. Dochází tak k přesunům pracovních sil z primární do sekundární sféry, a v současné době zejména do terciární sféry. Dalším aspektem jsou i nepřímé změny, k nepřímým změnám je tak možno zařadit např. politické převraty, technické vynálezy. Ale i proměny životního stylu a hodnot společnosti. Vznik brownfieldů ve střední Evropě, podle Ferber et al. (2006) je nutné vnímat i v kontextu poklesu populace, neomezeným rozvojem obchodu, průmyslu a bydlení na nových zelených plochách. Pokles populace se tak odráží i na samotném životě měst – ztrácí obyvatelé, s čímž je následně spojen ekonomický útlum, pokles aktivit i kapitálu. Tento pokles je způsoben částečně i konkurencí vznikajících příměstských oblastí, kteří obyvatelé často vnímají jako silnější příležitost k jejich dalšímu rozvoji.

Problémy spojené s existencí brownfieldů se začaly v západních zemích, například ve Velké Británii, Německu a Francii, výrazně projevovaly od 70. let 20. století. V této době docházelo k průmyslové restrukturalizaci, jako například útlumu těžby, deagrarizaci a demilitarizaci, která je spojená s odchodem vojsk z německých zemí. To vedlo k odlivu pracujících z průmyslových oblastí do sektoru služeb, což následně způsobilo opuštění mnoha výrobních objektů. Tyto objekty přestaly plně vyhovovat požadavkům nově se rozvíjející ekonomiky a zůstaly tak nevyužívány. V postsocialistických zemích začal tento proces o přibližně dvacet let později, konkrétně v 90. letech. Nicméně dopady těchto změn se v nich projevují mnohem výrazněji. (Doleželová, 2015)

Negativní dopady industrializace v osídlení měst se obecně projevily narušením základních faktorů jejich harmonického rozvoje, k nimž např. náleží:

- extenzivní narůstání sídel v procesu urbanizace a později suburbanizace velkých měst;
- růst prostorových standardů bydlení;
- enormní nárůst dopravy;
- zhoršování životního prostředí;
- úbytek zeleně a

- stárnutí stavebního fondu zejména z hlediska nových technologií. (Šilhánková, 2006)

Lze tak obecně konstatovat, že restrukturalizace ekonomiky přispívá k vytváření brownfieldů tím, že dochází ke změnám ve struktuře hospodářství, což ovlivňuje využívání existujících průmyslových, obytných nebo komerčních prostor. Pokles významu primárního a sekundárního sektoru (zemědělství, průmysl, stavebnictví) ve prospěch terciárního sektoru (služby) vede k opuštění a nevyužívání některých ploch a budov, které byly dříve využívány pro ekonomické aktivity. Tento trend je patrný i v České republice, kde se změnila struktura zaměstnanosti a podíl pracovníků v jednotlivých odvětvích od roku 1990 do roku 2004. Takové změny v ekonomice mohou vést k úbytku pracovních míst v průmyslových oblastech nebo k přesunu ekonomických aktivit do jiných oblastí, čímž zanechávají opuštěné a nevyužívané prostory a budovy. Tímto způsobem restrukturalizace ekonomiky přispívá k vzniku brownfieldů, které vyžadují revitalizaci a nové využití pro udržitelný rozvoj regionů (Rydvalová & Zizka, 2006/10/01)

## **4.2 Vznik a vývoj brownfieldů v ČR**

Vznik a existence brownfieldů není z pohledu doby jejich vzniku novým jevem, ale jedná se o historický prvek, s kterým se setkáváme od počátku lidské civilizace. Klasickým příkladem mohou být například zříceniny středověkých hradů a podobně. Na území České republiky vznikaly brownfieldy v omezené míře již v předválečném období, obvykle v důsledku probíhajících hospodářských krizí. Z hlediska vývoje můžeme, podle URS (2007), jednotlivá období vzniku brownfieldů na území České republiky rozdělit do následujících dvou etap, období do konce roku 1989 a období po roce 1989.

### **4.2.1 Období do konce roku 1989**

V kontextu socialistické plánované ekonomiky docházelo k mnoha případům postupného zhoršování technického stavu výrobních i nevýrobních objektů, včetně obytných budov. To platilo zejména pro zemědělské objekty, které se staly díky koncentraci zemědělské produkce zbytečnými. I z tohoto důvodu jsou brownfieldy lokalizovány zejména ve venkovských oblastech.

Objekty byly nadále využívány, ale postupně docházelo k zhoršování jejich stavu i z důvodu nedostatečných investic do údržby. Problematika brownfieldů se zaměřovala většinou jen na řešení bezpečnosti, zabránění vstupu neoprávněných osob. (URS 2007)

#### **4.2.2 Období po roce 1989**

Po roce 1989 došlo k výraznému nárůstu počtu brownfieldů v České republice. Tento nárůst byl způsoben řadou faktorů, avšak hlavně v důsledku změn v majetkových vztazích v souvislosti se změnou politického systému, s procesem restituce, privatizací ekonomiky a globálními makroekonomickými změnami. Podle Jarczewski & Koj (2023) zejména následná rozsáhlá deindustrializace vedla ke vzniku značného množství průmyslových brownfieldů a po roce 2000 také opuštěných a nevyužívaných vojenských areálů. Dále stoupl počet brownfieldů bývalých zemědělských areálů a objektů určených pro bydlení.

Největším problémem, pokud jde o celkový počet brownfieldů, se staly nevyužívané objekty a areály zemědělské výroby, které vznikly v důsledku několika faktorů. Mezi tyto faktory patří omezení rozsahu bývalých zemědělských podniků v důsledku restitucí a privatizace, nedostatek zájmu restituentů o využití svého majetku v současných ekonomických podmínkách a nevýhodnost využití těchto objektů a areálů, což často vedlo k jejich demolici a stavbě nových objektů na volných plochách. Výrazně se začal uplatňovat vliv nevyužívaných dopravních objektů a ploch, které vznikly především na drážních plochách v důsledku útlumu železniční dopravy. Tyto plochy jsou často umístěny v centrálních částech měst nebo v jejich blízkosti a jsou buď zcela nevyužívané nebo využívány jen omezeně a pro krátkodobé potřeby.

Dalším již zmiňovaným typem brownfieldů jsou průmyslové objekty, které vznikly v důsledku změny orientace českého průmyslu směrem k produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky. Tyto zóny často zahrnují staré, zdevastované a dlouhodobě nevyužívané průmyslové areály v urbanizovaných oblastech. Krach hlavních regionálních podniků vedl ke ztrátě pracovních míst a ke zvýšení počtu opuštěných objektů, které dnes tvoří část brownfieldů. (Gremlica et al., 2003)

Rychlé proměny v urbanizovaných oblastech vedly k tomu, že některé oblasti ztrácely svou původní funkci a byly ponechány opuštěné. Takovým druhem vznikajících brownfieldů se staly nevyužívané administrativní budovy ve vnitřních zónách měst. Tyto

budovy často zůstávají nevyužité kvůli nedostatku financí na jejich provoz a údržbu, a nedokážou přilákat nové nájemce nebo majitele. (Gremlica et al., 2003)

Počet brownfieldů se zvýšil i o bývalé vojenské objekty. Tyto brownfielddy mají svá specifika a faktory vzniku – vznikly po odchodu vojsk Varšavské smlouvy z České republiky a po rušení vojenských posádek Armády České republiky. Mezi hlavní charakteristiky těchto brownfieldů patří jejich velikost, nedostatečná údržba objektů, finanční náročnost jejich revitalizace a nedostatek zájmu potenciálních zájemců. (Rey et al., 2022)

Dalším typem brownfieldů jsou nevyužívaná zařízení občanské vybavenosti, jako jsou objekty obchodu, služeb, kultury, sportu a zdravotnictví. Tyto brownfielddy vznikly v důsledku malé privatizace a nedostatku finančních prostředků nových majitelů, kteří neměli zájem o dlouhodobý provoz těchto zařízení. (URS 2007). Dalším vlivem je i pokračující suburbanizace a výstavba velkoplošných maloobchodních center na okrajích měst. Tato centra často způsobují zánik menších obchodů v centrálních zónách měst a vedou tak k dalšímu opuštění a nevyužívání obchodních prostor. (Gremlica et al., 2003)

V důsledku změny v pracovních příležitostech a migrace obyvatel do větších měst způsobily, a i nadále způsobují, že některé menší obce a města ztrácejí obyvatele a domy zůstávají opuštěné a chátrající. (Gremlica et al., 2003)

Celkově jsou "brownfields" výzvou pro města a obce, které se snaží najít způsoby, jak tyto oblasti znovu využít a integrovat je do městského plánování a rozvoje. To vyžaduje komplexní strategie a spolupráci mezi veřejnými institucemi, soukromým sektorem a místními obyvateli. (Gremlica et al., 2003)

### **4.3 Negativní dopady brownfieldů**

Přítomnost nevyužitých, pustých ploch a poškozených objektů v kompaktním zástavbě snižuje přitažlivost místa a hodnotu pozemků a nemovitostí pro potenciální investory, stávající podnikatelský sektor a místní obyvatele. Tyto problémy vedou k sociálním, ekonomickým a environmentálním problémům v této oblasti, na rozdíl od stabilizovaných nebo nových rozvojových zón. Řešení těchto problémů podle Gremlica et al. (2003) závisí na místním strategickém plánování, stanovení priorit, možnostech rozpočtu a schopnosti získat finanční prostředky z jiných zdrojů. Brownfielddy představují individuální problémy a kumulativní účinek, přičemž nejasné majetkové vztahy brání

včasné reakci úřadů. Bez systematické koordinace a strategického plánu rozvoje je pro společnosti nebo investory obtížné vést revitalizační úsilí ve větším měřítku.

Z příčin vzniku brownfieldů je zřejmé, že jejich samotná existence má za následek výskyt negativních projevů v dané lokalitě. Podle Kadeřábkové & Piecha (2009) se problémy, které přítomnost brownfieldů způsobuje, dají rozčlenit do tří základních oblastí: enviromentální, sociální a ekonomické. Jejich základní výčet je nastíněn v tabulce 3 – Negativní dopady brownfieldů. Je nutné však poznamenat, že každá lokalita bude mít svou jedinečnost co do šíře a velikosti těchto dopadů i jejich vzájemné provázanosti.

**Tabulka 3 Negativní dopady brownfieldů**

<p><b>Ekonomické dopady</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Zhoršení podnikatelského klimatu</li> <li>→ Ztráta atraktivity území pro investory, obyvatele</li> <li>→ Ztráta atraktivity území pro návštěvníky</li> <li>→ Pokles daňové výtěžnosti</li> <li>→ Pokles daňové základny</li> <li>→ Pokles výkonu místních poplatků</li> <li>→ Pokles mimořádných příjmů municipalit</li> <li>→ Zmenšení objemu místních rozpočtů</li> <li>→ Riziko neschopnosti financovat veřejné statky</li> </ul>
<p><b>Enviromentální a územní dopady</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ekologické zátěže a škody</li> <li>→ Další zábory půdy, podpora nové výstavby (urban sprawl)</li> <li>→ Deprivace okolí</li> <li>→ Znečištění podzemních vod</li> <li>→ Kontaminace staveb a technické infrastruktury</li> </ul>
<p><b>Sociální dopady</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Vyšší nezaměstnanost</li> <li>→ Sociální degradace</li> <li>→ Zvýšení potřebnosti sociálních dávek</li> <li>→ Zvýšení kriminality</li> <li>→ Výsledky vzdělávání</li> </ul>

*Zdroj: (Kadeřábková & Piecha, 2009), vlastní úprava*



### **4.3.1 Ekonomické a finanční dopady**

Kvůli lokalizaci brownfieldu v určitém území dochází ke ztrátě atraktivity oblasti jak pro obyvatele, tak i pro případné investory, návštěvníky a turisty. Tato ztráta atraktivity se pak odráží v celkovém negativním vnímání oblasti, což má za následek celkový útlum ekonomických aktivit. Pokles těchto aktivit se následně projeví i v poklesu daňové základny a výtěžnosti. Výskyt brownfieldů se tak může projevit například i v poklesu výnosů z místních poplatků apod.

Zanedbané lokality mohou mít výrazně negativní dopad i na hodnotu okolních nemovitostí, což se projevuje snížením jejich cen a výnosů z pronájmu. Studie podle Turečková et al. (2022) ukázaly, že čím blíže se nachází rezidenční nemovitost k brownfieldu, tím větší je pravděpodobnost, že její hodnota bude znehodnocena. Naopak, s nárůstem vzdálenosti od brownfieldu roste tržní hodnota nemovitostí. Přítomnost brownfieldů v okolí má za následek pokles poptávky po nemovitostech a snížení jejich cen, zvláště pokud jsou opuštěné lokality soustředěny kolem centra. Navíc počet brownfieldů v sousedství může také ovlivnit cenu nemovitostí – čím vyšší je jejich počet, tím nižší jsou obvykle ceny nemovitostí. Tyto faktory způsobují obavy a nejistotu u potenciálních kupců a pronajímatelů a v důsledku toho ovlivňují celkovou hodnotu a atraktivitu dané oblasti.

### **4.3.2 Enviromentální a územní dopady**

Předešlé procesy a využití území totiž často zanechaly stopy nejen na samotném území, ale i na nemovitostech, které mohou ohrožovat zdraví nebo životní prostředí. Proto je nezbytné tyto stopy odstraňovat, buď snadno nebo složitě, v závislosti na jejich povaze. Hlavním enviromentálním problémem je případný výskyt kontaminace horninového prostředí, podzemních a povrchových vod, staveb a technické infrastruktury způsobené předchozím využitím nemovitosti. Tato kontaminace má bezprostřední negativní vliv na životní prostředí a tím i následné ohrožení zdraví obyvatelstva. Proces revitalizace brownfieldů je často ohrožen zejména v lokalitách, kde je uvažováno o změně využití území, aniž by byla vyřešena problematika případného ekologického znečištění lokality a její sanace. (Kadeřábková & Piecha, 2009; Bergatt Jackson, c2005)

V důsledku nevyužívání ploch obsahujících brownfieldy dochází k nové výstavbě na greenfieldech, tím tak dochází k přesunu nových projektů z intravilánu do extravilánu sídel. To vede k zabírání volné krajiny, zatímco původně využívané plochy brownfieldů,

obvykle umístěné uvnitř měst, zůstávají nevyužity. Podpora nové výstavby je pak příčinou případného vzniku „urban sprawl“. Na územích s brownfieldy degraduje nevyužívaná infrastruktura, zatímco na greenfieldech se často realizuje její nová výstavba. Brownfieldy uvnitř měst také narušují územní ekonomiku sídla a vedou k nárůstu dopravní obslužnosti mezi městem a novou zástavbou.

### **4.3.3 Sociální dopady**

Než se z objektu stane brownfield, zpravidla poskytuje pracovní příležitosti, o které ale území v momentě ukončení činnosti přichází. S tímto ukončením provozu podniků je spojeno zvýšení nezaměstnanosti v dané lokalitě i jejím okolím. S rostoucí mírou nezaměstnanosti je pak spojena i zvyšující se kriminalita, která vede k dalšímu postupnému odlivu obyvatel z místa. Efekt vystěhovávání má pak za následek rozšiřující se neatraktivitu i na další blízké území. Území tak začíná trpět opuštěnými objekty i estetickou devastací a díky dominovému efektu může pak dojít k celkové devastaci rozsáhlého území. (Kadeřábková & Piecha, 2009)

## 5 Revitalizace brownfieldů

Otázka revitalizace brownfieldů, zůstává obrovskou výzvou pro urbanisty, developery a místní samosprávy. V posledních desetiletích získaly brownfieldy rostoucí politický význam kvůli klesající dostupnosti, zvyšujícím se nákladům a zvýšené ochraně volné zemědělské nebo přírodní půdy pro stavební účely v hustě osídlených oblastech. Účinnost revitalizačních snah však v mnoha regionech nespĺnila očekávání, brání jí četné překážky doprovázené různými dilematy. (Frantál et al., 2015/01/01)

Revitalizace brownfieldů, a tím pádem revitalizace starých nevyužitých objektů, bývá v počátku nákladnější a zdlouhavější proces než výstavba na zelené louce. Například ekologická rizika spojená s brownfieldy mohou snižovat zájem investorů o investice v dané oblasti. Kvůli již zmíněné vyšší nákladovosti a časové náročnosti mohou potenciální investory odradit. Podle Rydvalová & Zizka (2006/10/01) dlouhodobý horizont regenerace brownfieldů, odhadovaný až na 30 let v pesimistickém scénáři, může být dalším faktorem ovlivňujícím zájem investorů. I přes tyto negativní aspekty je důležité si uvědomit, že revitalizace brownfieldů může přinést mnoho ekonomických, sociálních a environmentálních benefitů, jako je uchování a tvorba pracovních míst, zvýšení konkurenceschopnosti regionu a zlepšení kvality života v postižených lokalitách. Představuje tak šetrnější a z dlouhodobého hlediska udržitelnější přístup nejen k městskému prostoru.

### 5.1 Obnova, revitalizace a rekonverze brownfieldů

Procesem obnovy, revitalizace a rekonverze lze dosáhnout změny stavu brownfieldů a jejich opětovného zapojení do života města.

**Obnova** je nejstarším pojmem spjatým s řízenou změnou urbánního prostředí, používaný především v minulosti. Rozsah a obsah byl často úzce spjat s ideovými záměry, které často přinesly necitlivé zásahy do historických urbánních struktur. Takovým příkladem jsou zásahy do měst v České republice, které probíhaly v období po 2. sv. válce až do počátku 90. let 20. století. Z těchto důvodů je pochopitelný odklon od používání tohoto termínu. Současným ekvivalentem je termín revitalizace. (Šilhánková, 2006)

**Revitalizace** v současné urbanistické terminologii vyjadřuje proces ekonomické, sociální a prostorové restrukturalizace urbanizovaných prostorů. V širším kontextu je revitalizace jedním z prvků rozvoje, které vedou k oživení nedostatečně využívaného nebo nedostatečně rozvinutého městského prostředí. Revitalizace se zaměřuje na oživení "přirozeně" zchátralého prostředí, tj. bez zásahů vyvolaných ničivými událostmi, ale spíše postupným úpadkem a chátráním. V kontextu tématiky brownfieldů se nejčastěji podle Šilhánkové (2006) uplatňují následující procesy:

- **Regenerace** – obnova a údržba existujících struktur stavebního fondu s cílem dosáhnout současných standardů a odstranit nevhodné prvky a způsoby využití;
- **Přestavba** – radikální úprava existujícího stavebního fondu, včetně možné výstavby nových objektů nebo jejich částečné náhrady nebo
- **Asanace** – plošná přestavba doprovázená úplnou demolicí původní zástavby a celkovou změnou půdorysné struktury, která spojena s naprostou změnou fyzického vzhledu lokality a úplnou výměnou obyvatelstva.

