

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4101 Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Agroekologie

Katedra: pozemkových úprav

Vedoucí katedry: prof. Ing. T. Kvítek, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Klasifikace a evaluace brownfields
v Jihočeském kraji**

vedoucí diplomové práce:

RNDr. Zuzana Dvořáková-Líšková, Ph.D.

autor:

Bc. Lenka Jeršová

České Budějovice, duben 2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení: Bc. Lenka Jeršiová
Obor: Agroekologie

Název tématu: Klasifikace a evaluace brownfields v Jihočeském kraji

Zásady pro vypracování:

Regenerace brownfields je ve vyspělých zemích vnímána jako komplexní proces změn celé společnosti a krajiny. Nezahrnuje jenom různorodé aspekty sociální, ekonomické, ekologické, ale také celkový vzhled a spravování oblasti. K úspěšné obnově poškozené krajiny je nezbytné využívat metody a techniky, které budou schopny pokrýt daný problém centrálně. Je důležité zdůraznit, že metody nebo nástroje regenerace krajiny se používají pro teritoriálně různorodé plochy a proto je nezbytné tuto problematiku posuzovat globálně ve všech souvislostech.

Cílem diplomové práce je klasifikace brownfields z ekonomického hlediska využitelnosti poškozené krajiny.

Student bude teoretickou část směřovat k hodnocení vývoje a současnému stavu brownfields v Jihočeském kraji. Dále dle vyselektovaných faktorů (kritérií) bude následovat klasifikace jednotlivých brownfields dle 1.rozvojového potenciálu, dle 2. investice a 3.třídy brownfields (samorozvojové, pasivně-rozvojové a nerozvojové. Druhá část aplikační směřuje k aplikování modelu založeném na bodovém hodnocení parametrů: a) jako potenciál místa, b) potenciál užitku a c) změna hodnoty. Táto komparace bude hodnocena z vícero pohledů. Diplomová práce je součástí řešeného grantu GAČR - Economic aspects of regeneration of brownfields in South-Bohemian region

Rozsah grafických prací: 10 - 15 tabulek a grafů

Rozsah průvodní zprávy: 50 - 60 stran

Forma zpracování diplomové práce: tištěná a elektronická

Seznam odborné literatury:

ACKERMAN, J., SOLER, S. (2000): Upsizing Brownfields Sites: Creating Value beyond the Surface. [online]. Url:<http://www.brownfields2000.com>

ADAMS, D., WATKINS, C. (2002): Greenfields, Brownfields Housing Development. Londýn: Blackwell Publishing. ISBN 0-632-06387-4.

CLARINET (2002): Brownfields and Redevelopment of Urban Areas. Vídeň: Federal Environmental Agency Ltd: Umweltbundesamt GmbH.

HANYŠ, P. (2004): Breakdown of brownfields, the economic aspect. In Juniorstav 2004, 6th professional conference doctoral studies (Proceedings of the Conference), Brno: VUT, ISBN 80-214-2560-1.

ROBERTS, M. (2001): Project about the regeneration of London's Elephant & Castle area. Urbanism and Regional Development, Vol IV, 4/2001, p. 35.

UMWELTBUNDESAMT (2000): Handlungsempfehlungen für ein effektives Flächen Recycling, Berlin

Vedoucí diplomové práce:
Ph.D.

RNDr. Zuzana Dvořáková- Líšková,

Katedra rybářství a myslivosti

Datum zadání diplomové práce: **23.března 2010**

Datum odevzdání diplomové práce: **30.dubna 2011**

prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.
děkan

prof. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích

dne 23.březen 2010

ABSTRAKT

Diplomová práce na téma Klasifikace a evaluace brownfields v Jihočeském kraji je rozdělena na dvě části, teoretickou a aplikační. Teoretická část je zaměřena na vymezení problematiky brownfields, zejména na hodnocení vývoje a současného stavu brownfields nejen v Jihočeském kraji. Součástí teoretické části jsou možné způsoby klasifikace jednotlivých brownfields a způsoby financování regenerace brownfields.

Ve druhé, aplikační části je zhodnocen stav brownfields v Jihočeském kraji. Dále je proveden návrh klasifikace brownfields a aplikace modelu založeném na bodovém hodnocení daných parametrů.

KLÍČOVÁ SLOVA: brownfields, greenfields, Jihočeský kraj, klasifikace, bodové hodnocení, revitalizace, využití brownfields

ABSTRACT

This thesis focuses on classification and evaluation of brownfields sites in the South region in the Czech republic. The thesis is divided into two parts, theoretical and practical. The theoretical part is aimed at defining the issues of brownfields, particularly to the development and current status of brownfields not only in the South region. The classification of brownfields is part of the chapter.

In the second part is applied the model based on the scoring of the parameters.

KEYWORDS: brownfield sites, greenfields, the South of Bohemia, classification, items up, revitalization, use of brownfields

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s §47 b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím s veřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích 29.4. 2011

.....

Bc. Lenka Jeršiová

Poděkování

Děkuji RNDr. Zuzaně Dvořákové-Líškové, Ph.D. za cenné rady a informace při vypracování této diplomové práce.

Zvláštní poděkování patří mým rodičům, Jiřině a Vladimírovi Jeršovovým, a mé sestře Ivetě Jeršovové za podporu během studia.

OBSAH

1. ÚVOD A CÍLE.....	3
2. LITERÁRNÍ PŘEHLED	5
2.1. Vznik brownfields.....	5
2.1.1. Období do konce roku 1989	5
2.1.2. Období po roce 1989	6
2.2. Vymezení pojmu brownfields.....	7
2.2.1. Greenfields a blackfields.....	9
2.3. Fenomén brownfields.....	10
2.4. Klasifikace brownfields	12
2.4.1. Klasifikace z hlediska původního funkčního využití.....	12
2.4.2. Klasifikace z hlediska investic.....	13
2.4.3. Klasifikace dle rozvojového potenciálu.....	14
2.5. Databáze brownfields.....	16
2.6. Hodnocení brownfields	17
2.7. Vybrané ekonomické nástroje pro regeneraci brownfields v období 2007 – 2013.....	19
2.8. Základní charakteristika Jihočeského kraje.....	20
2.8.1. Správní členění	22
3. MATERIÁL A METODIKA	24
4. VÝSLEDKY.....	27
4.1. Zhodnocení brownfields v Jihočeském kraji	27
4.2. Sledovaný vzorek brownfields.....	29
4.3. Návrh klasifikace brownfields.....	32
4.3.1. Okres České Budějovice.....	32
4.3.2. Okres Český Krumlov.....	33
4.3.3. Okres Jindřichův Hradec.....	33

4.3.4. Okres Písek.....	34
4.3.5. Okres Prachatice.....	34
4.3.6. Okres Strakonice.....	35
4.3.7. Okres Tábor.....	35
4.3.8. Celkové zhodnocení návrhu klasifikace v Jihočeském kraji.....	36
4.4. Evaluace brownfields.....	38
4.4.1. Okres České Budějovice.....	38
4.4.2. Okres Český Krumlov.....	39
4.4.3. Okres Jindřichův Hradec.....	39
4.4.4. Okres Písek.....	40
4.4.5. Okres Prachatice.....	41
4.4.6. Okres Strakonice.....	42
4.4.7. Okres Tábor.....	43
4.4.8. Celkové zhodnocení evaluace brownfields v Jihočeském kraji.....	43
5. DISKUSE.....	47
6. ZÁVĚR.....	51
7. POUŽITÁ LITERATURA.....	54
8. PŘÍLOHOVÁ ČÁST.....	59

1. ÚVOD A CÍLE

V posledních letech dochází k masivnímu záboru půdy, často té nejkvalitnější, v rovinatých územích, ve prospěch průmyslových a jiných staveb na tzv. „zelené louce“ (greenfields). Dochází k extenzivnímu růstu satelitních městeček, nových a často zbytečných hypermarketů a skladů na okraji měst. Každý den zmizí na 15 ha zemědělské půdy, což je plocha více než tři Václavských náměstí. V letech 2000 až 2006 byla v České republice urbanizována plocha o rozloze 200 km². Měli bychom si uvědomit, že zemědělská půda je v první řadě klíčový přírodní zdroj, který každá země potřebuje.

Výstavba na zelené louce vede k poklesu celkové rozlohy přirozených ekosystémů, biocenter a biokoridorů i půd vhodných pro zachování udržitelného stupně zemědělského, lesnického a rekreačního využívání krajiny a snižuje schopnost přírodního prostředí poskytovat tzv. komplexní ekologický servis. Například zastavěná a vybetonovaná „zemědělská půda“ hůře odolává přívalovým dešťům a zvyšuje riziko povodní. Voda se nemá kam vsakovat a odtéká z krajiny mnohem rychleji.

Přítom je v celé České republice dostatek nevyužívaných zastavěných ploch tzv. brownfields. Brownfields jsou nemovitosti (pozemek, objekt, areál), které nejsou efektivně využívány, jsou zanedbány a případně i kontaminovány. Vznikají jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční či jiné aktivity.

Nemovitosti typu brownfields představují někdy zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí a měst směrem k udržitelnosti. Vyznačují se nejasnými a složitými majetkovými vztahy, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a nezřídka i přítomností ekologické zátěže. Regenerace těchto lokalit je velice finančně nákladná, proto potenciální investoři upřednostňují pro svoje projekty výstavbu na greenfields.

S problematikou brownfields se potýká i Jihočeský kraj, který se snaží najít řešení jak co nejméně zatěžovat tzv. greenfields a efektivně využít lokality brownfields. Podle odhadů agentury CzechInvest a kraje připadá na armádní typ brownfields 38,5 % z celkových až 24,5 km² brownfields, na bydlení pak 8 %. To je výrazně víc než v jiných krajích České republiky – průměr za celou republiku je 23 % u armádních a 1% na bydlení.

Hlavním cílem diplomové práce je zhodnotit současnou situaci brownfields v Jihočeském kraji a provést klasifikaci brownfields z ekonomického hlediska. Klasifikace

je prvotním podkladem pro následnou regeneraci brownfields. Podklad, který pomůže určit, které plochy regenerovat přednostně, a které naopak regenerovat později. Dílčím cílem je aplikace modelu, který je založen na bodovém hodnocení daných parametrů.

„Půdu nedědíme po rodičích, ale půjčujeme si jí od dětí.....“

2. LITERÁRNÍ PŘEHLED

2.1. VZNIK BROWNFIELDS

Problematika brownfields je již delší dobu velmi významným tématem, které jednoznačně souvisí s rozvojem měst a se strategickým, územním i krajinným plánováním. Řešením tohoto problému se začaly vyspělé země (státy EU, USA, Kanada) zabývat někdy v 60. letech 20. století. Ale první základy pro vznik brownfields už byly položeny někdy na přelomu 19. a 20. století v době rozvoje industrializace. Až do zmíněných 60. let tento problém nebyl řešen, přestože se již vyskytoval. Napomohlo tomu například období světové hospodářské krize 1927 – 1933 nebo druhá světová válka. V těchto letech nebo spíše po nich se trh s brownfields částečně vypořádal hlavně díky poválečné obnově. Přesto některé typy ploch už trh nevyřešil, ty se staly bariérami a začaly bránit rozvoji center měst, a proto bylo nutné je řešit (Holeček, 2006). Podle Kuráže (2006) má Česká republika ve znovuvyužití a remediaci brownfields zhruba 20ti leté zpoždění ve srovnání se západní Evropou.

2.1.1. Období do konce roku 1989

Blažek, Kubálek (2008) a Jech (2008) popisují násilnou kolektivizaci zemědělství v Československu, jež znamenala, až na malé výjimky, likvidaci veškerého soukromého zemědělství v ČSR. Na počátku kolektivizace existovalo celkem 35 159 usedlostí zařazených do kategorie středních hospodářství (20-50 ha), hospodařících celkem na 1 032 992 ha. V roce 1954, kdy probíhala násilná kolektivizace, bylo v ČSR v kategorii s 15 až 20 ha půdy 16 325 zemědělských závodů, které obhospodařovaly 279 360 ha zemědělské, z toho 215 086 ha orné půdy. Nejvíce závodů obhospodařující plochu nad 15 ha bylo v kraji České Budějovice, a to celkem 4208 zemědělských podniků (Jech, 2008).

S likvidací středně velkých hospodářství se začala objevovat řada případů chátrání výrobních i nevýrobních objektů, včetně staveb pro bydlení. Tyto objekty však měly svého vlastníka a to, že nebyly využívány a byly ponechány svému stavu bylo typickou vlastností plánované ekonomiky. Typickým příkladem bývaly zemědělské objekty, které se v procesu postupné koncentrace zemědělské výroby stávaly nepotřebnými (např. malé drůbežárny, teletníky apod.) (Kuda, 2007). Pro brownfields vzniklé do konce roku 1989 je charakteristická poloha ve venkovském prostoru.

2.1.2. Období po roce 1989

K výrazným ekonomickým změnám, rušení neprosperujících podniků, vojenských újezdů a restrukturalizaci u nás dochází po roce 1989 po změně politického systému, v předchozí době zde proto problém s brownfields prakticky neexistoval (Kuráž, 2006). Kuda (2007) a Opatová (2008) přisuzují vznik brownfields především sociálním a ekonomickým změnám současné společnosti. Příčinou jsou restrukturalizační tlaky ve společnosti jejichž řešení trh nezvládne. Jedním z důvodů proč se v dnešní době setkáváme s brownfields je desindustrializace hospodářství. Zejména po odklonu těžkého průmyslu začaly být opuštěné průmyslové areály problémem pro restrukturalizaci průmyslové výroby.

Valouchová (2010) dodává, že socio-ekonomické změny jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární sféry (zemědělství, lesnictví a rybolov) nejprve do sekundární sféry (průmysl a stavebnictví) a v současnosti zejména do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství.

Rok 1989 byl zlomový především pro české zemědělství. Transformace české ekonomiky na tržní ekonomiku přinesla do zemědělského sektoru mnoho změn. Jednou z těchto změn byl pokles objemu zemědělské produkce, jež způsobilo, že mnoho objektů užívaných v zemědělství ztratilo svoji funkci a nadále nebyly využívány. Zde je počátek problematiky zemědělských/venkovských brownfields (Svobodová, Věžník, 2009).

Výrazně vzrostl počet průmyslových brownfields a zvýšil se i počet nevyužívaných dopravních objektů, především drážních ploch. Tyto objekty jsou v dnešní době majetkem Českých drah a. s. nebo jsou dány do Správy železniční dopravní cesty (Jackson, 2004).

Po roce 2000 dochází nárůstu opuštěných a nevyužívaných vojenských areálů. Dolejší, Janouš (2002) informují o stavu jihočeské armády a uvádějí, že od roku 2002 do roku 2006 došlo ke zrušení 7 vojenských posádek ve městech Prachatice, Rudolfov, Drhovice, Český Krumlov, Vráž u Písku, Týn nad Vltavou a Písek.

Jackson (2004) doplnila další typ brownfields, který představují nepotřebné instituční budovy a areály jako jsou nemocnice, věznice, školy a podobně. Specifickým venkovskými brownfields jsou dle Bremové (2008) gigantické betonové krychle – kulturní domy postavené v éře socialismu, kde dnes funguje maximálně pohostinské zařízení a jinak pro ně obce nemají využití.

Velkou část brownfields tvoří domy se silně zastaralým bytovým fondem, jejichž majitelé nedisponují dostatečným množstvím finančních prostředků na jejich celkovou rekonstrukci a vybydlení panelových sídlišť (Břichnáč, Kynčlová, 2006).

2.2. VYMEZENÍ POJMU BROWNFIELDS

Doslovný překlad slova brownfields je – „hnědá pole“, tento překlad je však nepřesný a zavádějící. Problematika brownfields je často veřejnosti neznámí z důvodu neexistence výstižného českého ekvivalentu. V současné době, není tedy český ekvivalent pojmu brownfield používán. Předpokládá se však, že v případných nových právních předpisech by se nevyužívalo tohoto anglikanismu. Mezi možná užívaná označení brownfields tak připadá v úvahu např. deprimovaná území, podvyužitá území, narušená území nebo narušené plochy (Bremová, 2008).

Pro tento termín existuje řada definic, které se vzájemně poněkud liší. Podle Enviromental Protection Agency (EPA), brownfields jsou opuštěné, zcela nevyužívané nebo podvyužívané průmyslové či komerční objekty, kde rozvoj nebo sanace jsou komplikované kvůli kontaminaci, pocházející ze zbylých průmyslových chemikálií. Kontaminací jsou zasaženy podzemní i povrchových vody, půda a jiné složky životního prostředí. Tato kontaminace představuje riziko pro zdraví lidí i zvířat a ohrožuje životní prostředí (Anonymus, 1998). Tato definice je podle Alker, Joy et al. (2000) zavádějící z toho důvodu, že dle EPA jsou brownfields vždy kontaminovány. Karin Freier (1999) z německé agentury pro životní prostředí definuje brownfields jako opuštěný objekt zejména ve vnitřní zástavbě města, kde je rozvoj blokován kvůli ekonomickým a ekologickým rizikům. Zdůrazňuje především vlastnické problémy a možnost kontaminace půdy. Pod pojem brownfields zahrnuje i opuštěné plochy, které nejsou nijak kontaminovány.

Ferber, Grimski (2006) se zabývali definováním brownfields v Evropě. Zaznamenali velké rozdíly v kontaminaci lokalit. Ať už potenciální či prokázaná kontaminace lokality je rozhodující v definici brownfields například v zemích Bulharsko, Itálie, Polsko, Rumunsko nebo Španělsko. Ve Skandinávských zemích Švédsko, Finsko a Dánsko není oficiálně stanovená definice brownfields, ale jistou spojitost můžeme hledat v termínu „management obhospodařování kontaminované půdy“.

Vráblík (2009) se domnívá, že kromě úzce specializované skupiny odborníků na životní prostředí v minulosti česká veřejnost pojem „brownfields“ příliš neznala,

ačkoliv naši zemi sužovaly následky někdejší průmyslové výroby a těžby surovin intenzivněji než průmyslově méně vyspělé země.

Instituce, které musí pracovat s českou terminologií, do hledání ekvivalentu promítají své vidění problematiky, proto Ministerstvo pro místní rozvoj používá výraz „deprimující zóny“, zatímco Ministerstvo životního prostředí mluví o „narušených pozemcích“ (Slabák, 2007).

Agentura CzechInvest, která je podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR, zabývající se podporou podnikání a investic, užívá v dokumentu Národní strategie brownfields, následující definici. Brownfields definuje jako nedostatečně využívané pozemky, objekty a areály, které jsou zanedbané a mohou být i kontaminované. Vznikají jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfields nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace (Anonymus, 2008a).

Ústav pro ekopolitiku definuje brownfields jako staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve volné krajině (Bremová, 2008).

Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. Často mají nebo se předpokládá, že mají ekologické poškození a zdevastované výrobní i jiné budovy. Z mnoha důvodů brownfields představují rozsáhlou část zastavěného území v mnoha našich městech (Jackson, 2002).

Rydvaldová a Žižka (2006) definují brownfields jako staré a nevyužívané lokality a objekty umístěné v urbanizovaném území nebo ve volné krajině. Jejich hlavním znakem je, že byly v minulosti využívány k určité ekonomické činnosti, na rozdíl od greenfields, které jsou územní plánovací dokumentací teprve předurčeny ke komerční nebo rezidenční zástavbě.

Autor Kuráž (2006) doporučuje definici dle network EU CABERNET, která je pro pojem brownfields nejvýstižnější.

