

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Řešení revitalizace brownfields v České republice a ve
Francii**

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Jana Moravcová, Ph.D.

Autor:

Bc. Blanka Nováková

České Budějovice, 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Blanka NOVÁKOVÁ**
Osobní číslo: **Z14428**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Řešení revitalizace brownfields v České republice a ve Francii**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Teoretická část.

Vypracování literární rešerše týkající se problematiky obnovy brownfields v České republice a ve Francii.

Definice pojmu brownfield.

Rozdělení jednotlivých typů brownfieldů.

Příčiny vzniku brownfieldů.

Možnosti revitalizace jednotlivých typů brownfieldů.

Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování.

Praktická část.

Případová studie revitalizovaného brownfieldu ve Francii a brownfieldu, který se bude revitalizovat na území České republiky.

Charakteristika regionů, ve kterých se tyto objekty nachází (historie, poloha, demografie) .

Návrh možností revitalizace zvoleného brownfieldu v České republice.

Srovnání nástrojů regenerace v obou zmíněných státech.


Vyhodnocení těchto přístupů, určení vhodných metod, doporučení pro praxi.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **50 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:


DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M.,
MARTĚNEK, J. 2010. Metodický návod k provádění pozemkových úprav.
Praha: Ministerstvo zemědělství - Ústřední pozemkový úřad. 173 s. .
HLADÍK, J. 2005. Pozemkové úpravy a obce. Deník veřejné správy, Zpravodaj
Mze, č. 2. .
LEVY, J. M. 2009. Contemporary urban planning. Upper Saddle River: Pearson
Education. 435 s. ISBN978-0-13-602545-0. .
LÖW, J., MÍCHAL, I. 2003. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická
práce. 551 s. ISBN 80-86386-27-9. .
SKLENIČKA, P. 2003. Základy krajinného plánování. Praha: Naděžda
Skleničková. 321 s. ISBN 80-903206-1-9. .
SÝKORA, J. 2002. Územní plánování vesnic a krajiny. Praha: České vysoké
učení technické v Praze, Vydavatelství ČVUT. 226 s. ISBN 80-01-02641-8. .
Časopisy Landscape and Urban Planning, Land Use Policy, Landcape Ecology,
Urbanismus, Pozemkové úpravy.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jana Moravcová, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: **3. dubna 2017**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2017**


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentů 1898, 370 05 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 3. dubna 2017

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracovala samostatně, pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (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, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby stejnou elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/ 1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích 1. dubna 2017

Bc. Blanka Nováková

Ráda bych poděkovala paní Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení, a panu Irfani Toybou, referentu územního plánování Métropole Européenne de Lille, za poskytnuté materiály. Mé díky patří také všem dalším úředníkům a občanům, kteří mi poskytli informace. Zároveň děkuji své rodině za velkou podporu během studií a Radimovi Kunešovi za dlouhodobé porozumění.

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá revitalizacemi degradovaných, nevyužívaných objektů, zvaných brownfields. Hlavním cílem je porovnání přístupu řešení těchto ploch v České republice a ve Francii. Pro demonstraci jsou zde uvedeny dvě případové studie. Regenerace bývalého textilního závodu v regionu Nord Pas de Calais a současný textilní brownfield ležící ve Strakonici s představením návrhů na jeho využití. Ze zdrojů uvedených v práci je zřejmé, že oba státy využívají rozdílných přístupů k řešení daného problému.

Francie si v této problematice počíná o mnoho lépe, a to z důvodu větších zkušeností, protože se snaží zmíněné plochy transformovat již od 70. let. 20. století. Mezi silné nástroje patří veřejné pozemkové organizace EPF. Regeneracím také napomohla spolupráce veřejného a soukromého sektoru, doplnění legislativních nástrojů o strategické plánování a také nepřímé daňové nástroje. Nejpoužívanějším nástrojem při řešení regenerací je ZAC, jehož funkce spočívá v předpřipravení pozemků pro novou výstavbu.

Česká republika se danou problematikou začala zabývat po roce 1989, intenzivněji však kolem roku 2000. Mnoho brownfields se podařilo již vyřešit, ale stále jich hodně zbývá. Největší překážkou revitalizací jsou stále nevyřešené majetkové vztahy. Řešení probíhá zejména pomocí fondů z EU a stále zde není dostatečná snaha ze strany veřejného sektoru.

Klíčová slova

brownfield, typologie brownfields, řešení brownfields, revitalizace, Nord-Pas-de-Calais, okres Strakonice, EuraTechnologies, Přádelna Strakonice

Abstract

This diploma thesis is about the revitalisation of a degraded, abandoned buildings which are called brownfields. The main objective is a comparison between different approaches to the solution of these areas in the Czech Republic and France. There are two case studies. One of them is a regeneration of a former textile factory in the Nord Pas de Calais region and the second one is a current textile factory in Strakonice. The thesis also contains propositions about new usage.

France has more developed ideas because it has more experiences in brownfield transformations, since the seventieth years of the twentieth century. Effective instruments are public organization of land (EPF). The collaboration of the public and private sector is also useful, the completion of the legislative tools of strategic planning and indirect tax tools. The most used instrument for the regeneration of brownfields in France is ZAC. The function of this instrument is based on the preparation of the land for a new development.

The Czech Republic is being concerned about this topic since the year 1989 and more intensively in 2000. A lot of brownfields are sorted out, but many of them are still there. The biggest barrier of the revitalisation of brownfields are unresolved property rights. There is a financial aid from the fonds of the Europe Union. The Czech Republic also needs a big support from the public sector.

Key words

brownfield, brownfields typology, brownfields projects, revitalisation, Nord-Pas-de-Calais, district of Strakonice, Filature in Strakonice