Rekonverze je specifickým pojmem, který je v našich podmínkách vnímám jako proces směřující k novému využití objektů, které ztratily svou původní funkci. Rekonverze je specifická právě tím, na rozdíl od revitalizace, že předem není definován stavební program a pracuje s existující urbanistickou, stavební a architektonickou strukturou. (Šilhánková, 2006)

## 5.2 Důvody revitalizace brownfieldů

Hlavními důvody pro revitalizaci nevyužívaných, zdevastovaných ploch a objektů podle Gremlica et al. (2003) jsou:

- *„efektivní a dlouhodobě udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce;*
- *zvýšení kompaktnosti obce a zkrácení přepravních vzdáleností;*
- *redukce zbytečných záborů půdy pro investice „na zelené louce“, které jsou v přímém rozporu s principy udržitelného rozvoje;*
- *možnost dalšího environmentálně šetrného využívání nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům;*

- výrazné snížení nákladů, které jinak úzce souvisejí s neregulovaným prostorovým růstem obce;
- zajištění zakázek pro místní firmy při sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách „brownfields“;
- podstatné zlepšení stavu jednotlivých složek životního prostředí po sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách „brownfields“;
- zvětšení celkové rozlohy veřejně přístupné zeleně na administrativním území obce úpravou vhodných „vyčištěných“ ploch;
- uvolnění prostoru pro nové investice, případně objektů pro potřeby obce;
- rozvoj podnikatelského sektoru po příchodu strategického investora spojený s vytvořením nových pracovních příležitostí a poklesem nezaměstnanosti;
- zhodnocení majetku (pozemků i nemovitostí) jednotlivců i organizací v okolí revitalizovaných „brownfields“;
- růst daňových výnosů obce;
- pozitivní změna estetického vzhledu obce;
- zvýšení kvality života občanů obce, (tento indikátor začíná mít čím dál větší váhu při rozhodování strategických investorů o umístění investice i při rozhodování jednotlivců o výstavbě rodinných domů).“

### 5.3 Výhody revitalizace brownfieldů vs. greenfield

Brownfieldy a greenfieldy představují dva typy lokalit s odlišnými charakteristikami a výzvami spojenými s jejich následným využitím. Při srovnání výstavby na brownfieldech a greenfieldech se objevují klíčové rozdíly. Brownfieldy často vyžadují sanaci ekologických zátěží a úpravy infrastruktury. Naopak greenfieldy mohou být atraktivní pro investory díky své čisté povaze a snazší dostupnosti pro nové projekty. Zároveň však výstavba na greenfieldech může znamenat ztrátu půdy určené pro zemědělské využití a zvýšení tlaku na rozvoj venkovských oblastí. (Rydvalová & Zizka, 2006/10/01)

Mezi výhody revitalizace brownfieldů před výstavbou na greenfieldech, podle Gremlica et al. (2003), lze zařadit několik zásadních kritérií:

- Vlastnictví – brownfieldy mají obvykle více vlastníků než greenfieldy;
- Změna územního plánu – brownfieldy často nevyžadují změnu územního plánu

- Napojení na technickou infrastrukturu – brownfieldy mohou vyžadovat pouze posílení technické infrastruktury;
- Nutnost dopravního napojení – brownfieldy mohou vyžadovat pouze úpravy dopravního napojení;
- Existující zázemí subdodavatelů a služeb a
- Dostatečné množství pracovních sil v obytných zónách v blízkém okolí či v dosahu MHD.

**Tabulka 4 Srovnání greenfieldů a brownfieldů z pohledu investora**

Kritérium	Greenfield		Průmyslová zóna z greenfieldu		Brownfield	
	Skutečnost	Hodnocení	Skutečnost	Hodnocení	Skutečnost	Hodnocení
Vlastnictví několika subjektů	většinou ano	-	většinou ano	-	většinou ne	+
Změna územního plánu	ano	-	ne	+	většinou ne	+
Nutnost napojení na technickou infrastrukturu	ano	-	ano	-	ne (někdy posílení)	+
Nutnost dopravního napojení	ano	-	ano	-	ne (někdy opravy)	+
Zhoršení životního prostředí (vytracení krajiny)	ano	-	ano	-	ne	+
Potřeba sanace ekologických zátěží	ne	+	ne	+	někdy ano	-
Demolice stávajících objektů	ne	+	ne	+	většinou ano	-

+ silná stránka, - slabá stránky

Zdroj: (Rydvalová & Zizka, 2006/10/01)

Komplexní pohled na problematiku srovnání greenfieldů a brownfieldů z pohledu investora zachycuje tabulka 4. Přestože v mnoha obcích existují rozsáhlé plochy brownfieldů (i v urbanizovaném území), v nových územních plánech se stále uvolňují nové rozvojové plochy na okrajích sídel. Tento přístup zhoršuje pozici již existujících brownfieldů a přispívá k vytváření nových brownfieldů. Kapitál investovaný do výstavby na greenfieldech pak chybí v již zastavěném území. Obce si také neuvědomují, že v

lokalitách brownfieldů je nedostatečně využita veškerá existující technická infrastruktura, kterou ovšem není možné zrušit. Naopak zastavěné greenfieldy je nutno napojit na novou infrastrukturu. (Bergatt Jackson, 2005)

Řešení problému spočívá v celkovém srovnání nákladů a přínosů spojených s využíváním brownfieldů a greenfieldů. Pokud se prokáže, že varianta revitalizace brownfieldů je životaschopná z hlediska investora i municipality, mělo by se přistoupit k případné změně územního plánu a komplexnímu rozvoji zanedbaného území. V případě, že se ukáže, že varianta regenerace brownfieldů není akceptovatelná, měla by se lokalita rozvíjet po částech nebo zatím ponechat jako nevyužitá, pokud není bezprostředně ohroženo zdraví obyvatel. (Rydvalová & Zizka, 2006/10/01)

## 5.4 Ekologizace brownfieldů

Základní složkou městských ekosystémů jsou parky, městské lesy a další zelená infrastruktura, které zlepšují městské prostředí. Jejich zastoupení v městském prostoru přispívá, přímo i nepřímo, k celkovému zlepšení tohoto prostředí, zdraví občanů i kvalitě života. Zároveň jsou i jedním z klíčů pro dosahování udržitelného rozvoje měst, podporují enviromentální udržitelnost.

Z důvodu rostoucí urbanizace se dostupnost půdy pro nové zelené plochy ve městech stává vzácnou. Místo pouhých ekonomických cílů by tak regenerace brownfieldů měla zahrnovat komplexní cíle – ekonomické, ekologické a sociální cíle, zejména v hustě osídlených městských oblastech. Všechny tyto cíle je vhodné souhrnně vnímat v otázce přeměny a revitalizace brownfieldů. Tyto plochy lze tak měnit nejen na nové funkční objekty ve smyslu přeměny na novou průmyslovou nebo společenskou funkci, ale lze na ně pohlížet i z pohledu ekologie – přeměny brownfieldů na greenfieldy – ozelenění brownfieldů. Jedná se tak o obnovu nebo znovu zavedení vegetace na brownfieldech prostřednictvím umělých nebo poloumělých opatření. Významná část projektů ekologizace brownfieldů by tak měla být realizována hlavně v osídlenějších a ekonomicky živějších oblastech. Ozelenění brownfieldů tak může poskytnout efektivní řešení negativních dopadů urbanizace tím, že využívá znečištěné nebo opuštěné pozemky k vytvoření prostředí, které je životaschopnější a zdravější.

### 5.4.1 Přínosy ekologizace brownfieldů pro životní prostředí

- **zlepšená kvalita ovzduší** – ozelenění brownfieldů napomáhá absorbovat atmosférické znečišťující látky a snižovat hladinu hluku, což přispívá ke zlepšení kvality ovzduší a života v městských oblastech,
- **adaptace na změnu klimatu** – zelené plochy vytvořené na brownfieldech mohou pomoci zmírnit nepříznivé účinky rostoucích teplot a měnících se vzorců srážek, poskytnout chladicí účinky a snížit efekt městského tepelného ostrova,
- **ochrana biologické rozmanitosti** – ozelenění brownfieldů může poskytnout životně důležitá stanoviště pro ohroženou divokou zvěř v městských oblastech a podporovat tak úsilí o zachování biologické rozmanitosti,
- **zvýšená ekologická rovnováha** – optimalizací stávajících zelených ploch lze zlepšit ekologickou rovnováhu v městských oblastech,
- **recyklace zdrojů a úspora půdy** – ozelenění brownfieldů podporuje udržitelný rozvoj měst opětovným využitím nedostatečně využívané půdy, snížením potřeby nové přeměny půdy. (Zhong et al., 2020/12/16)

### 5.4.2 Problém gentrifikace a enviromentální gentrifikace

Gentrifikace je proces, při kterém dochází k proměně sociálně ekonomických charakteristik oblastí, fyzického prostředí (bytový fond, infrastruktura a vybavení), celkové změně v kultuře a v ekonomice dané oblasti. Tato změna většinou vede k vytlačení původních obyvatel nižší ekonomické třídy a postupnému zvyšování podílu obyvatel s vyšším sociálně ekonomickým statusem, například z důvodu snížení nabídky cenově dostupného bydlení.

Environmentální gentrifikace se podle Maantay & Maroko (2018) může projevit v případě, kdy projekty zaměřené na ekologizaci brownfieldů přispívají ke gentrifikaci a následnému vysídlení stávajících obyvatel. Transformace kontaminované nebo jinak nevyužívané městské půdy na prospěšné zelené projekty nebo implementace ekologických inovací v komunitách s nižšími příjmy může zvýšit hodnotu nemovitostí v sousedství těchto projektů, zlepšit estetiku okolí a snížit míru kriminality, na druhou stranu může mít dopad na dostupnost cenově dostupného bydlení, změnu v obchodní a podnikatelské struktuře. Tyto změny následně přitahují developery, dochází k dalšímu zvyšování hodnoty nemovitostí, což vede k postupnému vysídlení původních socioekonomicky ohrožených obyvatel. Poblíž ozeleněných brownfieldů v méně



bohatých čtvrtích tak dochází k významnému nárůstu příjmů na obyvatele, tento vzrůst parametr tak poukazuje na oblasti, které procházejí gentrifikací. Tento typ gentrifikace může mít dopad na environmentální spravedlnost<sup>2</sup>, protože nejvíce postihuje obyvatelstvo s nižšími příjmy a zranitelné skupiny, které nesou největší zátěž životního prostředí.

Gentrifikace vyvolává obavy zejména v dnešních městských oblastech, zejména v průmyslových nebo post-průmyslových zemích, kde jsou možnosti cenově dostupného bydlení již omezené. Tento jev dále zhoršuje situaci ve městech s velkým počtem rasových nebo etnických menšin, kvůli historickým důsledkům rasové/etnické segregace zavedené prostřednictvím zvyků, veřejné politiky a zákonů, a také kvůli omezeným finančním možnostem těchto menšinových populací. V oblastech, kde gentrifikace začíná, a někdy i dříve, se nájem zvyšují, ceny nemovitostí tak rostou a stávající obyvatelé jsou nuceni opustit své domovy. Gentrifikace má také nepříznivé dopady na malé podniky v okolí a často dochází k relativně rychlým změnám ve struktuře obyvatelstva a zaměření soukromých podniků, což mění celkovou kulturní krajinu komunity natolik, že i když si původní obyvatelé finančně mohou dovolit zůstat, často se necítí, že stále patří do své čtvrti.

Proces ekologizace brownfieldů může stimulovat developerské nebo vládou iniciované projekty zelené infrastruktury a další velké projekty, které mohou být ve výsledku škodlivé pro stávající komunitu a přispívat ke gentrifikaci. Tento jev byl pozorován např. v oblastech sousedících s projekty ekologizace, jako je High Line Park v New Yorku a BeltLine v Atlantě, v 80. a 90. letech 20. století, kde díky úsilí aktivistů v oblasti environmentální spravedlnosti vzniklo množství komunitních zahrad na veřejném prostranství. Samotná existence těchto nově vybudovaných zahrad byla následně důvodem pro příliv obyvatel s vyšším ekonomickým statusem a nástupu gentrifikace. Proces ekologizace tak může mít paradoxně potenciál jejího usnadnění. (Maantay & Maroko, 2018)

---

<sup>2</sup> Environmentální spravedlnost je koncept a hnutí, které se zabývá nerovnostmi ve vztahu k životnímu prostředí a jeho dopadům na různé sociální skupiny, zejména na znevýhodněné skupiny obyvatel. Environmentální spravedlnost klade důraz na to, aby byly brány v úvahu názory a potřeby všech komunit při tvorbě politik a rozhodnutí souvisejících s životním prostředím, usiluje o to, aby žádná skupina obyvatel netrpěla zhoršováním životního prostředí. Zahrnuje také boj proti environmentálním nerovnostem, které vedou k tomu, že některé skupiny obyvatelstva mají nižší úroveň ochrany před negativními environmentálními vlivy než jiné.

## 5.5 Faktory revitalizace brownfieldů

Faktory úspěšné regenerace lze podle jejich charakteru rozdělit na politické, ekonomické, technické, enviromentální, sociokulturní a socioekonomické, viz tabulka 5.

**Tabulka 5 Faktory revitalizace podle jejich charakteru**

<b>Obecné faktory</b>	
Národní politika (legislativní, regulační a kontrolní nástroje)	Politický faktor
Dostupnost a kvalita informací (o existujících brownfieldech, nástrojích, nejlepší praxi apod.)	Informační faktor
Dostupnost finančních pobídek (dotace, subvence, fondy, daňová zvýhodnění apod.)	Ekonomický faktor
Přímé zahraniční investice	Ekonomický faktor
Veřejné mínění (politická angažovanost, přijímání inovací apod.)	Sociokulturní faktor
<b>Lokalizační faktory</b>	
Obecná lokalizace (regionální poloha v rámci země)	Geografický faktor
Specifická lokalizace (umístění v rámci místní prostorově-funkční struktury)	Geografický faktor
Koncentrace dalších brownfieldů v lokalitě (konkurence lokality)	Geografický faktor
Dopravní spojení (blízkost k páteřní silniční síti, železnici, letišti)	Geografický faktor
Fyzické podmínky území (terén, vlastnosti podloží apod.)	Fyzický faktor
Ochrana území (limity ochrany)	Enviromentální faktor
Ekonomický status lokality (míra nezaměstnanosti, míra podnikatelské aktivity)	Socioekonomický faktor
Sociální status lokality (sociální struktura a soudržnost místní komunity)	Sociokulturní faktor
Marketing místa (strategie místního rozvoje, územní plán apod.)	Socioekonomický faktor
Místní zapojení a spolupráce zainteresovaných stran	Sociokulturní faktor
<b>Specifické faktory lokality</b>	
Rozloha brownfield	Technický faktor
Předchozí využití (průmyslové, zemědělské, vojenské apod.)	Technický faktor
Budoucí očekávané využití (kvalita a proveditelnost projektu)	Technický faktor
Rozsah zastavěného území a technický stav budov	Technický faktor
Atraktivita lokality a objektů (historická a architektonická hodnota)	Socioekonomický faktor
Ekologická zátěž (rozsah kontaminace půdy a zdrojů podzemních vod)	Enviromentální faktor
Infrastruktura (vodovodní a kanalizační sítě apod.)	Technický faktor
Majetkové vztahy (struktura vlastníků, možnost prodeje)	Socioekonomický faktor
Cena pozemků a nemovitostí	Ekonomický faktor
Náklady na revitalizaci a doba návratnosti investice	Ekonomický faktor

*Zdroj: (Frantál et al., 2015/01/01)*

Podle Frantál et al. (2015/01/01) je faktorem revitalizace cokoli, co přispívá k požadovanému výsledku nebo konkrétnímu postupu. V kontextu regenerace pak faktor úspěchu zahrnuje různé prvky, jako jsou např. podmínky, okolnosti, aktéři. Tyto faktory jsou pak základní příčinou, proč o některé brownfieldy mají investoři, politici a další relevantní zúčastněné strany zájem a stávají se tak prioritní oblastí. Naproti tomu jiná lokalita, která zůstává mimo pozornost, zůstává zanedbána a zpustlá nebo byl u nich proces revitalizace neúspěšný.

Brownfieldy neexistují samy o sobě, nezávisle nebo ve vakuu, ale jsou produktem vzájemných vztahů mezi místy a sociálními a ekologickými procesy. Předchozí studie podle Frantál et al. (2015/01/01) a Frantál et al. (2015/04/30) naznačují, že mezi klíčové úspěšné faktory pro revitalizaci brownfieldů patří dekontaminace a náklady na regeneraci, přijatelná návratová doba investice pro investory, vládní pobídky, zaměřená politika urbanistického rozvoje a politické vedení, zapojení a spolupráce místních zúčastněných stran. Ukázalo se však, že kromě obecných legislativních, politických a ekonomických faktorů působících na národní nebo regionální úrovni hrají důležitou roli také místní geografické faktory. Navíc není ani možné předem říci, které z těchto faktorů hrají nejdůležitější roli. Studie provedené v USA, Kanadě a Velké Británii ukázaly, že hlavním důvodem, proč soukromý sektor investuje do revitalizace brownfieldů je návrat investice. Hlavním důvodem nezájmu ze strany soukromých investorů je pak negativní obraz lokality, nedostatek kapitálu a byrokratické překážky. V mnoha případech nemusí být příležitosti využity, pokud existují i subjektivní překážky, jako je slabá místní politická angažovanost, nedostatek informací, špatná komunikace a spolupráce zúčastněných stran. Podle Frantál et al. (2013/06/30) naopak měkké faktory, jako je politické vedení a adekvátní spolupráce mezi zúčastněnými stranami, mohou i při nedostatečných místních podmínkách a nízkému potenciálu vést k pozitivním výsledkům.

Frantál et al. (2013/06/30) potvrdili empiricky, že revitalizované brownfieldy jsou často umístěny v obcích s vyšším rozvojovým potenciálem. Tento potenciál je určen faktory a ukazateli jako:

- prostorová periferie (vzdálenost od regionálního centra, blízkost hlavních silničních sítí);

- úroveň místních podnikatelských aktivit (daňové příjmy na obyvatele, počet podnikatelů, úroveň vzdělání místní populace a podíl lidí pracujících ve terciálním sektoru) a
- kvalita místní infrastruktury.

Tato zjištění zdůrazňují důležitost zohlednění lokálních specifických faktorů při plánování a realizace projektů revitalizace brownfieldů s cílem maximalizovat jejich úspěch a dopad.

### **5.5.1 Faktory a bariéry revitalizace brownfieldů v České republice**

Podle Frantál et al. (2015/01/01) jsou v České republice nejdůležitějšími faktory pro úspěšnou regeneraci brownfieldů následující:

- Vyjasněné vlastnické vztahy a dostupnost pozemku k prodeji a rozvoji;
- Celkové náklady na regeneraci;
- Specifická lokalizace brownfieldů (zda se nacházejí na venkově, ve městě nebo v centru města) a
- Dopravní dostupnost (např. blízkost k dálnicím, letištím nebo železnicím)

Proces revitalizace brownfieldů je obecně omezen i mnoha překážkami, které se mohou lišit podle jejich charakteru a rozsahu. Podle Frantál et al. (2015/01/01) jsou ekonomické faktory považovány za největší bariéru. Následují je legislativní, procedurálně-administrativní a politické bariéry.

## **5.6 Aktéři revitalizace brownfieldů**

Aktéři nebo zúčastněné strany, kteří jsou zainteresovanými jednotlivci nebo skupinami, se účastní procesu revitalizace se svou iniciativou, čímž představují nezbytnou součást procesu revitalizace. Na aktéry zapojené do procesu revitalizace je možno pohlížet na základě dvou os – horizontální a vertikální. (Dvořáková Líšková et al., 2016)

V případě vertikální osy je v sestupném formátu „shora dolů“ a ve vzestupném formátu „zdola nahoru“ definována Evropská unie, stát, kraj, obec a občan. Horizontální osa poté představuje jednotlivé obory, kterými jsou již obory práva, ekonomie, architektury, územního rozvoje, sociologie, ekologie a další. Do horizontální osy patří i veřejný sektor, v tomto případě zejména ministerstva ČR. Aktéry lze rovněž rozřadit dle

působnosti do veřejného sektoru, privátního sektoru, neziskových sdružení či konzultantských organizací.

Hlavní aktéry zainteresované v problematice revitalizace brownfieldů podle Turečková (2024) lze shrnout a rozdělit následně, viz tabulka 6 níže:

**Tabulka 6 Hlavní zainteresované subjekty na řešení problémů s brownfieldy v ČR**

úroveň	subjekty veřejného sektoru	subjekty soukromého sektoru
<b>mezinárodní, EU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evropská komise;</li> <li>Evropský parlament</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mezinárodní investoři;</li> <li>finanční skupiny a</li> <li>mezinárodní vlastníci brownfieldů</li> </ul>
<b>národní</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Úřad vlády;</li> <li>Parlament;</li> <li>Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo kultury, případně další ministerstva;</li> <li>CzechInvest;</li> <li>Centrum pro regionální rozvoj ČR a jiné státní instituce a agentury;</li> <li>státní příspěvkové organizace a výzkumná centra;</li> <li>státní investoři</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>investoři;</li> <li>developeři;</li> <li>finanční skupiny;</li> <li>vlastníci brownfieldů s celostátní působností;</li> <li>veřejnost</li> </ul>
<b>regionální – krajská</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>krajské úřady a další instituce vyšší územní samosprávy, výbory a komise;</li> <li>regionální rozvojové agentury;</li> <li>příspěvkové organizace a</li> <li>jiné veřejné instituce na regionální úrovni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>regionální investoři;</li> <li>developeři;</li> <li>finanční skupiny a</li> <li>vlastníci brownfieldů, regionální veřejnost</li> </ul>
<b>místní – obecní</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obecní úřady a další instituce základní územní samosprávy, výbory a komise;</li> <li>jiná místní sdružení na úrovni obcí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>místní občané;</li> <li>vlastníci brownfieldů;</li> <li>firmy;</li> <li>občanská sdružení a spolky aj.</li> </ul>

*Zdroj: (Turečková, 2024), vlastní úprava*

## 5.7 Strategické dokumenty

Primární směry týkající se revitalizace brownfieldů, tak jak jsou nastíněny v současné době platných strategických dokumentech uvedených v tabulce 7, se odchyľují od významné dotační podpory pro příliv velkých investorů.