- Plochy ovlivněné předchozím využitím lokality a jejího okolí
- Jsou zpustlé, ladem ležící, nevyužité
- Nacházejí se hlavně v urbanizovaných územích
- Vyžadují intervenci k jejich novému využití

- Mohou být kontaminované, případně problémy se znečištěním (půdy, vody, doposud nedemolovaných staveb) lze předpokládat.
- Mezi brownfields nepatří například výsypky, skládky apod.

2.2.1. Greenfields a blackfields

V souvislosti s brownfields stojí za zmínku termíny greenfields a blackfields. Doslovný překlad pojmu greenfields je „zelená pole“, přesněji zelené louky. Tímto pojmem označujeme pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst, původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány (Horáková, 2010).

V posledních letech dochází k záběru půdního fondu ve prospěch výstavby bytových jednotek. S tímto problémem se nepotýká pouze Česká republika, ale i například Velká Británie. Situaci ve Velké Británii výstižně popsal Adams, Watkins (2002).

Jedním z faktorů je nárůst výměry pozemku rodinných domů kde byla dříve mezní hranice 600 m², v současné době je průměr stavební parcely 900 m², u bytových domů 2000 m². V roce 1995 byl celkový úhrn stav. ploch všech dokončených rodinných a bytových domů 405 ha, v roce 2000 se jedná již o 942,5 ha, což představuje téměř dvojnásobek za velmi krátké období šesti let. Již sám tento vzrůst vede k odpovědným úvahám, zda je toto tempo úbytku půdního fondu dlouhodobě udržitelné zvláště v souvislosti s ještě rychlejšími relativními úbytky ploch ve prospěch infrastruktury, budování komerčních podniků s ohromným plošným zázemím ve prospěch skladů, parkovišť a navazujících aktivit, nových komunikací k těmto novým objektům, vyžadujících vždy nové zábory dosud jinak plodné půdy. Bilance půdního fondu podle kultur vykazuje roční úbytky kolem 300 ha ve prospěch položky zastavěných ploch (Srb, 2002).

Problematiku zástavby greenfields výstižně popisuje Dorsey (2003) a Rogers (2005). Dorsey navíc dává do spojitosti pojmy *greenfields* a *Trvale udržitelný rozvoj*. Nepříznivé vlivy brownfields se propisují do všech tří pilířů udržitelného rozvoje, tedy oblasti ekologické, ekonomické i sociální. Podle zmiňovaného autora nemůže dojít k naplnění Trvale udržitelného rozvoje bez provedené sanace brownfields a omezení výstavby na greenfields.

Regenerace brownfields by se měla zabývat ekologickými, ekonomickými, fyzickými a sociálními problémy a snažit se o jejich trvalé řešení (Roberts, 2001).

Blackfields jsou lokality, které se vyznačují velmi vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních, povrchových vod a dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanace těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí. Svým charakterem často představují nejvíce problémové lokality brownfields (Pochylá, 2010).

2.3. FENOMÉN BROWNFIELDS

Nemovitosti typu brownfields představují někdy zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i celých regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se převážně míře složitými majetkoprávními vztahy, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a nezdědkou i přítomností ekologické zátěže způsobené cizorodými a v mnoha případech i toxickými látkami, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní i povrchové vody i stavební objekty (Kadeřábková, Piecha, 2009).

V české republice již nějakou dobu jsou brownfields velkým problémem. V roce 2003 se jejich počet odhadoval na zhruba 1300 (pro srovnání v USA byl již v roce 1998 počet brownfields odhadnut na 384 000).

Fenomén brownfields má rovněž aspekty sociální a psychologické, tj. druhotně ovlivňuje výskyt záporných sociálních jevů, negativně působí na psychiku obyvatelstva a vytváří stigma sociálního a ekonomického úpadku daného území. Základní okruhy problémů, které brownfields způsobují či negativně ovlivňují, lze rozdělit do následujících skupin (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Kadeřábková (2009) rozdělila problémy do těchto základních skupin:

Ekonomické - zhoršení podnikatelského klimatu, ztráta atraktivity území pro investory i obyvatelstvo, ztráta atraktivity pro návštěvníky (ohrožení rozvoje cestovního ruchu).

Finanční - pokles daňové výtěžnosti, ztráta daňové základny, pokles výnosu z místních poplatků, pokles mimořádných příjmů municipalit (např. sponzorských darů), zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky.

Územní - deprivace okolí, podporování nové výstavby.

Ekologické - ekologické škody (a jejich prohlubování), znečištění horninového prostředí, znečištění podzemních vod, kontaminace staveb a technické infrastruktury.

Na pozemcích i v budovách bývají z minulých období shromážděné nebo přechodně uskladněné odpady, včetně nebezpečných a vyskytuje se zde velké množství "černých skládek odpadů". Významným rizikem jsou zbytky strojního a technologického vybavení, které mohou obsahovat náplně s chemickými sloučeninami nebezpečnými pro životní prostředí i pro zdraví lidí. Jedná se především o PCB a dioxiny (Gremlica T. et al. (2003).

Sociální aspekty - vyšší nezaměstnanost, sociální degradace, potřeba sociálních dávek, zvýšení kriminality.

Cozens et al (1999) ve svém článku píše o kriminalitě a přestavbě brownfields pro bydlení ve Velké Británii. Kolem lokalit brownfields v urbanizovaných oblastech je kriminalita vyšší, což odvádí investory z těchto míst.

Podobné rozdělení okruhů problémů vytyčila ve své práci i Jankových - Kirschner (2005). Ekologické, ekonomické, prostorové a sociálně-kulturní. Prostorové problémy souvisejí s nevyužitím ploch brownfields a novou výstavbou na greenfields. Dochází při ní k zabírání volné krajiny, zatímco dříve využívané plochy brownfields, často položené uvnitř měst, leží ladem.

Není plně využívána již vybudovaná infrastruktura, na druhou stranu je při výstavbě na zelené louce zainvestována infrastruktura nová, místo oprav a využití stávající, čímž dochází k neefektivnímu využití veřejných prostředků. Rozšiřování měst na okraje rovněž přináší úbytek půdního fondu (Hanyš, 2004).

V době, kdy se objekty plně využívaly poskytovaly množství pracovních příležitostí. Ukončením činnosti podniků došlo k nárůstu nezaměstnanosti v daném místě i v jeho okolí. Vysoká nezaměstnanost zapříčinila nárůst kriminality a tato místo se stalo nebezpečným. Lidé se z něho postupně stěhují. Efekt vystěhování se šíří i do okolí a neatraktivní zóna se tím zvětšuje (Jankových - Kirschner, 2005).

Brownfields mají nejen negativní ekonomické účinky, ale také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Složitost jejich řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím - to vše odrazuje soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. Brownfields pak obvykle vyžadují různé formy veřejné intervence k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji a nastartoval se tak proces jejich nového

využití. Je nutné si ale uvědomit, že budou i brownfields, která z různých důvodů dlouhodobě své nové využití vůbec nenajdou (Jackson et al., 2004).

2.4. KLASIFIKACE BROWNFIELDS

Klasifikace by měla sloužit jako základní stavební kámen pro rozhodování o tom, které lokality regenerovat přednostně, a u kterých s regenerací prozatím počkat. Velký význam klasifikace spočívá v určení těch lokalit, které budou regenerovány soukromými zdroji, a kterým naopak musí pomoci veřejný rozpočet.

Ackerman, Soler (2000) se domnívají, že klasifikace vychází ze dvou hlavních finančních rizik: rizika z odpovědnosti k životnímu prostředí a předpokládané výše návratnosti investic do území. CLARINET (2002) tvrdí, že klasifikace vznikla, protože se ukázalo, že informace získané z analýzy nákladů a užitků regenerace, dříve prováděné pro plochy brownfields, jsou nedostačující. Vstupní hodnoty pro analýzu nákladů a užitků bylo totiž nutné získat především od developerů. Developeri, ale často nepodávají pravdivé a dostačující informace o cenách. Klasifikace je proto nezávislá na informacích developerů (Jankových – Kirschner, 2005).

Jednotlivé objekty brownfields lze zařadit do několika kategorií, rozdělených podle různě zvolených hodnotících kritérií. Hodnotícím kritériem může být například možnost budoucího využití lokality, míra ekologické zátěže nebo původ vzniku brownfields.

2.4.1. Klasifikace z hlediska původního funkčního využití

Kadeřábková, Piecha (2009) a Pochylá (2010) určily 6 základních skupin, kterými jsou:

- *Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území*

Příčinou vzniku byla podle Pochylé (2010) zásadní změna v orientaci českého průmyslu, kterou charakterizuje odklon od těžkého průmyslu k orientaci na produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky. S tímto tvrzením souhlasí i Jackson

- *Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst*

Brownfields tohoto typu představují budovy, na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků a pro které se nepodařilo najít nové majitele. Do této skupiny spadají i brownfields, které vznikají při rychle probíhajících změnách strukturního a funkčního spořádání urbanizovaného území (Kadeřábková, Piecha, 2009).

- *Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty*

Kuda, Smolova (2007) uvádí, že tento typ brownfields mají často značný plošný rozsah. Vzhledem k nedostatku financí není většina objektů dlouhodobě udržována a mnoho budov se nachází v natolik špatném stavu, že by měly být určeny k demolici. Jejich revitalizace je obtížná, často je podmíněna protihlukovými opatřeními a je tudíž nákladná. Investoři taková území vyhledávají jen v největších městech a v případě jejich výhodné vazby na městská centra.

- *Nevyužívané objekty ozbrojených složek*

Příčiny vzniku *armádních brownfields* souvisejí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a s rušením vojenských posádek Armády České republiky. V červnu r. 1991 byl dokončen odsun příslušníků bývalé Sovětské armády. Kromě toho, že v mnoha městech a obcích po nich zůstaly vybydlené, zčásti zdevastované bytové domy, problémem zásadní důležitosti jsou vlastní vojenské prostory (Slabák, 2007).

- *Nevyužívané zemědělské objekty*

Vznik velkého množství nových objektů brownfields v zemědělském sektoru je dáno významnými změnami, kterými si prošlo české zemědělství po roce 1989, např. narovnání vlastnických vztahů k půdě a regulace produkce jednotlivých komodit (Pochylá, 2007).

- *Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin*

Gremlica T. et al. (2003) a Kadeřábková, Piecha (2009) se shodují na tom, že sanace a opětovné začlenění důlních objektů do okolní krajiny bude dlouhodobou záležitostí, která je ovlivněna vysokými náklady na revitalizaci území a dlouhou periodou přírodních procesů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů.

2.4.2. Klasifikace z hlediska investic

Ekonomická atraktivita území je dána několika faktory. Obdobnou roli, jako hraje při určování ceny pozemků cenová mapa, je v případě atraktivity území rozhodujícím faktorem umístění lokality, výše poškození objektu a zóny včetně vyčíslení nákladů na ekologickou likvidaci polutantů. Důležitý faktor představuje také celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva a možnost propagace lokality (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Druhy brownfields jsou rozděleny podle možnosti ekonomiky řešit tyto projekty s pomocí prostředků soukromých investorů či státu jako regulátora trhu. Jackson J.B. et al.

(2004) rozčlenila brownfields z ekonomického hlediska do 5ti základních skupin, které jsou využívány například v České republice. Stejný způsob dělení uvádí i Kadeřábková, Piecha, (2009) nebo Horáková (2010).

- *Projekt s nulovou bilancí* – o tento druh brownfields se vzhledem k velmi exkluzivnímu umístění postará samotný trh. Nejsou potřebné veřejné investice; je možné poskytnout veřejnou nepeněžní intervenci, která pak zpětně může zvýšit výhody místní komunity.
- *Projekty s mírnou podporou* – brownfields, které se již nenacházejí v tak exklusivní lokalitě; je zde potřeba velmi silná veřejná podpora a intervence. Podpora ať již v nefinanční podobě či ve formě veřejných prostředků je použita pro pokrytí nákladové mezery projektu. Obvyklý poměr veřejných a soukromých investic je 1:5 a více, tj. investujeme-li do projektu jednu korunu z veřejných prostředků tak ze soukromých sektorů je potřeba přispět 5ti a více korunami.
- *Nekomerční projekty* – především nekomerční lokace; rozvoj je veden ve vyšší míře sociálními cíli nebo ochranou životního prostředí; potřeba veřejných prostředků (1:1 – 1:4); vhodné je využití grantů strukturálních fondů.
- *Nebezpečné projekty* – pro tento druh brownfields je typický havarijní stav ohrožující lidské zdraví a životní prostředí; v případě nedohledání viníka škody, platí odstranění cestou veřejných prostředků daňový poplatník.
- *Ostatní projekty* – výskyt brownfields mimo komerční oblasti; lze předpokládat, že pro ně nebude nalezeno v dlouhodobém horizontu nové funkční využití.

2.4.3. Klasifikace dle rozvojového potenciálu

Nový (2004) ve své publikaci použil dělení brownfields dle **rozvojového potenciálu**. Stanovil 3 základní kategorie:

- *Brownfields s vysokým rozvojovým potenciálem* – lokality mimořádného lokálního a regionálního významu o vysoké tržní hodnotě; nízké náklady na přestavby. Disponují svým vlastním rozvojovým potenciálem; bez využití veřejných prostředků.
- *Brownfields se skrytým rozvojovým potenciálem* – místní i regionální význam se specifickým rozvojovým potenciálem; doprovodná rizika, která vyžadují podporu z veřejných fondů.

- *Brownfields bez rozvojového potenciálu* – neatraktivní území, vyskytují se v monofunkčních průmyslových regionech, kde je vysoká hustota brownfields v dané oblasti. Nízká tržní hodnota pozemků, vysoké náklady na dekontaminaci. V těchto případech se využívá strategie dočasného ozelenění dané lokality a ponechání jako rezerva využití do budoucnosti.

Klasifikace podle (CLARINET, 2002) v Německu s následující terminologií:

- *Samostatně rozvojové* – jedná se o lokality s vysokou hodnotou pozemku; nízké náklady na přípravu pro nové funkční využití; nejsou potřebné veřejné investice.
- *Pasivně rozvojové* – lokality se specifickým rozvojovým potenciálem. Investice představují pro soukromý kapitál riziko, proto je důležité zapojení veřejných prostředků; kombinace veřejných a soukromých prostředků.
- *Nerozvojové* – v dohledné době nemají žádný rozvojový potenciál.

Hanyš (2004), Kadeřábková, Piecha (2009), Bremová (2008) uvádějí klasifikaci z hlediska ekonomické proveditelnosti regenerace pocházející z USA. Zde byly identifikovány tři základní třídy brownfields:

- *Ekonomicky životaschopné* - plochy jsou neformálně známé jako „low hanging fruits“, volně přeloženo jako nízko visící ovoce. Tyto plochy mají buď malá environmentální rizika, nebo ekonomická návratnost regenerace a nového využití výrazně převáží náklady na dekontaminaci plochy. Tyto plochy z perspektivy investora představují vynikající příležitost k zisku, a proto přitahují investice privátního sektoru (Bremová, 2008).
- *Částečně návratné* – Ackerman, Soler (2000) a Kadeřábková, Piecha (2009) se shodují na tom, že za stávajících ekonomických podmínek nebudou tyto druhy brownfields vyhledávány soukromými investory, neboť návratnost investic nepokryje vynaložené náklady. Jankových - Kirschner (2005) doplňuje, že analýza ekonomické proveditelnosti investic do těchto ploch ukazuje, že plochy nemohou být regenerovány s ziskem – alespoň ne celé – bez státních nebo jiných veřejných stimulů. Rozdíl mezi náklady na odstranění ekologických zátěží či zmírnění environmentálních rizik a finanční návratností regenerace je nepříznivý, a činí tak tyto plochy pro soukromý sektor investičně nezajímavými. Zájmy na těchto plochách by mohly mít příležitostné organizace podnikající s rizikovým kapitálem, a místní kapitálové zdroje.

- *Nenávratné* – Jedná se o plochy a areály, které mají nadměrné množství enviromentálních zátěží a velmi nízké vyhlídky na přirozenou (tržně zajištěnou) regeneraci. Pro soukromý i veřejný sektor představuje jejich dekontaminace a revitalizace poměrně vysoké náklady (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Nenávratné neboli nerentabilní jsou lokality s nadměrnou zátěží způsobenou předchozím využitím, vyžaduje finančně velmi náročnou sanaci. Privátní a veřejný sektor se u těchto lokalit neangažuje, vzhledem k velkým zátěžím a značné potřebě finančních prostředků pro znovuvyužití. V tomto případě musí sehrát největší roli stát, bez něhož by nové využití daného území nebylo možné (Bremová, 2008).

Jankových – Kirschner (2005) ve své práci upřesnila klasifikaci využitelnou pro Českou republiku. Evropskou formu klasifikace používanou například v Německu nebo ve Francii pozměnila v termínu „žádný rozvojový potenciál“, který nahradila termínem „minimální rozvojový potenciál“.

Tabulka č.1 Návrh klasifikace brownfields v ČR dle Jankových – Kirschner (2005)

ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	TŘÍDA BROWNFIELDS
VYSOKÝ	SOUKROMÉ	SAMOROZVOJOVÉ
SPECIFICKÝ	SOUKROMÉ/VEŘEJNÉ	PASIVNĚ ROZVOJOVÉ
MINIMÁLNÍ	VEŘEJNÉ	NEROZVOJOVÉ

2.5. Databáze brownfields

Agentura Czechinvest vede národní databázi brownfields pro celou Českou republiku. Tato databáze nabízí lokality připravené pro plány domácích i zahraničních investorů. Pomáhá na jedné straně vracet život na území, která člověk využil a pak opustil, a na straně druhé také zjednodušuje investorům práci s výběrem nejvhodnějšího místa pro podnikání v České republice. Cílem regenerace je zvýšit přitažlivost a hodnotu jednotlivých lokalit na úroveň, kdy mohou přímo soutěžit s výstavbou na zelené louce. Dostatečná nabídka zrekultivovaných areálů či zabezpečení financování nákladové mezery

z veřejného sektoru pomůže snížit zbytečné zábory půdy pro investice na zelené louce, které jsou v rozporu s principy udržitelného rozvoje (Anonymus, 2008b).

Ke dni 9.11.2010 čítá databáze Czechinvest 389 objektů po celé České republice. V Jihočeském kraji je registrováno 32 lokalit.

2.6. HODNOCENÍ BROWNFIELDS

Priorizace (upřednostnění) je výběr nejlepší možnosti na základě řady parametrů, kterým je možné přiřadit různou důležitost. Jde o běžné vyhodnocovací techniky, které je možné použít jak v jejich základních, tak v komplexnějších verzích. Obec vyhodnocuje, která lokalita brownfields má největší naději na úspěšné řešení. První projekt brownfields totiž musí mít pro obec přesvědčivý úspěch a ne problém. Hodnotí se poloha, stupeň majetkové konsolidovatelnosti, možnost získat dotační tituly, projektovou připravenost, zkušenost a finanční stabilitu investora, časový rámec, odstranitelnost případných ekologických zátěží atd. (Jackson et al, 2004).

Metody hodnocení, kategorizace a klasifikace brownfields institucemi, které se zabývají problematikou revitalizace těchto území, vycházejí z podobných principů a metod, ale přesto se od sebe liší. Odlišnosti vycházejí většinou z nasbíraných zkušeností jednotlivých institucí. Metody, které prošly průběžnou úpravou během několikaleté praxe, hlavně v zahraničí, jsou inspirací pro vyhodnocování brownfields i v České republice (Kuda, 2007).

Rydvaldová, Žižka (2006) považují za nejpřesnější hodnocení brownfields studii pro německé Ministerstvo životního prostředí. Doetsch (1997) vytvořil model, který je založen na bodovém hodnocení celkem 26ti parametrů. Parametry lze rozdělit do tří hlavních faktorů – potenciál místa, potenciál užitku a změna hodnoty místa. Model srovnává dvě varianty – výstavbu na greenfield a na revitalizované brownfields.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vytvořilo metodu pro vyhodnocování brownfields. Na základě jednotlivých kritérií určuje základní předpoklady pro podmínky revitalizace. Následující rozdělení do kategorií je ukazatelem předpokládané částky veřejných dotací, kterých může být třeba k podpoření regenerace jednotlivých brownfields (Bremová, 2008).