Obsah

1. ÚVOD	10
2. LITERÁRNÍ PŘEHLED	12
2.1 VŠEOBECNÁ VÝCHODISKA	13
2.1.1 Pojem brownfield.....	13
2.1.2 Pojem brownfield v ČR.....	13
2.1.3 Pojem brownfield v zahraničí.....	14
2.2 SITUACE BROWNFIELDS V ČR	15
2.2.1 Typologie brownfields používaná v ČR	15
2.2.1.1 Z hlediska předchozího funkčního využití	15
2.2.1.2 Z hlediska rozsahu.....	18
2.2.1.3 Z hlediska ekonomické atraktivity	19
2.2.1.4 Z hlediska míry ekologické zátěže	22
2.2.1.5 Z hlediska období jejich vzniku	23
2.2.1.6 Z hlediska vlastní struktury brownfields	23
2.2.1.7 Z hlediska stavebně technického stavu nemovitosti	23
2.2.1.8 Z hlediska polohy	24
2.2.2 Vznik, vývoj a důsledky brownfields	25
2.2.2.1 Vznik a vývoj brownfields	25
2.2.2.2 Důsledky brownfields	28
2.2.3 Způsob řešení problematiky brownfields	31
2.2.3.1 Řešení revitalizace.....	32
2.2.3.2 Důvody regenerace brownfields.....	36
2.2.4 Legislativní rámec a územně plánovací postupy týkající se revitalizace brownfields	38
2.2.5 Bariéry revitalizace	43
2.2.6 Zdroje financování revitalizace	44
2.2.7 Databáze a statistické údaje	48
2.2.7.1 Databáze.....	48
2.2.7.2 Databáze dostupné v ČR	49
2.2.7.3 Statistické údaje	52
2.2.7.4 Transformace brownfields.....	53
2.3 SITUACE VE FRANCII.....	61
2.3.1 Pojem friche	61
2.3.2 Typologie brownfields	61
2.3.2.1 Z hlediska původního využití nebo podle polohy.....	61
2.3.2.2 Z pohledu obtížnosti revitalizace z hlediska počtu budov	63
2.3.2.3 Z hlediska rozvojového potenciálu.....	63
2.3.3 Vznik a vývoj brownfields ve Francii.....	63
2.3.3.1 Příčiny vzniku brownfields.....	64
2.3.4 Řešení revitalizace.....	65
2.3.4.1 Důvody revitalizace brownfields.....	68
2.3.5 Legislativní rámec, územně plánovací postupy a nástroje týkající se revitalizace brownfields	69
2.3.5.1 Nástroje používané při revitalizacích brownfields	73
2.3.5.2 Územně-plánovací nástroje	80
2.3.6 Bariéry revitalizace	82
2.3.7 Zdroje financování revitalizace	82
2.3.7.1 Fondy a jiné programy EU	82
2.3.7.2 Národní a veřejné finanční zdroje	84
2.3.7.3 Partnerství veřejného a soukromého sektoru Public private partnership	86
2.3.8 Databáze, počet brownfields a dostupné zdroje o jejich počtu na území Francie	86
2.3.8.1 Statistické údaje	87

3. MATERIÁL	89
3.1 CHARAKTERISTIKA FRANCOUZSKÉHO REGIONU NORD-PAS-DE-CALAIS	89
3.1.1 Fyzickogeografická a socioekonomická charakteristika regionu	89
3.2 CHARAKTERISTIKA OKRESU STRAKONIC	91
4. CÍL PRÁCE	93
5. METODIKA	94
5.1 DOTAZNÍK	95
6. VÝSLEDKY	96
6.1 VZNIK A VÝVOJ BROWNFIELDS V REGIONU NORD-PAS-DE-CALAIS	96
6.2 PŘÍPADOVÁ STUDIE PROJEKT EURATECHNOLOGIES	101
6.2.1 Historie	101
6.2.2 Lokalita.....	102
6.2.3 Popis objektu	102
6.2.4 Kroky vedoucí k revitalizaci	103
6.2.5 Současné využití.....	105
6.3 PŘÍPADOVÁ STUDIE PŘÁDELNA.....	105
6.3.1 Historie.....	105
6.3.2 Lokalita.....	106
6.3.3 Popis objektu	107
6.3.4 Návrhy pro využití přádelny	109
6.3.4.1 Varianta 1	109
6.3.4.2 Varianta 2	109
6.3.4.3 Varianta 3	110
6.3.5 Vyhodnocení dotazníku.....	112
7. DISKUZE	115
8. ZÁVĚR	123
9. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	124
9.1 INTERNETOVÉ ZDROJE	128
10. SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ, GRAFŮ A ZKRATEK	137
10.1 SEZNAM TABULEK	137
10.2 SEZNAM OBRÁZKŮ.....	138
10.3 SEZNAM GRAFŮ	138
10.4 SEZNAM ZKRATEK	138
11. PŘÍLOHY	142
11.1 DOTAZNÍK	142
11.2 MAPOVÉ PŘÍLOHY	144

1. ÚVOD

Jev zvaný brownfield se pomalu dostává lidem do podvědomí, avšak vyskytuje se zde již dlouhou dobu a rovněž není novým fenoménem z hlediska svého vzniku. Tento pojem se stává nedílnou součástí slovníků, zaměstnanců pracujících v oblastech územního plánování, urbanismu, ekonomiky, politiky a jiných oborů. Termín je často ztotožňován s průmyslovou činností a kontaminací, ale není tomu tak vždy. Zjednodušeně řečeno se jedná o urbanistický výraz pro původní zemědělské, průmyslové či vojenské areály, které ztrácejí nebo již ztratily své původní funkční využití a jsou opuštěné, chátrají či dokonce často bývají téměř zdevastované. Neřešené brownfields mají za následek ekonomické, finanční, územní, sociologické a ekologické problémy. Vzhledem k faktu, že se často jedná o kontaminovaná území, je třeba tuto problematiku nebrat na lehkou váhu.

Jednou z hlavních příčin vzniku brownfields jsou sociálně-ekonomické strukturální změny společnosti spojené s přesunem pracovních sil z primárního (zemědělství, lesnictví a rybolov) přes sekundární (průmysl) do terciárního (stavebnictví, doprava), kvartálního (obchod, peněžnictví) a kvintárního (věda a výzkum) sektoru. Transformace měst z industriálních na postindustriální jsou spojována s tzv. informační revolucí, případně s přechodem na deindustriální města, která se vyznačovala snižováním výroby v oblasti strojírenství, těžby, či textilního průmyslu, a daly za vznik brownfields.

Revitalizace brownfields může znamenat velkou příležitost pro obce i životní prostředí. Jejich vhodnou regeneraci můžeme pokládat za šanci pro budoucnost v ochraně zemědělského půdního fondu. V důsledku zvyšování populace roste čím dál větší nátlak na krajinu. Obce se vlivem suburbanizace rychle rozrůstají. Vzhledem k časté absenci regulativních nástrojů nebo jejich nedůsledné aplikace v praxi dochází k tomuto neudržitelnému trendu. Právě díky výstavbě na tzv. „greenfields“ dochází k záboru kvalitní zemědělské půdy. Vždyť v České republice zmizí každý den přibližně 13 ha půdy (údaj k roku 2014). V souvislosti s budováním nových průmyslových zón na „zelené louce“ rostou i náklady na budování technické a dopravní infrastruktury, proto by bylo vhodné revitalizovat nevyužívané areály z toho důvodu, že mají již vybudovanou infrastrukturu.