**Tabulka 7 Oblasti zapojení hlavních národních institucí veřejného sektoru do obnovy brownfieldů a jejich strategické dokumenty**

Instituce	Oblast	Strategický dokument	
Ministerstvo životního prostředí	Sanace kontaminovaných brownfieldů, upřednostňování obnovy a znovu využití brownfieldů → omezení záboru zemědělské půdy a rozšiřování zastavěných ploch	Státní politika životního prostředí České republiky 2030	<b>Národní strategie regeneraci brownfieldů 2019–2024 a Národní plán obnovy</b>
Ministerstvo pro místní rozvoj	Revitalizace brownfieldů pro zajištění bydlení, podnikatelské činnosti a aktivity volného času; omezení suburbanizaci a devastace krajiny, ochrana nezastavěného území, podpora reurbanizace → opora v územních studiích a spolupráce aktéru transformace brownfieldů	Strategie regionálního rozvoje ČR 2021, Politika územního rozvoje ČR, Zásady urbánní politiky ČR	
Ministerstvo průmyslu a obchodu	rekonstrukce a dostavba na brownfieldech pro účely bydlení a podnikání s ohledem na energetickou soběstačnost; transformace brownfieldů na ekonomicky produktivní, ekologicky a sociálně zdravá území za koordinované pomoci všech úrovní veřejné správy → celková regenerace území v souladu s principem trvale udržitelného rozvoje	Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití	
Ministerstvo zemědělství	obnova zemědělských brownfieldů preferováním investičních podpor pro jejich renovace + obecná podpora revitalizace brownfieldů ke snížení záboru zemědělské půdy	Strategie resortu Ministerstva zemědělství ČR s výhledem do roku 2030	
Ministerstvo kultury	podpora obnovy památek ve statusu brownfieldů s ohledem na jejich kulturně-historický význam	Strategie podpory využití potenciálu kulturního dědictví v kontextu politiky soudržnosti 2014	
CzechInvest	plošná podpora regenerace a znovuvyužití brownfieldů → lokality brownfieldů skýtají značný potenciál dalšího rozvoje		
Úřad vlády ČR	podpora regenerace brownfieldů a zamezení vzniku nových; eliminace procesu suburbanizace a deurbanizace; podpora pasivně energetického stavebnictví, mitigační opatření	Strategický rámec Česká republika 2030	

Zdroj: (Turečková, 2024), vlastní úprava

Důležitá role se přikládá i místním samosprávám, které tak hrají aktivní úlohu v rozhodování o regeneraci brownfieldů lokalizovaných v oblastech své správy, s akcentací lokálního veřejného zájmu, který by měl vézt k omezení suburbanizačních a deurbanizačních trendů. Důraz je kladen na minimalizaci záborů zemědělské půdy a zachování stability místních ekosystémů. Kontinuálně se též podporuje proces dekontaminace, revitalizace a sanace brownfieldů. (Turečková, 2024)

## 5.8 Dotační podpora pro revitalizaci brownfieldů

Aktuální dotační podporu projektů, týkajících se brownfieldů, lze podle CzechInvest (2023) dělit do tří skupin, a to na programy:

- Fond spravedlivé transformace;
- Tematické operační programy a
- Národní plán obnovy a státní programy.

### 5.8.1 Fond spravedlivé transformace

Cílem FST je podpora dekarbonizace Moravskoslezského, Ústeckého a Karlovarského kraje, podpora krajů, které jsou zatíženy procesem ukončení těžby uhlí. Skrze tento fond jsou podporovány tzv. strategické projekty a tematické výzvy, jejichž obsah je definován souborem specifických cílů.

Pro Ústecký kraj jde konkrétně o:

- **Priorita IV. Revitalizovaná území 21. století**
  - o Specifický cíl IV.1: Zlepšení využitelnosti území dotčeného těžbou uhlí pro nové aktivity a
  - o Specifický cíl IV.2: Vyšší využití a transformace potenciálu průmyslového dědictví regionu.

V Karlovarském kraji je definována:

- **Priorita 5 Regenerace**
  - o Specifický cíl 5.1: Regenerace brownfieldů a starých ekologických zátěží;
  - o Specifický cíl 5.2: Regenerace krajiny a nové zemědělství a
  - o Specifický cíl 5.3: Zelená města a obce.

Pro Moravskoslezský kraj je pak nastavena tato priorita:

- **Priorita 2: Nové využití území**
  - Specifický cíl 2.1: Revitalizace pohodnického území Karvinska a JIH;
  - Specifický cíl 2.2: Revitalizace území po těžbě a průmyslové činnosti pro nové využití a
  - Tematické výzvy: Místní transformace, Revitalizace strategických brownfieldů a dolů (CzechInvest, 2023)

## 5.8.2 Tematické operační programy

Níže jsou uvedeny aktivity podporované z tematických operačních programů a jsou podle CzechInvest (2023) relevantní pro revitalizaci brownfieldů.

Konkrétně se jedná o:

- **Operační program životní prostředí**
  - Specifický cíl 1.6 Posilování ochrany a zachování přírody, biologické rozmanitosti a zelené infrastruktury, a to i v městských oblastech, a snižování všech forem znečištění
    - Odstranění rizik kontaminace ohrožující lidské zdraví, vodní zdroje nebo ekosystémy
- **Operační program technologie a aplikace pro konkurenceschopnost**
  - Priorita 2 Rozvoj podnikání a konkurenceschopnosti
    - Rozvoj podnikatelské infrastruktury a nemovitostí pro potřeby malých a středních podniků
- **Integrovaný regionální operační program**
  - Priorita 5 Komunitně vedený místní rozvoj a rozvoj kulturního dědictví
    - Revitalizace kulturních památek
- **Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost**
  - Brownfield fond OP PIK
    - Podpora formou juniorního mezaninového úvěru se zvýhodněnou úrokovou sazbou, zvýhodnění ekonomiky regenerace brownfieldu oproti výstavbě na zelené louce



### 5.8.3 Národní plán obnovy a státní programy

Podle CzechInvest (2023) Národní plán obnovy doplňuje již dříve fungující státní programy, jako jsou Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití a program Brownfieldy. Národní plán obnovy výrazně navyšuje disponibilní zdroje právě na podporu regenerace brownfieldů ve veřejném vlastnictví, nezávisle na budoucím využití z komerčního hlediska.

#### - **Komponenta 2.8 Revitalizace zemí se starou stavební zátěží**

- 2.8.1 Regenerace významných strategických brownfieldů
  - Podporované činnosti: demolice a nová energeticky úsporná výstavba
- 2.8.2 Regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro nepodnikatelské využití
  - Podporované činnosti: energeticky úsporné rekonstrukce a demolice a následné založení tzv. „přírodního úložiště uhlíku“
- 2.8.3 Regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro nepodnikatelské využití
  - Podporované činnosti: renovace budov pro dosažení energetických úspor, demolice a výstavba energeticky úsporných budov

## 6 Charakteristika Jihočeského kraje

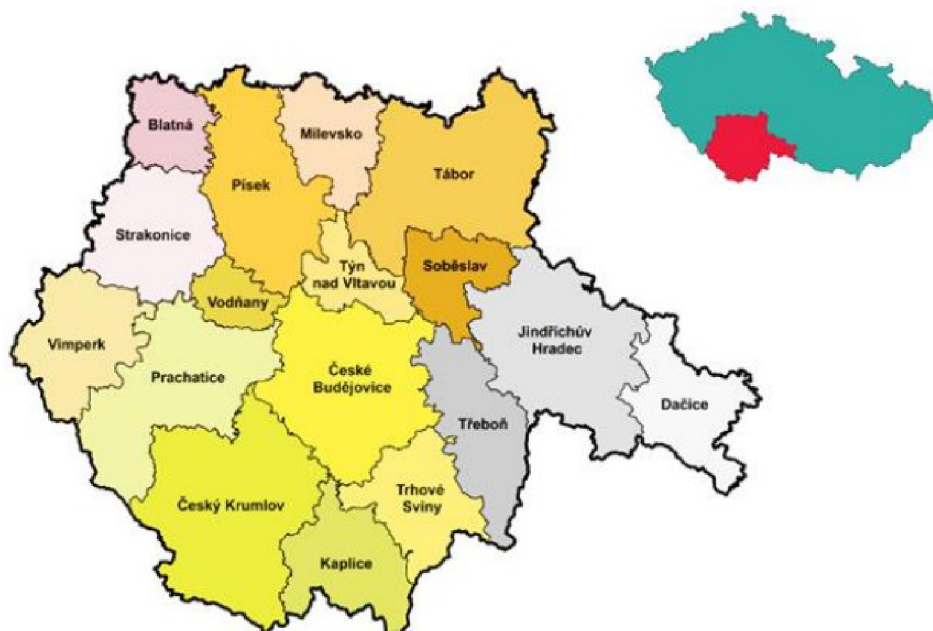
### 6.1 Územní charakteristika Jihočeského kraje

Jihočeský kraj je historicky považován za zemědělskou oblast s rozsáhlým rybníkářstvím a lesnictvím. Postupně se v minulém století začal rozvíjet i zpracovatelský průmysl. Podle PROGRAMU ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE NA OBDOBÍ 2021-2027 (c2022) je kraj geograficky kompaktní s jádrem v jihočeské kotlině, obklopený Šumavou na jihozápadě, výběžky Brd na severozápadě, Středočeskou vrchovinou na severu, Českomoravskou vrchovinou na východě a Novohradskými horami na jihovýchodě.

Průmysl se soustřeďuje zejména v aglomeraci Českých Budějovic a v okresech Tábor a Strakonice. Jihočeský kraj leží na jihu až jihozápadě České republiky a sousedí s Plzeňským, Středočeským, Jihomoravským krajem a Krajem Vysočina. Na jihu kraj hraničí s Německem a Rakouskem. Celková rozloha kraje činí 10 058 km<sup>2</sup>, což představuje 12,8 % celkové rozlohy České republiky. (PROGRAM ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE NA OBDOBÍ 2021-2027, c2022)

### 6.2 Administrativní členění Jihočeského kraje

Obrázek 2 Členění Jihočeského kraje dle SO ORP



Zdroj: (PROGRAM ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE NA OBDOBÍ 2021-2027, c2022)

Administrativně je Jihočeský kraj rozdělen na sedm okresů: České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek, Prachatice, Strakonice a Tábor. Dále se v kraji nachází 17 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP) a 37 správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem (SO POÚ). Členění dle OS ORP je zobrazeno na obrázku 2. Jihočeský kraj patří mezi území s výrazným zastoupením venkovských oblastí. V této oblasti lze identifikovat přítomnost příměstského venkova, který zahrnuje venkovské obce v rámci městských aglomerací, například okolí Českých Budějovic. Současné jsou zde patrné i formy odlehlého venkova, oblasti na periferii s často nepříznivými socioekonomickými parametry. Nejvíce obcí v Jihočeském kraji patří do kategorie s počtem obyvatel od 200 do 499, což představuje 32,4 %.

### 6.3 Demografické údaje Jihočeského kraje

K celkovému charakteru Jihočeského kraje jako venkovského prostoru přispívá i jeho populace. Nejvíce obyvatel se koncentruje v okrese České Budějovice, který představuje 30 % obyvatel kraje. Tato koncentrace je dána zejména velkým městem samotným, kde žije 93,9 tisíc osob. Naopak nejmenší obce s počtem obyvatel do 200 tvoří 37,0 % z celkového počtu obcí, ale pouze 4,1 % obyvatel kraje. (*PROGRAM ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE NA OBDOBÍ 2021-2027, c2022*)

**Tabulka 8 Vývoj počtu obyvatel v letech 2016–2022**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Celkem</b>	638 782	640 196	642 133	644 083	643 551	637 047	652 303
muži	315 113	316 013	317 268	318 468	318 048	315 242	321 352
ženy	323 669	324 183	324 865	325 615	325 503	321 805	330 951
0–14 let	99 112	100 169	101 230	101 919	102 490	101 569	104 421
15–64 let	417 841	414 856	412 313	410 332	407 042	399 791	409 223
65 let a více	121 829	125 171	128 590	131 832	134 019	135 687	138 659
<b>Průměrný věk</b>	42,3	42,5	42,7	42,8	43,0	43,2	43,1

Zdroj: (ČSÚ, 2023), vlastní zpracování

K roku 2018 žilo v kraji 642,1 tisíc obyvatel, což znamená přibližně 64 obyvatel na 1 km<sup>2</sup>. Jihočeský kraj je tak krajem s nejmenší hustotou obyvatelstva. Vývoj počtu obyvatelstva je ilustrován v tabulce 8, uvedená data od roku 2021 navazují na výsledky SLDB 2021 podle místa trvalého pobytu.

Obyvatelstvo kraje je ve srovnání s celou ČR poněkud starší, kdy například v roce 2018 byl průměrný věk v kraji 42,7 roku (v ČR 42,3 roku). Podle PROGRAMU

ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE NA OBDOBÍ 2021-2027 (c2022) se v následujících letech očekává, že populace Jihočeského kraje bude růst, především díky pozitivnímu migračnímu saldu. Tento předpoklad vychází z trendů vnitřní migrace v České republice v minulých letech. Avšak v dlouhodobém horizontu se očekává pokles populace, což je způsobeno vysokým podílem starších obyvatel a negativním přirozeným pohybem.

## 6.4 Ekonomické ukazatele Jihočeského kraje

V tabulce 9 jsou shrnuty vývojové statistiky Jihočeského kraje zahrnující makroekonomické údaje, nezaměstnanost a organizační statistiku. Přestože se HDP Jihočeského kraje v absolutním vyjádření ve sledovaném období zvyšoval, ostatní kraje rostly spíše rychlejším tempem. Ačkoli v rámci sledovaného období docházelo na území Jihočeského kraje k dynamickému hospodářskému růstu, nelze v rámci komparovaných regionů z pohledu kraje pozorovat trend konvergence k hospodářsky silnějším regionům České republiky, naopak dochází spíše k narůstání meziregionálních disparit.

Tabulka 9 Ekonomické ukazatele v letech 2018–2022

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>MAKROEKONOMICKÉ UKAZATELE</b>					
<b>Hrubý domácí produkt (mil. Kč)</b>	261 296	280 571	281 631	290 706	309 007
• na 1 obyvatele (Kč)	407 696	436 248	437 479	451 651	480 506
• průměr ČR = 100 (%)	80,1	80,4	82,0	79,1	75,7
<b>NEZAMĚŠTNANOST</b>					
<b>Obecná míra nezaměstnanosti</b>	1,4	1,8	1,8	1,8	1,4
% podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15–64 let)	2,38	2,31	3,19	2,82	2,98
Uchazeči celkem na 1 pracovní místo v evidenci úřadu práce	0,6	0,5	0,8	0,6	0,8
<b>ORGANIZAČNÍ STATISTIKA</b>					
<b>Registrované ekon. subjekty (k 31. 12.)</b>	166 419	165 373	166 853	168 648	169 260
• obchodní společnosti	17 154	17 657	18 146	18 784	19 273
• družstva	584	568	556	548	537
• státní podniky	2	2	2	2	2
• soukromí podnikatelé podnikající podle živnostenského zákona	116 751	117 977	118 889	119 924	119 836
• zemědělství podnikatelé (fyz. osoby)	5 157	5 215	5 287	5 351	5 386

Zdroj: (ČSÚ, 2023), vlastní zpracování

Pokud jde o hustotu registrovaných ekonomických subjektů na 1 000 obyvatel, Jihočeský kraj je hodnocen jako výrazně nadprůměrný. Největším centrem podnikatelské aktivity jsou České Budějovice a přilehlé oblasti (včetně SO POÚ Lišov, Hluboká nad Vltavou a Třeboň). Ekonomické subjekty jsou rovněž soustředěny kolem větších měst, jako jsou Písek, Tábor a Vyšší Brod. (*PROGRAM ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE NA OBDOBÍ 2021-2027, c2022*)

## 6.5 Brownfieldy v Jihočeském kraji

CzechInvest eviduje v Národní databázi celkem 205 lokalit v Jihočeském kraji, z nichž aktuálně publikovaných je 28. Tabulka 10 zobrazuje počty brownfieldů podle předchozího využití za jednotlivé okresy, v součtu za kraj a ČR. Tyto údaje jsou pravidelně zveřejňovány na webových stránkách CzechInvestu i na webu [www.brownfieldy.cz](http://www.brownfieldy.cz), kde jsou k dispozici pro jednotlivé administrativní jednotky.

Tabulka 10 Brownfieldy v Jihočeském kraji

Počty brownfieldů (ks) podle předchozí využití	Okresy							JHC	ČR
	ČB	ČK	JH	PI	PR	STR	TA		
Zemědělství	17	9	5	9	8	15	10	73	1 242
Průmysl	15	11	6	1	6	5	2	46	1 289
Vojenské areály, kasárny, střelnice	9	3	4	0	0	0	1	17	266
Jiné	5	3	2	4	2	0	2	18	283
Bydlení	3	9	1	0	1	2	2	18	221
Občanská vybavenost	2	0	3	6	4	4	5	24	729
Doprava	1	0	1	0	0	1	0	3	63
Cestovní ruch	0	2	1	0	1	0	0	4	70
(prázdné)	0	0	0	0	1	0	1	2	110
Těžba surovin	0	0	0	0	0	0	0	0	76
<b>Brownfieldů celkem</b>	<b>52</b>	<b>37</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>205</b>	<b>4 349</b>

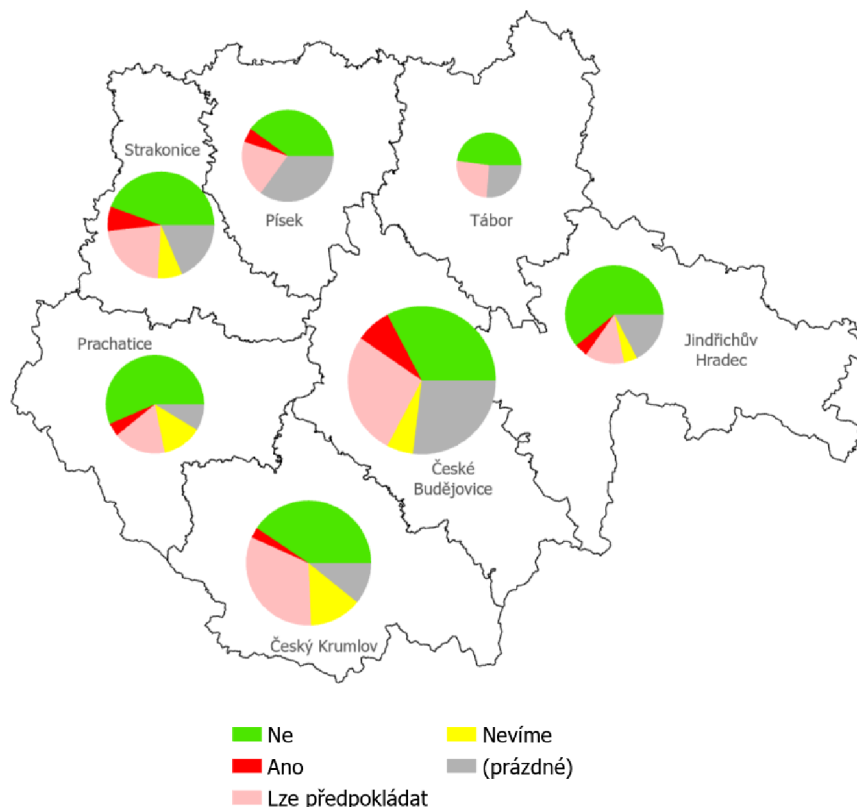
Zdroj: (Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest), vlastní zpracování

Neveřejná část obsahuje zbylé brownfieldy, jejichž majitelé nedali souhlas s uveřejněním bližších informací a publikováním ve veřejné části databáze (Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest). Účelem databáze je poskytovat přehled o počtu, charakteru a vývoji brownfieldů na území ČR. Veřejná část tak slouží jako nabídka lokalit pro investory. Neveřejná část slouží pro statistické účely o sledovaných jevech a přehledy o podpoře regenerací brownfieldů. Důležité je upozornit, že dostupné zdroje dat

jsou omezené, což ovlivňuje výsledky zobrazené v tabulce 9. Jak již bylo zmíněno, registrace opuštěných objektů a lokalit v Národní databázi brownfieldů v České republice závisí na vlastnících dotčených brownfieldů, kteří nemusí být motivováni k registraci a prohlášení svých nemovitostí za brownfieldy. (Škrabal, 2020)

### 6.5.1 Ekologické zatížení brownfieldů v Jihočeském kraji

Obrázek 3 Ekologické zatížení brownfieldů v Jihočeském kraji



Zdroj: (Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest), vlastní zpracování v ArcGIS Pro

Jak již bylo v práci zmíněno, ekologické znečištění brownfieldů představuje závažný problém s potenciálně škodlivými dopady na životní prostředí a lidské zdraví. Tyto opuštěné průmyslové nebo komerční lokality často obsahují zbytky chemických látek, ropných produktů, těžkých kovů a jiných nebezpečných látek, které mohou znečišťovat půdu, vodu a vzduch. Obrázek 3 poskytuje informace o ekologické zátěži brownfieldů v Jihočeském kraji na základě dostupných dat z Národní databáze brownfieldů. Z výsledků je patrné, že značná část brownfieldů je zatížena ekologickými problémy.