Vytvořeno celkem 9 kategorií:

Typ 1a) pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány, je na nich málo budov nebo budovy žádné.

Typ 1b) pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.

Typ 2a) pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Typ 2b) pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.

Typ 3a) pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Typ 3b) pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.

Typ 4a) pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Typ 4b) pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.

Typ 5) lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z výše uvedených kategorií, protože není známo jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

Technická univerzita v Liberci sestavila svoji metodu pro hodnocení lokalit brownfields. V rámci této metody byly jednotlivé neprůmyslové brownfields ohodnoceny z hlediska přitažlivosti pro potenciální investory dle těchto kritérií – omezení výstavby (OV), technická infrastruktura (TI), dopravní infrastruktura (DI) a vlastnické vztahy (VV). Předem definované metriky byly hodnoceny bodovým způsobem s využitím těchto konstant (Kuda, 2007).

$$IK = OV + TI + DI + VV$$

Fakulta stavební v Ostravě vyvinula metodu klasifikace ploch, která dle stanovených kritérií hodnotí vhodnost plochy pro možné nové využití. Jde o metodu souhrnného hodnocení současného stavu a urbanistických limitů nového využití ploch. Toto nové využití je rozříděno do charakteristických typů.

Typ možného nového využití ploch – bydlení, volnočas nebo komerční využití. Klasifikace se pak provádí dle stanovených hledisek:

- Hledisko polohy lokality podle Územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ).

- Hledisko vybavenosti technickou infrastrukturou.
- Hledisko disponibilnosti.
- Hledisko přípustnosti využití dle platného ÚPSÚ

Klasifikační stupnice: velmi dobrá situace, dobrá situace, relativně dobrá situace a podmíněně dobrá situace (Kuda, 2007).

Státní strategie regenerace brownfields – dokument publikovaný agenturou English Partnership z roku 2003 – jde o nejkompexnější studii vyhodnocující stav brownfields v Anglii. Navazuje na National Land Use Database (NLUD) z roku 1998, která lokality brownfields hodnotila podle 41 atributů, jež zohledňují:

- Geografickou polohu,
- vlastnictví,
- typ poškození,
- předchozí využití,
- fyzické, environmentální či legislativní překážky,
- statut územního plánování (typ povolení),
- tržní předpoklady (Vráblík, 2009).

K odhadu hodnocení lze použít řadu softwarových nástrojů: Modelem UMS nebo SISIM vyvinuté v SRN, lze šetřit jednotlivé případy možného využití na základě kvantitativního odhadu expozice; posuzuje expozici (vystavení škodlivým účinkům ze starých zátěží); poskytuje základ pro charakterizování a posuzování rizika; hodnotí riziko z ekologické zátěže poškozených ploch na základě hodnot znečišťujících látek toxických pro člověka. SISIM obsahuje databázi 34 kontaminujících látek. V Holandsku je nejvíce používán model C-Soil, ve Velké Británii je nejrozšířenější model CLEA, ve Švédsku je nejrozšířenější model SOFT EIA (Kuda, 2007).

2.7. VYBRANÉ EKONOMICKÉ NÁSTROJE PRO REGENERACI BROWNFIELDS V OBDOBÍ 2007– 2013

Po vstupu do Evropské Unie se České republice otevřela možnost čerpání ze strukturálních fondů a z kohezního fondu. V období 2004–2006 se pro regenerace brownfields staly nejvýznamnějšími Operační programy Ministerstva průmyslu a obchodu OP Průmysl a podnikání a OP Infrastruktura v gesci Ministerstva životního prostředí. První z nich obsahoval podprogram Reality zaměřený na projekty regenerace průmyslových zón a objektů. Druhý zmíněný operační program zahrnoval podprogram na podporu

odstraňování ekologických škod. Další možností podpory regenerace nevýrobních brownfields byly vymezeny ve Společném regionálním operačním programu SROP (Alexová, 2007).

K financování regenerace brownfieldů pro období 2007 až 2013 lze využít několika základních zdrojů:

- Evropské fondy – zejména Operační program podnikání a inovace (především v rámci programu Nemovitosti), Operační program životní prostředí; Program rozvoje venkova, Operační program Praha Konkurenceschopnost, Regionální operační programy;
- rozpočtové dotace – zejména programy Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí;
- soukromé zdroje – investice developerů; partnerství veřejného a soukromého sektoru;
- dluhové financování – mezinárodní a české finanční instituce (Anonymus, 2008a).

2.8. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA JIHOČESKÉHO KRAJE

Jihočeský kraj je s rozlohou 10 057 km² druhým největším krajem České republiky. Jeho nejbližšími sousedy jsou Plzeňský kraj, Středočeský kraj, Kraj Vysočina a západní cíp Jihomoravského kraje, na jihu za hranicí České republiky pak sousedí s Německem a Rakouskem (Piskáček et al., 2009).

Převážná část území leží v nadmořské výšce 400 - 600 m n. m. Nejvyšším místem je šumavský vrchol Plechý (1 378 m), místem s nejnižší nadmořskou výškou je hladina Orlické přehrady (330 m). Kraj je geograficky poměrně uzavřeným celkem, jehož jádro tvoří jihočeská kotlina s Českobudějovickou a Třeboňskou pánví. Na jihozápadě ji obklopuje Šumava, dále pak výběžky Brd, Středočeská žulová vrchovina, Českomoravská vrchovina a Novohradské hory (Anonymus, 2005).

Albrecht et al. (2003) Piskáček et al. (2009) charakterizují Jihočeský kraj jako kraj výjimečný v mnoha ohledech. Vykazuje největší rozlohu území s nadmořskou výškou přesahující 1000 m, kde se rovněž nacházejí nejvýše položená trvale osídlená sídla. Osídlení vyšších poloh kraje bylo způsobeno rozvíjejícím se sklářským průmyslem. Kraj má největší plochu rašelinišť a rybníků. Anonymus (2005) uvádí údaje o vodní soustavě. Celkem se v kraji nachází více než 7 000 rybníků z celkovou výměrou přes 23 000 ha.

Nejznámější a největší rybníky jsou Rožmberk s rozlohou 490 ha, Bezdrev se 450 ha a Horusický rybník se 415 ha, které jsou zároveň největšími rybníky v České republice.

Území kraje mělo vždy spíše charakter rekreační než průmyslově vyspělé oblasti. Snaha o zachování přírodního prostředí se odrazila ve zřízení Národního parku Šumava (rozloha 690 km², z toho 343 km² náleží do Jihočeského kraje), chráněných krajinných oblastí Šumava (rozloha 994 km², z toho 733 km² se rozkládá na území Jihočeského kraje), Třeboňsko (700 km²) a Blanský les (212 km²). V kraji se nachází přibližně 300 maloplošných chráněných území a řada chráněných přírodních výtvorů. Celkem je chráněno téměř 20 % území kraje (Anonymus, 2010).

Městskými památkovými rezervacemi jsou historická centra měst České Budějovice, Český Krumlov (zařazeno mezi památky UNESCO), Jindřichův Hradec, Prachatice, Slavonice, Tábor a Třeboň. Kromě toho je v kraji celá řada historických pamětihodností, například zámky Hluboká nad Vltavou, Český Krumlov, Orlík, Blatná, Červená Lhota a hrad Zvíkov. Významná je též lidová architektura, především tzv. „selské baroko“. Mezi nejznámější památky tohoto druhu patří náves v Holašovicích (okres České Budějovice), která byla v roce 1998 zařazena mezi památky chráněné UNESCO (Anonymus, 2010)

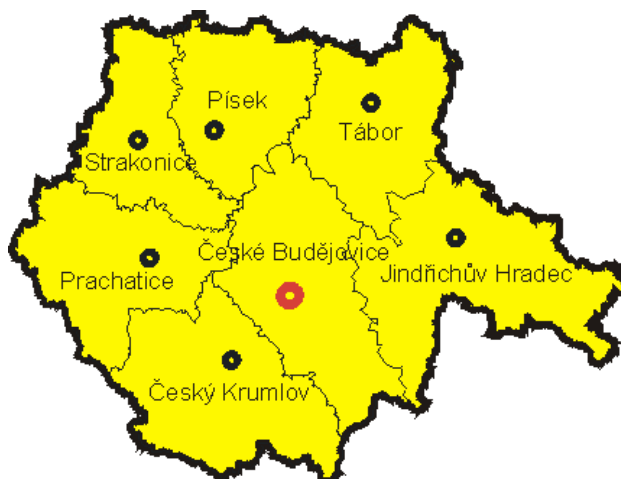
Průmyslová výroba je koncentrována především v českobudějovické aglomeraci a v okresech Tábor, Písek a Strakonice. Převažuje zpracovatelský průmysl (výroba potravin a nápojů, komponenty do dopravních prostředků, strojů a zařízení, průmysl textilní a oděvní). Zemědělství se orientuje na rostlinnou výrobu, převažuje pěstování obilovin, olejnin a brambor. V živočišné výrobě chov skotu a prasat. Dlouholetou tradici má v jižních Čechách rybníkářství. Chov ryb v 25 tis. ha vodních ploch představuje polovinu produkce v rámci celé České republiky. Jihočeský kraj se stává významnou turistickou a rekreační oblastí. Cestovní ruch zaznamenal v posledních letech největší nárůst podílu na podnikatelských aktivitách v kraji (Bremová, 2008).

Hon et al. (2009) zmiňují výhodu v příhraniční poloze regionu, která se v posledních letech stala jeho předností, neboť přináší možnost spolupráce se sousedícími zeměmi Evropské unie. Jednou z těchto forem spolupráce je Euroregion Šumava/Bayerischer Wald/Mühlviertel, který zahrnuje území o celkové rozloze 16 tis. km² s 1,3 mil. obyvateli. Sdružuje 111 hornorakouských, 107 bavorských a 93 českých obcí (z toho 57 obcí je z Jihočeského kraje). V květnu 2002 byla podepsána zakládací listina dalšího euroregionu Silva Nortica 2 Euroregion představuje území o rozloze 10 639 km² s téměř

0,7 mil. obyvatel. Na jihočeské straně je do něho zapojeno 42 obcí s více než 265 tis. obyvateli

2.8.1. Správní členění

Samotný kraj je složen ze 7 okresů – Okres České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek, Prachatice, Strakonice a Tábor. Největší hustota obyvatelstva je v okrese České Budějovice, kde je nejmenší míra registrované nezaměstnanosti. Největší rozlohu má okres Jindřichův Hradec. Nejvíce obyvatelstva se soustřeďuje právě do samotného města České Budějovice, v němž bydlí 94,9 tis. obyvatel. Dalšími velkými městy jsou Tábor (35,6 tis. obyvatel), Písek (30,0 tis. obyvatel), Strakonice (23,3 tis. obyvatel) a Jindřichův Hradec (22,5 tis. obyvatel) (Anonymus, 2010).



Zdroj: www.jihocesky-kraj.cz

Dle ČSÚ je Jihočeský kraj rozdělen celkem na 623 obcí, statut města nese 52 obcí. K 1.1.2003 bylo zřízeno 17 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (České Budějovice, Trhové Sviny, Týn nad Vltavou, Český Krumlov, Kaplice, Dačice, Jindřichův Hradec, Třeboň, Milevsko, Písek, Prachatice, Vimperk, Blatná, Strakonice, Vodňany, Soběslav, Tábor) a 37 správních obvodů s pověřeným úřadem. Počet obyvatel v kraji byl ke dni 30.09.2010, 638 291 obyvatel. Hustota obyvatel je 63,3 osob/km², což je nejmenší hustota zalidnění z celé České republiky. Průměrný věk obyvatelstva je 40,7 let. Tabulka základní charakteristiky okresů Jihočeského kraje je umístěna v přílohové části diplomové práce (Tabulka č.2).

Vojenský újezd

Vojenský újezd a Vojenský výcvikový prostor Boletice vznikly v roce 1946 na ploše 21 950 ha. Před válkou bylo v tomto prostoru 48 obcí se 7 – 10 000 obyvateli. Tyto obce byly po roce 1945 prakticky vylidněné druhou světovou válkou. V roce 1949 byl vystěhován zbytek civilních obyvatel a bylo přistoupeno k likvidaci jejich obydlí. Boletice patří k pěti funkčním vojenským újezdům v ČR. Polovina Vojenského újezdu Boletice patří do šumavského předhůří mezi Blanský les a Šumavu, druhá polovina přímo k Šumavě. Polovina území je součástí biosférické rezervace UNESCO. Lesní půda pokrývá 55 % plochy, louky 1,5 %, orná půda 2,4 % a 40 % jsou ostatní plochy (Anonymus, 2005).

3. MATERIÁL A METODIKA

V diplomové práci je řešena problematika brownfields. Uvádím běžně používané definice tohoto pojmu jak v České republice tak i v zahraničí. S problematikou brownfields souvisejí i další pojmy jako například greenfields nebo blackfields, proto je také vysvětluji. V teoretické části je řešen vznik a vývoj brownfields ve dvou etapách před rokem 1989 a po něm, kdy právě rok 1989 je zlomový nejen pro vznik brownfields zemědělského typu.

Dále jsou v této části řešeny způsoby klasifikace; klasifikace dle investice, rozvojového potenciálu a třídy brownfields. Klasifikace dle původního funkčního využití dělí brownfields do tříd; nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území, administrativní objekty ve vnitřních zónách měst, nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty, nevyužívané objekty ozbrojených složek, zemědělské objekty a pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin. Další kapitola informuje o hodnocení brownfields nejen v České republice, ale i v zahraničí.

V praktické části byl proveden návrh klasifikace brownfields dle rozvojového potenciálu, investice a tříd. Charakteristika tříd brownfields je následující:

- Samorozvojové – vysoká hodnota pozemku, nízké náklady na jeho regeneraci, pro opětovné využití nepotřebují veřejné investice,
- pasivně rozvojové – investice do těchto brownfields představují riziko, je nutná kombinace veřejných a soukromých investic,
- nerozvojové – do budoucna se s regenerací nepočítá.

Bodové hodnocení brownfields, které je řešeno v praktické části, vychází ze studie německého Ministerstva životního prostředí, která dosud přinesla nejkomplexnější posouzení nákladů a přínosů souvisejících s regenerací brownfields. Tato část je zaměřena na aplikaci modelu založeném na bodovém hodnocení 26ti parametrů, které jsou řazeny dle; potenciálu místa z hlediska obce, potenciálu užitku z hlediska investora a změny hodnoty místa z pohledu veřejného zájmu. Bodové hodnocení parametrů pro potenciál obce a investora jsou hodnoceny na škále 0 (nejhorší) až 4 body (nejlepší), v případě potenciálu z hlediska veřejnosti je použita škála – 2 body (nejhorší) až + 2 body (nejlepší ohodnocení).

Model aplikovaný na Jihočeský kraj je založený na 21ti parametrech. Interpretace parametrů byla upravena dle místních specifik a s ohledem na dostupnost dat.

PRO DIPLOMOVOU PRÁCI BYLY VYUŽITY NÁSLEDUJÍCÍ PARAMETRY:

Parametry pro potenciál místa z hlediska obce

- velikost pozemku
- snadnost zastavění
- časová dostupnost
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura
- veřejná doprava

Interpretace parametrů pro potenciál místa z hlediska obce je uvedena v tabulce č. 3 v přílohové části diplomové práce.

Parametry pro potenciál místa z hlediska investora

- dosažitelnost
- poloha v rámci obce
- omezení výstavby
- regulativy dle územněplánovací dokumentace
- ručení za závazky
- atraktivita
- dostupnost pracovních sil
- přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů

Interpretace parametrů pro potenciál užitku z hlediska investora je uvedena v tabulce č. 4 v přílohové části diplomové práce.

Parametry pro potenciál změny hodnoty místa z pohledu veřejného zájmu – veřejný zájem o regeneraci brownfields

- kontaminace lokality
- kvalita ovzduší
- mikroklima
- rozvoj města a vliv na okolí
- dodatečné efekty
- cestovní ruch
- prostorová funkčnost

Interpretace parametrů pro změnu hodnoty místa z pohledu veřejného zájmu je uvedena v tabulce č. 5 v přílohové části diplomové práce.

Bodová stupnice všech parametrů je uvedena v přílohové části diplomové práce.

Podklady pro praktickou část jsem získala na základě konzultací se zaměstnanci Krajského úřadu – Odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic v Českých Budějovicích.

Další informace jsem získala osobní návštěvou Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest.

Základem pro tuto práci byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields na území Jihočeského kraje (2007). Pořizovatelem studie byli Krajský úřad Jihočeského kraje a Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Zpracovatelem byla firma Atelier T-plan, s.r.o.. Stěžejní materiálem, se kterým jsem pracovala byla veřejná databáze brownfields, které vznikla na základě Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields. V této databázi jsou publikované pouze ty lokality, kde majitel dal souhlas ke zveřejnění. V databázi umístěné na webové adrese www.brownfielddy.cz, které spravuje agentura CzechInvest je publikováno k 31.3.2011 celkem 32 lokalit.

Podklady pro tuto práci jsou čerpány ze zmíněné veřejné databáze brownfields, vyhledávací studie, studie vyhotovené seskupením CLARINET, odborné literatury, místních i zahraničních periodik, z elektronického informačního zdroje Web of science (<http://apps.isiknowledge.com>), dále z regionálních zdrojů a nepublikovaných zdrojů (úřední podklady).

V této části se dále nachází vyhotovené grafy, tabulky s lokalitami brownfields, které jsem zpracovala na PC prostřednictvím programu Microsoft Office Word 2003 a Microsoft Office Excel 2003, fotografie byly upraveny programem Zoner media explorer 6.

Diplomová práce je součástí řešeného grantu GAČR - Economic aspects of regeneration of brownfields in South-Bohemian region, proto je jedna kapitola věnovaná základní charakteristice Jihočeského kraje. "

4. VÝSLEDKY

4.1. ZHODNOCENÍ BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI

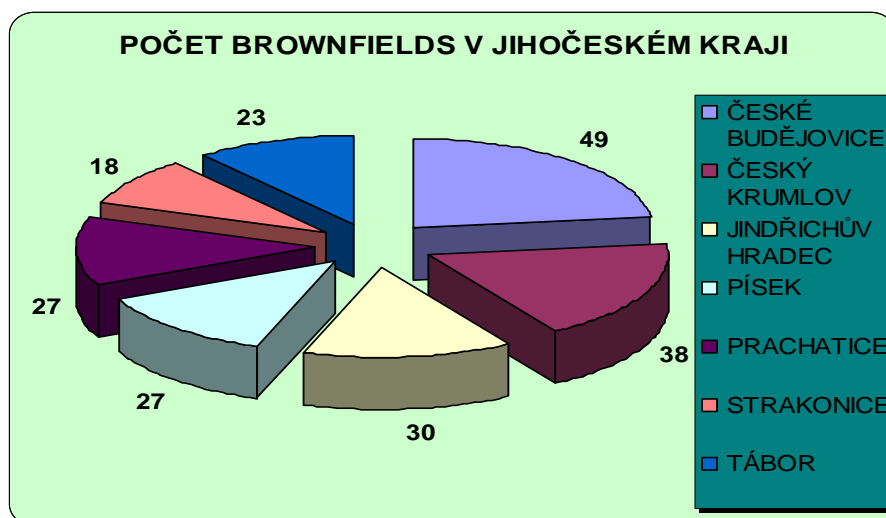
Jihočeského kraj tvoří, jak již bylo zmíněno, celkem 7 okresů – České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek, Prachatice, Strakonice, a Tábor. Správní obvody tvoří 17 obcí s rozšířenou působností - Blatná, České Budějovice, Český Krumlov, Dačice, Jindřichův Hradec, Kaplice, Milevsko, Písek, Prachatice, Soběslav, Strakonice, Tábor, Trhové Sviny, Třeboň, Týn nad Vltavou, Vimperk a Vodňany. V těchto obvodech bylo, vyhledávací studií lokalit brownfields v Jihočeském kraji, zjištěno celkem 212 brownfields. Přehled všech evidovaných brownfields v okresech a v ORP (Obec s rozšířenou působností) reprezentuje tabulka č. 6, data jsou znázorněna v grafu č 1 .