Revitalizace brownfields se v ČR začala ve větší míře prosazovat po roce 2000, zatímco v západoevropských zemích k prvním revitalizacím docházelo již o 20 let dříve. V současnosti se problematika brownfields stává jednou z priorit regionálního rozvoje na místní úrovni.

2. LITERÁRNÍ PŘEHLED

Následující subkapitoly jsou věnovány teoretickým východiskům spojeným s tématem práce. Je zde definován pojem brownfield, jeho dělení podle různých hledisek a v závěru je upozornění na příčiny jejich vzniku a dopad.

V České republice se zájem o problematiku brownfields začíná datovat od roku 1998, teprve v roce 2000 se dostává do zájmu veřejné správy (www.dvs.cz). Toto téma je „doménou“ urbanistů, architektů a techniků. Významní řešitelé problematiky jsou především pracoviště Výzkumných center průmyslového dědictví při ČVUT a VUT. Industriální a postindustriální strukturou brownfields se zabývá například PhDr. Benjamin Fragner (Fragner 2014). Na rozvojový potenciál se zaměřují například Ing. Vladislava Valchářová (Valchářová 2001), prof. Ing. arch. Tomáš Šenberger (Šenberger 2007) a jiní. Na rekonverzi vojenských brownfields se specializuje doc. Vladimíra Šilhánková (Šilhánková 2006). Geografové se problematikou brownfields zajímají často ve vztahu k urbanizačním procesům, například doc. RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D. (Ouředníček 2013) a doc. RNDr. Ivan Bičík, CSc. (Bičík 2010). Doc. RNDr. Václav Toušek, CSc. a Mgr. Michal Vančura, Ph.D. pojmají vznik brownfields jako důsledek transformace průmyslu (Toušek et al. 2008, Toušek, Vančura 1996). Těžebními brownfields se zabývá doc. Ing. Barbara Vojvodíková, Ph.D. (Vojvodíková 2006). K českým autorům zabývajícím se problematikou brownfields ve Francii patří Mgr. A. Lucie Doležalová, Ph.D. (Doležalová 2015). Z ekonomického pohledu lze k této problematice zmínit doc. Ing. Boženu Kadeřábkovou, CSc. (Kadeřábková 2009).

Regenerací brownfields se rovněž zabývá řada odborných pracovišť, jako např. IURS (Institut pro udržitelný rozvoj sídel), Agentura Czechinvest a jiné. Na téma brownfields se uskutečnilo mnoho projektů také na univerzitních pracovištích (například Partnerství pro české brownfieldy na Vysoké škole báňské (VŠB)) (Kučerová 2014).

2.1 Všeobecná východiska

Zde je vymezen pojem brownfield dle různých smyslů chápání v ČR a ve světě.

2.1.1 Pojem brownfield

Obecně se v jeho definicích nejčastěji opakují termíny: opuštěný nebo nedostatečně využívaný, chátrající, s rizikem kontaminace a nutné investice. Tyto pojmy mohou být vodítkem ke všeobecné definici brownfield a k jeho charakteristice. Největší zajímavostí a zároveň problematikou je, že samotný pojem brownfield nemá jednotnou definici, jak v naší republice, tak v ostatních zemích, viz následující subkapitoly.

2.1.2 Pojem brownfield v ČR

Pojem brownfield je u nás překládán z anglického jazyka jako „hnědé pole”. Český ekvivalent tohoto výrazu by zněl nejspíše „*dříve urbanizované území, které je v současnosti opuštěné nebo nedostatečně využívané a určitým způsobem poškozené*” (Bergatt et al. 2004).

Česká terminologie není dosud sjednocena. Ministerstvo životního prostředí (MŽP) užívá termín „narušené pozemky”, zatímco Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) brownfields označuje jako „deprimující zóny” (Kadeřábková, Piecha 2009). Stejně jak neexistuje jednotný český ekvivalent pojmu brownfield, lze se setkat i s rozdílným vnímáním definice (Bergatt et al. 2006). Obecně si lze pod termínem představit „opuštěné, staré, nevyužívané objekty, které mohou nebo nemusí být kontaminovány”. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (MPO) definuje brownfield v rámci Národní strategie regenerace brownfieldů jako “*nemovitost, která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být také kontaminovaná. Je pozůstatkem průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Bez procesu regenerace objekt nelze vhodně a efektivně využívat*” (www.czechinvest.org;1079). MMR charakterizuje brownfields jako „*všechny pozemky a nemovitosti v urbanizovaném prostředí, které ztratily dřívější funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti jsou deprimující pro své okolí. Regenerace je nákladná a složitá, tudíž odrazující pro soukromé investory*”. MMR si vykládá pojem obdobně jako MPO,

avšak obhájí si ekvivalent “deprimující zóna”, bydlení s výhledem na opuštěnou továrnu, snižuje jeho hodnotu (www.dvs.cz).

Někteří odborníci uvádějí své definice brownfields. Zde jsou uvedeny pouze některé z mnoha. Podle Kadeřábkové, Piechy (2009) je možno za brownfields uvádět komplexy, které už několik let neplní účely k jakým byly vybudovány. Nacházejí se převážně v okolí sídelních útvarů, dosahují větší rozlohy a hrozí jim ekologická zátěž. Představují překážku rozvoje obcí směrem k budoucí udržitelnosti. Je znemožněn rozvoj jejich okolí, a mají deprimující vzhled. Podle Petříkové (2016) brownfields mohou být úplně nebo alespoň částečně využívány, nemusí však sloužit pouze k původnímu účelu, na rozdíl od (Kadeřábkové, Piechy 2009), která samotné okolí brownfields charakterizuje jako často neobydlené a v mnoha případech také nebezpečné, tudíž i samotný brownfields téměř nevyužívány. Obdobně definuje problematiku i Vojvodíková et al. (2014) a dodává, že tyto plochy potřebují pro své následné využití intervenci, což je zapojení veřejnosti do procesu jejich nového využití.

2.1.3 Pojem brownfield v zahraničí

Také v zahraničí je brownfield odlišně definován. Z Evropského hlediska jsou brownfields vnímány podle sítě CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) jako “*opuštěné nebo málo využívané plochy, nacházející se zejména v urbanizovaném prostředí, ovlivněné původním funkčním využitím, potýkající se s reálným nebo pravděpodobným problémem kontaminace, a pro znovuvyužití vyžadují zásah*” (Al. 2012, Oliver et al. 2004). V polštině se daným výrazem myslí, že jsou to objekty pouze průmyslového původu (Bergatt 2006). Ve Spojených státech amerických a Kanadě je kontaminace vždy přítomnou charakteristikou brownfields (Doležalová 2015), některé studie však uvádí, že v zemích USA a Kanadě je většinou přítomná kontaminace (Oliver et al. 2004).