## 7 Výsledky a hodnocení

### 7.1 Statutární město České Budějovice

Tabulka 11 – Statutární město České Budějovice – Základní informace

<b>Typ sídla:</b>	Statutární město
<b>ORP:</b>	SO ORP České Budějovice
<b>LAU 1:</b>	CZ0311 – okres České Budějovice
<b>NUTS 3:</b>	CZ031 – Jihočeský kraj
<b>NUTS 2:</b>	CZ03 – Jihozápad
<b>Obec s pověřeným obecním úřadem:</b>	České Budějovice
<b>Obec s rozšířenou působností:</b>	České Budějovice
<b>Katastrální plocha (ha):</b>	5 571
<b>Počet obyvatel k 2022:</b>	96 417
<b>Nadmořská výška (m n.m.):</b>	381

Zdroj: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/544256-ceske-budejovice>

České Budějovice jsou přirozeným centrem jižních Čech a jsou jeho správním centrem, jak demonstruje tabulka 11. Katastrální výměra města je 5,5 tis. ha, je rozděleno do 7 městských částí a téměř 70 urbanistických obvodů. Do konce roku 2022 měly České Budějovice 96,4 tis. obyvatel, což tvoří téměř polovinu obyvatel okresu a necelých 15 % celého Jihočeského kraje; je tak 7. největším městem v České republice. Nárůst počtu obyvatel v posledních dvou letech, zachycený v tabulce 12, lze přikládat vlivu zejména geopolitické situace a jejím vlivem na migraci.

Město České Budějovice je hospodářsky nejvýznamnějším centrem na jihu Čech. Podnikatelské aktivity příznivě ovlivňuje geografická poloha, přírodní surovinové zdroje a zemědělská výroba ve spádových oblastech. Příznivě se projevuje i blízkost hranice s Rakouskem a Německem, která pomáhá rozvíjet podnikatelskou aktivitu i cestovní ruch. Podíl nezaměstnaných osob se významně neodchyluje od celorepublikového průměru, jeho výkyv směrem vzhůru v roce 2020, viz tabulka 12, je ovlivněn celosvětovou pandemií COVID19 a jeho vlivu na celosvětovou ekonomiku.

České Budějovice jsou i přirozeným dopravním uzlem železničním, silničním, jsou napojeny na celostátní komunikační síť. Město je významné i jako sídlo úřadů státní správy, středisko vzdělávání, kultury, zdravotnictví a dalších služeb.

**Tabulka 12 Statutární město České Budějovice – Počet a pohyb obyvatel, podíl nezaměstnaných osob**

Parametr / rok (k 31.12.)		2018	2019	2020	2021	2022
Počet obyvatel	celkem	94 014	94 463	94 229	93 426	96 417
	muži	44 987	45 310	45 206	44 854	46 072
	ženy	49 027	49 153	49 023	48 572	50 345
Celkový přírůstek/úbytek	celkem	151	449	-234	56	2 991
	muži	.	323	-104	-45	1 218
	ženy	.	126	-130	101	1 773
Přirozený přírůstek/úbytek	celkem	67	-42	-43	-215	-170
	muži	.	-16	13	-93	-60
	ženy	.	-26	-56	-122	-110
Přírůstek/úbytek stěhováním	celkem	84	491	-191	271	3 161
	muži	21	339	-117	48	1 278
	ženy	63	152	-74	223	1 883
Přistěhovalí	celkem	2 701	3 102	2 565	3 024	5 848
	muži	1 373	1 617	1 319	1 520	2 637
	ženy	1 328	1 485	1 246	1 504	3 211
Vystěhovalí	celkem	2 617	2 611	2 756	2 753	2 687
	muži	1 352	1 278	1 436	1 472	1 359
	ženy	1 265	1 333	1 320	1 281	1 328
Podíl nezaměstnaných osob (v %)	celkem	2,11	1,97	3,35	2,73	2,86
	ženy	2,17	2,02	3,34	2,80	3,22

Zdroj: (ČSÚ, 2023), vlastní zpracování

Významné postavení má jak v poskytování základního vzdělání pro nejužší okolí města, tak i středního vzdělání pro studenty z celého regionu. Město je i domovem tří vysokých škol – Jihočeské univerzity a Vysoké školy technické a ekonomické a Vysoké školy evropských a regionálních studií. Významné místo, díky pracovišti Akademie věd České republiky, město zaujímá i ve vědecké činnosti. V poskytování zdravotnických služeb má významné postavení Nemocnice České Budějovice se svou specializovanou lékařskou péčí. Za zmínku stojí i oblast kultury, ve městě působí Jihočeské divadlo, Jihočeské muzeum, Malé divadlo, Alšova Jihočeská galerie, ale i řada soukromých kulturních zařízení. V roce 2028 se město bude pyšnit titulem – Evropské město kultury 2028. (ČSÚ, ©2023)



## 7.2 Nedostavený areál v lokalitě Suchomel, ČB

### 7.2.1 Specifikace nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB

Obrázek 4 Ortofoto mapa nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB



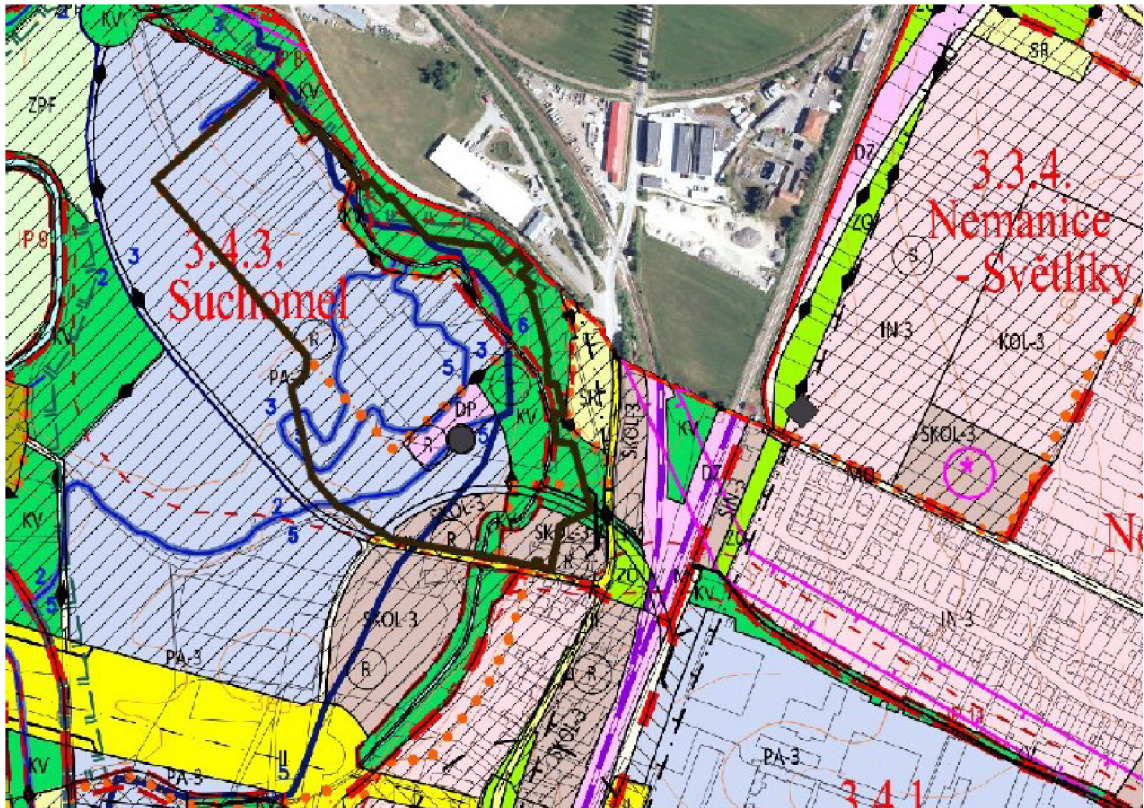
Zdroj: (Krajský úřad Jihočeského kraje (a))

Areál, viz obrázek 4, se nachází na okraji města České Budějovice v blízkosti výrobního areálu firmy Bosch a železnice. Jedná se o rozsáhlý nedostavěný areál firmy, v současné době je prázdný, areál je využíván pro paintball. (Krajský úřad Jihočeského kraje (a))

Jedná se o areál s budovami a betonovou plochou, krajského významu, o celkové rozloze 110 000 m<sup>2</sup>, z toho budovy tvoří plochu 15 530 m<sup>2</sup> a plocha z betonových panelů je o výměře 15 530 m<sup>2</sup>. Předchozí využití lokality bylo průmyslové. Hlavní budoucí využití dle platného územního plánu, viz obrázek 5, je možné jako území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu. Obvyklé a přípustné je umístění činností, dějů a zařízení výlučně výrobních průmyslových, popřípadě výlučně zemědělských pěstitelských a chovatelských v uzavřených areálech, a to takových, které nejsou přípustné v jiných zastavěných nebo zastavitelných územích a které podléhají zvláštnímu režimu. Přípustné jsou také sklady, skladové plochy a komunální provozovny, zařízení pro obchod a

administrativu, parkovací a odstavná stání a garáže do počtu 500 stání na jeden makroblok, služebny policie.

**Obrázek 5** Územní plán zobrazující situaci nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB



Zdroj: (Krajský úřad Jihočeského kraje (a))

Na území není dovolené provozovat stavby pro bydlení, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní dopravu. Areál lze ale využít jako odstavná a parkovací stání, garáže, k dopravní obsluze města, jako parkoviště městského významu. Další přípustné nebo podmíněné využití je podrobněji specifikováno v územní plánu, obrázek 5, Podmínky využití z ÚP: výroba PA-3.

Vlastnictví areálu je soukromé. Technická infrastruktura je na hranici pozemku. Ekologickou zátěž lze předpokládat. Vzdálenost objektu od dálnice je 5 km, od nejbližšího mezinárodního letiště 11,1 km, vzdálenost od nejbližší vlakové zastávky 2 km. K areálu vede příjezdová komunikace.

## 7.2.2 Bodové hodnocení nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB

Bodové hodnocení nedostavěného areálu Suchomel, ČB, vychází z Přílohy 1. Dle přidělených bodů jednotlivým parametrům, viz tabulka 13, lze následně vyhodnotit potenciál tohoto areálu.

**Tabulka 13 Bodové hodnocení parametrů nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB**

Potenciál místa z hlediska obce	Bodové hodnocení
Velikost pozemku	2
Snadnost zastavění	3
Časová dostupnost	4
Technická infrastruktura	1
Dopravní infrastruktura	4
Veřejná doprava	4
Potenciál užítku z hlediska investora	Bodové hodnocení
Dosažitelnost – dostupnost dálnice	4
Poloha v rámci obce	4
Omezení výstavby	4
Regulativy podle územně plánovací dokumentace	3
Ručení za závazky	2
Atraktivita	3
Dostupnost pracovních sil	1
Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů	4
Změna hodnoty místa z hlediska veř. zájmu o regeneraci brownfieldu	Bodové hodnocení
Vliv na podzemní vody, kontaminace objektu	1
Kvalita ovzduší	1
Mikroklima	0
Rozvoj města a vliv na okolí	2
Dodatečné efekty	1
Cestovní ruch	0
Prostorová funkčnost	1

*Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršiovová, 2011; Böhm, 2012), vlastní zpracování*

## 7.2.3 Potenciál nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB

Tabulka 14 udává sumu bodů za každé kritérium. Na základě součtu lze určit potenciál za každé kritérium. Potenciál je určen podle tabulky 1.

Tabulka 14 Vyhodnocení potenciálu nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB

Kritérium	Suma bodů	Potenciál
Potenciál místa z hlediska obce	18	Vysoký
Potenciál užítku z hlediska investora	25	Vysoký
Změna hodnoty místa z hlediska veř. zájmu o regeneraci brownfieldu	6	Vysoký

Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršiová, 2011; Böhm, 2012), vlastní zpracování

## 7.3 Komerční zóna Světlík – VG Park, ČB

### 7.3.1 Specifikace komerční zóny Světlík – VG Park, ČB

VGP Park České Budějovice se nachází na okraji statutárního města České Budějovice, v komerční zóně Světlík, viz obrázek 6. Lokalita poskytuje výborné dopravní spojení s městem, je umístěna v těsné blízkosti křižovatky I/34 a dálnice D3. Park je napojen na dálnici přímým nájezdem. Na rozloze 370 245 m<sup>2</sup> bude realizováno více než 126 290 m<sup>2</sup> prostor vhodných pro logistické, průmyslové a komerční aktivity.

Obrázek 6 VGP Park České Budějovice



Zdroj: <https://www.vgpparks.eu/>

Lokalita je vhodná pro logistiku a lehkou výrobu. Areál po svém dokončení bude zahrnovat dohromady 7 hal, viz obrázek 7, o celkové pronajimatelné ploše přes 130 tis. m<sup>2</sup>. Součástí výstavby je i rekonstrukce cyklostezky a revitalizace přilehlého rybníka pro podporu zdejší biodiverzity a zadržování vody v krajině.

**Obrázek 7 VGP Park České Budějovice – rozvržení areálu**

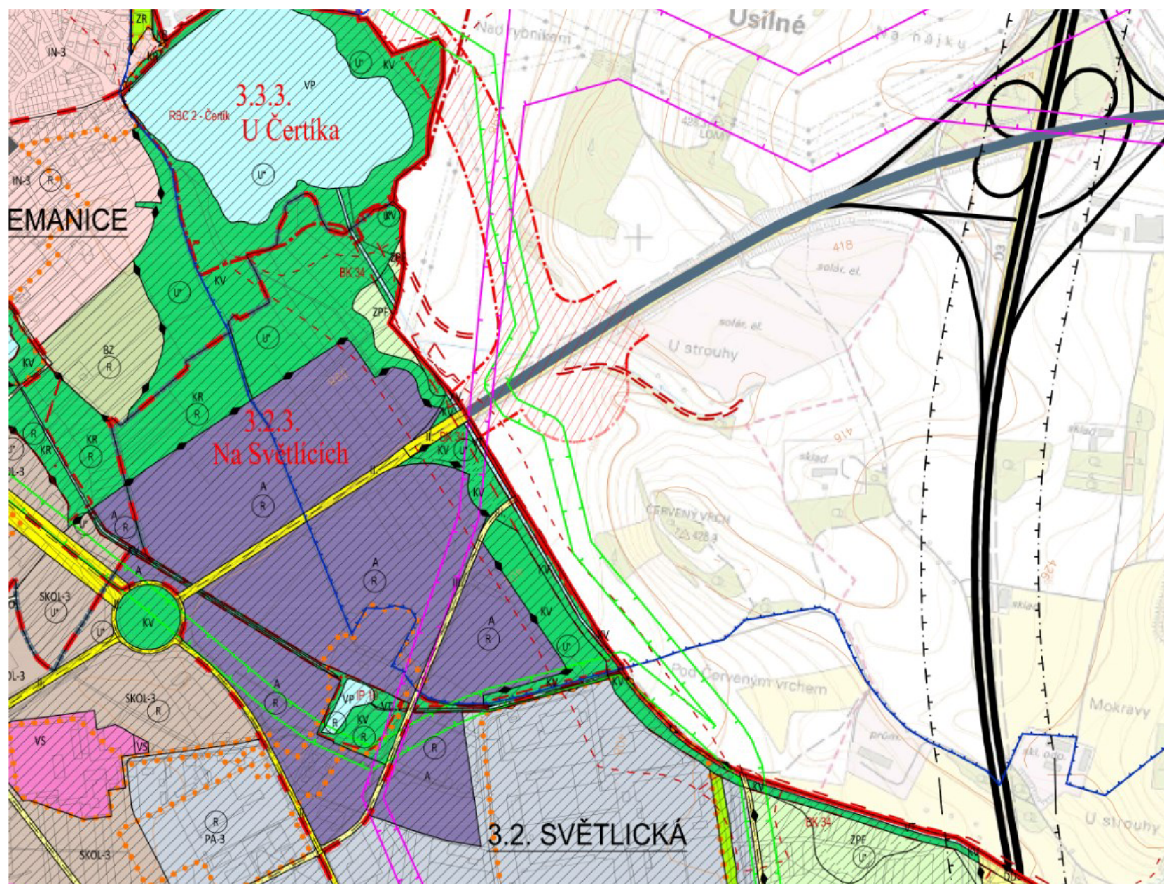


Zdroj: <https://www.vgpparks.eu/>

Logistický park přistupuje k životnímu prostředí šetrně, budovy budou osazeny fotovoltaikou na střechách, tepelnou rekuperací, zařízením pro úsporu vody nebo LED osvětlením. U všech nově realizovaných budov bude usilováno o získání zelené certifikace BREEAM Excellent. Samozřejmostí je již zmíněná kultivace a výsadba zeleně v okolí areálu.

Podle územní plánu města České Budějovice, viz obrázek 8, je toto území silně rozvojové, dynamickou oblastí. Tento fakt je způsoben hlavně plánovaným vedení dálnice a na ni v budoucnu směřovanými přivaděči dopravy. (Magistrát města České Budějovice, ©2021)

**Obrázek 8 Územní plán města České Budějovice**



Zdroj: (Magistrát města České Budějovice, ©2021)

### 7.3.2 Bodové hodnocení komerční zóny Světlík – VG Park, ČB

Bodové hodnocení komerční zóny Světlík – VG Park, ČB, vychází z Přílohy 1. Dle přidělených bodů jednotlivým parametrům, viz tabulka 15, lze následně vyhodnotit potenciál tohoto areálu.

**Tabulka 15 Bodové hodnocení parametrů komerční zóny Světlík – VG Park, ČB**

<b>Potenciál místa z hlediska obce</b>	<b>Bodové hodnocení</b>
Velikost pozemku	4
Snadnost zastavění	3
Časová dostupnost	1
Technická infrastruktura	0
Dopravní infrastruktura	4
Veřejná doprava	4
<b>Potenciál užítku z hlediska investora</b>	<b>Bodové hodnocení</b>
Dosažitelnost – dostupnost dálnice	4
Poloha v rámci obce	4
Omezení výstavby	4
Regulativy podle územně plánovací dokumentace	3
Ručení za závazky	4
Atraktivita	3
Dostupnost pracovních sil	1
Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů	4
<b>Změna hodnoty místa z hlediska veř. zájmu o regeneraci brownfieldu</b>	<b>Bodové hodnocení</b>
Vliv na podzemní vody, kontaminace objektu	-1
Kvalita ovzduší	1
Mikroklima	1
Rozvoj města a vliv na okolí	2
Dodatečné efekty	0
Cestovní ruch	0
Prostorová funkčnost	1

*Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršová, 2011; Böhm, 2012), vlastní zpracování*

### 7.3.3 Potenciál komerční zóny Světlík – VG Park, ČB

Tabulka 16 udává sumu bodů za každé kritérium. Na základě součtu lze určit potenciál za každé kritérium. Potenciál je určen podle tabulky 1.