Tabulka č. 6 Počet brownfields v Jihočeském kraji (ORP- Obecní úřad s rozšířenou působností)

SOUČASNÝ STAV BROWNFIELDS		
OKRES - celkem brownfields	ORP	POČET
ČESKÉ BUDĚJOVICE - 49	České Budějovice	29
	Trhové Sviny	13
	Týn nad Vltavou	7
ČESKÝ KRUMLOV - 38	Český Krumlov	21
	Kaplice	17
JINDŘICHŮV HRADEC - 30	Dačice	5
	Jindřichův Hradec	12
	Třeboň	13
PÍSEK - 27	Milevsko	3
	Písek	24
PRACHATICE -27	Prachatice	14
	Vimperk	13
STRAKONICE - 18	Blatná	7
	Strakonice	8
	Vodňany	3
TÁBOR - 23	Soběslav	4
	Tábor	19
celkem		212

Vlastní zpracování

Graf č. 1 Počet brownfields v Jihočeském kraji podle Vyhledávací studie (2007)



Vlastní zpracování

Z tabulky č. 6 je patrné, že nejvíce lokalit brownfields se vyskytuje v okrese České Budějovice. Bylo zde evidováno 49 lokalit. Z tohoto počtu je 29 lokalit v katastrálním území obce s rozšířenou působností České Budějovice, 13 v ORP Trhové Sviny a 7 v ORP Týn nad Vltavou. Příkladem může být areál bývalé pohraniční stráže v obci Dlouhá Stropnice.

V největším okrese Jihočeského kraje, Jindřichově Hradci, je evidováno 30 lokalit brownfields. Nejvíce lokalit 12 je v ORP Jindřichův Hradec a 13 v ORP Třeboň. K významným lokalitám patří Zámecký pivovar v Jindřichově Hradci. Tradice vaření piva v Zámeckém pivovaru začala už ve 14. stol. a pokračovala až do roku 1967, kdy pivovar ukončil svoji činnost. V současné době je z části využíván pro skladování ovoce a zeleniny.

Nejméně lokalit brownfields se nachází v okrese Strakonice. V ORP Strakonice je 8 lokalit, v ORP Blatná 7 a v ORP Vodňany jsou evidované 3 lokality. Celkem za tento okres 18 brownfields.

Početní zastoupení brownfields ve zbývajících okresech je následující: na katastrálním území okresu Český Krumlov se nachází 38 lokalit, v Písku 27, Prachaticích rovněž 27 a v Táboře 23 brownfields.

Základními typy brownfields jsou zemědělské, průmyslové, občanská vybavenost (školy, kina, kulturní domy aj.), kulturní památky (zámky, zámečky, fary a tvrze), prostory uvolněné armádou a ostatní (bydlení, technická vybavenost, skládky aj.).

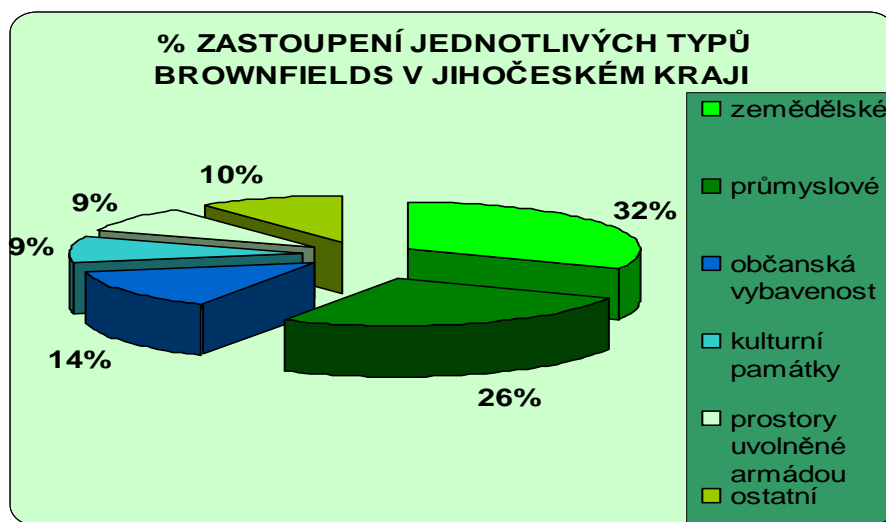
Největší procentuální zastoupení tvoří brownfields zemědělského typu, které vznikaly především po roce 1989. V důsledku snížení objemu zemědělské produkce přestaly objekty plnit svoji funkci. V Jihočeském kraji je 32% brownfields zemědělského typu, 26% průmyslové, 14% občanská vybavenost a 9% kulturní. Shodných 9% z celkové počtu brownfields tvoří armádní typ a 10% ostatní.

Procentuální zastoupení jednotlivých typů brownfields v kraji je následující :

Typ-

zemědělský	32 %
průmyslový	26%
občanská vybavenost	14%
kulturní památky	9%
armádní	9%
ostatní	10%

Graf č. 2 Procentuelní zastoupení jednotlivých typů brownfields v Jihočeském kraji



Vlastní zpracování

4.2. SLEDOVANÝ VZOREK BROWNFIELDS

K dalšímu zpracování údajů o lokalitách brownfields bylo nutné získat povolení majitele případně všech spoluvlastníků. Z celkového počtu existujících 212ti lokalit byl vydán souhlas pouze u 32 brownfields. U těchto lokalit byl proveden návrh klasifikace a následné bodové hodnocení. Soupis a základní charakteristika všech 32 lokalit je uvedena v tabulce č. 7 v přílohové části diplomové práce.

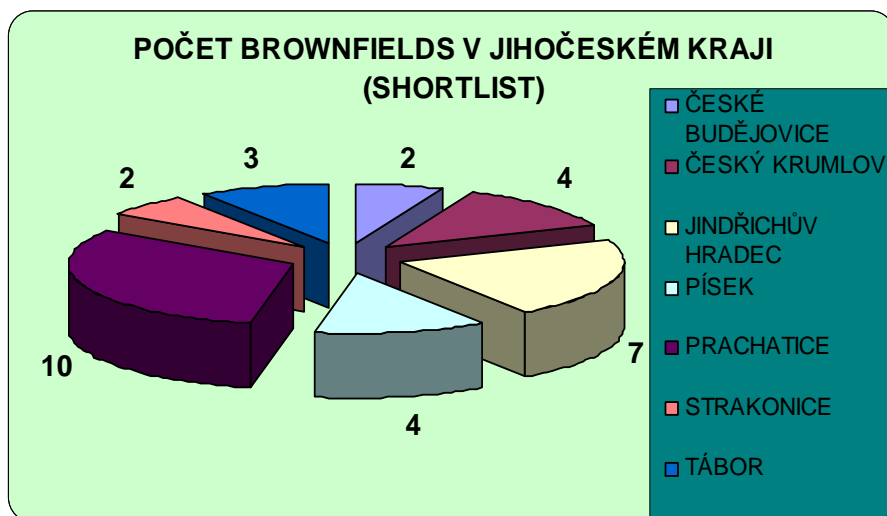
V následující tabulce č. 8 jsou rozděleny brownfields dle jednotlivých okresů a ORP. Nejvíce lokalit je v okrese Prachatice, z 10ti lokalit je 6 brownfields v ORP Prachatice a 4 v ORP Vimperk. Druhé největší zastoupení brownfields je v okrese Jindřichův Hradec. V ORP Jindřichův Hradec se nacházejí 4 lokality, v ORP Třeboň 2 a v ORP Dačice je 1 lokalita. Český Krumlov disponuje se 4 lokalitami stejně jako okres Písek. V okrese Tábor je dále pracováno se 3 lokalitami, ve Strakonici se 2 a v Českých Budějovicích rovněž se 2. Rozdělení dle okresů je graficky znázorněno v grafu č. 3.

Tabulka č. 8 Rozdělení sledovaného vzorku brownfields podle okresů a ORP

SLEDOVANÝ VZOREK LOKALIT BROWNFIELDS		
OKRES - celkem brownfields	ORP	POČET
ČESKÉ BUDĚJOVICE - 2	České Budějovice	1
	Trhové Sviny	1
ČESKÝ KRUMLOV - 4	Český Krumlov	4
JINDŘICHŮV HRADEC - 7	Dačice	1
	Jindřichův Hradec	4
	Třeboň	2
PÍSEK - 4	Písek	4
PRACHATICE - 10	Prachatice	6
	Vimperk	4
STRAKONICE - 2	Strakonice	2
TÁBOR - 3	Tábor	3
celkem		32

Vlastní zpracování

Graf č. 3 Počet brownfields v Jihočeském kraji (sledovaný vzorek)



Vlastní zpracování

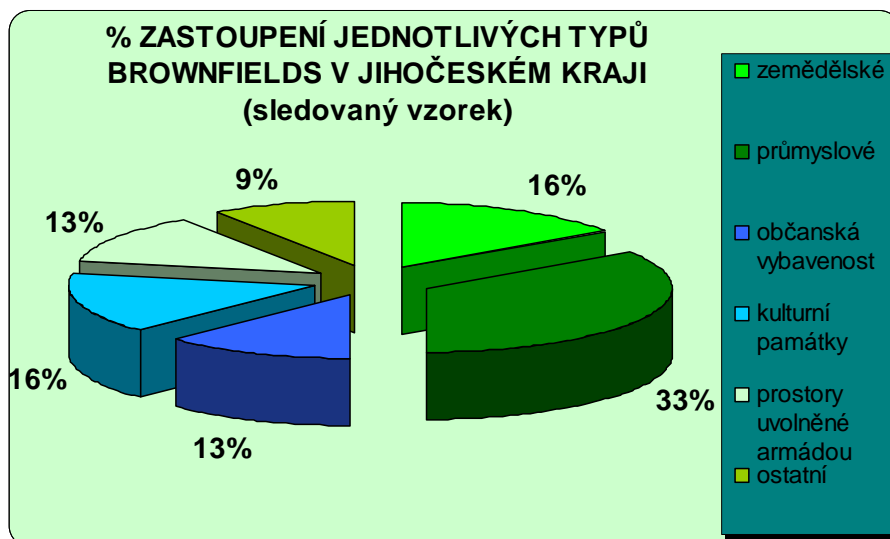
Ve sledovaném vzorku brownfields se nezměnil pouze početní stav, ale i procentuální zastoupení jednotlivých typů brownfields. Seznam typů lokalit rozdělených dle předchozího využití, současného využití a navrhované využití je uveden v tabulce č. 9 v přílohové části diplomové práce.

Nejvíce je zastoupen průmyslový typ brownfields (11 lokalit), 5 lokalit je typu zemědělského, 5 kulturních památek, 4 armádní, 4 občanské vybavenosti a 3 lokality ostatní.

Typ-

zemědělský	16 %
průmyslový	33 %
občanská vybavenost	13 %
kulturní památky	16 %
armádní	13 %
ostatní	9 %

Graf č. 4 Procentuální zastoupení jednotlivých typů brownfields v Jihočeském kraji (sledovaný vzorek)



Vlastní zpracování

4.3. NÁVRH KLASIFIKACE BROWNFIELDS

V následující části diplomové práce je zpracovaný návrh klasifikace brownfields dle rozvojového potenciálu, investice a třídy brownfields. Klasifikována byla samostatně každá lokalita. Přehled návrhu klasifikace u jednotlivých lokalit je uveden v tabulce č. 9 umístěné v přílohové části. Pro lepší orientaci ve výsledcích jsou lokality rozděleny podle okresů.

4.3.1. Okres České Budějovice

Na tomto katastrálním území byly klasifikovány 2 lokality, které dříve spravovala armáda České republiky. Vojenský areál v obci Dlouhá Stropnice, byl vystavěný v roce 1982, celková rozloha 27 000 m². Dříve zde působila pohraniční stráž o počtu až 150ti vojáků. Celý areál byl převeden do výlučného vlastnictví obce Horní Stropnice. Dnes je tento areál bez využití.

Průmyslová zóna Rudolfovo u Českých Budějovic je druhá klasifikovaná lokalita. Rozloha je 40.000 m², v minulosti zde armáda provozovala střelnici, sklady a kasárny. Areál je volný, nijak nevyužitý.

Tabulka č. 10 klasifikuje lokality v okrese České Budějovice. Z provedené klasifikace je zřejmé, že bez soukromých a veřejných investic nelze provést řádnou regeneraci. Lze předpokládat velmi vysoké počáteční náklady, ale i přes to by regenerace představovala, konkrétně pro obec Horní Stropnice, značný přínos. Výhodou může být poloha areálu v blízkosti rakouských hranic a lázní Harbach. Areál by do budoucna mohl plnit funkci rekreační a ubytovací.

Tabulka č. 10 Návrh klasifikace brownfields v okrese České Budějovice

NÁVRH KLASIFIKACE BROWNFIELDS V OKRESE ČESKÉ BUDĚJOVICE		
ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	TŘÍDA BROWNFIELDS
VYSOKÝ	SOUKROMÉ	SAMOROZVOJOVÉ
X	X	X
SPECIFICKÝ	SOUKROMÉ/VEŘEJNÉ	PASIVNĚ ROZVOJOVÉ
1	2	2
MINIMÁLNÍ	VEŘEJNÉ	NEROZVOJOVÉ
1	X	X

Vlastní zpracování

4.3.2. Okres Český Krumlov

Klasifikace byla provedena u 4 brownfields; Fara v Přídolí, průmyslový areál podniku Jitona, Vojenský areál v Českém Krumlově a výrobní areál v Domoradicích. Většina brownfields spadá v klasifikaci do třídy pasivně-rozvojových, 1 do samorozvojových a 1 do nerozvojových. Do poslední zmiňované kategorie byla zařazena fara v Přídolí, která by do budoucna měla být bez rozvoje. Jedna lokalita byla klasifikována jako lokalita s vysokým rozvojovým potenciálem. Areál společnosti Jitona, který leží v intravilánu města, by do budoucna mohl představovat zajímavou investici pro soukromé investory.

Tabulka č. 11 Návrh klasifikace brownfields v okrese Český Krumlov

NÁVRH KLASIFIKACE BROWNFIELDS V OKRESE ČESKÝ KRUMLOV		
ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	TŘÍDA BROWNFIELDS
VYSOKÝ	SOUKROMÉ	SAMOROZVOJOVÉ
1	2	1
SPECIFICKÝ	SOUKROMÉ/VEŘEJNÉ	PASIVNĚ ROZVOJOVÉ
2	1	2
MINIMÁLNÍ	VEŘEJNÉ	NEROZVOJOVÉ
1	1	1

Vlastní zpracování

4.3.3. Okres Jindřichův Hradec

V okrese Jindřichův Hradec byla navržena klasifikace u 7 lokalit. Do třídy nerozvojové spadá venkovská usedlost v obci Halámky a statek v obci Staré Hobzí. Celkový stav těchto objektů je špatný, tudíž by náklady na regeneraci byly vysoké, ale rozvojový potenciál pro obec by byl minimální. Řešením by mohla být demolice venkovské usedlosti a následná výstavba nového rodinného domu. Investice by pocházeli pouze ze soukromého sektoru.

Vysoký rozvojový potenciál lze předpokládat u lokalit, které leží v intravilánu města Jindřichův Hradec. Vzhledem k velmi dobré lokaci bývalého zámeckého pivovaru je příhodným řešením přestavba na hotelový komplex nebo wellness zařízení pro solventnější klientelu.

Tabulka č. 12 Návrh klasifikace brownfields v okrese Jindřichův Hradec

NÁVRH KLASIFIKACE BROWNFIELDS V OKRESE JINDŘICHŮV HRADEC		
ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	TŘÍDA BROWNFIELDS
VYSOKÝ	SOUKROMÉ	SAMOROZVOJOVÉ
2	3	2
SPECIFICKÝ	SOUKROMÉ/VEŘEJNÉ	PASIVNĚ ROZVOJOVÉ
3	3	3
MINIMÁLNÍ	VEŘEJNÉ	NEROZVOJOVÉ
2	1	2

Vlastní zpracování

4.3.4. Okres Písek

Tabulka č. 13 ukazuje, že 2 lokality ze 4 klasifikovaných mají vysoký rozvojový potenciál, 1 specifický a 1 minimální. Areál v obci Horosedly a bývalý průmyslový areál společnosti Tesla v katastrálním území obce Mirovice byly klasifikovány vysokým rozvojovým potenciálem. Vynaložené náklady mohou být financované ze soukromých investic.

Do třídy pasivně rozvojových brownfields byla zařazena již zmiňovaná lokalita v obci Mirovice a Špýchar v obci Nová ves u Čížové. Špýchar je evidován jako nemovitá kulturní památka, která vyžaduje šetrnou regeneraci. Předpokládané náklady na opravu této budovy jsou vysoké, ale pro obec Nová ves u Čížové by mohla být přínosem.

Tabulka č. 13 Návrh klasifikace brownfields v okrese Písek

NÁVRH KLASIFIKACE BROWNFIELDS V OKRESE PÍSEK		
ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	TŘÍDA BROWNFIELDS
VYSOKÝ	SOUKROMÉ	SAMOROZVOJOVÉ
2	2	1
SPECIFICKÝ	SOUKROMÉ/VEŘEJNÉ	PASIVNĚ ROZVOJOVÉ
1	1	2
MINIMÁLNÍ	VEŘEJNÉ	NEROZVOJOVÉ
1	1	1

Vlastní zpracování

4.3.5. Okres Prachatice

Nejvíce lokalit bylo klasifikováno v okrese Prachatice. Většina nevyužívaných lokalit je pozůstatkem po průmyslové činnosti v kraji, kdy velké podniky omezily nebo zcela ukončily svoji činnost. Po uzavření podniků se v okrese Prachatice zvýšila nezaměstnanost, proto regenerace brownfields může být pro okres velkým přínosem, zejména při vytvoření nových pracovních míst. K obnově těchto průmyslových objektů

bude nutná investice především z veřejných zdrojů nebo kombinace veřejných a soukromých investic.

Do třídy samorozvojových brownfields byla zařazená pouze budova základní školy v obci Záblatí u Prachatic. Tato budova je nevyužita zatím krátkodobě. Technický stav budovy je velmi dobrý. V případě vhodně zvoleného podnikatelského záměru lze předpokládat vytvoření pracovních míst a daňové příjmy pro obec.

Tabulka č. 14 Návrh klasifikace brownfields v okrese Prachatice

NÁVRH KLASIFIKACE BROWNFIELDS V OKRESE PRACHATICE		
ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	TŘÍDA BROWNFIELDS
VYSOKÝ	SOUKROMÉ	SAMOROZVOJOVÉ
3	3	1
SPECIFICKÝ	SOUKROMÉ/VEŘEJNÉ	PASIVNĚ ROZVOJOVÉ
4	2	7
MINIMÁLNÍ	VEŘEJNÉ	NEROZVOJOVÉ
3	5	2

Vlastní zpracování

4.3.6. Okres Strakonice

V okrese Strakonice byly klasifikovány pouze 2 lokality – Bývalá sokolovna a statek v obci Štěkeň. Statek je nemovitou kulturní památkou. Tabulka č. 15 ukazuje, že klasifikace lokalit je shodná. Regenerace obou lokalit by představovala pro obec značný přínos. Nabízí se využití pro pohostinství, rekreaci a sport.