Jak již bylo konstatováno výše, v řadě studií se uvádí, že brownfield je celosvětově užívaný termín (dále například Kučerová 2014), nicméně ve Francii si většina zaměstnanců veřejné správy pod pojmem brownfields nic nepředstaví. Užívají pojem friche neboli úhor, který bude charakterizován v subkapitole 2.3.1.

2.2 Situace brownfields v ČR

Pro vyšší přehlednost bude práce od současné kapitoly rozčleněna na tzv. českou a francouzskou část. Nejprve bude charakterizována situace brownfields v ČR.

2.2.1 Typologie brownfields používaná v ČR

Vzhledem k nejednotné všeobecné definici pojmu brownfield, existuje také mnoho hodnotících kritérií, podle kterých lze tyto objekty přiřadit k jednotlivým typologiím. Kategorizace slouží především k tvorbě obecných statistik o počtu a charakteru brownfields v řešeném území, k nastavení druhu a výše míry veřejné podpory nebo také k výběru ploch vhodných k regeneraci (Doležalová 2015). Lze je dělit dle původního využití daného objektu (např. Bergatt et al. 2006, Kramářová 2014, Petříková 2016), podle rozsahu (Kramářová 2014, Šilhánková et al. 2006), podle ekonomické atraktivnosti (Kadeřábková, Piecha 2009) a jiných kritérií.

2.2.1.1 Z hlediska předchozího funkčního využití

Typologie podle funkčního využití bývá členěna v monografiích poměrně různorodě. Brownfields dle této kategorizace lze zhruba klasifikovat do tří základních segmentů - průmyslové, zemědělské a občanské vybavenosti (Gašpar 2005). Avšak většina autorů dělí brownfields na průmyslové, armádní, dopravní, zemědělské, občanské vybavenosti nebo-li administrativní budovy a sportovně-rekreační areály. Brownfields insitucionálních, administrativních, obchodních, kulturních, sportovních z oblasti bydlení a občanského vybavení a služeb a pod., budou v této práci zahrnuty zhruba do občanské vybavenosti. Minimálně se vyčleňují brownfields po těžbě. Jsou lidé, kteří uvádějí další brownfields, pod nimiž si představují např. nemovitosti, které nebyly uvedeny nikdy do provozu a podobně.

Nevyužité původně **zemědělské** areály jsou nejčetnějším typem brownfields v ČR (Skála et al. 2012). V souvislosti se změnami, které v českém zemědělství nastaly po roce 1989, počínaje narovnáním vlastnických vztahů k půdě a konče regulací produkce daných komodit, řada uniformních zemědělských budov neslouží k zamýšlenému účelu a velmi často chátrá (Kadeřábková, Piecha 2009). Podobně jako u hrozící kontaminace průmyslových areálů, i zde lze počítat se znečištěním zejména organického původu (Petříková 2016). Tyto stavby se řadí k nejvýraznějším

dominantním stavbám venkovských sídel. Na rozdíl od ostatních typů brownfields (s výjimkou specifických armádních) se nacházejí ve volné krajině či na hranici zástavby obce a volné krajiny. Opuštěné a chátrající stavby jsou negativním prvkem venkovské krajiny narušujícím krajinný ráz (Skála et al. 2012).



Obrázek 1: nevyužívaný zemědělský areál v Oseku (okres Strakonice)
Zdroj: vlastní

Vznik **průmyslových brownfields** je důsledkem transformace průmyslu, tedy přechodu z těžkého strojírenství k produkci spotřebního zboží, automobilů, informační a komunikační technice (Kadeřábková, Piecha 2009). Zpravidla se jedná o rozsáhlé areály továrních budov, kde většinou zůstaly ekologické zátěže. V případě revitalizace se mohou přestavět například na netradiční administrativní budovy nebo zábavné parky (Petříková 2016).

Důsledkem odchodu sovětských vojsk z našeho území, později zrušením vojenských posádek Armády České republiky (AČR), popřípadě ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby byl vznik **vojenských brownfields** (Kadeřábková, Piecha 2009). Změna vojenských doktrín státu a redukce armády umožnily vznik objektů, zařízení a pozemků, jež ztratily své využití (kasárna, vojenská letiště, podzemní kryty, sklady civilní obrany, cvičiště, celé areály a vojenské újezdy) (Petříková 2016). Kramářová (2014) tento segment pojímá spíše jako obraně-bezpečnostní a přiřazuje sem také opuštěné nemovitosti po policii a hasičích.

Majetek státních podniků Českých drah a Správy železniční dopravní cesty patří mezi nejčastější **dopravní brownfields**. Tento majetek dosud není kompletně

zinventarizován a oceněn, tudíž představuje zásadní problém. Kvůli nedostatku financí nejsou objekty udržovány, chátrají a některé jsou určeny spíše k demolici (Kadeřábková, Piecha 2009). Petříková (2009) do této kategorie zahrnuje i ostatní infrastrukturu, jako ČOV, tepelné výměníky, trafostanice). Kramářová (2014) dodává také letecké areály.

Někteří autoři zvláště vyčleňují **areály po povrchové a hlubinné těžbě** (Petříková 2016, Kadeřábková, Piecha 2009). Součástí těchto lokalit není pouze zdevastovaný prostor po těžbě, ale také výsypky, které jsou zátěží pro životní prostředí (Petříková 2016). Sanace a opětovné začlenění pozůstatků důlní činnosti do okolní krajiny bude nákladnou záležitostí v dlouhodobém horizontu (Kadeřábková, Piecha 2009).

Nejen odchodem obyvatelstva z hospodářsky slabých regionů s vysokou nezaměstnaností, ale také některé pozůstalé nemovitosti z problematických lokalit se časem stávají brownfields. Bytové domy se silně zastaralým bytovým fondem, jejichž majitelé (obce, družstva vlastníků nebo soukromé osoby) nemají dostatek financí na jejich rekonstrukci, mají za důsledek vznik **obytných nebo-li rezidenčních brownfields** (Šilhánková et al. 2006). Jmenovitě se jimi rozumí nevyužívané domy, bloky, čtvrti a části sídel, opuštěné domy, chalupy na venkovech (Petříková 2016). **Brownfields občanské vybavenosti a služeb** jsou obchody, zdravotní střediska, školní areály (Petříková 2016), dále někteří autoři vymezují **administrativní brownfields** (Kramářová 2014), **kulturní**, kterými jsou myšleny především chátrající kina, společenské sály (Bergatt et al. 2006). Poměrně často se v dělení dle funkčního využití lze setkat s vyčleněním **sportovně-rekreačních brownfields** (Bergatt et al. 2006, Kramářová 2016).