Tabulka 16 Vyhodnocení potenciálu nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB

Kritérium	Suma bodů	Potenciál
Potenciál místa z hlediska obce	16	Specifický
Potenciál užitku z hlediska investora	27	Vysoký
Změna hodnoty místa z hlediska veř. zájmu o regeneraci brownfieldu	4	Specifický

Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršová, 2011; Böhm, 2012), vlastní zpracování

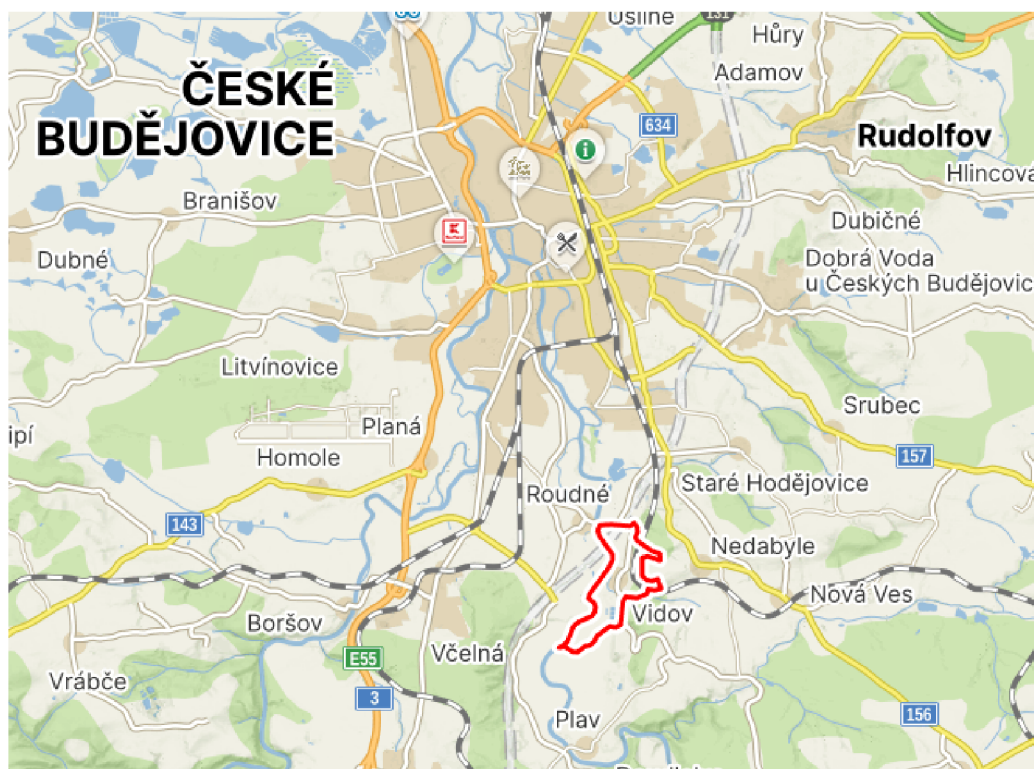
## 7.4 Obec Vidov

Tabulka 17 Obec Vidov – Základní informace

Typ sídla:	Obec
ORP:	SO ORP České Budějovice
LAU 1:	CZ0311 – okres České Budějovice
NUTS 3:	CZ031 – Jihočeský kraj
NUTS 2:	CZ03 – Jihozápad
Obec s pověřeným obecním úřadem:	České Budějovice
Obec s rozšířenou působností:	České Budějovice
Katastrální plocha (ha):	123
Počet obyvatel k 2022:	603
Nadmořská výška (m n.m.):	396

Zdroj: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/535737-vidov>

Obrázek 9 Obec Vidov – Vymezení katastrálního území obce



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)



Obec Vidov leží přibližně 6 kilometrů jihovýchodně od centra statutárního města Českých Budějovic, viz obrázek 9. Základní informace o obci obsahuje tabulka 17.

Od roku 1993 je obec Vidov členem Svazku měst a obcí regionu Pomalší a od roku 2006 je součástí Místní akční skupiny (MAS) Pomalší o.p.s., což usnadňuje získávání finančních prostředků pro jeho další rozvoj. Od roku 1999 se Vidov zapojil do Programu obnovy venkova (POV), který vedl k postavení nové obecní budovy na návsi v roce 2000. V této budově dnes sídlí obecní úřad v prvním patře a v přízemí je umístěn hostinec. (Obec VIDOVO, 2022)

Od roku 2023 je i součástí Dobrovolného svazku obcí Svazková škola MALŠE, jehož předmětem je spolupráce členů v oblasti školství, tedy při výstavbě a provozu nové budovy základní školy, následného zajišťování výchovy, vzdělávání a poskytování služeb.

**Tabulka 18 Obec Vidov – Počet a pohyb obyvatel, podíl nezaměstnaných osob**

Parametr / rok (k 31.12.)		2018	2019	2020	2021	2022
Počet obyvatel	celkem	580	603	607	610	603
	muži	294	311	312	306	302
	ženy	286	292	295	304	301
Celkový přírůstek/úbytek	celkem	20	23	4	.	-7
	muži	.	17	1	-8	-4
	ženy	.	6	3	8	-3
Přirozený přírůstek/úbytek	celkem	3	3	8	.	-3
	muži	.	2	3	-1	-4
	ženy	.	1	5	1	1
Přírůstek/úbytek stěhováním	celkem	17	20	-4	.	-4
	muži	9	15	-2	-7	.
	ženy	8	5	-2	7	-4
Přistěhovalí	celkem	33	30	21	29	20
	muži	17	18	9	10	10
	ženy	16	12	12	19	10
Vystěhovalí	celkem	16	10	25	29	24
	muži	8	3	11	17	10
	ženy	8	7	14	12	14
Podíl nezaměstnaných osob (v %)	celkem	1,21	1,66	2,95	2,26	1,82
	ženy	1,01	1,47	2,87	0,95	1,88

Zdroj: (ČSÚ, 2023), vlastní zpracování

Během posledních 30 let došlo v obci Vidov k významnému nárůstu počtu obyvatel. Vývoj v posledních letech zachycuje tabulka 18. V případě obce Vidov se pozitivně projevuje, v počtu obyvatel, suburbanizace, kdy se mladé rodiny stěhují z velkých měst do okolních obcí. Hlavním faktorem je tak poloha obce v dojezdové vzdálenosti krajského města České Budějovice a rozvoj bytové výstavby. (Obec VIDOV (a), 2022)

Během posledních 10 let lze pozorovat rostoucí trend v počtu ekonomických subjektů v obci. V roce 2021 bylo v obci celkem zaregistrováno 159 ekonomických subjektů, z nichž 82 vykazovalo aktivitu. Většinou se jedná o jednotlivce provozující živnost bez zaměstnanců nebo malé a mikropodniky s 1 až 19 zaměstnanci. (Obec VIDOV (a), 2022)

Obec Vidov se nachází na silnici III/15523, která spojuje České Budějovice s Borovnicí. Podél řeky Malše prochází cyklostezka číslo 1018. Železniční trať číslo 199 vede skrz obec směrem do Českých Velenic, avšak ve Vidově není žádná zastávka. Kolem obce prochází dálnice D3 na estakádě. Do Vidova jezdí městská hromadná doprava linkou 10 z Českých Budějovic, a také linkové autobusy. (Obec VIDOV (a), 2022)

## **7.5 Úprava vody Vidov**

### **7.5.1 Specifikace úpravy vody Vidov**

Areál, viz obrázek 10, se nachází v centru obce Vidov uprostřed zástavby rodinných domů, jde o betonovou halu o jednom podlaží. Úprava vody byla vybudována v 70. – 80. letech 20. století, budova nezapadá do celku obce, hmotově převyšuje stávající domy a nerespektuje krajinu ani stávající venkovskou zástavbu. V současné době je areál prázdný, nevyužívaný. (Krajský úřad Jihočeského kraje (b))

Jedná se o areál krajského významu, přechází průmyslové využití, o rozloze 5 483 m<sup>2</sup>, se zastavěnou plochou 2 044 m<sup>2</sup>. Původním vlastníkem byla obec, minulý rok, v roce 2023, proběhl převod prodejem na Dobrovolný svazek obcí Svazková škola MALŠE. Prodej byl schválen na jednání zastupitelstva obce ze dne 17.10.2023. (Obec VIDOV (b))

Záměrem Dobrovolného svazku obcí Svazková škola MALŠE je výstavba a provozování svazkové školy pro obce, které jsou členy tohoto svazku, konkrétně se jedná o obce: Borovnice, Doudleby, Doubravice, Heřmaň, Komařice, Nová Ves, Plav, Střížov,

Vidov a Roudné. Plánovaná škola, jejíž vizualizaci zobrazuje obrázek 11, poskytne 540 míst pro děti jmenovaných obcí, základní škola nabídne dvě třídy v každém ročníku, a to včetně veškerého potřebného vybavení, jako je např. tělocvična, jídelna a družina. (Vodička, 2023)

**Obrázek 10** Ortofoto mapa úpravny vody Vidov



*Zdroj: (Krajský úřad Jihočeského kraje (b))*

Z tohoto důvodu došlo i k úpravě územního plánu, z ploch smíšených obytných na plochy občanského vybavení, viz obrázek 12. Cílem je zajistit v obci dostatečnou nabídku potřebné občanské vybavenosti. (Obec VÍDOV (b))

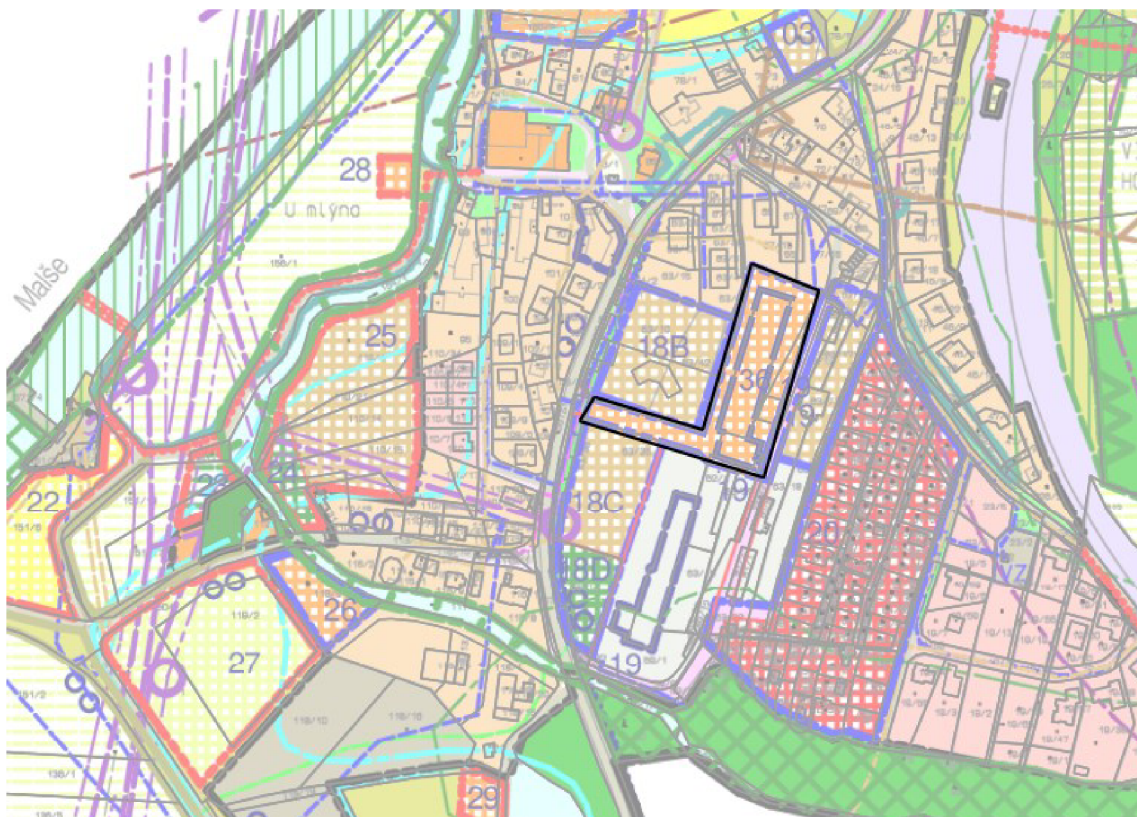
Technická infrastruktura je ve vzdálenosti více než 1 km. Ekologická zátěž není známa. Vzdálenost objektu od dálnice je 10 km, od nejbližšího mezinárodního letiště 101,1 km, vzdálenost od nejbližší vlakové zastávky 10 km. K areálu vede nevyhovující příjezdová komunikace.

**Obrázek 11** Vizualizace Svazkové školy MALŠE



Zdroj: (Krupauer et al., 2023), vlastní úprava

**Obrázek 12** Územní plán zobrazující situaci úpravy vody Vidov v obci



Zdroj: (Obec VIDOV (b)), vlastní úprava

## 7.5.2 Bodové hodnocení úpravny vody Vidov

Bodové hodnocení úpravny vody Vidov vychází z Přílohy 1. Dle přidělených bodů jednotlivým parametrům, viz tabulka 19, lze následně vyhodnotit potenciál tohoto areálu.

Tabulka 19 Bodové hodnocení parametrů úpravny vody Vidov

Potenciál místa z hlediska obce	Bodové hodnocení
Velikost pozemku	2
Snadnost zastavění	3
Časová dostupnost	4
Technická infrastruktura	1
Dopravní infrastruktura	4
Veřejná doprava	4
Potenciál užítku z hlediska investora	Bodové hodnocení
Dosažitelnost – dostupnost dálnice	4
Poloha v rámci obce	3
Omezení výstavby	4
Regulativy podle územně plánovací dokumentace	3
Ručení za závazky	4
Atraktivita	2
Dostupnost pracovních sil	1
Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů	2
Změna hodnoty místa z hlediska veř. zájmu o regeneraci brownfieldu	Bodové hodnocení
Vliv na podzemní vody, kontaminace objektu	1
Kvalita ovzduší	1
Mikroklima	0
Rozvoj města a vliv na okolí	1
Dodatečné efekty	2
Cestovní ruch	0
Prostorová funkčnost	2

Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršiová, 2011; Böhm, 2012), vlastní zpracování

## 7.5.3 Potenciál úpravny vody Vidov

Tabulka 20 Vyhodnocení potenciálu úpravny vody Vidov

Kritérium	Suma bodů	Potenciál
Potenciál místa z hlediska obce	19	Vysoký
Potenciál užítku z hlediska investora	23	Specifický
Změna hodnoty místa z hlediska veř. zájmu o regeneraci brownfieldu	7	Vysoký

Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršiová, 2011; Böhm, 2012), vlastní zpracování

Tabulka 20 udává sumu bodů za každé kritérium. Na základě součtu lze určit potenciál za každé kritérium. Potenciál je určen podle tabulky 1.

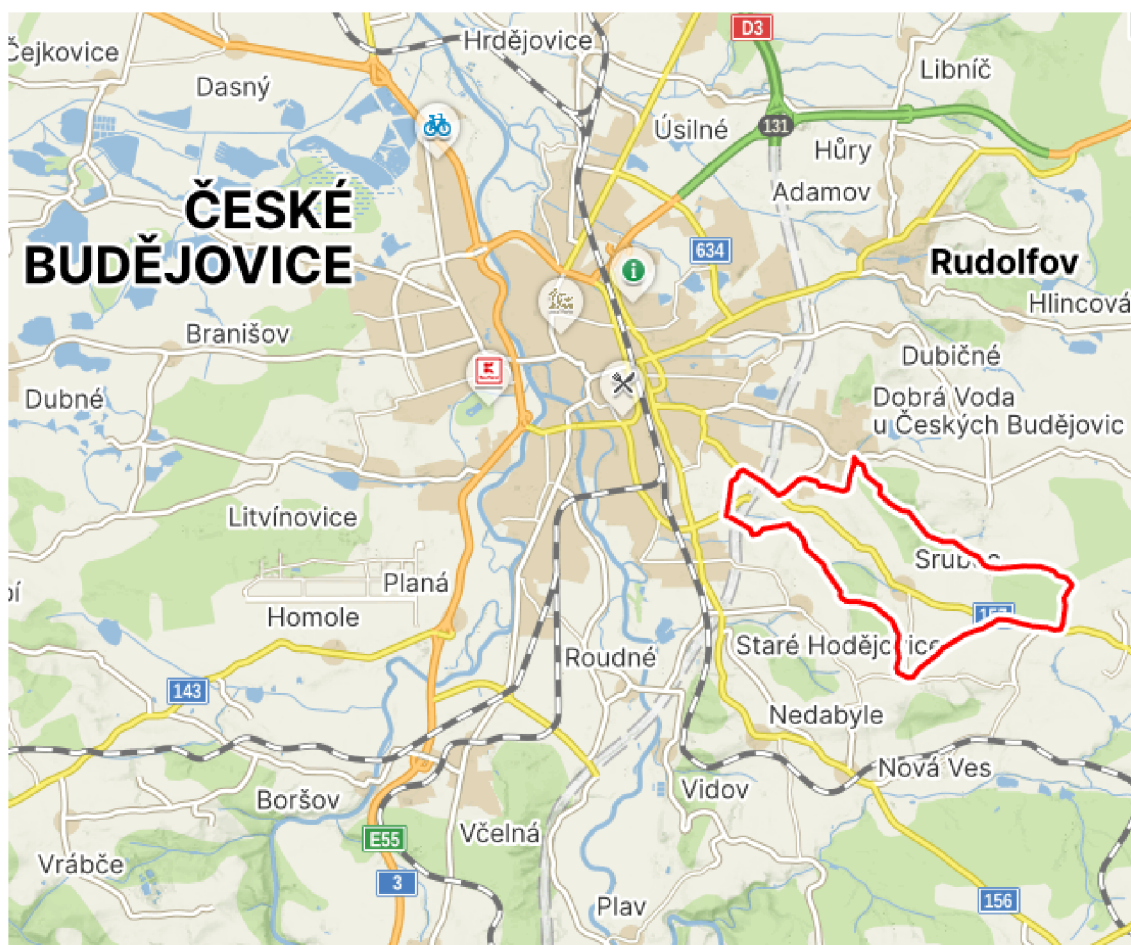
## 7.6 Obec Srubec

Tabulka 21 Obec Srubec – Základní informace

<b>Typ sídla:</b>	Obec
<b>ORP:</b>	SO ORP České Budějovice
<b>LAU 1:</b>	CZ0311 – okres České Budějovice
<b>NUTS 3:</b>	CZ031 – Jihočeský kraj
<b>NUTS 2:</b>	CZ03 – Jihozápad
<b>Obec s pověřeným obecním úřadem:</b>	České Budějovice
<b>Obec s rozšířenou působností:</b>	České Budějovice
<b>Katastrální plocha (ha):</b>	600
<b>Počet obyvatel k 2022:</b>	2901
<b>Nadmořská výška (m n.m.):</b>	515

Zdroj: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/545066-srubec>

Obrázek 13 Obec Srubec – Vymezení katastrálního území obce



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Obec Srubec těsně sousedí s krajským městem České Budějovice. Poloha obce, viz obrázek 12, hraje klíčovou roli v jejím rozvoji, blízkost Českých Budějovic zvýhodňuje Srubec jako destinaci pro rozvoj příměstského bydlení. Základní administrativní popis obce poskytuje tabulka 21. Na rozdíl od tradiční venkovské oblasti obec Srubec nestrádá problémem vylidňování; spíše naopak, rychlý příliv nových obyvatel s sebou přináší výzvy v oblasti dopravního zatížení, kapacity infrastruktury a zachování kvality života. (Obec Srubec, 2020)

**Tabulka 22 Obec Srubec – Počet a pohyb obyvatel, podíl nezaměstnaných osob**

Parametr / rok (k 31.12.)		2018	2019	2020	2021	2022
Počet obyvatel	celkem	2 650	2 716	2 816	2 901	2 975
	muži	1 349	1 376	1 418	1 439	1 478
	ženy	1 301	1 340	1 398	1 462	1 497
Celkový přírůstek/úbytek	celkem	124	66	100	108	74
	muži	.	27	42	32	39
	ženy	.	39	58	76	35
Přirozený přírůstek/úbytek	celkem	16	16	23	15	26
	muži	.	6	11	3	13
	ženy	.	10	12	12	13
Přírůstek/úbytek stěhováním	celkem	108	50	77	93	48
	muži	46	21	31	29	26
	ženy	62	29	46	64	22
Přistěhovalí	celkem	172	137	151	151	115
	muži	80	66	68	68	52
	ženy	92	71	83	83	63
Vystěhovalí	celkem	64	87	74	58	67
	muži	34	45	37	39	26
	ženy	30	42	37	19	41
Podíl nezaměstnaných osob (v %)	celkem	1,00	0,80	1,70	2,20	1,30
	ženy	1,00	0,80	1,40	2,40	1,50

*Zdroj: (ČSÚ, 2023), vlastní zpracování*

V období od roku 1990 do roku 2020 došlo k výraznému nárůstu populace obce. Obec Srubec je nejrychleji rostoucí obcí v Jihočeském kraji. V tabulce 22 je zachycen znatelný vysoký nárůst narozených a poměr mezi přistěhovalými a vystěhovalými. V důsledku migrace se od 90. let rozrostly všechny věkové skupiny obyvatel, avšak každá s odlišným tempem, což ovlivnilo zastoupení v populaci. Zejména se zvýšilo procentuální

zastoupení produktivního obyvatelstva. Celkově lze pozorovat omlazení věkové struktury populace. (Obec Srubec, 2020)

V obci se převážně rozvíjí funkce bydlení, zatímco průmyslová a výrobní sféra je zastoupena jen minimálně. V souvislosti s výstavbou dálnice D3 lze předpokládat rozvoj komerčních funkcí podél této dopravní tepny, nicméně výrazný nárůst sekundární sféry v obci není očekáván. Obci chybí významný zaměstnavatel. Vzhledem k charakteru obce, který je převážně obytný, ekonomická funkce postupně ztrácí svůj význam. Rozvoj ekonomiky v obci je vázán na spádová střediska.