Tabulka č. 15 Návrh klasifikace brownfields v okrese Strakonice

NÁVRH KLASIFIKACE BROWNFIELDS V OKRESE STRAKONICE		
ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	TŘÍDA BROWNFIELDS
VYSOKÝ	SOUKROMÉ	SAMOROZVOJOVÉ
2	2	2
SPECIFICKÝ	SOUKROMÉ/VEŘEJNÉ	PASIVNĚ ROZVOJOVÉ
X	X	X
MINIMÁLNÍ	VEŘEJNÉ	NEROZVOJOVÉ
X	X	X

Vlastní zpracování

4.3.7. Okres Tábor

Tři brownfields, které spadají do katastrálního území okresu Tábor byly klasifikovány následovně: U areálu společnosti Jitex Písek lze předpokládat vysoký rozvojový potenciál, naopak u lokality kravínu v Bezděčíně je minimální. Kombinace soukromých a veřejných investic je předpokladem pro regeneraci, jak Jitexu Písek tak

i zámku v Želči u Tábora. Výhradně soukromé investice lze navrhnout pouze v případě Bezděčín.

Tabulka č. 16 Návrh klasifikace brownfields v okrese Tábor

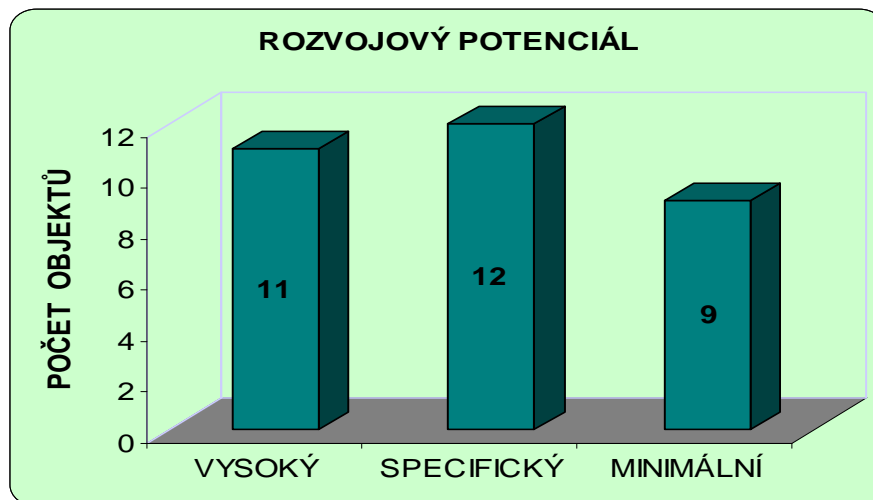
NÁVRH KLASIFIKACE BROWNFIELDS V OKRESE TÁBOR		
ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	TŘÍDA BROWNFIELDS
VYSOKÝ	SOUKROMÉ	SAMOROZVOJOVÉ
1	1	X
SPECIFICKÝ	SOUKROMÉ/VEŘEJNÉ	PASIVNĚ ROZVOJOVÉ
1	2	2
MINIMÁLNÍ	VEŘEJNÉ	NEROZVOJOVÉ
1	X	1

Vlastní zpracování

4.3.8. Celkové zhodnocení návrhu klasifikace brownfields v Jihočeském kraji

Graf č. 5 informuje o klasifikaci brownfields z hlediska rozvojového potenciálu. Z jihočeských brownfields bylo do kategorie brownfields s vysokým rozvojovým potenciálem zařazeno 11 objektů, v kategorii specifický rozvojový potenciál 12 objektů a pouze 9 lokalit spadá do kategorie s minimálním rozvojovým potenciálem.

Graf č. 5 Klasifikace brownfields z hlediska rozvojového potenciálu v Jihočeském kraji



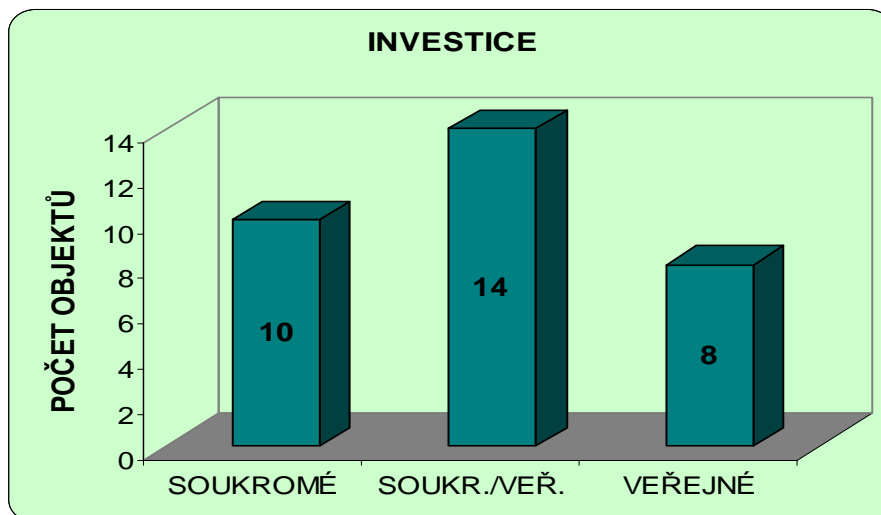
Vlastní zpracování

O využití investic pojednává graf č. 6. Bez zapojení veřejných i soukromých investic by nemohla být provedena regenerace u mnoha námi klasifikovaných objektů. 14 objektů vyžaduje pro úspěšnou regeneraci zkombinování soukromých a veřejných investic, 10 budov lze financovat pouze ze soukromých zdrojů.

Rozsáhlé objekty ve špatném technickém stavu, které jsou převážně pozůstatkem po průmyslové činnosti, jsou pro investora nezajímavé. Výdaje spojené s regenerací těchto

objektů jsou tak vysoké, že soukromý investor dá přednost výstavbě na greenfields. V takových případech je řešením plné zainvestování z veřejných zdrojů.

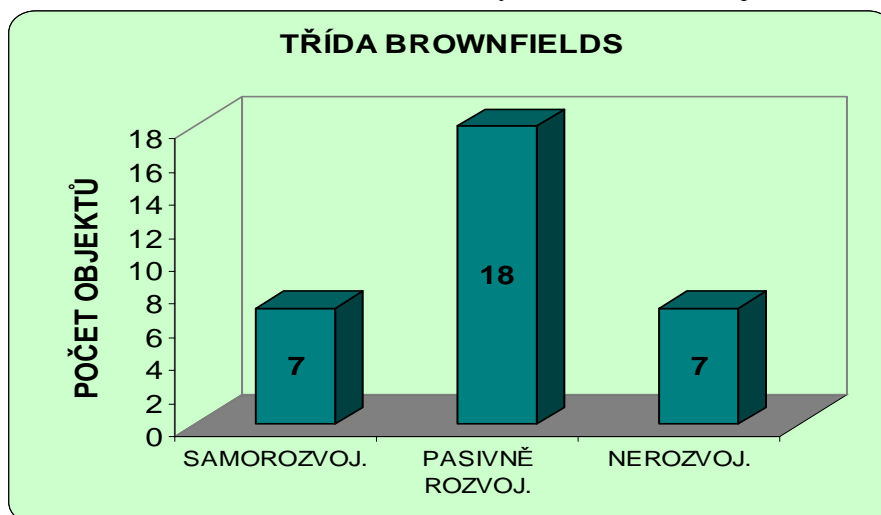
Graf č. 6 Klasifikace brownfields z hlediska investic v Jihočeském kraji



Vlastní zpracování

Graf č. 7 hodnotí klasifikaci brownfields z hlediska třídy. Do třídy samorozvojové bylo navrženo 7 lokalit. Největší zastoupení má třída pasivně rozvojových brownfields, kterou prezentuje 18 lokalit. Mezi nerozvojové lokality je zatříděno 7 objektů.

Graf č. 7 Klasifikace brownfields z hlediska třídy v Jihočeském kraji



Vlastní zpracování

4.4. EVALUACE BROWNFIELDS

Evaluaci brownfields jsem realizovala dle mnou navržených parametrů a bodové stupnice pro hodnocení jednotlivých lokalit. Bodové hodnocení bylo provedeno ze tří hledisek – a) z hlediska obce, b) z hlediska investora c) z hlediska veřejného zájmu – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields. Bodový stav uvádím v tabulce č. 17 v přílohové části diplomové práce. Rozdělení lokalit do skupin podle počtu bodů je uveden v tabulce č. 18 rovněž v přílohové části. ..

4.4.1. Okres České Budějovice

Oba objekty v tomto okrese mají specifický potenciál jak z hlediska obce tak investora. Jedná se o lokality, které se nenachází v ORP, ale v menších obcích. Areál bývalé pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici je umístěn mimo zastavěné území obce, kde je absence jakékoliv veřejné dopravy. Proto byla tato lokalita ohodnocena 11ti body z celkových 23 možných v kategorii – potenciál místa z hlediska obce.

Z hlediska veřejného zájmu získala záporné body průmyslová lokalita v Rudolfově. Pro investory je průmyslová zóna sice zajímavým řešením při hledání vhodného místa k podnikání, ale z hlediska veřejného zájmu můžeme očekávat například negativní vliv na hustotu dopravy či zhoršení ovzduší.

Tabulka č. 19 Evaluace brownfields v okrese České Budějovice

EVALUACE BROWNFIELDS V OKRESE ČESKÉ BUDĚJOVICE		
POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA INVESTORA	ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS
VYSOKÝ	VYSOKÝ	VYSOKÝ
X	X	X
SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ
2	2	1
MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ
X	X	1

Vlastní zpracování

4.4.2. Okres Český Krumlov

V okrese Český Krumlov jsou 2 lokality, které mají vysoký potenciál ze všech hledisek a regenerace může být celkově prospěšná. Vysoké hodnocení získal areál Jitona v intravilánu města Český Krumlov, kde je vynikající dopravní i technická infrastruktura. Veřejnou dopravu zajišťují autobusy i vlaky, jezdící v častých intervalech.

Vysoký počet bodů z hlediska veřejného zájmu získal vojenský areál opět v Českem Krumlově. Z možných 10ti bodů byl ohodnocen na 7. Důvodem získání tak vysokého počtu bodů je možnost další expanze, převahující pozitivní dodatečné efekty a žádný předpokládaný vliv na změnu čistoty ovzduší a mikroklima.

Specifický potenciál ze tří hledisek mají fara v obci Přídolí a výrobní areál v Domoradicích.

Tabulka č. 20 Evaluace brownfields v okrese Český Krumlov

EVALUACE BROWNFIELDS V OKRESE ČESKÝ KRUMLOV		
POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA INVESTORA	ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS
VYSOKÝ	VYSOKÝ	VYSOKÝ
2	2	2
SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ
2	2	2
MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ
X	X	X

Vlastní zpracování

4.4.3. Okres Jindřichův Hradec

Minimální potenciál z hlediska obce má v okrese Jindřichův Hradec venkovská usedlost Halámky, která byla zařazená v návrhu klasifikace do třídy nerozvojových brownfields.

Vysoký potenciál z tohoto hlediska mají lokality v obci Jindřichův Hradec. Nejvíce bodů z pohledu investora získala lokalita bývalého překladiště na okraji zastavěného území obce. Z 31 možných bodů získala tato lokalita 4 body za vynikající dostupnost, za absenci limitů, které by omezovaly regeneraci lokality.

Pro potenciální investory je atraktivní především lokalita zámeckého pivovaru v intravilánu Jindřichova Hradce, která získala 24 bodů. Tato lokalita je zatížena limitem

ochrany památek. Jedná se o nemovitou kulturní památku, která je v centru památkové rezervace Jindřichův Hradec. Nástin možného využití je již zmíněn v kapitole 4.3.3.

Zajímavou lokalitou je bývalá kinokavárna v obci Lomnice nad Lužnicí, která má z hlediska obce vysoký potenciál, z hlediska investora a veřejného zájmu specifický potenciál. Lokace nemovitosti je v intravilánu obce v blízkosti sportoviště.

O evaluaci zbývajících lokalit v tomto okrese informuje tabulka č. 21.

Tabulka č. 21 Evaluace brownfields v okrese Jindřichův Hradec

EVALUACE BROWNFIELDS V OKRESE JINDŘICHŮV HRADEC		
POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA INVESTORA	ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS
VYSOKÝ	VYSOKÝ	VYSOKÝ
3	2	X
SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ
3	5	7
MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ
1	X	X

Vlastní zpracování

4.4.4. Okres Písek

Výsledky evaluace brownfields v okrese Písek zaznamenává tabulka č. 22. Ze sledovaných stanovišť má největší potenciál z hlediska obce bývalá slévárna společnosti Remar. Plocha s budovami o rozloze 3000 m² je umístěna v intravilánu, nemovitost má dobrou technickou i dopravní infrastrukturu. Nejvyšší hodnocení získal parametr veřejné dopravy. Dopravu zajišťuje vlak, meziměstské autobusové linky i městská hromadná doprava.

Z pohledu investora může být regenerace této lokality problémová kvůli lokaci v obytné zóně, kde může dojít ke střetu s Územně plánovací dokumentací. Dalším důvodem proč by investor odstoupil od záměru regenerace, je fakt že lokalita se nachází v zátopové zóně 1000-leté vody a areál je ekologicky zatížen.

Z pohledu veřejného zájmu zvýšila bodové hodnocení právě existence ekologické zátěže. Veřejným zájmem je, aby došlo k dekontaminaci lokality, která bude zajištěna při regeneraci lokality investorem.

Tabulka č. 22 Evaluace brownfields v okrese Písek

EVALUACE BROWNFIELDS V OKRESE PÍSEK		
POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA INVESTORA	ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS
VYSOKÝ	VYSOKÝ	VYSOKÝ
1	X	1
SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ
3	4	2
MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ
X	X	1

Vlastní zpracování

4.4.5. Okres Prachatice

Areál ke komerčnímu využití ve Volarech, bývalý průmyslový areál Šumavan ve Vimperku a oba průmyslové areály v Prachaticích jsou z pohledu veřejného zájmu nejméně perspektivní. V záporných hodnotách se pohybuje lokalita ve Volarech, kde můžeme předpokládat zvýšení silničního provozu, mírné ovlivnění místního mikroklima. Změna atraktivity místa pro návštěvníky obce se nijak citelně nezmění a regenerace brownfields se na rozvoji města nebude výrazně podílet.

Nejvyššího bodového ohodnocení v této kategorii dosáhly lokality kasárna U sloupu ve Vimperku, základní škola v Záblatí u Prachatic a bývalý kravín v obci České Žleby, byly ohodnoceny 4 body z 10ti.

Pro budoucí investory mohou být zajímavé 2 lokality – především bývalý areál Šumavan ve Vimperku, který získal 26 bodů a průmyslový areál v Prachaticích ohodnocen 25ti body. Prvně jmenovaná lokalita je dobře přístupná, leží v intravilánu obce, není zatížená ekologickou zátěží a nevztahují se na ní žádné limity.

Vysoký potenciál z hlediska obce mají 3 lokality – bývalá sklárna Lenora, areál společnosti Jitona ve Vimperku a průmyslový areál v Prachaticích. Zbývajících 7 lokalit spadá do kategorie se specifickým potenciálem.

Tabulka č. 23 Evaluace brownfields v okrese Prachatice

EVALUACE BROWNFIELDS V OKRESE PRACHATICE		
POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA INVESTORA	ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS
VYSOKÝ	VYSOKÝ	VYSOKÝ
3	2	X
SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ
7	7	6
MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ
X	1	4

Vlastní zpracování

4.4.6. Okres Strakonice

Obec Štěkeň, spadající pod ORP Strakonice, má specifický potenciál. Lokality jsou připojeny na elektřinu, vodovod a kanalizaci, chybí připojení k plynu. V obci funguje pouze jedna forma veřejné dopravy v podobě autobusové linky. Brownfields, které se nacházejí v intravilánu a na pomezí této obce jsou z hlediska investora zajímavou příležitostí k uskutečnění podnikatelské činnosti. Přínosem pro obec bude nejen zlepšení prostředí, ale i možnost kulturního a sportovního vyžití místních obyvatel.

Tabulka č. 24 Evaluace brownfields v okrese Strakonice

NÁVRH EVALUACE BROWNFIELDS V OKRESE STRAKONICE		
POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA INVESTORA	ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS
VYSOKÝ	VYSOKÝ	VYSOKÝ
X	X	X
SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ
2	2	2
MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ
X	X	X

Vlastní zpracování

4.4.7. Okres Tábor

Bechyně, Bezděčín a Želeč u Tábora to jsou obce, kde se nacházejí brownfields v okrese Tábor. Minimální potenciál místa z hlediska obce má lokalita bývalého kravínu v obci Bezděčín.

Vysoký potenciál z hlediska investora mají dvě lokality – areál společnosti Jitex Písek v Bechyni a zámek, který dříve sloužil jako domov mládeže v Želči u Tábora. Obě lokality jsou v intravilánu města. Z hlediska veřejného zájmu je nízkými body hodnocen areál Jitony. Příčinou jsou předpokládané záporné dodatečné efekty, kdy může dojít ke zhuštění provozu a přítomnost průmyslu v lokalitě může zapříčinit i snížení cen okolních nemovitostí. Záporný bod byl přiřazen k parametru kvality ovzduší, kdy je velice pravděpodobné, že dojde k překračování přípustných limitů znečišťujících látek vlivem již zmiňovaného dodatečného efektu silničního provozu.

Tabulka č. 25 Evaluace brownfields v okrese Tábor

EVALUACE BROWNFIELDS V OKRESE TÁBOR		
POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA INVESTORA	ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS
VYSOKÝ	VYSOKÝ	VYSOKÝ
X	2	X
SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ
2	1	2
MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ
1	X	1

Vlastní zpracování

4.4.8. Celkové zhodnocení evaluace brownfields v Jihočeském kraji

Výslednou evaluaci brownfields v Jihočeském kraji dokumentuje tabulka č. 26. Ze 32 sledovaných brownfields v Jihočeském kraji je 9 lokalit, které dosáhly vysokého potenciálu z hlediska obce. Grafické znázornění uvádí graf č. 8. Tyto lokality se nacházejí převážně ve větších městech jako jsou Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek a Prachovice, kde je vyhovující dopravní infrastruktura a veřejná doprava umožňuje kombinovat vlakové i autobusové spoje s vysokými intervaly jízd. V Českých Budějovicích, v Jindřichově Hradci a v Písku navíc funguje městská hromadná doprava, která při evaluaci přispěla k navýšení celkového počtu získaných bodů.

Lokalita, která v této sekci získala nejvyšší počet 19 bodů je již jednou zmiňovaná lokalita průmyslového areálu ve Vimperku. Počet získaných bodů za jednotlivé parametry je následující: velikost pozemku 2 body (37 000 m²), snadnost zastavění 3 body (rovinný terén), časová dostupnost 4 body (lokalita je ihned k dispozici), technická infrastruktura 4 body (vodovod, elektrika, kanalizace, plynofikace, datové linky), dopravní infrastruktura 3 body (dálnice do 100 km, silnice I. třídy do 10ti km) a veřejná doprava 3 body (vlak, linkový autobus).