Kategorie **další brownfields** je individuální. Kramářová (2014) do této škály řadí kulturní, historické, nefunkční bloky, čtvrti či části sídel; (nemovitosti, které ztratily svou funkci nebo nebyly uvedeny do provozu). Petříková (2016) dodává také opuštěné rozestavěné objekty, které mohou být pro okolí nebezpečné.

Petříková (2016) samostatně vyčleňuje **území po skládkách odpadu**. Skládky se po naplnění kapacity v ideálním případě rekultivují na povrchu tak, aby se začlenily zpět do krajiny a omezilo se její zatížení. Mnoho starých skládek dosud zrekultivovaných není, ohrožují životní prostředí unikajícími kontaminovanými látkami (Petříková 2016).

2.2.1.2 Z hlediska rozsahu

Jednu z typologií dle velikosti brownfields užívá (Kramářová 2014). Specifické dělení spočívá v číselném vymezení hranic, které se týká buď velikosti areálu, zastavěné plochy objektu, užité plochy, podlažnosti nebo dalších a **obecné** dělení dle velikosti, které spočívá v nespécifické hranici. Dále ho rozdělujeme na:

- **Velkoplošné brownfields**, kterými jsou nejčastěji areály závodů nebo komplexy spolu souvisejících budov. Nachází se ve větších sídlech a sídelních aglomeracích. Jedná se především o velké výrobní či skladovací haly nebo o kumulaci maloplošných brownfields ve vzájemné blízkosti.
- U **maloplošných brownfields** se jedná o osamocené budovy nebo jejich jednotlivá podlaží. Jsou zastoupeny ve všech typech sídel. Riziko nevyužití nastává v menších sídlech a v regionech s vysokou mírou nezaměstnanosti.

Šilhánková et al. (2006) brownfields kategorizuje dle rozsahu následovně:

- **malé**: do 1 ha
- **středně rozsáhlé**: cca 10 ha
- **velmi rozsáhlé**: cca 100 a více ha
- **obzvláště rozsáhlé**: v řádech několika km²

Bergatt (2006): dělí brownfields z hlediska rozsahu a původního využití. Z tabulky č. 1 je patrné, že rezidenčních a zemědělských brownfields je statisticky nejvíce, ale nejrozsáhlejší plochou jsou průmyslové, armádní a po skládkách odpadu.

Velikost [ha]	Počet brownfields						Celkem	Celková plocha [ha]
	≤ 1	1 – 5	5 – 10	10 – 50	50 – 100	100 – 200		
Původní využití								
Průmysl	12	27	9	11	1	-	60	498
Skládky odpadu	1	4	1	2	1	1	10	261
Petrochemie, energetika	1	2	1	3	-	-	7	87
Armáda	1	4	2	6	1	-	14	272
Zemědělství	51	120	29	5	-	-	205	658
Železnice	7	5	-	-	-	-	12	15
Lehký průmysl	9	22	9	2	-	-	42	196
Školství	7	5	1	1	-	-	14	155
Rezidenční	259	20	-	-	-	-	279	38
Jiné	61	46	3	5	-	-	115	297
Celkem	409	255	55	35	3	1	758	2 477

Tabulka 1: Brownfields z hlediska rozsahu a původního využití
Zdroj: BERGATT, J. et al.(2006), vlastní zpracování

2.2.1.3 Z hlediska ekonomické atraktivity

V tomto dělení je kladen důraz na atraktivitu území, míru poškození brownfields, výše nákladů na odstranění ekologických zátěží. Mezi další vlivy lze považovat sociální úroveň a stupeň vzdělání obyvatel. Podle těchto kritérií jsou brownfields financovány z prostředků soukromých investorů, státních financí nebo jejich kombinací (Kadeřábková, Piecha 2009).

Dělení užívané v České republice podle (Kadeřábkové, Piechy 2009):

- **Projekt s nulovou bilancí:** Tyto brownfields jsou lukrativní díky své poloze, tudíž se o ně postará samotný trh. Veřejné prostředky nejsou potřebné pro jejich revitalizaci. V angličtině se pro tento typ nemovitostí používá „whitefields”.
- **Projekt s mírnou podporou:** Brownfields tohoto typu se nenachází v tak exkluzivní lokalitě, proto obvykle vyžadují silnou veřejnou podporu a intervenci, bez které by se projekt nemohl zrealizovat. Ať už se jedná o podporu nefinančního charakteru nebo z veřejných zdrojů, je využita na pokrytí nákladové mezery projektu. Poměr veřejných a soukromých investic je obvykle 1:5 a více. Tento poměr je zároveň jeden z hlavních ukazatelů efektivnosti finančního záměru. V anglicky mluvících zemích se těmito lokalitám říká „greyfields”.
- **Nekomerční projekty:** Do této kategorie se řadí lokality a nemovitosti, u nichž je rozvoj veden spíše sociálními cíli či ochranou životního prostředí. V takovém případě je třeba počítat s vyšší intervencí veřejných zdrojů, obvykle v poměru 1:1 až 1:4. Brownfields řadící se k tomuto typu jsou vhodnými adepty pro využití grantů ze strukturálních fondů a jiných programů.
- **Nebezpečné projekty:** Ve čtvrtém případě se jedná o objekty v havarijním stavu, ohrožující lidské zdraví a životní prostředí. Jestliže nelze přivést k zodpovědnosti znečišťovatele, platí zpravidla odstranění škod daňový poplatník cestou veřejných prostředků.
- **Ostatní projekty:** Brownfields vyskytující se v nekomerčních oblastech, u nichž nebude pravděpodobně dlouho nalezeno nové funkční využití, zejména díky převaze nabídky nad poptávkou, spadají do kategorie ostatní. Jejich řešení bude spočívat ve vytvoření speciálního projektu, ve kterém většinou půjde o navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem (Kadeřábková, Piecha 2009).

Evropský projekt CABERNET network užívá A, B, C kategorizaci brownfields z hlediska ekonomické atraktivity, která vychází z klasifikace užívané v USA, definované EPA (Environmental Protection Agency). V Evropě je toto dělení využíváno hlavně v Německu a ve Francii.