Nespornou výhodou obce je napojení na MHD Českých Budějovic, krajské město je vzdálené pouhých 7 km. Frekvence spojů ve všední dny je 30 minut v ranní a odpolední špičce, po zbytek dne pak 60 minut, víkendové spoje projíždí obcí jedenkrát za 90 minut. Obsluha obce probíhá dvěma linkami MHD. (Obec Srubec, 2020)

## **7.7 Přístavba základní školy Srubec**

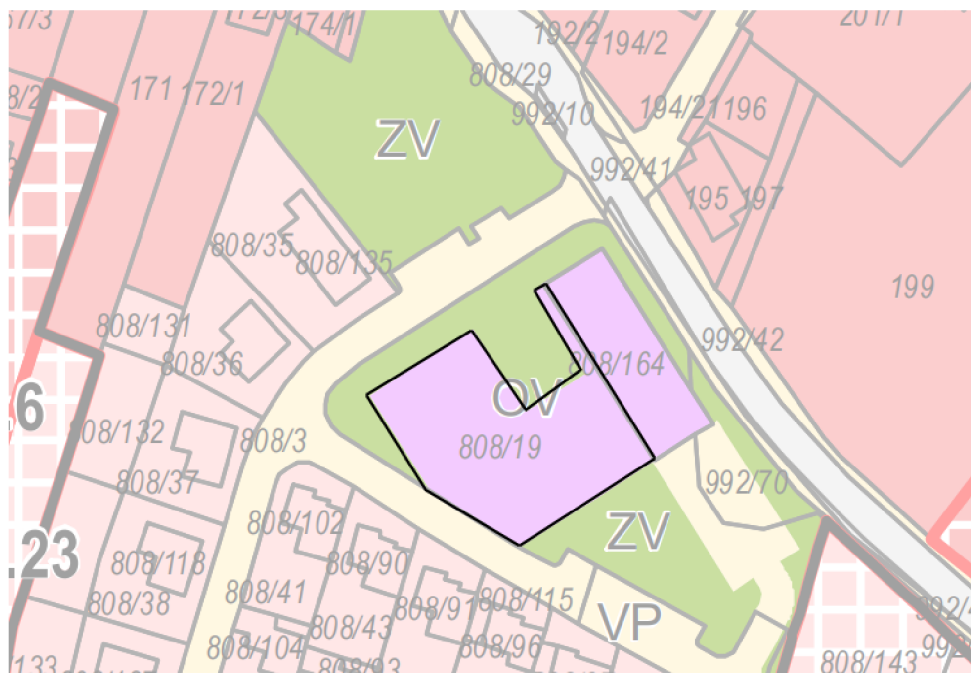
### **7.7.1 Specifikace přístavby základní školy Srubec**

Koncem května 2020 proběhla kolaudace Základní školy na Slunečné stráni u Ledenické ulice. Otevřela se tak škola, která pojmula 5 tříd 1. stupně základní školy a jedné třídy mateřské školy pro předškoláky, umístění v územním plánu ilustruje obrázek 14. Vzhledem ke kontinuálnímu nárůstu obyvatel obce bylo potřeba dále navýšit kapacitu školy. Z tohoto důvodu bylo vedením obce rozhodnuto o rozšíření budovy – přístavby. Škola se tak měla rozšířit o novou tělocvičnu, plnohodnotnou školní jídelnu i další učebny nejen pro výuku, ale i jako zázemí pro kroužky a tvořivé dílny. V roce 2022 tak došlo k realizaci záměru.

Přístavba nové školy, viz obrázek 15, byla otevřena 4. září 2023, kdy přivítala 36 nových žáků. Celá škola má nyní celkem 10 kmenových tříd pro první stupeň a tři samostatné družiny. Škola plánuje do roku 2029 plnou obsazenost, každý rok budou otvírány dvě třídy pro nové žáky. (Obec Srubec, 2020)



**Obrázek 14 Územní plán zobrazující situaci přístavby základní školy Srubec v obci**



*Zdroj: (Obec Srubec, 2020), vlastní úprava*

**Obrázek 15 Přístavba Základní školy Srubec**



*Zdroj: (Obec Srubec, 2020), vlastní úprava*

## 7.7.2 Bodové hodnocení přístavby základní školy Srubec

Bodové hodnocení přístavby základní školy Srubec vychází z Přílohy 1. Dle přidělených bodů jednotlivým parametrům, viz tabulka 23, lze následně vyhodnotit potenciál tohoto areálu.

**Tabulka 23 Bodové hodnocení parametrů přístavby základní školy Srubec**

<b>Potenciál místa z hlediska obce</b>	<b>Bodové hodnocení</b>
Velikost pozemku	2
Snadnost zastavění	2
Časová dostupnost	2
Technická infrastruktura	0
Dopravní infrastruktura	4
Veřejná doprava	4
<b>Potenciál užítka z hlediska investora</b>	<b>Bodové hodnocení</b>
Dosažitelnost – dostupnost dálnice	4
Poloha v rámci obce	3
Omezení výstavby	4
Regulativy podle územně plánovací dokumentace	3
Ručení za závazky	4
Atraktivita	3
Dostupnost pracovních sil	1
Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů	3
<b>Změna hodnoty místa z hlediska veř. zájmu o regeneraci brownfieldu</b>	<b>Bodové hodnocení</b>
Vliv na podzemní vody, kontaminace objektu	-1
Kvalita ovzduší	1
Mikroklima	1
Rozvoj města a vliv na okolí	1
Dodatečné efekty	2
Cestovní ruch	0
Prostorová funkčnost	2

*Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršová, 2011; Böhm, 2012), vlastní zpracování*

## 7.7.3 Potenciál přístavby základní školy Srubec

Tabulka 24 udává sumu bodů za každé kritérium. Na základě součtu lze určit potenciál za každé kritérium. Potenciál je určen podle tabulky 1.

Tabulka 24 Vyhodnocení potenciálu přístavby základní školy Srubec

Kritérium	Suma bodů	Potenciál
Potenciál místa z hlediska obce	14	Specifický
Potenciál užítku z hlediska investora	25	Vysoký
Změna hodnoty místa z hlediska veř. zájmu o regeneraci brownfieldu	6	Vysoký

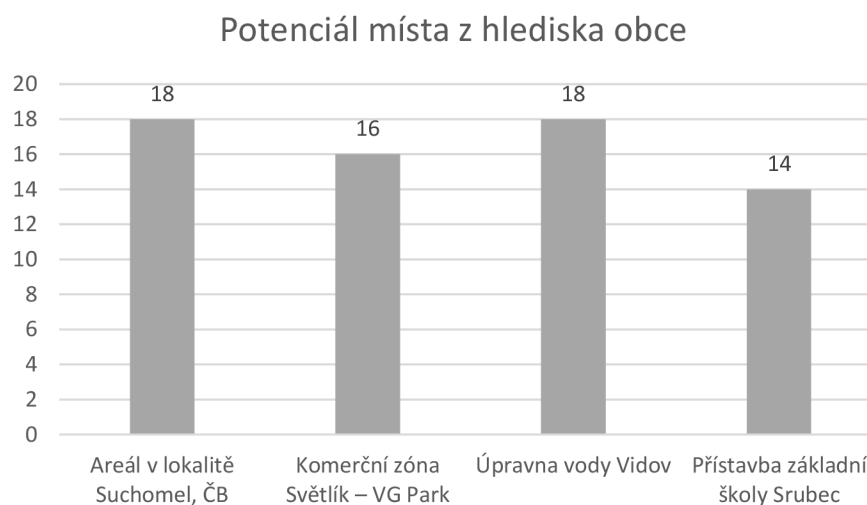
Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršová, 2011; Böhm, 2012), vlastní zpracování

## 7.8 Komparace výsledků z hlediska potenciálů

### 7.8.1 Potenciál místa z hlediska obce

U obou lokalit brownfieldů, u nedokončeného areálu v lokalitě Suchomel, ČB a úpravny vody Vidov, je z grafu 1 zřejmý totožný zájem obce o rozvoj lokality. Ve srovnání s lokalitami greenfieldů je zjevné, že regenerace brownfieldů je pro obce v obou lokalitách přínosnější.

Graf 1 Porovnání bodového hodnocení potenciálu místa z hlediska obce

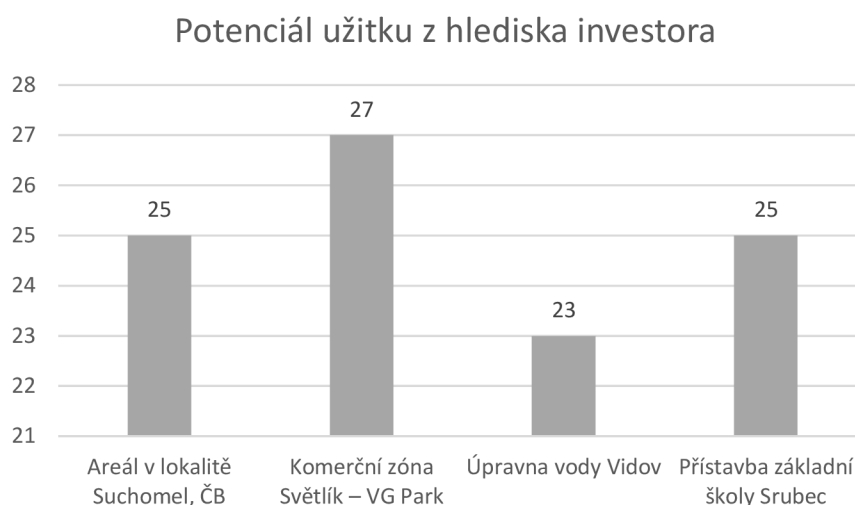


Zdroj: vlastní zpracování

### 7.8.2 Potenciál užítku z hlediska investora

Z grafu 2 lze konstatovat, že z hlediska investora má nejnižší potenciál brownfield úpravny vody Vidov, a to hlavně z důvodu nízkého bodového ohodnocení atraktivity místa a přítomnosti silných odvětví a ekonomických subjektů. Nejvyššího hodnocení dosáhla Komerční zóna Světlík – VG Park.

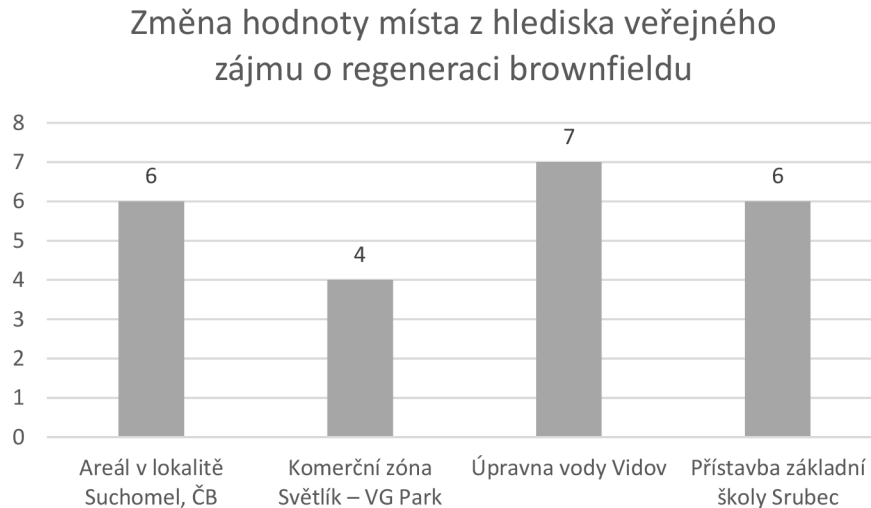
**Graf 2 Porovnání bodového hodnocení potenciálu užítka z hlediska investora**



*Zdroj: vlastní zpracování*

### 7.8.3 Změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu

**Graf 3 Porovnání bodového hodnocení změny hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu**



*Zdroj: vlastní zpracování*

Potenciál hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu je u lokalit brownfieldů téměř totožný, viz graf 3. Jedná se o dva brownfieldy, kde je logický zájem o regeneraci těchto lokalit, a u jednoho greenfieldu, konkrétně přístavby základní školy, která rozšíří možnost vzdělávacích kapacit v obci. Nejméně bodů obdržela komerční zóna.

## 7.9 Aplikace modelu

Při použití modelu pro Jihočeský kraj došlo k dílčí modifikaci metodiky, a to konkrétně v počtu parametrů, místo 28 parametrů je použito 21. Metodika tak lépe odráží specifika oblastí ČR. Pro bodové hodnocení lokalit byla využita metodika Dvořákové Líškové et al. (2011). Váhy parametrů jsou uvedeny v tabulkách, viz níže. Jednotlivé parametry a jejich bodové hodnocení jsou součástí Přílohy 1.

### 7.9.1 Potenciál místa z hlediska obce – BR>GR

Hodnocení potenciálu všech lokalit je uvedeno v tabulce 25. Hodnocení potenciálu místa z hlediska obce bylo založeno na hodnocení šesti parametrů. Na základě výsledků je potenciál téměř identický pro všechny lokality, s mírnou převahou pro brownfieldy.

Parametr Dopravní infrastruktura a Veřejná doprava je totožný pro všechny posuzované lokality. Díky velikosti pozemku Komerční zóny Světlík je u tohoto parametru hodnota nejvyšší, u ostatních lokalit totožná. Parametr Snadnost zastavění je rozdílný pouze u lokality Přístavby školy Srubec, a to z důvodu sklonu pozemku. Časová dostupnost je nejvýhodnější u obou lokalit brownfieldů, tyto lokality jsou ihned k dispozici. Technická infrastruktura je horší u greenfieldů, infrastruktura bude třeba vybudovat, na rozdíl od brownfieldů.

Tabulka 25 Potenciál místa z hlediska obce – BR>GR

Parametr	Váha	Vyhodnocení BR / Areál Suchomel	Vyhodnocení GR / Zóna Světlík	Vyhodnocení BR / Úprava vody Vidov	Vyhodnocení GR / Přístavba školy Srubec
Velikosti pozemku	0,02	0,04	0,08	0,04	0,04
Snadnost zastavění	0,13	0,39	0,39	0,39	0,26
Časová dostupnost	0,10	0,40	0,10	0,40	0,20
Technická infrastruktura	0,21	0,21	0,00	0,21	0,00
Dopravní infrastruktura	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00
Veřejná doprava	0,04	0,16	0,16	0,16	0,16
<b>Celkem SP</b>	<b>1</b>	<b>3,20</b>	<b>2,73</b>	<b>3,20</b>	<b>2,66</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 7.9.2 Potenciál místa z hlediska investora – BR>GR

V tabulce 26 je shrnuto hodnocení potenciálu místa z hlediska investora. Hodnocení bylo založeno na hodnocení 8 parametrů. Na základě výsledků je potenciál opět téměř identický, s mírnou převahou nekontaminovaných lokalit.

Hodnoty bodů jsou pro čtyři parametry stejné, rozdíly ve zbývajících jsou téměř minimální. Rozdíly můžeme najít v polohách v rámci obce, které jsou dané umístěním lokalit buď v zastavěném nebo nezastavěném území. Brownfield areál Suchomel má na rozdíl od ostatních lokalit nižší hodnocení u parametru Ručení za závazky, a to kvůli jeho možné kontaminaci. Další rozdíly můžeme najít u parametru popisujícího přítomnost ekonomických subjektů v obci, kde se projevuje umístění v krajském městě vs. v okolních obcích.

V případě, že bychom srovnávali lokality, jejichž budoucí využití je totožné, tak potenciál místa z hlediska investora je mírně nakloněn výstavbě na greenfieldech. Nicméně, rozdíly u lokalit s budoucím využitím jako vzdělávací infrastruktura jsou téměř zanedbatelné, na rozdíl se podílí rozdílná výše přítomnosti ekonomických subjektů v daném místě.

**Tabulka 26 Potenciál místa z hlediska investora – BR>GR**

Parametr	Váha	Vyhodnocení BR / Areál Suchomel	Vyhodnocení GR / Zóna Světlík	Vyhodnocení BR / Úprava vody Vidov	Vyhodnocení GR / Přístavba školy Srubec
Dosažitelnost – dostupnost dálnice	0,20	0,80	0,80	0,80	0,80
Poloha v rámci obce	0,12	0,48	0,48	0,36	0,36
Omezení výstavby	0,15	0,60	0,60	0,60	0,60
Regulativy podle územně plánovací	0,16	0,48	0,48	0,48	0,48
Ručení za závazky	0,15	0,30	0,60	0,60	0,60
Atraktivita	0,10	0,30	0,30	0,20	0,30
Dostupnost pracovních sil	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Přítomnost silných odvětví a	0,04	0,16	0,16	0,08	0,12
<b>Celkem UP</b>	<b>1</b>	<b>3,20</b>	<b>3,50</b>	<b>3,20</b>	<b>3,34</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

### 7.9.3 Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfieldů – BR>GR

Tabulka 27 Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfieldů – BR>GR

Lokalita		Areál Suchomel, ČB			
Parametr	Váha w	BR před	BR po	$\Delta$	w $\Delta$
Kontaminace lokality	0,32	1	-1	2	0,64
Kvalita ovzduší	0,11	1	0	-1	-0,11
Mikroklima	0,10	0	0	0	0,00
Rozvoje města a okolí	0,25	2	2	0	0,00
Dodatečné efekty	0,06	1	2	1	0,06
Cestovní ruch	0,12	0	0	0	0,00
Prostorová funkčnost	0,04	1	2	1	0,04
<b>SW total</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0,63</b>
Lokalita		Komerční zóna Světlík			
Parametr	Váha w	GR před	GR po	$\Delta$	w $\Delta$
Kontaminace lokality	0,32	-1	-1	0	0,00
Kvalita ovzduší	0,11	1	-1	-2	-0,22
Mikroklima	0,10	1	-1	-2	-0,20
Rozvoje města a okolí	0,25	2	2	0	0,00
Dodatečné efekty	0,06	0	-1	-1	-0,06
Cestovní ruch	0,12	0	0	0	0,00
Prostorová funkčnost	0,04	1	2	1	0,04
<b>SW total</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-0,44</b>
Lokalita		Úpravna vody Vidov			
Parametr	Váha w	BR před	BR po	$\Delta$	w $\Delta$
Kontaminace lokality	0,32	1	-1	2	0,64
Kvalita ovzduší	0,11	1	0	-1	-0,11
Mikroklima	0,10	0	0	0	0,00
Rozvoje města a okolí	0,25	1	1	0	0,00
Dodatečné efekty	0,06	2	1	-1	-0,06
Cestovní ruch	0,12	0	0	0	0,00
Prostorová funkčnost	0,04	2	2	0	0,00
<b>SW total</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0,47</b>
Lokalita		Přístavba školy Srubec			
Parametr	Váha w	GR před	GR po	$\Delta$	w $\Delta$
Kontaminace lokality	0,32	-1	-1	0	0,00
Kvalita ovzduší	0,11	1	0	-1	-0,11
Mikroklima	0,10	1	0	-1	-0,10
Rozvoje města a okolí	0,25	1	0	-1	-0,25
Dodatečné efekty	0,06	2	1	-1	-0,06
Cestovní ruch	0,12	0	0	0	0,00
Prostorová funkčnost	0,04	2	2	0	0,00
<b>SW total</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-0,52</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Zájem veřejnosti o regeneraci byl posuzován na základě osmi parametrů. Vždy je u jednotlivého parametru porovnáván stav lokality před zásahem a po zásahu. U greenfieldů tak byl porovnáván stav před zástavbou a po zástavbě, u brownfieldů stav před revitalizací a po revitalizaci, viz tabulka 27.