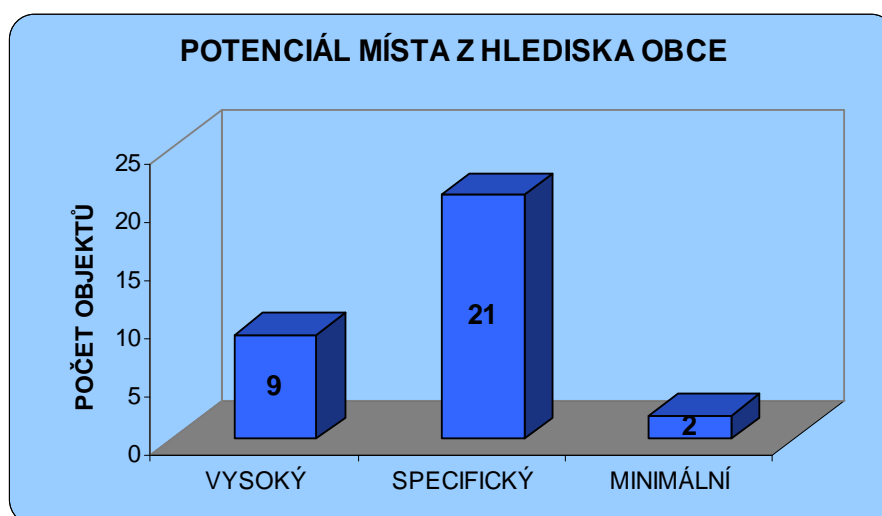
Nejvíce brownfields má specifický potenciál z hlediska obce, jen 2 lokality minimální, a těmi jsou kravín v Bezděčíně a venkovská usedlost Halámky.

Tabulka č. 26 Evaluace brownfields v Jihočeském kraji

EVALUACE BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI		
POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA INVESTORA	ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS
VYSOKÝ	VYSOKÝ	VYSOKÝ
9	8	3
SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ	SPECIFICKÝ
21	23	22
MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ	MINIMÁLNÍ
2	1	7

Vlastní zpracování

Graf č. 8 Potenciál místa z hlediska obce

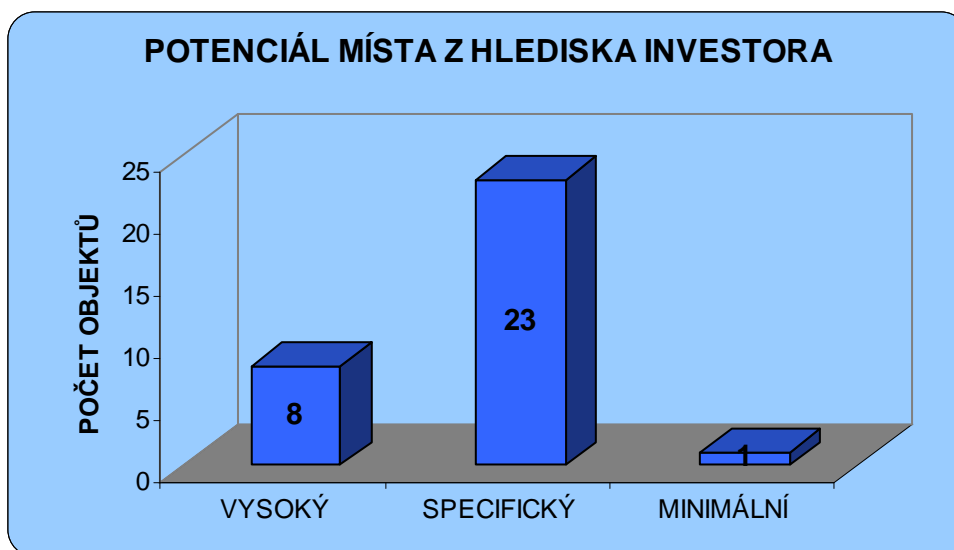


Vlastní zpracování

Graf č. 9 informuje o počtu brownfields, které mohou být zajímavou volbou pro potenciálního investora. Vhodnými lokalitami jsou - Jitona v Českém Krumlově, Vojenský areál v Českém Krumlově, Bývalé překladiště v Jindřichově Hradci, zámecký pivovar rovněž v Jindřichově Hradci, bývalý průmyslový areál Šumavan ve Vimperku, průmyslový areál v Prachaticích, Jitex Písek v Bechyni a zámek (domov mládeže) v Želči u Tábora.

Neméně zajímavými jsou i brownfields, které mají specifický potenciál. Do této skupiny bylo po sečtení bodů zařazeno 23 lokalit. Pouze 1 lokalita je pro investora téměř nezajímavá. Tou lokalitou je bývalý kravín v obci České Žleby. Tento brownfields získal pouhých 10 bodů z 31. Zde je přehled bodování: dosažitelnost 3 body (dálnice do 100 km, silnice I. třídy do 10ti km), poloha v rámci obce 1 bod (na okraji zastavěného území obce, mimo ORP), omezení výstavby (bez omezení), regulativy dle ÚPD 1 bod (ÚPD není pro danou obec zpracována), ručení za závazky 1 bod (lokalita je kontaminovaná), atraktivita 2 body (neutrální místo), dostupnost pracovních sil 2 body (průměrná nezaměstnanost v kraji je 7,00 %) a přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů 1 bod (0 – 100 ekonomických subjektů v obci).

Graf č. 9 Potenciál místa z hlediska investora



Vlastní zpracování

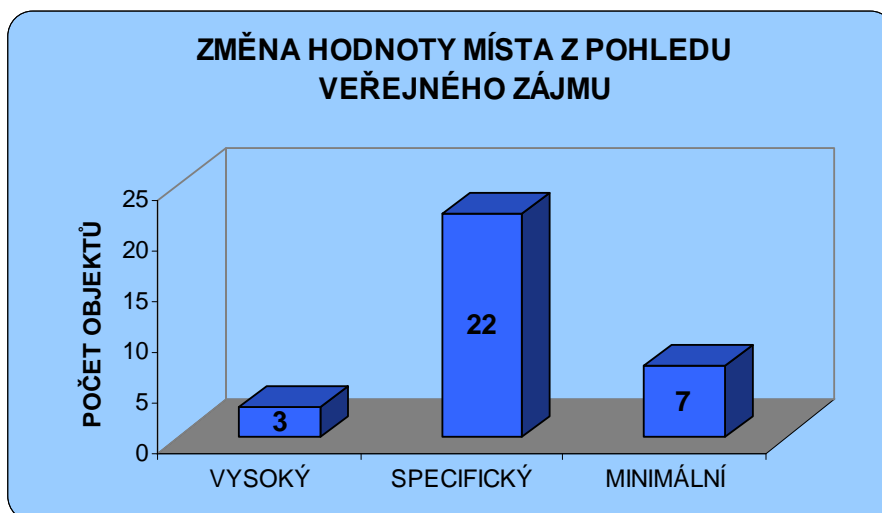
O změně hodnoty místa z pohledu veřejného zájmu informuje graf č. 10 a tabulka č. 26. Největší početní zastoupení má kategorie specifického potenciálu, do které bylo zařazeno hned 22 lokalit. Z tohoto výsledku lze usoudit, že regenerace brownfields nebude mít zásadní negativní dopad na svoje okolí.

Vysokého potenciálu dosáhly 3 lokalit – Jitona Český Krumlov, vojenský areál Český Krumlov a slévárna Remar v Písku. Tyto lokality jsou již zmiňovány v kapitolách, které uvádí výsledky za jednotlivé okresy.

Z grafu je viditelné, že 7 brownfields v Jihočeském kraji bylo zařazeno do kategorie - minimální, neboli minimální zájem veřejnosti o regeneraci dané lokality. V okrese České Budějovice byla do této kategorie zařazena lokalita průmyslové zóny v Rudolfově a v okrese Písek bývalý průmyslový areál společnosti Tesla v obci Mirovice.

V Prachaticích jsou takto klasifikovány hned 4 brownfields - areál ke komerčnímu využití ve Volarech, bývalý průmyslový areál Šumavan ve Vimperku, průmyslový areál Šumavan v Prachaticích a druhý průmyslový areál rovněž v Prachaticích.

Graf č. 10 Změna hodnoty místa z pohledu veřejného zájmu – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields



Vlastní zpracování

5. DISKUSE

Z výsledků subjektivní klasifikace brownfields lze odvodit, že brownfields v Jihočeském kraji mají velkou šanci k provedení úspěšné regenerace. Nemovitosti nejsou v tak kritickém stavu, který by značně stěžoval šanci na znovuvyužití. K uskutečnění regenerace 14ti lokalit bude nutné zkombinování veřejných a soukromých financí, 10 brownfields je možné financovat pouze ze soukromým investic. Kombinace veřejných a soukromých financí není klíčová pouze u brownfields v Jihočeském kraji, ale v celé České republice. Bremová (2008) uvádí, že v regeneraci brownfields je zásadní zainteresování soukromého kapitálu. Tento názor sdílí i Jackson et al. (2004), ale doplňuje, že soukromý investor nemůže sám nést rizika, která s regenerací brownfields souvisejí. Nutností bude veřejná intervence nepeněžní formou v podobě zviditelnění lokalit brownfields, podpory podnikatelské činnosti, vhodného využití dané lokality dle územního plánování aj.

K regeneraci byly na základě klasifikace přednostně doporučeny tyto lokality - areál společnosti Jitona v obci Český Krumlov, areál požární zbrojnice v Jindřichově Hradci a zámecký pivovar v Jindřichově Hradci. Tyto lokality mají vysoký potenciál především pro svoji příhodnou lokaci. Nelze opomenout ani lokality v obci Horosedly a základní školu v Záblatí, které byly klasifikovány jako lokality samorozvojové s vysokým rozvojovým potenciálem, k úspěšné regeneraci nebudou nutná investice z veřejných zdrojů. Bývalý průmyslový areál Tesla v obci Mirovice má rovněž vysoký rozvojový potenciál a lze ho doporučit přednostně ke znovuvyužití. Dalšími vhodnými lokalitami jsou - areál ke komerčnímu využití ve Volarech, bývalá kasárna u Sloupu, obě lokality v obci Štěkeň a areál Jitexu Písek v Bechyni.

K přesnějšímu určení stavu brownfields byly vypracovány různé hodnotící metody. Doetsch (1997) zpracoval pro německé ministerstvo Životního prostředí metodu, která komplexně analyzuje brownfields. Ve finální fázi určí zda je výhodné pro budoucího investora zregenerovat brownfields nebo raději realizovat podnikatelský záměr na greenfields. Autor stanovil 26 parametrů, které posoudí lokalitu ze tří hledisek – posuzuje lokalitu z hlediska obce, investora a z pohledu veřejného zájmu. Každý parametr má jinou důležitost, a proto ke každému parametru stanovil expertním odhadem určitou váhu, která výsledek specifikuje. Stejnou metodu aplikovali na Liberecký kraj autoři Rydvaldová, Žižka (2006), kdy škálu parametrů rozšířili o další dva. Pracovali s 28 parametry a taktéž porovnávali variantu výstavby na greenfields nebo brownfields.

Spektrum parametrů, které stanovil Doetsch (1997), bylo pro mé zhodnocení sledovaného vzorku brownfields bez zakomponování varianty výstavby na greenfields příliš obsáhlé. Navíc interpretace některých parametrů například rozloha byly pro místní brownfields nevyhovující. Rydvaldová, Žižka (2006) uvádí: „Vzhledem k rozloze obou států má pozemek o ploše 2 ha jinou významnost v Německu a jinou v ČR“. Proto bylo nutné pro moji diplomovou práci vytvořit takový model, který by dostatečně zhodnotil pouze variantu regenerace brownfields.

Podkladem pro vytvoření modelu vhodného k evaluaci brownfields v České republice, respektive v Jihočeském kraji, byly aplikační modely stanovené zmiňovanými autory Doetsch (1997) a Rydvaldová, Žižka (2006). Z celkových 28 parametrů bylo vybráno 21 parametrů, u kterých byla upravena interpretace dle mého uvážení. Dále bylo nutné vytvořit bodovou stupnici a následné skupiny, do kterých se rozdělily lokality brownfields podle získaných bodů. Pro každé hledisko byly zvoleny tři skupiny dle předpokládaného potenciálu dané lokality.

Aplikací modelu na sledovaný vzorek 32 brownfields bylo zjištěno, že většina těchto lokalit z pohledu obce má specifický potenciál. Do této třídy spadá 21 brownfields, 9 lokalit dosáhlo v hodnocení třídy vysokého potenciálu a 2 lokality jsou zařazeny ve třídě s minimálním potenciálem. Vysoký potenciál z hlediska obce mají ty lokality, které jsou ve větších městech jako například Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek nebo Prachatice. V těchto městech je více řešena veřejná doprava, lze využít několik variant k přepravě osob (vlak, autobusové linky nebo městskou hromadnou dopravu). Lokality mají i dobrou dopravní dostupnost k dálnici a silnici I. třídy.

Z hlediska obce lze doporučit například brownfields – Jitona Český Krumlov, vojenský areál Český Krumlov, areál požární zbrojnice v Jindřichově Hradci, bývalé překladiště Jindřichův Hradec, bývalá slévárna Remar, bývalý průmyslový areál Jitony ve Vimperku nebo průmyslový areál v Prachaticích. Obecně lze říci, že technická infrastruktura těchto lokalit je v uspokojivém stavu. Budoucí investor nemusí vynaložit své finanční zdroje do vybudování nových inženýrských sítí. Nutná je pouze modernizace již existující technické infrastruktury.

Potenciál místa z hlediska investora mají nejvyšší tyto lokality – areál Jitona v Českém Krumlově, vojenský areál v Českém Krumlově, bývalé překladiště v Jindřichově Hradci, zámecký pivovar v Jindřichově Hradci, bývalý průmyslový areál Šumavan ve

Vimperku, průmyslový areál v Prachaticích, Jitex Písek v Bechyni a zámek v Želči u Tábora.

Z pohledu investora je důležitá strategická poloha místa. Pokud lokalita nemá výhodu strategické polohy je malá šance na regeneraci brownfields, a to je především v malých obcích a extravilánu. Investoři mají větší zájem o takové lokality, které jsou nějakým způsobem atraktivní či známé. Proto lokality ze sledovaného vzorku, které dosáhly vysokého potenciálu jsou umístěny většinou v intravilánu větších měst.

Zájem potenciálních investorů o brownfields zvyšuje absence limitů, které by omezovaly provedení podnikatelského záměru. Na lokalitu pivovaru v Jindřichově Hradci se vztahuje limit ochrany památek, konkrétně se jedná o nemovitou kulturní památku v centru památkové rezervace Jindřichův Hradec.

Z hlediska veřejného zájmu byly do třídy „vysoký“ zařazeny pouze 3 lokality – areál Jitona v Českém Krumlově, vojenský areál v Českém Krumlově a bývalá slévárna Remar v Písku. U těchto lokalit byla zjištěna nebo lze předpokládat ekologická zátěž, čímž se zvýšil celkový počet získaných bodů. Ve veřejném zájmu je odstranění ekologické zátěže, která bude zajištěna s budoucí regenerací brownfields.

Z komplexních výsledků praktické části diplomové práce bylo dle mého úsudku doporučeno k dalšímu sledování a zkoumání hned několik lokalit. U těchto lokalit se domnívám, že by měly být regenerovány přednostně.

- Areál Jitona v Českém Krumlově
- Vojenský areál v Českém Krumlově
- Areál požární zbrojnice v Jindřichově Hradci
- Bývalé překladiště v Jindřichově Hradci
- Zámecký pivovar v Jindřichově Hradci
- Kinokavárna v Lomnici nad Lužnicí
- Bývalá slévárna Remar v Písku
- Bývalá kasárna u Sloupu ve Vimperku
- Bývalá sklárna Lenora
- Bývalý průmyslový areál Jitona ve Vimperku
- Bývalý průmyslový areál Šumavan ve Vimperku
- Průmyslový areál v Prachaticích
- Jitex Písek v Bechyni
- Zámek v Želči u Tábora

Tyto výsledky lze porovnat s výsledky Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v Jihočeském kraji, která byla zpracována v roce 2007. Tato studie rozdělila brownfields do 3. tříd. I. velmi významné, doporučené k dalšímu zpracování II. významné, doporučené ke zvážení zda budou dále sledované III. méně významné, sledování není doporučeno.

Zařazení výsledných lokalit do tříd podle Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v Jihočeském kraji - Areál Jitona v Českém Krumlově (I-II), vojenský areál v Českém Krumlově (I-II), kinokavárna v Lomnici nad Lužnicí (III), bývalá slévárna Remar v Písku (II), bývalá kasárna u Sloupu ve Vimperku (I), bývalá sklárna Lenora (I), bývalý průmyslový areál Jitona ve Vimperku (I), bývalý průmyslový areál Šumavan ve Vimperku (II), průmyslový areál v Prachaticích (I), Jitex Písek v Bechyni (I-II), zámek v Želči u Tábora (III).

Ke stejnému závěru došlo u lokalit - Areál Jitona v Českém Krumlově, vojenský areál v Českém Krumlově, bývalá kasárna u Sloupu ve Vimperku, bývalá sklárna Lenora, bývalý průmyslový areál Jitona ve Vimperku, průmyslový areál v Prachaticích a v případě lokality Jitex Písek v Bechyni. Lze konstatovat, že k výrazné neshodě došlo pouze u lokalit – kinokavárna v Lomnici nad Lužnicí a zámku v Želči u Tábora.

Tento rozdíl ve výsledcích je způsoben odlišnou hodnotící metodou, která byla zvolena k posouzení brownfields.

6. ZÁVĚR

Jedním z cílů diplomové práce bylo zhodnocení současného stavu brownfields v Jihočeském kraji. Podkladem pro tuto praktickou část byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields na území Jihočeského kraje. Z této studie je patrné, že v daném kraji je celkem 212 brownfields, které svoji rozlohou přesahují plochu nad 1 ha nebo u jednotlivých budov je podlahová plocha více než 500 m².

Největší zastoupení brownfields je v okrese České Budějovice a naopak nejméně v okrese Strakonice. Převládajícím typem brownfields jsou zemědělské, které vznikaly převážně po roce 1989. Další hojně se vyskytující typ brownfields je průmyslový. Průmyslové brownfields vznikaly důsledkem zániku firem nebo omezením jejich činnosti. Příkladem může být společnost Jitex Písek, která svoji výrobu soustředila do města Písek a areál v Bechyni o rozloze 10 900 m² zůstal nevyužit.

Druhým cílem byl návrh klasifikace brownfields z ekonomického hlediska. Celkem bylo klasifikováno 32 lokalit. Dle subjektivního posudku lze říci, že rozvojový potenciál je u většiny lokalit na dobré úrovni a je možné ho úspěšně využít. K provedení regenerace bude u 44% brownfields zapotřebí zapojení veřejného a soukromého sektoru. 18 lokalit bylo klasifikováno jako lokality pasivně se rozvíjející. U brownfields, které jsou ve špatném technickém stavu je řešením plné zainvestování veřejných zdrojů. Zapojení soukromých investic do regenerace brownfields, které jsou v kritickém stavu se celorepublikově nedaří a soukromý investoři raději volí variantu výstavby na greenfields.

Dalším cílem diplomové práce byla evaluace sledovaného vzorku brownfields. Evaluace poskytla komplexní informace o dané lokalitě a určila, které lokality mají být dále zkoumané a přednostně regenerovány. K této evaluaci byl vytvořen vhodný aplikační model, který posoudil lokality ze tří hledisek. Z hlediska obce má 21 brownfields specifický potenciál což předesílá, že lokality mají v mnoha případech nevyhovující veřejnou dopravu. Jedná se především o lokality v menších obcích a venkovských sídlech. V případě potřeby bude nutné zlepšit situaci vytvořením nových zastávek nebo rozšířením již existujících tratí.

Stav technické infrastruktury není uspokojivý, ale již pouhá přítomnost inženýrských sítí je výhodná oproti výstavbě na greenfields. Budoucí investor nemusí přivádět zcela nové sítě k lokalitě, čímž ušetří část nákladů.