A - Economic viable sites (Ekonomicky životaschopné lokality), jsou ty lokality, u nichž je ekonomický potenciál vyšší než náklady spojené s dekontaminací a revitalizací lokality. Jejich atraktivita zabezpečuje především tok financí ze soukromého sektoru (Kramářová 2014). Spadají sem plochy či areály s malými environmentálními riziky nebo s vysokou ekonomickou návratností. Pro investora jsou vynikající příležitostí, tudíž přitahují soukromý kapitál (Kadeřábková, Piecha 2009). Vaníček et al. (2008) tvrdí, že o brownfields tohoto typu má sám zájem soukromý sektor bez jakékoliv podpory. V České republice se jedná především o historické průmyslové čtvrti ve městech, s možností transformace na rezidenční čtvrti (Kadeřábková, Piecha 2009). Vráblík (2009) dodává, že se jedná zpravidla o plochy kontaminací nezátížené, ale výjimky mohou tvořit silně kontaminované plochy v centru velkých měst.

Ačkoliv u kategorie **B - Marginal sites (hraničních lokalit)**, není jistá ekonomická návratnost, přesto většinu nákladů zajišťují soukromí investoři s veřejnými zdroji v poměru od 1:1 až 10:1 (Kramářová 2014). Tyto plochy nejsou natolik investičně atraktivní pro soukromé investory, protože návratnost investic nepokryje vynaložené náklady (Kadeřábková, Piecha 2009). Dané projekty vyžadují nějakou (třeba nepřímou) formu veřejné podpory, protože uskutečnitelnost projektů se pohybuje na hranicích zisku, tudíž jsou investičně rizikové (Doležalová 2015). Zpravidla se jedná o plochy se střední ekologickou zátěží nebo budou lokalizovány na méně lukrativních územích. Většinou bude třeba zásah z veřejných prostředků (např. provedení sanace území) (Vráblík 2009).

Nutné čerpání veřejných zdrojů nastává při revitalizaci **C - kategorie Upside-down sites (neživotaschopných lokalit)**, kvůli nezájmu investorů (Kramářová 2014). Tyto lokality musí být vzhledem ke svým znakům regenerovány z veřejných zdrojů, často veřejným sektorem, z důvodů veřejného zájmu ochrany životního prostředí, sociálních nebo ekonomických. Privátní sektor nemá o tyto nemovitosti zájem, protože ani po regeneraci vynaložené investice nezvýší hodnotu nemovitosti (Doležalová 2015). Vaníček et al. (2008) dodává, že tyto projekty potřebují velkou podporu veřejného sektoru, mají minimální ekonomické výhody se značnými ekologickými zátěžemi.

Některé studie uvádějí také čtvrtou kategorii (např. Bergatt 2012). Do **kategorie D** patří **rizikové brownfields**, nesoucí rizika různého charakteru, (mohou být životu nebezpečné nebo ohrožovat životní prostředí). Jedná se o budovy

hrozící zřícením. U této škály platí skutečnost, že pokud neodstraní majitel areálu riziko, je vyžadována intervence veřejného sektoru (Bergatt 2012). Kategorie zahrnuje objekty, jenž nevyžadují žádné náklady a sama přírodní sukcese může vyřešit problém (Doležalová 2015).

Klasifikační škála v USA	Klasifikační škála v Evropě	Písmenná klasifikace
Economically viable sites (ekonomicky životaschopné lokality)	Self-developing (samorozvojové)	A
Marginal sites (hraniční lokality)	Passive-developing (pasivní rozvoj)	B
Upside-down sites (neživotaschopné lokality)	Non-developing (bezrozvojové)	C

Tabulka 2: Přehledné pojetí brownfields dle ekonomické atraktivity v USA a v Evropě
Zdroj: Kramářová 2014, vlastní zpracování

2.2.1.4 Z hlediska míry ekologické zátěže

Ekologická zátěž je významnou bariérou pro revitalizaci, protože může několika násobně navýšit náklady spojené s obnovou brownfields. Investor, jenž se pustí do projektu s potřebou sanace, musí být ekonomicky silným hráčem na trhu s mocnou veřejnou podporou.

Podle Agentury Czechinvest existují v České republice tři kategorie brownfields podle ekologické zátěže. Na základě Vyhledávací studie jsou brownfields v ČR statisticky rozřazeny následovně:

- **brownfields s ekologickou zátěží** - 176 brownfields (7,5 %),
- **brownfields u nichž ekologickou zátěž lze předpokládat** - 894 brownfields (38 %),
- **brownfields bez ekologických zátěží** - 1 234 brownfields (52,4 %) (U zbývajících 51 brownfields (2,2 %), není určeno, do které kategorie budou spadat (<http://www.czechinvest.org;595>).

2.2.1.5 Z hlediska období jejich vzniku

- Velkoplošné a výrobní, zejména průmyslové, armádní a zemědělské objekty patří do kategorie **primárních brownfields**, které jsou častým zdrojem zvýšené nezaměstnanosti, v případě jejich přeměny na brownfields, v menších sídlech. S tím je spojen odliv peněz z obecního rozpočtu a vzniku dalších brownfields.
- Mezi **sekundární brownfields** patří vysídlené byty, prostory po obchodních střediscích a jiných drobných službách. K jejich přeměně došlo v druhé fázi vzniku brownfields (Kramářová 2014).

2.2.1.6 Z hlediska vlastní struktury brownfields

Kramářová (2014) dělí brownfields dle vlastní struktury:

- **Objekty** – jednotlivé budovy s minimálním pozemkem,
- **Komplexy objektů** – provázané, funkčně či objemově propojené budovy,
- **Plochy** – pozemky bez budov nebo s minimální plochou budov ve srovnání s velikostí pozemku,
- **Areály** – plochy s jednotlivými objekty nebo komplexy objektů.

2.2.1.7 Z hlediska stavebně technického stavu nemovitosti

Toto hledisko je dle (Kramářová 2014) měřeno individuálně s různou mírou podrobností. Nejčastěji se v praxi používá pětibodová škála, která je zřehledněna v tabulce č. 3.

Kategorie	Stav objektů, areálů a možnost opětovného využití
1	- výborný stav, nevyžadují žádné opravy, pouze běžnou údržbu - možnost okamžitého využití
2	- dobrý stav, vyžadující mimo běžné údržby také drobné opravy - využití je možné ihned za sníženého komfortu nebo ve velmi krátkém časovém horizontu po minimálních investicích do oprav
3	- znaky opotřebení nebo dlouhodobé nevyužití - opětovné využití je podmíněno opravami středního rozsahu (například výměna výplní otvorů, oprava okapních svodů, ...) - nejčastější situace v ČR
4	- špatný stav - opětovné využití umožněno po provedení oprav rozsáhlého charakteru (např.: výměna střešní konstrukce, opravy omítek, výměna kanalizace, vody, ...)
5	- havarijní stav, nebezpečný pro vnější okolí; známky nestabilních nosných konstrukcí; dochází k eventuálnímu řícení - pro opětovné využití je třeba komplexní rekonstrukce nebo demolice

Tabulka 3: Brownfields z hlediska stavebně technického stavu nemovitosti
Zdroj: (Kramářová 2014), vlastní zpracování

2.2.1.8 Z hlediska polohy

Z hlediska polohy v obci existují 3 typy brownfields.