Pokud jde o veřejný zájem o regeneraci zkoumaných lokalit byla zjištěna zásadní bodová odlišnost mezi testovanými lokalitami. Byl dosažen příznivý výsledek pro brownfieldy v porovnání s greenfieldy, kde byl dosažen negativní součet bodového hodnocení, tzn. veřejnost se staví pozitivně k názoru na regeneraci a následnému využití lokalit brownfieldů.

## 7.10 Index preference (PI)

Na základě výsledku získaných z aplikace modelu, viz kapitola 8, lze vypočítat Index preference (PI) podle vztahu (2).

$$PI = \frac{2.5 \sum g \cdot SP + 1.0 \sum n \cdot UP + 6.5 \sum w \cdot \Delta}{(AC + RC) - PL} \quad (2)$$

Index PI určuje, která z lokalit je pro investory vhodnější. Čím vyšší je hodnota PI, tím více je lokalita vhodná, buď k regeneraci brownfieldu nebo k nové zástavbě na greenfieldu.

Hodnoty RC, AC a PL jsou zjištěné z podkladových materiálů CzechInvestu. Pro lokality brownfieldů jsou hodnoty RC (náklady na asanaci) 550 Kč/m<sup>2</sup>, hodnota AC (náklady na posílení infrastruktury) jsou 450 Kč/m<sup>2</sup> a PL (cena brownfield) je 120 Kč/m<sup>2</sup>. Pro lokality greenfieldů jsou hodnoty RC (náklady na asanaci) 450 Kč/m<sup>2</sup>, hodnota AC (náklady na posílení infrastruktury) jsou 500 Kč/m<sup>2</sup> a PL (cena greenfield) je 800 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto hodnoty jsou platné k 31.12.2018.

### 7.10.1 PI pro nedostavěný areál Suchomel, ČB

$$PI = \frac{2.5 \cdot 3,2 + 1.0 \cdot 3,2 + 6.5 \cdot 0,63}{(550 + 450) - 120} = 0,0174 \text{ bodu/Kč} \quad (3)$$

Pro lokalitu nedostavěného areálu Suchomel, ČB je Index preference, vypočítaný dle vztahu (3), 0,0174 bodu/Kč.



### 7.10.2 PI pro komerční zónu Světlík – VG Park

$$PI = \frac{2.5*2,73+1.0*3,5+6.5*(-0,44)}{(450+500)-800} = 0,0498 \text{ bodu/Kč} \quad (4)$$

Pro komerční zónu Světlík – VG Park je Index preference, vypočítaný dle vztahu (4), 0,0498 bodu/Kč.

### 7.10.3 PI pro úpravnu vody Vidov

$$PI = \frac{2.5*3,2+1.0*3,2+6.5*0,47}{(550+450)-120} = 0,0162 \text{ bodu/Kč} \quad (5)$$

Pro lokalitu úpravny vody Vidov je Index preference, vypočítaný dle vztahu (5), 0,00162 bodu/Kč.

### 7.10.4 PI pro přístavbu školy Srubec

$$PI = \frac{2.5*2,66+1.0*3,34+6.5*(-0,52)}{(450+500)-800} = 0,0441 \text{ bodu/Kč} \quad (6)$$

Pro přístavbu školy Srubec je Index preference, vypočítaný dle vztahu (6), 0,0441 bodu/Kč.

### 7.10.5 Vyhodnocení Indexu preference (PI)

Na základě výsledků Indexů preference je výhodnější realizovat regenerace brownfieldů, neboť platí, že  $PI_{BR} > PI_{GR}$ .

Tímto zjištěním byla hypotéza, že je revitalizace brownfieldů méně výhodná než investice na greenfieldech, vyvrácena.

## 8 Diskuze

Hledání efektivních způsobů obnovy brownfieldů, které ztratily svou původní funkci a negativně ovlivňují své okolí, začalo být významnou problematikou v rozvinutých zemích kolem roku 1970. Problematika brownfieldů v České republice se začala více projevovat po restrukturalizaci české ekonomiky, která proběhla po roce 1989 a byla následkem přechodu ke kapitalismu.

Předcházející kapitoly diplomové práce ukázaly, že s tématem brownfieldů a jejich regenerací jsou úzce spojené socioekonomické a enviromentální faktory, přičemž podkapitoly zdůrazňují negativní dopady nevyužitých brownfieldů i potenciální pozitivní vlivy jejich regenerace. Podobně jako uvádí Gremlica et al. (2003) lze konstatovat, že regenerace brownfieldů může mít široké spektrum výhod, jako například odstranění kontaminovaných ploch, zvýšení hodnoty okolních nemovitostí a pozemků, vytvoření pracovních míst a posílení ekonomické a sociální vitality městských komunit.

Projekty revitalizace brownfieldů však nesou vysoká rizika a jsou obvykle spojeny s vysokými náklady, tato rizika a vysoké náklady jsou spojeny s často se vyskytující ekologickou zátěží a rozsáhlou devastací objektů a lokalit. Soukromý sektor má kvůli těmto problémům jen malý zájem o účast na procesu obnovy, pokud není podpořen státními zásahy a finančními prostředky. Obecně tedy mohou souhlasit s obecným vnímáním, stejně jako Bergatt Jackson (2005), že ačkoliv je revitalizace brownfieldů považována za udržitelnější přístup, investory je preferována, jako atraktivnější varianta, investice na greenfieldech.

Na jednu stranu je pochopitelný tlak veřejné správy na přilákání nových investorů s cílem generování daňových příjmů a tvorbu pracovních míst, na druhou stranu jsou zde zjevné negativní dopady v záboru dalších greenfieldů a k tomu ostatních přidružených problémů zmíněných v teoretické části této práce. Tyto nepřímé dopady jsou často opomíjeny, neboť se přímo nepromítají do rozhodovacího procesu. Zajištění dostatečného ocenění těchto negativních externalit a celkového významu revitalizace brownfieldů závisí tak i na schopnosti popisu výhod a nevýhod volby využívání greenfieldů, včetně jejich nepříznivých společenských dopadů vyplývajících např. z neudržitelného využívání přírodních zdrojů.

Z tohoto důvodu byly vyvinuty různé nástroje a metodiky pro hodnocení udržitelnosti na podporu revitalizace brownfieldů a podporu udržitelného hospodaření s půdou, které začleňují právě tyto faktory. Ať už jsou tyto dopady vyjádřeny v peněžním nebo nepeněžním vyjádření, celkovým záměrem těchto metod je začlenění relevantních dopadů do výsledného rozhodování a jejich neopomíjení. Podle mého názoru tyto metody nejsou „záračným lékem“ pro řízení využívání půdy a podporu revitalizací brownfieldů, nicméně jsou velmi důležitým ukazatelem pro praktické i politické rozhodování v intencích udržitelného rozvoje. Nutným předpokladem těchto metod je, podle Hartmuth et al. (2008), jejich přizpůsobení převládajícím místním podmínkám v dané lokalitě, ať už jsou povahy ekonomické, ekologické, sociální, institucionální nebo kulturní. Metodika musí reflektovat vazby a propojení s místním prostředím. Cílem je tak soulad zastřešujících, globálních cílů udržitelnosti a místních podmínek. I z tohoto důvodu je při konstruování indikátorů metodik pro konkrétní oblast, podle mého názoru, vždy vhodné postupovat zdola nahoru – začít konkrétními problémy každé lokality (obce, města, kraje) a tím i zapojit co nejvíce místních aktérů do procesu. Mnoho problémů sužující místní aktéry, které na první pohled nemají s udržitelností mnoho společného, lze naopak dobře vnímat jako problémy udržitelnosti, jako je např. vysoká nezaměstnanost, demografický vývoj, nedostatečná místní infrastruktura, problémy spojené s životním prostředím.

Jak jsem již zmínila, hodnotící metodiku je vhodné přizpůsobit místním podmínkám dané lokality. Tento přístup splňuje i metodika použitá v této diplomové práci s jejíž pomocí jsem komparovala vybrané lokality. Uvedená metodika, přizpůsobená podmínkám Jihočeského kraje, vychází ze studie německého Ministerstva životního prostředí (Doetsh et al., 1997). Pro bodové hodnocení lokalit byla využita metodika Dvořákové Líškové et al. (2011).

U obou brownfieldů (nedokončený areál v lokalitě Suchomel, ČB a úpravny vody Vidov) je ve srovnání s greenfieldy (komerční zóna Světlík, přístavba školy Srubec) potenciál místa z hlediska obce vyšší. Potenciál místa z hlediska investora je naopak mírně nakloněn investicím na greenfieldech. Pokud jde o veřejný zájem o regeneraci zkoumaných lokalit byla zjištěna bodová odlišnost mezi testovanými lokalitami ve prospěch regenerace brownfieldů. Veřejnost se staví pozitivně k názoru na regeneraci a následnému využití lokalit brownfieldů. Tyto výsledky byly následně posíleny i hodnotou indexů preference každé lokality, na jejichž základě lze formulovat, že je výhodnější

realizovat právě regeneraci obou zvolených brownfieldů. Tím byla zároveň hypotéza, že je revitalizace brownfieldů méně výhodná než investice na greenfieldech, vyvrácena.

## **8.1 Návrh budoucího využití lokalit brownfieldů**

Součástí mé diplomové práce je i návrh budoucího využití obou brownfieldů.

V průběhu zpracování podkladů nutných ke tvorbě diplomové práce došlo u brownfieldu úpravny vody Vidov k významnému posunu ve změně týkající se využití této lokality. Jak jsem již zmínila v předchozím textu, tato lokalita bude využita pro výstavbu Svazkové školy Malše. Tímto, podle mě, smysluplném využití lokality dojde ke zlepšení podmínek života a jeho kvality nejen v obci Vidov, ale i v ostatních obcích spojených s touto přestavbou. Pozitivní dopad místního rozvoje se tak neprojevuje pouze v ekonomické rovině, ale také ve stabilitě obce a estetice místa.

Druhým brownfieldem je nedostavěný areál v lokalitě Suchomel, ČB, který je v soukromém vlastnictví. Tento brownfield je navíc jediným větším brownfieldem v katastru ČB. Vzhledem k současnému vlastnickému statusu, dostupnosti veřejné dopravy, železnice a plánovaného rozšíření blízké silniční sítě, lze očekávat, že budoucí průmyslové využití lokality bude i nadále relevantní. Probíhající výběrové řízení a zadávací dokumentace (CCEA MOBA, 2024) na nový územní plán ČB navíc naznačuje kontinuitu místa v územním plánování. S plánovanými infrastrukturními změnami, jako je propojení na dálnici a výstavba severního obchvatu města (plánované dokončení v roce 2027), očekávám zvýšení atraktivity lokality pro průmyslové investory a podnikatele. Tuto mou domněnku podporuje i fakt, že mnohé podnikatelské subjekty jsou v současné době umístěny v původních průmyslových objektech ve starších částech města a nemají tak dostatek prostoru pro další investice a rozvoj.

# Závěr

Cílem diplomové práce byla analýza a syntéza ekologických, sociálních a ekonomických důsledků vybraných brownfieldů a greenfieldů v Jihočeském kraji. V úvodu práce byla formulována hypotéza, na níž měla tato práce nalézt odpovědi a dojít k závěrečnému vyhodnocení.

Praktické části práce předcházela teoretická část, která byla věnována teoretickému vymezení pojmu brownfield, kategorizaci a klasifikaci brownfieldů. Součástí této části bylo nastínění příčin vzniku a dopadů samotné existence brownfieldů. Zaměřila jsem se i na otázku revitalizace brownfieldů, jejich faktorů a bariér, výhod revitalizace brownfieldů ve srovnání s investicemi na greenfieldech, přínosy ekologizace a problém enviromentální gentrifikace. Závěrem této teoretické části jsem se zaměřila na aktéry, strategické dokumenty a dotační podporu revitalizace brownfieldů.

V úvodu praktické části jsem nejprve představila čtyři vybrané lokality na základě veřejně dostupných zdrojů, dvě lokality označené jako brownfielody, dvě lokality greenfieldů. Následně byly tyto lokality komparovány dle zvolené metodiky z pohledu potenciálu místa z hlediska obce, potenciálu užitku z hlediska investora a z pohledu změny hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu.

Na základě bodového hodnocení potenciálů lokalit a zejména na základě hodnot Indexů preference lze konstatovat, že je výhodnější realizovat regenerace brownfieldů, neboť platí, že  $PI_{BR} > PI_{GR}$ . Index preference u brownfieldu nedostavěného areálu Suchomel, ČB je  $PI=0,0174$  bodu/Kč, u brownfieldu úpravny vody Vidov  $PI=0,0162$  bodu/Kč. U greenfieldů je  $PI$  vyšší, a to konkrétně u komerční zóny Světlík – VG Park je  $PI=0,0498$  bodu/Kč a u přístavby školy Srubec  $PI=0,0441$  bodu/Kč.

Na základě bodového hodnocení potenciálů, ale i na základě hodnoty indexu preference ( $PI$ ) byla hypotéza, že je revitalizace brownfieldů méně výhodná než investice na greenfieldech, vyvrácena.

Mohu se tedy ztotožnit s tvrzením Turečkové (2024), že v případě brownfieldů ve fázi regenerace dochází k využití endogenního zdroje doposud nevyužitého potenciálu pro rozvoj území, který často přesahuje ekonomickou rovinu a má celou řadu dalších pozitivních externalit v oblasti ekonomicko-sociálních a enviromentálních aspektů. Zároveň je snížen i tlak na využití zemědělské půdy a přírodních ploch.

Závěrem tak mohu říci, že znovuvyužití brownfieldů je jedním z důležitých aspektů udržitelného rozvoje a v momentě, kdy není soukromý sektor sám schopen iniciovat takové projekty, vzniká široký prostor pro zapojení veřejného sektoru. Ale i zde je důležitá prevence a snaha bránit samotnému vzniku brownfieldů.

# SUMMARY AND KEYWORDS

The thesis focuses on the regeneration of brownfields. The aim of the thesis is the analysis and synthesis of ecological, social, and economic consequences of selected brownfields and green fields on a sample of sites in the South Bohemia Region in the Czech Republic.

The thesis is divided into two parts, theoretical and practical.

The theoretical part is focused on the definition of brownfields, categorization, and classification of brownfields, causes of their creation and impacts not only on the South Bohemia region.

In the second part, the model applied to the South Bohemia Region is based on 21 parameters, which are categorized based on the potential from the municipality perspective, the potential benefits from the investor's viewpoint and the change in the value of the site from point of view of the public interest. The interpretation of the parameters was adjusted according to local specifics and data availability. The methodologies are based on a study of the German Ministry the Environment (Doetsh et al., 1997). The interpretation of the parameters was adjusted according to local specifics and data availability in the Czech Republic. Based on the results obtained from the scoring, the preference index (PI) is calculated.

Keywords: brownfields, greenfields, the South of Bohemia, classification, revitalization, use of brownfields

# Seznam použité literatury

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. *Statistiky a data – prostředí brownfieldů*. BROWNFIELDS BY CZECHINVEST. Retrieved February 9, 2024, from <https://www.brownfielddy.cz/o-brownfieldech/#kapitola-02>

Alker, S., Joy, V., Roberts, P., & Smith, N. (2000). The Definition of Brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43(1), 49-69. <https://doi.org/10.1080/09640560010766>

Bergatt Jackson, J. (2005). *Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel.

CCEA MOBA. (2024). *ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÉ BUDĚJOVICE - soutěžní dialog*. CCEA MOBA. Retrieved March 11, 2024, from <https://cceamoba.cz/media/pages/souteze/uzemni-plan-ceske-budejovice/11b1052734-1708941073/bup-priloha-2-ramcove-zadani.pdf>

Böhm, P. (2012). *Využívání Brownfields – rozvojový potenciál venkovských oblastí* [Diplomová práce, Jihočeská univerzita, Ekonomická fakulta]. <https://dspace.jcu.cz/handle/20.500.14390/5918>

ČSÚ. (©2023). *Město České Budějovice v číslech 2022*. ČSÚ. Retrieved March 6, 2024, from <https://www.czso.cz/csu/xc/mesto-ceske-budejovice-v-cislech>

CzechInvest. (2023). *Komplexní analýza podpory revitalizace brownfieldů*. CzechInvest.

Doetsch, P., Rüpke, A., & Burmeier, H. (1997). *Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen*. Dessau: Umweltbundesamt.

Doleželová, L. (2015). *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. IREAS, Institut pro strukturální politiku.

Doleželová, L., Hadlač, M., Kadlecová, M., Martinát, S., & Poledník, M. (2014). Redevelopment potential of brownfields: A-B-C classification and its practical application: A-B-C classification and its practical application. *E a M: Ekonomie a Management*, 7, 34-44. <https://doi.org/10.15240/tul/001/2014-2-003>



- Dvořáková Líšková, Z., Cudlínová, E., Dvořák, P., & Lapka, M. (2011). Evaluation of brownfields – on example of the South Bohemian region. *Acta Universitatis Bohemicae Meridionalis*, 14(1), 135-142.
- Dvořáková Líšková, Z., Vojvodíková, B., & Majstříková, T. (2016). *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech* (1st ed.). Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích. <http://omp.ef.jcu.cz/index.php/EF/catalog/book/31>
- Dvořáková Líšková, Z., Sagapova, N., & Buchtele, R. (2022). BROWNFIELDS AND GREENFIELDS ASSESSMENT METHOD IN RELATION TO VALUE POTENTIAL AND EFFICIENT USE. *E+M Ekonomie a Management*, 25, 73-84. <https://doi.org/10.15240/tul/001/2022-4-005>
- Ferber, U., Nathanail, P., Jackson, J., Górski, M., Krzywon, R., Drobiec, L., Petříková, D., & Finka, M. (2006). *BROWNFIELDS PŘÍRUČKA*.
- Ferber et al., (2006). *Sustainable brownfield regeneration: CABERNET network report*. Nottingham: University of Nottingham. ISBN 0-9547474-5-3.
- Ferber, U., Grimski, D. (2002). *Brownfields and redevelopment of urban areas*, Austrian Federal Environment Agency, on behalf of CLARINET
- Franz, M., Pahlen, G., Nathanail, P., Okuniek, N., & Koj, A. (2006). Sustainable development and brownfield regeneration. What defines the quality of derelict land recycling? *Environmental Sciences*, 3(2), 135-151. <https://doi.org/10.1080/15693430600800873>
- FRANZ, M., GÜLES, O., & PREY, G. (2008). PLACE-MAKING AND ‘GREEN’ REUSES OF BROWNFIELDS IN THE RUHR. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 99(3), 316-328. <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2008.00464.x>
- Frantál, B., greer-wootten, B., Klusáček, P., Krejčí, T., Kunc, J., & Martinat, S. (2015/04/30). Exploring spatial patterns of urban brownfields regeneration: The case of Brno, Czech Republic: The case of Brno, Czech Republic. *Cities*, 44. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.12.007>
- Frantál, B., Kunc, J., Klusáček, P., & Martinat, S. (2015/01/01). Assessing success factors of brownfields regeneration: Inter-national and inter-stakeholder perspective.:

Inter-national and inter-stakeholder perspective. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 91-107.