Pro investory se v Jihočeském kraji naskýtají mnohé příležitosti k investicím. Zajímavými brownfields pro investora mohou být například - Jitona v Českém Krumlově,

Vojenský areál v Českém Krumlově, bývalé překladiště v Jindřichově Hradci nebo zámecký pivovar rovněž v Jindřichově Hradci.

Z výsledků diplomové práce lze k dalšímu zkoumání a k regeneraci doporučit tyto lokality: Areál Jitona v Českém Krumlově, vojenský areál v Českém Krumlově, areál požární zbrojnice v Jindřichově Hradci, bývalé překladiště v Jindřichově Hradci, zámecký pivovar v Jindřichově Hradci, kinokavárna v Lomnici nad Lužnicí, bývalá slévárna Remar v Písku, bývalá kasárna u Sloupu ve Vimperku, bývalá sklárna Lenora, bývalý průmyslový areál Jitona ve Vimperku, bývalý průmyslový areál Šumavan ve Vimperku, průmyslový areál v Prachaticích, Jitex Písek v Bechyni a zámek v Želči u Tábora.

Výsledky diplomové práce a výsledky Vyhledávací studie lokalit brownfields v Jihočeském kraji se v hodnocení určitých lokalit neshodují. Tato neshoda je způsobena ve zvolené hodnotící metodě.

Z mého pohledu je nejzajímavější brownfields bývalý pivovar v Jindřichově Hradci. Možným využitím bývalého pivovaru by mohlo být vybudování wellness centra pro solventnější klientelu. Lze uvažovat i o variantě pivních lázní, které v České republice zaznamenaly velký ohlas.

Vysoký zájem veřejnosti o regeneraci brownfields je především u těch lokalit, které nezpůsobí velké změny v okolí. Výrazně neovlivní hustotu dopravy, nezhorší čistotu ovzduší nebo nezmění místní mikroklima. Veřejný zájem se upírá na existenci ekologické zátěže. Lokality, které jsou zatíženy ekologickou zátěží byly zařazeny do třídy s vysokým či specifickým zájmem veřejnosti o regeneraci. Provedená regenerace by pro obec znamenala vyřešení problému s ekologickou zátěží a s ní spojené ohrožení zdraví člověka a samozřejmě ochranu životního prostředí.

Regenerací brownfields nejen v Jihočeském kraji nedojde pouze k vyřešení výše zmiňovaným problémů, ale vytvoří se i nové pracovní pozice. Lze předpokládat, že nová pracovní místa částečně přispějí k odlivu pracovních sil z menších obcí do větších měst. Druhotným efektem je zatraktivnění lokality, s čímž souvisí možné navýšení cen okolních nemovitostí. Dojde i ke snížení kriminality, která se dříve soustředila do nevyužívaných lokalit.

Snahou každé obce by měla být propagace lokalit brownfields v jejich katastrálním území a snažit se přimět investory ke spolupráci. Velmi vhodným způsobem je bezplatná

editace brownfields na portálu CzechInvest, kde má potenciální investor volný přístup k informacím o dané lokalitě.

Problematika brownfields byla pro mě velkým přínosem a i nadále se budu snažit prohlubovat znalosti v tomto tématu. Výsledky mé práce mohou posloužit k řešení prací podobného tématu.

Zajímavou myšlenkou by určitě bylo vytvořit o této problematice samostatný předmět pro studenty Jihočeské univerzity.

7. POUŽITÁ LITERATURA

1. Ackerman J., Soler S. (2000): Upsizing Brownfields Sites: Creating Value beyond the Surface.
[online 11.12.2010]. Url:<http://www.brownfields2000.com>
2. Adams D., Watkins C. (2002): Greenfields, Brownfields Housing Development. - Blackwell Publishing, Londýn. 315 pp (ISBN 0-632-06387-4).
3. Alexová M. (2007): Regenerace brownfields. - Lanškroun Doben, MŽP. Planeta 3/2007. 20 pp.
4. Alker S., Joy V. et al. (2000): The Definition of brownfields. - Journal of Enviromental planning and management, 43/2000, 49-69.
[online 7.3.2011] web.ebscohost.com
5. Anonymus (2010): Charakteristika kraje – Jihočeský kraj. – ČSÚ, České Budějovice.
[online 15.2.2011] http://www.cbudejovice.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_kraje
6. Anonymus (2008a): Národní strategie regenerace brownfieldů. - Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha. 12 pp.
7. Anonymus (2008b): Národní databáze brownfieldů. - CzechInvest.
[online 11.2.2010] <http://www.brownfieldy.cz>
8. Anonymus (2005): Základní charakteristika Jihočeského kraje. – RERA, KD projekt s.r.o.
[online 15.2.2011] http://partnerstvi.kraj-jihocesky.cz/storage/1205229740_sb_soc-eko-prof_01_zakl-charakt-jk.pdf
9. Anonymus (1998): Redeveloping Brownfields: How States and Lokalities Use CDBG (Community Development Block Grant) Funds. – Reserch Triangle Park, NC. 66 pp.
[online 17.12.2010] www.huduser.org/Publications/pdf/cdbgreport.pdf
10. Albrecht J. et al (2003): Českobudějovicko – chráněná území ČR VIII.. – AOPK, Praha. 808 pp. (ISBN 80-86064-65-4)

11. Blažek P., Kubálek M. (2008): Kolektivizace venkova v Československu 1948-1960 a středoevropské souvislosti. – Dokořán, Praha. 359 pp. (ISBN 979-80-7363-226-7)
12. Bremová M. (2008): Návrh na využití brownfields ve vybraném území Jihočeského kraje. - DP, 99 pp, České Budějovice, Jihočeská univerzita, Ekonomická fakulta.
13. Břichnáč P., Kynčlová M. (2006): Revitalizace brownfield jako inteligentní volba růstu v USA. - Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha, 6pp.
[online 19.1.2011] <http://www.aldebaran.cz/~brichnac/skola/brownfields.pdf>
14. CLARINET (2002): Brownfields and Redevelopment of Urban Areas. Vídeň: Federal Environmental Agency Ltd: Umweltbundesamt GmbH. 117 pp.
[online 15.1.2011]
<http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/altlasten/clarinet/brownfields.pdf>
15. Cozens P., et al. (1999): The sustainable and the criminogenic: the case of new-build housing projects in Britain. – Property management 17/3, 252-261.
[online 12.4.2011] www.emeraldinsight.com/journals.htm?articleid=845490&show=pdf
16. Doetsch P. (1997): Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen. - Dessau, Umweltbundesamt.
[online 13.4.2011] <http://www.umweltbundesamt.de/boden-und-altlasten/altlast/web1/berichte/gwiese/gwiese.htm>
17. Dolejší V., Janouš V. (2002): Armáda opustí v kraji sedm měst a obcí. – Mladá fronta dnes. 16.11.2002
18. Dorsey J.B. (2003): Brownfields and Greenfields: The Intersection of Sustainable Development and Environmental Stewardship. - National Association of Environmental Professionals. 69-79, Environmental Practice 5.
[online 6.1.2011] <http://www.sociologia.unimib.it>
19. Ferber U., Grimski D. (2006): Social and Cultural Objective in Brownfield Regeneration N.427. – CABERNET network report. University of Nottingham. Alpha Graphics. 138 pp. (ISBN 0-9547474-5-3)

20. Freier K. (1999): A summary of the UK's participation in CLARINET and NATO/CCMS pilot study during 1998 and 1999. – Appendix 6: CLARINET working group plans. 124 pp.
[online 19.1.2011] publications.environment-agency.gov.uk/pdf/STR-P321-e-e.pdf
21. Gremlica T. et al. (2003): Revitalizace brownfields v ČR, metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. – Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha. 49 pp.
[online 19.1.2011] <[http:// www.ekopolitika.cz/clanky.php?id=12](http://www.ekopolitika.cz/clanky.php?id=12)>
22. Hanyš P. (2004): Členění brownfields – Ekonomické hledisko. - In Juniorstav, (sborník z konference), Brno, 4 pp.
23. Holeček J. (2006): Městská brownfields – stav a perspektivy rozvoje. – DP. Brno, 89 pp. Masarykova univerzita, fakulta přírodovědecká.
24. Hon J., et al (2009): Územně analytické podklady Jihočeského kraje - Rozbor udržitelného rozvoje území Jihočeského kraje. – Ekotoxa, Brno. 165 pp.
[online 16.1.2011] http://up.kraj-jihocesky.cz/files/RUR_JCK_2010.pdf
25. Horáková J. (2010): Aktuální vývoj brněnských brownfields. - BP, Brno, 65pp. Masarykova univerzita, fakulta Přírodovědecká.
26. Jackson J.B., et al., (2004): Brownfields snadno a rychle – Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí.. - IURS, Praha. 39 pp.
27. Jackson J.B., (2002): Urban sprawl. – Urbanismus a územní rozvoj. 6/2002. 21-28 pp.
28. Jankových – Kirschner V. (2005): Klasifikace brownfields – Studie k disertační práci regenerace brownfields. DP, 45 pp.
29. Jech K. (2008): Kolektivizace a vyhánění sedláků z půdy. – Vyšehrad, Praha. 332 pp. (ISBN 978-80-7021-902-7)
30. Kadeřábková B., Piecha M. (2009): Brownfields – Jak vznikají a co s nimi. – C.H.BECK, Praha. 138pp (ISBN 978-80-7400-123-9)

31. Kuda F., Smolová I. (2007): Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území. – VŠB, Ostrava. 150 pp. (ISBN 978-80-248-1371-4)
32. Kuráž V. (2006): Remediací brownfields v ČR – Případová studie. – ČVUT, fakulta stavební
 [online 19.1.2011] <http://www.brownfieldsinfo.cz/category/konference-seminare-a-prezentace-pdf/>
33. Nový A. (2004): Brownfields – šance pro budoucnost. – FA VUT, Brno. 18 pp. (ISBN 80-214-2697-7)
34. Opatová Y. (2008): Brownfields-greenfields-města. Úloha zeleně při obnově devastovaných území města. – VUT, Brno. 30 pp. (ISBN 978-214-3674-9)
35. Piskáček et al., (2009): Strategie rozvoje cestovního ruchu v Jihočeském kraji na roky 2009-2013. – zadavatel Jihočeský kraj. 116 pp.
 [online 12.4.2011] www.kraj-jihocesky.cz/file.php?par%5Bid_r%5D=49324
36. Pochylá L. (2010): Brownfields ve Zlínském kraji. - DP. Zlín, 76 pp. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, fakulta managementu a ekonomiky.
37. Roberts M. (2001): Project about the regeneration of London's Elephant & Castle area. - Urbanism and Regional Development, 4/2001, 35 pp.
 [online 27.1.2011] <http://www.emporis.com/en/wm/cx/?id=elephantcastleregenerationproject-london>
38. Rogers R. (2005): Towards a strong urban renaissance. – Urban task force. 19 pp.
 [online] www.urbantaskforce.org
39. Rydvaldová P., Žižka M. (2006): Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields. – Technická univerzita, Liberec, 14 pp.
 [online 19.1.2011] http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke_souvislosti.pdf
40. Slabák D. (2007): Veřejná politika pro brownfields. DP. Brno, 75pp. Masarykova univerzita, fakulta ekonomicko-správní.

41. Srb V. (2002): Obnova a recyklace území jako úkol obecní politiky. - Urbanismus a územní rozvoj, 3/2002, 32-33.
42. Svobodová H., Věžník A. (2009): To the problems of agricultural brownfields in the Czech Republic – Case study of the Vysocina region - Agric. Econ. 55, 11/2009, 550–556 pp.
[online 23.1.2011] <http://journals.uzpi.cz/publicFiles/12533.pdf>
43. Valouchová I. (2010): Revitalizace brownfields na vybrané případové studii. - DP. Zlín, 63 pp. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, fakulta managementu a ekonomiky.
[online] <http://dspace.knihovna.utb.cz/>
44. Vráblík P. (2009): Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace. – UJEP, Ústí nad Labem, 88 pp. Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, fakulta Životního prostředí.
(ISBN 978-80-7414-197-3)

8. PŘÍLOHOVÁ ČÁST

Seznam příloh

Tabulka č. 2 Základní charakteristika okresů Jihočeského kraje

Tabulka č. 3 Interpretace parametrů pro potenciál místa z hlediska obce

Tabulka č. 4 Interpretace parametrů pro potenciál užitku z hlediska investora

Tabulka č. 5 Interpretace parametrů pro změnu hodnoty místa – veřejný zájem na regeneraci brownfields

Tabulka č. 7 Seznam a základní charakteristika sledovaného vzorku brownfields

Tabulka č. 8 Rozdělení lokalit podle využití

Tabulka č. 9 Návrh klasifikace brownfields u jednotlivých lokalit

Tabulka č. 17 Přehled bodového hodnocení lokalit brownfields

Tabulka č. 18 Rozdělení lokalit brownfields do tříd podle získaného počtu bodů

Bodové hodnocení jednotlivých parametrů a skupiny

Foto

Foto č. 1 Areál pohraniční stráže Dlouhá Stropnice – okres České Budějovice

Foto č. 2 Fara Přídolí – okres Český Krumlov

Foto č. 3 Kinokavárna v Lomnici nad Lužnicí – okres Jindřichův Hradec

Foto č. 4 Zámecký pivovar v Jindřichově Hradci – okres Jindřichův Hradec

Foto č. 5 Špýchar v Nové vsi u Čížové – okres Písek

Foto č. 6 Bývalý průmyslový areál Šumavan, Vimperk – okres Prachatice

Foto č. 7 Bývalá sokolovna Štěkeň – okres Strakonice

Foto č. 8 Statek Štěkeň – okres Strakonice

Foto č. 9 Areál Jitexu Písek v Bechyni – okres Tábor

Tabulka č. 2 Základní charakteristika okresů Jihočeského kraje

Okres	Základní charakteristika okresů Jihočeského kraje (ke dni 31.3.2011)					
	rozloha km ²	počet obyvatel	počet obcí	míra registr. nezaměst.	volná pracovní místa	uchazeči o zaměst.
České Budějovice	1638	186 681	109	6,4	652	6 293
Český Krumlov	1615	61 635	46	11,1	175	3 816
Jindřichův Hradec	1 944	93 265	289	7,9	184	3859
Písek	1 127	70 590	75	7,7	181	2843
Prachatice	1 375	51 551	65	7,0	186	1943
Strakonice	1 032	70 906	112	10,10	289	3 630
Tábor	1 326	103 015	110	10,2	241	5 373

Vlastní zpracování

Tabulka č. 3 Interpretace parametrů pro potenciál místa z hlediska obce

POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE	
PARAMETR	INTERPRETACE
velikost pozemku	vhodnost pro investování
snadnost zastavění	sklon
časová dostupnost	rychlost získání pozemku
technická infrastruktura	přípojky vodovodu, kanalizace, elektřina, teplo, telekomunikace
dopravní infrastruktura	napojení na dálnici, silnice
veřejná doprava	dostupnost veřejné dopravy v místě

Zdroj: (Rydvaldová, Žižka, 2006)

Tabulka č. 4 Interpretace parametrů pro potenciál užítku z hlediska investora

POTENCIÁL UŽITKU Z HLEDISKA INVESTORA	
PARAMETRY	INTERPRETACE
dosažitelnost	dopravní přístupnost lokality
poloha v rámci obce	umístění lokality v rámci obce
omezení výstavby	přítomnost ochranných pásem, limity
regulativy dle územně plánovací dokumentace	možný střed s Územně plánovací dokumentací
ručení za závazky	odpovědnost za předchozí závazky majitele pozemku, ekologické škody
atraktivita	vzhled lokality, dobré jméno lokality
dostupnost pracovních sil	míra regionální nezaměstnanosti
přítomnost silných odvětví	počet ekonomických subjektů v obci

Zdroj: (Rydvaldová, Žižka, 2006)

Tabulka č. 5 Interpretace parametrů pro změnu hodnoty místa – veřejný zájem na regeneraci brownfields

VEŘEJNÝ ZÁJEM NA REGENERACI	
PARAMETR	INTERPRETACE
vliv na podzemní vody	kontaminace
kvalita ovzduší	úroveň koncentrace cizorodých látek v ovzduší
mikroklima	vliv na oteplování/ochlazování okolní krajiny
rozvoj města a vliv na okolí	expanze
dodatečné efekty	vliv na hustotu dopravy, hodnota okolních pozemků
cestovní ruch	změna atraktivity pro návštěvníky města
prostorová funkčnost	vazba na ostatní plochy pro odpočinek, bydlení, podnikání, doprava a zásobování

Vlastní zpracování

Tabulka č.7 Seznam a základní charakteristika sledovaného vzorku brownfields

NÁZEV LOKALITY	SOUŘADNICE	OKRES	OBEC	ROZLOHA LOKALITY
Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice	48°44' 24" N , 14°45' 29" E	České Budějovice	Dlouhá Stropnice	27.000 m ²
Průmyslová zóna Rudolfov u Českých Budějovic	48°59'43.537"N 14°32'2.547"E	České Budějovice	Rudolfov	40.000 m ²
Fara, Přídolí	48°46'53.327"N 14°21'0.62"E	Český Krumlov	Přídolí	4.600 m ²
Jitona, Český Krumlov	48°49'14.486"N 14°19'28.825"E	Český Krumlov	Český Krumlov	42.020 m ²
Vojenský areál, Český Krumlov	48°49'37.492"N 14°18'30.735"E	Český Krumlov	Český Krumlov	211.600 m ²
Výrobní areál, Český Krumlov-Domoradice	48°49'9.142"N 14°19'28.774"E	Český Krumlov	Český Krumlov	6.600 m ²
Areál požární zbrojnice města Jindřichův Hradec		Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	2.500 m ²
Bývalé překladiště, Jindřichův Hradec	49°9'24.91"N 14°59'29.92"E	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	24.444 m ²
Kinokavárna, Lomnice nad Lužnicí	49°5'12.113"N 14°43'24.367"E	Jindřichův Hradec	Lomnice nad Lužnicí	1.000 m ²
Statek Hejnice, Staré Hobzí	49°0'15.431"N 15°28'57.532"E	Jindřichův Hradec	Staré Hobzí	16.700 m ²
Školní zemědělský statek, Jindřichův Hradec-Radouňka	49°10'2.053"N 15°0'19.038"E	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	36.903 m ²
Venkovská usedlost, Halámky	48°51'8.418"N 14°54'59.961"E	Jindřichův Hradec	Halámky	3.500 m ²
Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec	49°8'35.298"N 15°0'2.32"E	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	2.904 m ²
Bývalý průmyslový areál společnosti Tesla, Mirovice	49°30'38.706"N 14°1'48.892"E	Písek	Mirovice	18.499 m ²
Areál s budovami, Horosedly	49°31'39.174"N 14°4'22.212"E	Písek	Horosedly	18.451 m ²
Bývalá slévárna Remar, Písek		Písek	Písek	3.000 m ²
Špýchar, Nová Ves u Čížové	49°21'25.179"N 14°5'38.688"E	Písek	Čížová	800 m ²
Areál ke komerčnímu využití, Volary	48°53'57.709"N,13°53'25.521"E	Prachatice	Volary	111.689 m ²
Bývalá kasárna U Sloupu, Vimperk	49°3'36.301"N 13°44'11.071"E	Prachatice	Vimperk	99.664 m ²
Bývalá sklárna, Lenora	48°55'14.514"N 13°47'52.969"E	Prachatice	Lenora	43.300 m ²