Vnitřní střed obce - U těchto brownfields je vhodné provádět nejvyšší druhy využití území a omezovat průmyslové využití. V obcích, které jsou často součástí metropolitní oblasti, kde je často nízká míra nezaměstnanosti, jenž mají pozitivní vývojový trend, leží zpravidla brownfields kategorie A (ekonomicky životaschopné lokality). V obcích vzdálených od metropolitní oblasti, s úbytkem obyvatelstva, mimo hlavní národní infrastrukturu, s vysokou mírou nezaměstnanosti leží většinou brownfields kategorie B a C (hraniční a ekonomicky neživotaschopné).

Vnější střed obce a blízkost výpadovek - U obcí, která jsou v blízkosti metropolitní oblasti s nízkou až vyšší mírou nezaměstnanosti se většinou jedná o historicky cenné brownfields kategorie B (hraniční). Využití území je nutné posuzovat individuálně. U obcí s vysokou nezaměstnaností, s úbytkem obyvatel, bez politické podpory pro opětovné využití území se vyskytují brownfields kategorie C (neživotaschopné).

Okrajové části obcí - Na okraji obcí s pozitivním přírůstkem obyvatelstva, které jsou součástí metropolitní oblasti, s nízkou mírou nezaměstnanosti se nachází brownfields kategorie B (hraniční) a C (neživotaschopné). Pro jejich regeneraci je potřeba veřejná podpora. Využití území je nutné posuzovat individuálně. V obcích s úbytkem obyvatelstva a vysokou mírou nezaměstnanosti leží často brownfields typu C (neživotaschopné) (Bergatt 2012).

2.2.2 Vznik, vývoj a důsledky brownfields

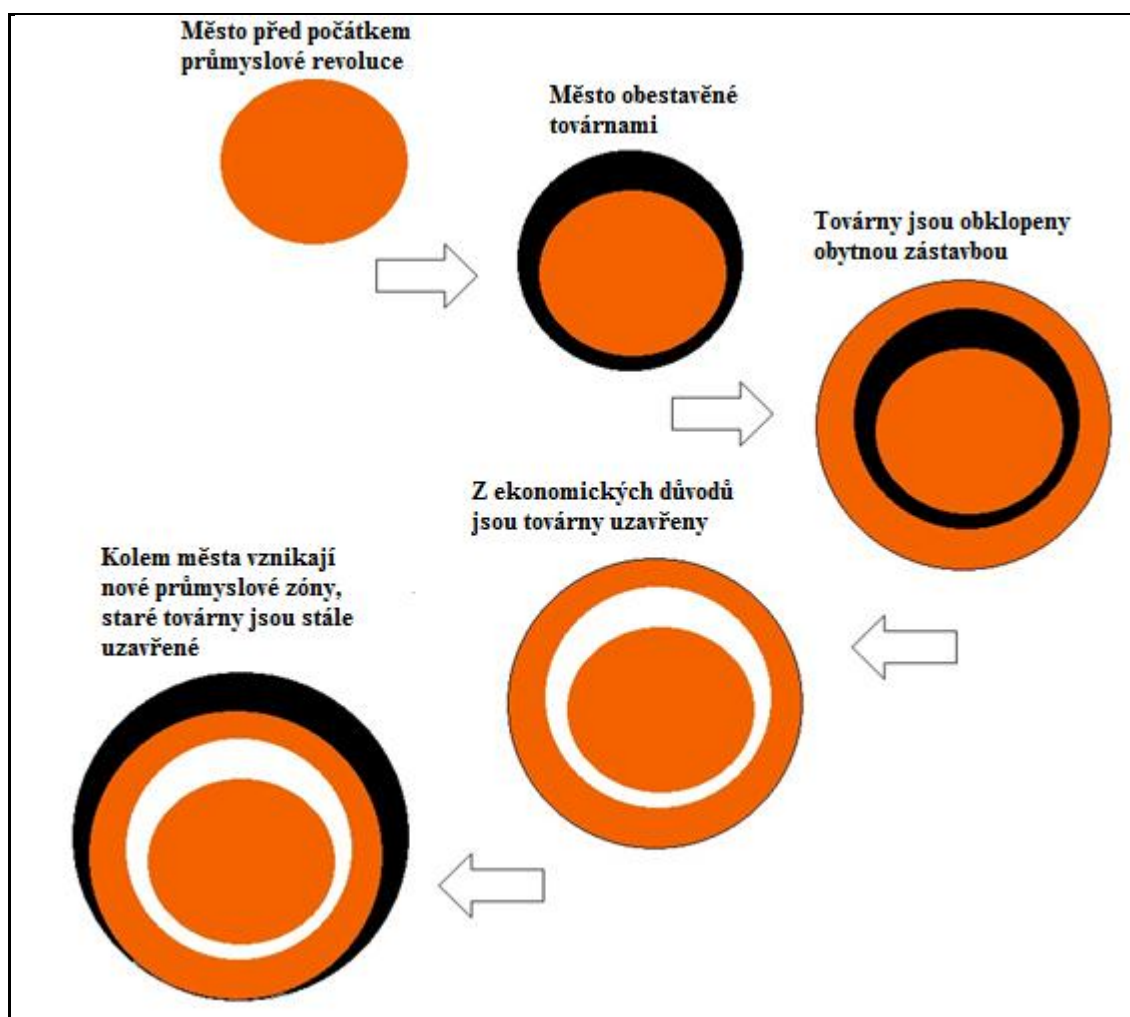
Tato kapitola mapuje historii vývoje brownfields na našem území. Jsou zde zmíněny hlavní příčiny a období jejich vzniku. Druhá subkapitola se věnuje důsledkům brownfields, ať už negativním tak pozitivním. Je zde popsána zejména problematika brownfields z různých hledisek, dlouhodobé překážky při jejich regeneraci a srovnání výstavby na jejich území v porovnání s greenfields.

2.2.2.1 Vznik a vývoj brownfields

V České republice vzniklo po roce 1989 mnoho nevyužívaných ploch (důlní, průmyslové, dopravní, obytné, armádní a jiné) (Doležalová 2015). Příčinou byla intenzivní restrukturalizace národní ekonomiky. Nové požadavky na technologickou inovaci, zvýšení konkurence či změny v poptávce po produktech vedli k pádu zaběhlých průmyslových odvětví. Dlouhodobým restrukturalizačním tlakům je vystaven textilní, obuvnický a kožedělný průmysl, také výroba skla a porcelánu. Výraznou transformací prošel strojírenský a elektrotechnický průmysl. Došlo k útlumu zemědělství a opouštění vybraných intenzivních forem hospodaření. Mezi další příčiny vzniku brownfields lze řadit nepřehlednost majetkových vztahů, jejich ekologická zátěž či špatný technický stav (Kadeřábková, Piecha 2009).