Frantál, B., Kunc, J., Novakova, E., Klusáček, P., Martinat, S., & Osman, R. (2013/06/30). Location Matters! Exploring Brownfields Regeneration in a Spatial Context (A Case Study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, 21. <https://doi.org/10.2478/mgr-2013-0007>

Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J.: *Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů*. Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj 2003.

Gremlica, T., Štípková, R., & Novák, J. (2003). *Revitalizace „brownfields“ v ČR*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. Retrieved March 5, 2024, from <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>

Grimski, D., & Ferber, U. (2001). Urban brownfields in Europe. *Land Contamination & Reclamation*, 9(1), 143-148.

Hartmuth, G., Huber, K., & Rink, D. (2008). Operationalization and Contextualization of Sustainability at the Local Level. *Sustainable Development*, 16, 261-270. <https://doi.org/10.1002/sd.377>

Ionescu-Heroiu, M. (2010). *The management of brownfields redevelopment : a guidance note (English)*. World Bank Group. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/754171468295822120/pdf/550090WP0P118011PUBLIC10brownfields.pdf>

Jarczewski, W., & Koj, J. (2023). Spatial factors affecting the functional diversity of regenerated brownfields: The case of Silesian Voivodeship (Poland). *Moravian Geographical Reports*, 31(2), 84-94. <https://doi.org/10.2478/mgr-2023-0008>

Jeršovová, L. (2011). *Klasifikace a evaluace brownfields v Jihočeském kraji* [Diplomová práce, Jihočeská univerzita, Zemědělská fakulta]. <https://dspace.jcu.cz/handle/20.500.14390/11531>

Kadeřábková, B., & Piecha, M. (2009). *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck.

Klíma, J. (2007). Deprimující zóna nebo brownfields? *DVS.cz*, 2007(04).

<https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6291640>

Krajský úřad Jihočeského kraje (a). *NEDOSTAVĚNÝ AREÁL V LOKALITĚ*

*SUCHOMEL*. Geoportál Jihočeského kraje. Retrieved March 6, 2024, from

<https://geoportal.kraj->

[jihocesky.gov.cz/portal/media/Soubory/uzemni\\_studie/US\\_brownfield/US\\_brownfield\\_009\\_Knezske\\_Dvory.pdf](https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/media/Soubory/uzemni_studie/US_brownfield/US_brownfield_009_Knezske_Dvory.pdf)

Krajský úřad Jihočeského kraje (b). *ÚPRAVNA VODY VIDOV*. Geoportál Jihočeského

kraje. Retrieved March 6, 2024, from <https://geoportal.kraj->

[jihocesky.gov.cz/portal/media/Soubory/uzemni\\_studie/US\\_brownfield/US\\_Brownfield\\_001\\_Vidov.pdf](https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/media/Soubory/uzemni_studie/US_brownfield/US_Brownfield_001_Vidov.pdf)

Krupauer, M., Kvintus, P., Sedmák, M., & Mašek, V. (2023). *ZŠ VIDOV:*

*VOLUMETRICKÁ STUDIE*. A8000.

Krzysztofik, R., Kantor-Pietraga, I., & Spórna, T. (2013). A Dynamic Approach to the

Typology of Functional Derelict Areas (Sosnowiec, Poland). *Moravian Geographical*

*Reports*, 21(2), 20-35. <https://doi.org/doi:10.2478/mgr-2013-0008>

Loures, L., & Vaz, E. (2018). Exploring expert perception towards brownfield redevelopment benefits according to their typology. *Habitat International*, 72, 66-76.

<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.11.003>

Maantay, J., & Maroko, A. (2018). Brownfields to Greenfields: Environmental Justice

Versus Environmental Gentrification: Environmental Justice Versus Environmental

Gentrification. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 15,

2233 <https://doi.org/10.3390/ijerph15102233>

Magistrát města České Budějovice. (©2021). *Územní plán města České Budějovice*.

Geoportál Jihočeského kraje. Retrieved March 6, 2024, from <https://www.c->

[budejovice.cz/uzemni-plan-mesta-ceske-budejovice](https://www.c-budejovice.cz/uzemni-plan-mesta-ceske-budejovice)

*Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024*. (2019). Ministerstvo průmyslu a

obchodu a Agentura CzechInvest, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo

zemědělství, Ministerstvo životního prostředí.

<https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

*Nariadení vlády č. 496/2020 Sb.: Nariadení vlády o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou podpory poskytované na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) pro jiné než hospodářské využití. Zákony pro lidi.* Retrieved December 28, 2023, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-496/zneni-20210101>

Obec Srubec. (2020). *Aktuální územní plán - Úplné znění ÚP po vydání změny č. 1 a č. 2.* Retrieved March 11, 2024, from <https://www.srubec.cz/uzemni%2Dplanovani/ds-1010/p1=1231>

Obec Srubec. (2020). *Program rozvoje obce Srubec na období 2021- 2027.* Retrieved March 11, 2024, from [https://www.srubec.cz/assets/File.ashx?id\\_org=15313&id\\_dokumenty=7398](https://www.srubec.cz/assets/File.ashx?id_org=15313&id_dokumenty=7398)

Obec VÍDOV (a). (2022). *Strategický plán obce VÍDOV 2022-2027.* Retrieved March 11, 2024, from <https://www.vidov.cz/www/obecvidov/fs/spro-vidov-final-web.pdf>

Obec VÍDOV (b). *Změna č. 1 ÚP.* Retrieved March 11, 2024, from <https://www.vidov.cz/obec/uzemni-plan-obce/zmena-c-1-up/>

*PROGRAM ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE NA OBDOBÍ 2021-2027.* (c2022).

Krajský úřad Jihočeského kraje. Retrieved November 25, 2023, from <https://www.kraj-jihocesky.cz/sites/default/files/inline-files/2020/Program%20rozvoje%20Jiho%C4%8Desk%C3%A9ho%20kraje%20na%20obdob%C3%AD%202021-2027.pdf>

Rey, E., Martine, L., & Lufkin, S. (2022). Urban Brownfields: Origin, Definition, and Diversity: Origin, Definition, and Diversity. In (pp. 7-45). [https://doi.org/10.1007/978-3-030-82208-8\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-030-82208-8_2)

Rydvalová, P., & Zizka, M. (2006/10/01). Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields. *Politická ekonomie*, 2006, 632-645. <https://doi.org/10.18267/j.polek.576>

Schlappa, H., & Ferber, U. (2016). Managing brownfield land in stagnant land markets. In H. Schlappa & W. B. V. Neill, *Future Directions for the European Shrinking City*. Taylor & Francis Group.

Skrabal, J. (2020). What Can We Learn from Brownfield Databases? Exploring Specifics of the Location of Brownfields in the Czech Republic. *Geographia Technica*, 15(2), 191-201. [https://doi.org/10.21163/gt\\_2020.152.18](https://doi.org/10.21163/gt_2020.152.18)

Šilhánková, V. (2006). *Rekonverze (vojenských) brownfields* (1st ed.). Univerzita Pardubice.

Turečková, K. (2021). *Syntéza typologie a kategorizace brownfieldů* (p. -488). <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.P210-9896-2021-59>

Turečková, K. (2024). *Brownfieldy jako výzva pro veřejný sektor* (1st ed.). Professional Publishing.

Turečková, K., Martinát, S., Nevima, J., & Varadzin, F. (2022). The Impact of Brownfields on Residential Property Values in Post-Industrial Communities: A Study from the Eastern Part of the Czech Republic: A Study from the Eastern Part of the Czech Republic. *Land*, 11(6). <https://doi.org/10.3390/land11060804>

URS. (2007). *Omezení negativního působení nevyužívaných neprůmyslových objektů a ploch. Závěrečná zpráva projektu WB-17-05*. URS. Retrieved March 4, 2024, from [https://www.urspraha.cz/data/upload/file/omezeni\\_negativniho\\_pusobeni\\_dz.pdf](https://www.urspraha.cz/data/upload/file/omezeni_negativniho_pusobeni_dz.pdf)

Vodička, M. (2023). *Osm obcí z Českobudějovicka chce postavit vlastní svazkovou školu pro 540 dětí*. Retrieved March 11, 2024, from <https://budejovice.rozhlas.cz/osm-obci-z-ceskobudejovicka-chce-postavit-vlastni-svazkovou-skolu-pro-540-deti-9072437>

Zhong, Q., Zhang, L., Zhu, Y., Konijnendijk, C., Han, J., Zhang, G., & Li, Y. (2020/12/16). A conceptual framework for ex ante valuation of ecosystem services of brownfield greening from a systematic perspective. *Ecosystem Health and Sustainability*, 6, 1743206. <https://doi.org/10.1080/20964129.2020.1743206>

# Seznam obrázků, tabulek, grafů a příloh

## Obrázky

Obrázek 1 Model ABC.....	19
Obrázek 2 Členění Jihočeského kraje dle SO ORP .....	44
Obrázek 3 Ekologické zatížení brownfieldů v Jihočeském kraji .....	48
Obrázek 4 Ortofoto mapa nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB .....	51
Obrázek 5 Územní plán zobrazující situaci nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB .....	52
Obrázek 6 VGP Park České Budějovice.....	54
Obrázek 7 VGP Park České Budějovice – rozvržení areálu.....	55
Obrázek 8 Územní plán města České Budějovice .....	56
Obrázek 9 Obec Vidov – Vymezení katastrálního území obce .....	58
Obrázek 10 Ortofoto mapa úpravny vody Vidov.....	61
Obrázek 11 Vizualizace Svazkové školy MALŠE .....	62
Obrázek 12 Územní plán zobrazující situaci úpravny vody Vidov v obci.....	62
Obrázek 13 Obec Srubec – Vymezení katastrálního území obce .....	64
Obrázek 14 Územní plán zobrazující situaci přístavby základní školy Srubec v obci .....	67
Obrázek 15 Přístavba Základní školy Srubec .....	67

## Tabulky

Tabulka 1 Kritéria hodnocení.....	9
Tabulka 2 Základní schéma kategorizace brownfieldů, dílčí členění a typologie .....	18
Tabulka 3 Negativní dopady brownfieldů .....	26
Tabulka 4 Srovnání greenfieldů a brownfieldů z pohledu investora .....	32
Tabulka 5 Faktory revitalizace podle jejich charakteru .....	36
Tabulka 6 Hlavní zainteresované subjekty na řešení problémů s brownfieldy v ČR .....	39
Tabulka 7 Oblasti zapojení hlavních národních institucí veřejného sektoru do obnovy brownfieldů a jejich strategické dokumenty .....	40
Tabulka 8 Vývoj počtu obyvatel v letech 2016–2022 .....	45
Tabulka 9 Ekonomické ukazatele v letech 2018–2022 .....	46
Tabulka 10 Brownfieldy v Jihočeském kraji .....	47
Tabulka 11 – Statutární město České Budějovice – Základní informace.....	49

Tabulka 12 Statutární město České Budějovice – Počet a pohyb obyvatel, podíl nezaměstnaných osob .....	50
Tabulka 13 Bodové hodnocení parametrů nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB .....	53
Tabulka 14 Vyhodnocení potenciálu nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB .....	54
Tabulka 15 Bodové hodnocení parametrů komerční zóny Světlík – VG Park, ČB.....	57
Tabulka 16 Vyhodnocení potenciálu nedostavěného areálu v lokalitě Suchomel, ČB .....	58
Tabulka 17 Obec Vídov – Základní informace .....	58
Tabulka 18 Obec Vídov – Počet a pohyb obyvatel, podíl nezaměstnaných osob .....	59
Tabulka 19 Bodové hodnocení parametrů úpravy vody Vídov .....	63
Tabulka 20 Vyhodnocení potenciálu úpravy vody Vídov.....	63
Tabulka 21 Obec Srubec – Základní informace.....	64
Tabulka 22 Obec Srubec – Počet a pohyb obyvatel, podíl nezaměstnaných osob .....	65
Tabulka 23 Bodové hodnocení parametrů přístavby základní školy Srubec .....	68
Tabulka 24 Vyhodnocení potenciálu přístavby základní školy Srubec .....	69
Tabulka 25 Potenciál místa z hlediska obce – BR>GR.....	71
Tabulka 26 Potenciál místa z hlediska investora – BR>GR.....	72
Tabulka 27 Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfieldů – BR>GR .....	73

## **Grafy**

Graf 1 Porovnání bodového hodnocení potenciálu místa z hlediska obce .....	69
Graf 2 Porovnání bodového hodnocení potenciálu užítka z hlediska investora .....	70
Graf 3 Porovnání bodového hodnocení změny hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu.....	70

## **Přílohy**

Příloha 1 Bodové hodnocení jednotlivých parametrů pro Jihočeský kraj .....	91
----------------------------------------------------------------------------	----

# Zkratky

AC	Náklady na přípravu pozemku
BF	Brownfield
CABERNET	Concerned Action of Brownfield and Economic Reperation
ČB	České Budějovice
ČK	Český Krumlov
ČR	Česká republika
ČB	České Budějovice
EU	Evropská Unie
FST	Fond Spravedlivé Transformace
GF	Greenfield
GF	Greenfield
ha	Hektar
JH	Jindřichův Hradeck
JHC	Jihočeský kraj
MAS	Místní akční skupina
MHD	Městská hromadná doprava
PI	Písek
PL	Prodejní cena pozemku
PR	Prachatice
RC	Náklady na sanaci
SLBD	Sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP	Správní obvod obcí s rozšířenou působností
SP	Potenciál místa
STR	Strakonice
SW	Změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu
TA	Tábor
UP	Potenciál užítku



# Přílohy

## Příloha 1 Bodové hodnocení jednotlivých parametrů pro Jihočeský kraj

### Potenciál místa z hlediska obce

#### **Velikost pozemku**

4 body	> 50 ha
3 body	15–50 ha
2 body	3 – 14,9 ha
1 bod	1 – 2,9 ha
0 bodů	< 1 ha

#### **Snadnost zastavění**

3 body	rovina
2 body	mírný svah
1 bod	prudší svah

#### **Časová dostupnost**

4 body	lokality je dispozici ihned
3 bod	do 6 měsíců
2 body	do 3 let
1 bod	3-5 let
0 bodů	> 5 let

#### **Technická infrastruktura**

4 body	vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci + navíc plyn, datové linky nebo telefonní linky, vše v dobrém stavu, nejsou nutné velké opravy
3 body	vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci + plyn, datových linek nebo telefonních linek – nutná rekonstrukce
2 body	vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci – nutná modernizace, bez připojení na plyn
1 bod	část technické infrastruktury (vodovod, elektřina nebo kanalizace) musí být zcela nově vybudována
0 bodů	absence veškeré technické infrastruktury

#### **Dopravní infrastruktura**

4 body	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 50 km
3 body	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy do < 10 km
2 body	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy do > 10 km
1 bod	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy do < 10 km
0 bodů	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy do > 10 km

### **Veřejná doprava**

4 body	vyhovující veřejná doprava – časté intervaly příjezdů a odjezdů, možnost výběru z více druhů dopravních prostředků (vlak + autobus + městská hromadná doprava)
3 body	vlaková a autobusová doprava, absence městské hromadné dopravy – časté intervaly příjezdů a odjezdů
2 body	pouze jedna forma veřejné dopravy, zastávka v obci, dostatek spojů na trati
1 bod	pouze jedna forma veřejné dopravy, nedostatečné množství spojů na trati
0 bodů	absence jakékoliv veřejné dopravy – možnost dopravy pouze z okolních obcí

### **Potenciál užítku z hlediska investora**

#### **Dosažitelnost – dostupnost dálnice**

4 body	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 50 km
3 body	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy do <10 km
2 body	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy do >10 km
1 bod	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy do <10 km
0 bodů	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy do >10 km

#### **Poloha v rámci obce**

4 body	intravilán (uvnitř zastavěného území) v obci s rozšířenou působností (dále jen ORP)
3 body	intravilán mimo ORP
2 body	pomezí (na okraji zastavěného území obce) ORP
1 bod	pomezí mimo ORP
0 bodů	extravilán (mimo zastavěné území)

#### **Omezení výstavby**

4 body	bez omezení
3 body	limity ochrany přírody a krajiny (chráněná území, Natura 2000, ÚSES, Evropsky významné lokality apod.)
2 body	ochrana zemědělského půdního fondu, geologické limity (chráněná ložisková území, dobývací prostory, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, území se zvláštními poměry geologické stavby)
1 bod	ochrana podzemních a povrchových vod (ochranná pásma vodních zdrojů, chráněná oblast přirozené akumulace vod, záplavové území, ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů apod.)
0 bodů	limity ochrany památek – nemovitá národní kulturní památka, nemovitá kulturní památka, UNESCO apod.

#### **Regulativy dle územně plánovací dokumentace**

3 body	nehrozí střet s Územně plánovací dokumentací
2 body	omezené využití – např. bytová zástavba, potřeba povolení, úprava dle vyhlášky
1 body	možný střet s Územně plánovací dokumentací, není zpracována

### **Ručení za závazky**

- 4 body žádná odpovědnost za rizika – bez kontaminace, bez majetkoprávních sporů
- 3 body majetkoprávní spory (např. předkupní právo)
- 2 body kontaminaci lze předpokládat
- 1 bod lokalita je kontaminovaná, jsou součástí věcná břemena, majetkoprávní vztahy

### **Atraktivita**

- 4 body velmi atraktivní lokalita, mezinárodně i regionálně známá
- 3 body atraktivní lokalita, regionálně známá
- 2 body neutrální místo
- 1 bod historické místo, vysoká přírodní hodnota místa
- 0 bodů národní dědictví

### **Dostupnost pracovních sil**

- 4 body 12,5 – 14,99 % míra nezaměstnanosti v okrese
- 3 body 10,0 – 12,49 %
- 2 body 7,5 – 9,99 %
- 1 bod 2,5 – 4,99 %

### **Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů**

- 4 body silné průmyslové odvětví, > 1000 ekonomických subjektů
- 3 body 500 - 1000 ekonomických subjektů v obci
- 2 body 100 - 499 ekonomických subjektů v obci
- 1 bod 0 – 100 ekonomických subjektů v obci

## **Změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu o regeneraci brownfieldu**

### **Kontaminace lokality, vliv na podzemní vody**

- +1 bod objekt je kontaminovaný – při regeneraci lokality bude nutná dekontaminace
- 0 bodů možná kontaminace – lze předpokládat dekontaminaci lokality
- 1 bod lokalita není kontaminovaná

### **Kvalita ovzduší**

- +1 bod beze změny
- 0 bodů lze předpokládat mírné zhoršení ovzduší – překročení přípustných limitů znečišťujících látek v ovzduší
- 1 bod velmi časté překračování přípustných limitů znečišťujících látek v ovzduší

### **Mikroklima**

- +1 bod bez výrazných změn mikroklima dané lokality – otevřený prostor, minimum zpevněné plochy, dostatek zeleně

- 0 bodů bez výrazných změn, méně zastavěné plochy – extravilán
- 1 bod mohou nastat změny mikroklima – zastavěná plocha, minimum zeleně – intravilán

#### **Rozvoj města a vliv na okolí**

- +2 body lokalita se nachází v obci s rozšířenou působností (ORP) – možnost další expanze
- +1 bod obec (mimo ORP) – možnost další expanze
- 0 bodů expanze není možná

#### **Dodatečné efekty**

- +2 body další pozitivní efekty (např. zvýší se cena okolních nemovitosti a pozemků, změna neatraktivních lokalit, bez zásadního vlivu na hustotu dopravy)
- +1 bod převahuje pozitivní efekt nad negativními (zvýšená cena hodnoty pozemků, mírná změna v hustotě dopravy)
- 0 bodů bez významu
- 1 bod negativní efekty převažují nad pozitivními – např. znatelný nárůst hustoty dopravy
- 2 body další negativní efekty – dopravní zátěž lokality, snížení hodnoty pozemků

#### **Cestovní ruch**

- +1 body pozitivní vliv
- 0 bodů bez výrazných změn
- 1 bod negativní vliv

#### **Prostorová funkčnost**

- +2 body přímá vazba na ostatní plochy např. na plochy určené pro odpočinek, bydlení, podnikání, dopravu, zásobování ....
- +1 bod ostatní plochy se nacházejí v blízkém okolí – dobrá dostupnost
- 0 bodů není přímá vazba – v blízkosti lokality se ostatní plochy nevyskytují nebo nejsou určené

*Zdroj: (Dvořáková Lišková et al., 2011; Jeršová, 2011; Böhm, 2012)*