Bývalý průmyslový areál Jitona, Vimperk	49°3'41.47"N 13°47'4.804"E	Prachatice	Vimperk	37.000 m ²
Bývalý průmyslový areál n.p. Šumavan, Vimperk	49°3'15.422"N 13°47'26.898"E	Prachatice	Vimperk	27.200 m ²
Průmyslový areál bývalého n.p. Šumavan, Prachatice	49°0'44.457"N 14°0'29.29"E	Prachatice	Prachatice	17.800 m ²
Průmyslový areál, Prachatice	49°0'34.791"N 14°0'14.319"E	Prachatice	Prachatice	57.700 m ²
Státní statky, Horní Vltavice	48°57'37.72"N 13°45'23.016"E	Prachatice	Horní Vltavice	3.670 m ²
Základní škola, Záblatí u Prachatic	48°59'48.475"N 13°55'56.583"E	Prachatice	Záblatí	900 m ²
Zemědělský areál (bývalý kravín), České Žleby	49°16'43.163"N 14°6'17.069"E	Prachatice	Stožec	13.000 m ²
Bývalá sokolovna č.p. 108, Štěkeň	49°16'0.588"N 14°0'16.155"E	Strakonice	Štěkeň	2.000 m ²
Statek, Štěkeň	49°16'3.091"N 14°0'43.619"E	Strakonice	Štěkeň	7.154 m ²
Jítex Písek, Bechyně	49°18'12.402"N 14°28'35.568"E	Tábor	Bechyně	10.900 m ²
Kravín, Bezděčín	49°19'49.94"N 14°37'9.336"E	Tábor	Želeč	12.300 m ²
Zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora	49°19'3.796"N 14°38'51.833"E	Tábor	Želeč	8.100 m ²

Vlastní zpracování

Tabulka č. 8 Rozdělení lokalit podle využití

NÁZEV LOKALITY	PŘEDCHOZÍ VYUŽITÍ	SOUČASNÝ STATUS	NAVRHOVANÉ BUDOUCÍ VYUŽITÍ
Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice	vojenské areály, kasárny, stělnice	bez využití, pouze pro parkování, udržovací práce	cestovní ruch, ubytování
Průmyslová zóna Rudolfovo u Českých Budějovic	vojenské areály, kasárny, stělnice, sklady	bez využití	průmysl a podnikání
Fara, Přídolí	fara, bydlení	bez využití	bydlení, ubytování
Jitona, Český Krumlov	průmysl	bez využití	průmysl a podnikání
Vojenský areál, Český Krumlov	vojenské areály, kasárny, stělnice	armádou opuštěno	občanská vybavenost, výroba, sklady, ubytování
Výrobní areál, Český Krumlov-Domoradice	průmysl	bez využití	průmysl a podnikání, výroba, sklady, ubytování, sportovní zařízení
Areál požární zbrojnice města Jindřichův Hradec	občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.), areál požární zbrojnice, protipožární ochrana	bez využití	cestovní ruch, ubytování
Bývalé překladiště, Jindřichův Hradec	skladovací plocha, překladiště	bez využití	jiné (doprava, skládka, atd.), sklady, překladiště, haly, výroba
Kinokavárna, Lomnice nad Lužnicí	občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)	dílčí využití budovy cca 20%	občanská vybavenost
Statek Hejnice, Staré Hobzí	zemědělství	zemědělská výroba	smíšená zemědělská funkce, agroturistika
Školní zemědělský statek, Jindřichův Hradec-Radouňka	zemědělství, školní statek	bez využití	průmysl, monofunkce.
Venkovská usedlost, Halámky	hospodářský venkovský dům.	bez využití	bydlení, služby
Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec	jiné, zámecký pivovar	sklady, zpracování ovoce	cestovní ruch
Areál s budovami, Horosedly	zemědělství, Původní využití areálu bylo jatka se zpracovnou, garáže a restaurace Horosedly.	restaurace v rekonstrukci, ostatní objekty bez využití	průmysl, podnikání

Bývalá slévárna Remar, Písek	průmysl	částečně provozovny firem	občanská vybavenost (obchod, služby)
Bývalý průmyslový areál společnosti Tesla, Mirovice	průmysl, výroba elektr. součástek	bez využití	průmysl, podnikání
Špýchar, Nová Ves u Čížové	zemědělství	bez využití	zemědělství
Areál ke komerčnímu využití, Volary	průmysl, výroba dřeva	Pořádání sportovních motoristických akcí	lehký průmysl, skladové a manipulační plochy
Bývalá kasárna U Sloupu, Vimperk	vojenské areály, kasárny, střelnice,	Lokalita je zčásti prodaná či pronajatá, zbývá kompaktní část, která stále patří městu.	cestovní ruch, bydlení, ubytování
Bývalá sklárna, Lenora	průmysl, sklárna	částečně obchod a služby	průmysl a podnikání, výroba
Bývalý průmyslový areál Jitona, Vimperk	průmysl, výroba nábytku	bez využití, částečně pronajaté	průmysl a podnikání (služby, obchod, kanceláře)
Bývalý průmyslový areál n.p. Šumavan, Prachatice	průmysl	částečně využito k průmyslovým účelům	průmysl, monofunkce
Bývalý průmyslový areál n.p. Šumavan, Vimperk	průmysl	částečně využito k průmyslovým účelům	průmysl, monofunkce
Průmyslový areál, Prachatice	průmysl	bez využití	průmysl, monofunkce
Státní statky, Horní Vltavice	bydlení	bez využití	agroturistika
Základní škola, Záblatí u Prachatic	občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)	bez využití	bydlení, ubytování
Zemědělský areál (bývalý kravín), České Žleby	zemědělství	bez využití	zemědělství
Bývalá sokolovna č.p. 108, Štěkeň	občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)	bez využití	občanská vybavenost
Statek, Štěkeň	zemědělství	bez využití	ubytování, agroturistika, obchod,
Jitex Písek, Bechyně	průmysl	bez využití	občanská vybavenost, výroba, sklady
Kravín, Bezděčín	zemědělství	bez využití	zemědělství, sklady
Zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora	bydlení	bez využití	občanská vybavenost, ubytování, bydlení

Vlastní zpracování

Tabulka č. 9 Návrh klasifikace brownfields u jednotlivých lokalit

NÁZEV LOKALITY	OKRES	KLASIFIKACE BROWNFIELDS		
		rozvojový potenciál	investice	třída brownfields
Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice	České Budějovice	S	S/V	P
Průmyslová zóna Rudolfovo u Českých Budějovic	České Budějovice	M	S/V	P
Fara, Přídolí	Český Krumlov	M	S	N
Jitona, Český Krumlov	Český Krumlov	V	S	S
Vojenský areál, Český Krumlov	Český Krumlov	S	V	P
Výrobní areál, Český Krumlov-Domoradice	Český Krumlov	S	S/V	P
Areál požární zbrojnice města Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	V	S	S
Bývalé překladiště, Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	S	S/V	P
Kinokavárna, Lomnice nad Lužnicí	Jindřichův Hradec	S	S/V	P
Statek Hejnice, Staré Hobzí	Jindřichův Hradec	M	V	N
Školní zemědělský statek, Jindřichův Hradec-Radouňka	Jindřichův Hradec	S	S/V	P
Venkovská usedlost, Halámky	Jindřichův Hradec	M	S	N
Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	V	S	S
Bývalý průmyslový areál společnosti Tesla, Mirovice	Písek	V	S	P
Areál s budovami, Horosedly	Písek	V	S	S
Bývalá slévárna Remar, Písek	Písek	M	V	N
Špýchar, Nová Ves u Čížové	Písek	S	S/V	P
Areál ke komerčnímu využití, Volary	Prachatice	V	S	P
Bývalá kasárna U Sloupu, Vimperk	Prachatice	V	S/V	P
Bývalá sklárna, Lenora	Prachatice	S	V	P
Bývalý průmyslový areál Jitona, Vimperk	Prachatice	S	V	P
Bývalý průmyslový areál n.p. Šumavan, Vimperk	Prachatice	S	V	P
Průmyslový areál bývalého n.p. Šumavan, Prachatice	Prachatice	M	V	P
Průmyslový areál, Prachatice	Prachatice	M	V	N
Státní statky, Horní Vltavice	Prachatice	S	S	P
Základní škola, Záblatí u Prachatic	Prachatice	V	S	S

Zemědělský areál (bývalý kravín), České Žleby	Prachatice	M	S/V	N
Bývalá sokolovna č.p. 108, Štěkeň	Strakonice	V	S/V	S
Statek, Štěkeň	Strakonice	V	S/V	S
Jitex Písek, Bechyně	Tábor	V	S/V	P
Kravín, Bezděčín	Tábor	M	S/V	N
Zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora	Tábor	S	S/V	P

Vlastní zpracování (V – vysoký potenciál, S – specifický potenciál, M – minimální potenciál)

Tabulka č. 17 Přehled bodového hodnocení lokalit brownfields

NÁZEV LOKALITY	POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE							POTENCIÁL UŽITKU Z HLEDISKA INVESTORA							ZMĚNA HODNOTY MÍSTA - ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS								
	velikost pozemku	snadnost zastavění	časová dostupnost	technická infrastruktura	dopravní infrastruktura	veřejná doprava	CELKEM BODŮ	dosažitelnost	poloha v rámci obce	omezení výstavby	regulativy dle územněplán. doku.	ručení za závazky	atraktivita	dostupnost pracovních sil	přítomnost silných odvětví	CELKEM BODŮ	kontaminace lokality	kvalita ovzduší	mikroklima	rozvoj města a vliv na okolí	dodatečné efekty	cestovní ruch	prostorová funkčnost
Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice	1	2	4	1	3	0	11	3	0	3	2	4	2	1	17	-1	1	0	1	1	1	0	3
Průmyslová zóna Rudolfov u Českých Budějovic	1	3	4	2	3	2	15	3	1	4	3	4	2	3	22	-1	0	0	0	-1	0	0	-2
Fara, Přídolí	0	3	4	3	3	1	14	3	1	4	3	4	2	2	23	-1	1	0	0	2	1	0	3
Jitona, Český Krumlov	2	2	4	3	3	4	18	3	4	4	1	2	4	4	26	0	0	-1	2	2	1	2	6
Vojenský areál, Český Krumlov	3	3	4	3	1	4	18	1	2	4	3	2	4	4	24	0	1	0	2	2	0	2	7
Výrobní areál, Český Krumlov-Domoradice	0	2	4	3	1	3	13	1	2	4	3	2	4	3	23	0	0	0	0	1	1	1	3
Areál požární zbrojnice města Jindřichův Hradec	0	3	4	3	3	4	17	3	4	0	2	1	4	3	21	0	0	-1	0	1	1	2	3
Bývalé překladiště, Jindřichův Hradec	1	2	4	3	4	4	18	4	2	4	3	3	4	3	27	-1	1	0	2	-1	0	0	1
Kinokavárna, Lomnice nad Lužnicí	0	3	4	3	3	4	17	3	3	4	2	4	2	3	23	-1	1	0	0	1	1	2	4

Statek Hejnice, Staré Hobzí	1	3	4	3	2	1	14	2	0	4	2	3	2	3	1	17	-1	1	1	1	0	1	0	3
Školní zemědělský statek, Jindřichův Hradec-Radouňka	2	2	4	3	2	1	14	2	4	4	2	1	4	3	1	21	1	1	-1	2	1	1	0	5
Venkovská usedlost, Halámky	0	3	4	0	3	0	10	3	3	3	3	4	1	3	1	21	-1	1	1	0	0	1	0	2
Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec	0	2	4	3	3	4	16	3	4	0	2	4	4	3	4	24	-1	1	-1	0	1	1	2	3
Bývalý průmyslový areál společnosti Tesla, Mirovice	1	2	4	3	3	3	16	3	3	4	1	4	2	3	1	21	-1	0	0	1	-1	0	0	-1
Areál s budovami, Horosedly	0	3	4	2	3	2	14	3	0	4	4	4	2	3	1	21	-1	1	1	0	0	0	0	1
Bývalá slévárna Remar, Písek	1	3	4	3	3	4	18	3	4	1	1	1	2	3	4	19	1	0	0	0	2	1	2	6
Špýchar, Nová Ves u Čížové	0	2	4	1	4	2	13	4	3	0	3	4	2	3	1	20	-1	1	1	0	1	1	0	3
Areál ke komerčnímu využití, Volary	2	3	4	4	0	3	16	0	1	4	3	4	2	2	3	19	-1	1	-1	1	-1	0	0	-1
Bývalá kasárna U Sloupu, Vimperk	2	2	4	2	2	3	15	2	0	4	3	4	1	2	4	20	-1	1	1	0	2	1	0	4
Bývalá sklárna, Lenora	2	3	4	2	3	3	17	3	1	3	1	1	1	2	4	16	-1	0	1	1	1	0	0	2
Bývalý průmyslový areál Jitona, Vimperk	2	3	4	4	3	3	19	3	4	4	3	1	2	2	4	23	1	0	-1	0	2	0	1	3
Bývalý průmyslový areál n.p. Šumavan, Vimperk	1	3	4	2	3	3	16	3	4	4	3	4	2	2	4	26	-1	0	0	0	-1	1	1	0
Průmyslový areál bývalého n.p. Šumavan, Prachatice	1	3	4	3	2	3	16	2	2	4	3	4	2	2	4	23	-1	0	0	0	-1	0	1	-1
Průmyslový areál, Prachatice	2	3	4	3	2	3	17	2	4	4	3	4	2	2	4	25	-1	0	0	0	-2	1	2	0
Státní statky, Horní Vltavice	0	3	4	1	3	1	12	3	1	4	3	4	2	2	2	21	-1	1	1	0	0	0	0	1
Základní škola, Záblatí u Prachatic	0	3	4	3	2	1	13	2	1	4	1	4	2	2	2	18	-1	1	1	0	0	1	2	4
Zemědělský areál (bývalý kravín), České Žleby	1	3	4	1	3	2	14	3	1	4	1	1	2	2	1	15	1	1	1	0	0	0	1	4
Bývalá sokolovna č.p. 108, Štěkeň	0	3	4	2	3	2	14	3	3	4	3	1	2	4	2	22	-1	1	0	0	1	1	1	3
Statek, Štěkeň	0	3	4	2	3	2	14	3	1	1	3	4	2	4	2	20	-1	1	1	1	0	1	0	3
Jitex Písek, Bechyně	1	2	4	3	2	3	15	2	3	4	3	2	2	4	4	24	0	-1	0	0	-2	0	1	-2
Kravín, Bezděčín	1	3	4	1	0	1	10	0	1	4	3	2	2	4	1	17	0	1	1	1	0	0	0	3
Zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora	0	3	4	2	4	2	15	4	3	4	3	4	2	4	2	26	-1	1	1	0	1	1	1	4

Vlastní zpracování

Tabulka č. 18 Rozdělení lokalit brownfields do tříd podle získaného počtu bodů

NÁZEV LOKALITY	OKRES	EVALUACE BROWNFIELDS		
		potenciál místa z hlediska obce	potenciál místa z hlediska veřejného zájmu	změna hodnoty místa z pohledu veřejného zájmu
Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice	České Budějovice	S	S	S
Průmyslová zóna Rudolfovo u Českých Budějovic	České Budějovice	S	S	M
Fara, Přídolí	Český Krumlov	S	S	S
Jitona, Český Krumlov	Český Krumlov	V	V	V
Vojenský areál, Český Krumlov	Český Krumlov	V	V	V
Výrobní areál, Český Krumlov-Domoradice	Český Krumlov	S	S	S
Areál požární zbrojnice města Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	V	S	S
Bývalé překladiště, Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	V	V	S
Kinokavárna, Lomnice nad Lužnicí	Jindřichův Hradec	V	S	S
Statek Hejnice, Staré Hobzí	Jindřichův Hradec	S	S	S
Školní zemědělský statek, Jindřichův Hradec-Radouňka	Jindřichův Hradec	S	S	S
Venkovská usedlost, Halámky	Jindřichův Hradec	M	S	S
Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	S	V	S
Bývalý průmyslový areál společnosti Tesla, Mirovice	Písek	S	S	M
Areál s budovami, Horosedly	Písek	S	S	S
Bývalá slévárna Remar, Písek	Písek	V	S	V
Špýchar, Nová Ves u Čížové	Písek	S	S	S
Areál ke komerčnímu využití, Volary	Prachatice	S	S	M
Bývalá kasárna U Sloupu, Vimperk	Prachatice	S	S	S
Bývalá sklárna, Lenora	Prachatice	V	S	S
Bývalý průmyslový areál Jitona, Vimperk	Prachatice	V	S	S
Bývalý průmyslový areál n.p. Šumavan, Vimperk	Prachatice	S	V	M

Průmyslový areál bývalého n.p. Šumavan, Prachatice	Prachatice	S	S	M
Průmyslový areál, Prachatice	Prachatice	V	V	M
Státní statky, Horní Vltavice	Prachatice	S	S	S
Základní škola, Záblatí u Prachatic	Prachatice	S	S	S
Zemědělský areál (bývalý kravín), České Žleby	Prachatice	S	M	S
Bývalá sokolovna č.p. 108, Štěkeň	Strakonice	S	S	S
Statek, Štěkeň	Strakonice	S	S	S
Jitex Písek, Bechyně	Tábor	S	V	M
Kravín, Bezděčín	Tábor	M	S	S
Zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora	Tábor	S	V	S

Vlastní zpracování (V – vysoký potenciál, S – specifický potenciál, M – minimální zájem veřejnosti)

Bodové hodnocení jednotlivých parametrů a skupiny

POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE – upraveno pro použití Jihočeského kraje

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	prudčí svah

Časová dostupnost

4 body	lokalita je dispozici ihned
3 bod	do 6ti 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

Celkem 6 parametrů

Hodnocení 0 - 4 body

Maximální počet bodů +23

Minimální počet bodů +1

VÝSOKÝ	17 – 23 bodů
SPECIFICKÝ	11 – 16 bodů
MINIMÁLNÍ	1 – 10 bodů

POTENCIÁL UŽITKU 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 střed s Územně plánovací dokumentací
- 2 body omezené využití – např. bytová zástavba, potřeba povolení, úprava dle vyhlášky
- 1 body možný střed 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

Celkem 8 parametrů

Hodnocení 0 – 4 body

Maximální počet bodů +31

Minimální počet bodů +4

VÝSOKÝ	24 – 31 bodů
SPECIFICKÝ	16 – 23 bodů
MINIMÁLNÍ	4 – 15 bodů

ZMĚNA HODNOTY MÍSTA – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI BROWNFIELDS

Kontaminace lokality

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

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	lokality 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- blízkosti lokality se ostatní plochy nevyskytují nebo nejsou určené

Celkem 7 parametrů

Hodnocení -2 - +2

Maximální počet bodů +10

Min. počet bodů - 6

VÝSOKÁ	6 – 10 bodů
SPECIFICKÁ	1 – 5 bodů
MINIMÁLNÍ	-6 – 0 bodů

Foto č. 1 Areál pohraniční stráže Dlouhá Stropnice – okres České Budějovice



Zdroj: CzechInvest

Foto č. 2 Fara Přídolí – okres Český Krumlov



Zdroj: CzechInvest

Foto č. 3 Kinokavárna v Lomnici nad Lužnicí – okres Jindřichův Hradec



Zdroj: CzechInvest

Foto č. 4 Zámecký pivovar v Jindřichově Hradci – okres Jindřichův Hradec



Zdroj: CzechInvest

Foto č. 5 Špýchar v Nové vsi u Čížové – okres Písek



Zdroj: CzechInvest

Foto č. 6 Bývalý průmyslový areál Šumavan, Vimperk – okres Prachatice



Zdroj: CzechInvest

Foto č. 7 Bývalá sokolovna Štěkeň – okres Strakonice



Zdroj: Vlastní

Foto č. 8 Statek Štěkeň – okres Strakonice



Zdroj: Vlastní

Foto č. 9 Areál Jitexu Písek v Bechyni – okres Tábor



Zdroj: Vlastní