Soukromý sektor vzniklé potíže sám nezvládl řešit, a proto se začala objevovat tato problematická území (Kadeřábková, Piecha 2009). Vyskytovaly se celoplošně s největší koncentrací v průmyslových městech a regionech (Doležalová 2015). Mnoho brownfields je situováno ve strategických lokalitách. Například bývalé továrny či vojenské prostory byly při výstavbě umísťovány na okrajích měst. Vlivem suburbanizace se města rozšiřovala a postupně se později postižená území obklopila novou zástavbou. Na tento jev upozorňuje obrázek 2. Časem se z objektů tohoto

typu staly lokality v centru měst, kam ale svým předchozím využitím nepatří. Avšak mohou prosperovat ze své výhodné polohy a mít větší šanci na regeneraci (Gargoš 2010).



Obrázek 2: Schématicky naznačené urbánní procesy a jejich vliv na vznik brownfields
Zdroj: (Vojvodíková et al. 2014), vlastní zpracování

Většina brownfields na území střední Evropy vznikla z komplexů vybudovaných za socialismu. Jedním z důvodů jejich vzniku byla neuvážená politika, kdy průmyslové podniky byly většinou naddimenzovány oproti své reálné výrobní kapacitě, a proto mnohem rozsáhlejší než obdobné podniky v kapitalisticky smýšlejících zemích. Z tohoto důvodu mají středoevropská města vyšší podíl nevyužívaných ploch (Bergatt et al. 2006). Převážná část těchto objektů se ve vyspělejších státech západní Evropy (Británie, Francie, Německo, Nizozemí) objevuje od konce 70. let. Ve střední a východní Evropě přibližně s dvacetiletým zpožděním (Doležalová 2015). Tento trend výrazně změnil podobu industrializovaných měst. Vedle průmyslových zón se začala stavět sídliště

pro budoucí zaměstnance, a tím se z těchto pozemků stala strategická místa v centrech měst (Bergatt et al. 2006). Na tento jev rovněž upozorňuje obrázek 2.

Další příčinou vzniku nevyužitých ploch bylo uvolnění vojenského napětí, změna politické situace na konci 80. a začátkem 90. let. Ta v mnoha zemích zapříčinila snižování kapacity vojsk. Armády přestaly využívat mnoho svých objektů (sklady, kasárny, cvičiště), ale také rozsáhlé vojenské újezdy (Kyselka et al. 2006). Další vlna opouštění vojenských objektů a kasáren nastala po roce 2004 v souvislosti s ukončením povinné základní vojenské služby (Šilhánková et al. 2006).

Česká republika prošla za poslední tři desetiletí značným vývojem. Rozvoj Evropského společenství, volný pohyb obyvatel, kapitálu, zboží a výroby se odrazil i na podobě prostorového rozložení (Durdík 2010). Rozmohla se výstavba rozsáhlých průmyslových zón, či logistických center v dosahu příslušné infrastruktury (silniční, železniční, vodní). Ty mají za následek výrazný zásah do krajiny v okolí obcí. Jedná se o novou fázi přesunu podniků z měst, a tím roste riziko vzniku nových brownfields (Kadeřábková, Piecha 2009). Převážná část těchto zón byla vybudována na dosud nezastavěných plochách. Jen zlomek z nich vznikl transformováním brownfields (Durdík 2010).

V období socialismu byly rozpadlé a nevyužívané budovy výsledkem dané hospodářské úrovně, ale stát se o jejich další využití příliš nezajímal. Objekty se staly předmětem spekulací po roce 1989, kdy se řešily hospodářské restrukturalizace. Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, tato problematika nebyla v zájmu veřejné správy až do roku 2000. Teprve po tomto roce si zejména zástupci průmyslových měst začali tento problém uvědomovat. Začali se zajímat o nástroje, které se využívaly v zahraničí k jejich znovuoobnovení (Doležalová 2015).

V minulosti se městským samosprávám moc nedařilo najít opětovné využití pro tyto problémové plochy. Navíc se do této záležitosti málo angažovala široká veřejnost (Bergatt et al. 2006). V České republice je problematika brownfields aktuální zhruba od roku 1997, kdy se začaly negativně projevovat také důsledky privatizace (Bergatt et al. 2004). V posledních letech je znatelný posun ve vnímání brownfields jako problémů měst. Zájem o jejich regeneraci vyvolala především studie Národní strategie regenerace brownfieldů, kde v analytické části bylo identifikováno mnoho brownfields v obcích do 2000 obyvatel (Vojvodíková, Mihola 2011).

2.2.2.2 Důsledky brownfields

Většina skutečností a jevů má v problematice brownfields jak pozitivní, tak negativní dopad. Tato kapitola se jimi bude zabývat. Mezi negativní důsledky se řadí především problémy ekologické, ekonomické, legislativní, majetkoprávní a sociální. Mezi pozitivní důsledky patří příležitosti.

Dle průzkumu agentury CzechInvest zástupci krajů považují za největší problém vlastnické vztahy vázané na tyto plochy, dále vidí velký nezáměr o využití brownfields v porovnání s výstavbou na greenfields. Teprve na třetím místě v tomto šetření vyšly najevo velké náklady na celkovou regeneraci či sanaci. Za další překážku byla uváděna nevyhovující dopravní infrastruktura v návaznosti na dané lokality či celé okresy (Doležalová 2015).

Problematika znovuoobnovení brownfields v České republice je od okolních států odlišná:

- na našem území se nachází mnoho brownfields také na vesnicích,
- změny ve veřejné správě přispěly ke zrušení institucí zabývajících se jejich regenerací,
- znovuoobnovení problematických území není v kompetenci jednoho zodpovědného orgánu, ale více ministerstev,
- privatizace zcela zásadně ovlivnily podporu jejich využití,
- suburbanizace se stala hlavním směrem rozvoje,
- plány na regenerace brownfields nemají politickou podporu (Doležalová 2015).

Za dlouhodobé překážky bránící znovuoobnovení brownfields oproti greenfields lze považovat:

- vyšší náklady na regeneraci (demoliční práce, sanace, majetkoprávní vztahy),
- snadné vyjmutí pozemku z půdního fondu (u greenfields),
- přísné hygienické normy (platí u brownfields v centrech měst) (Kadeřábková, Piecha 2009).

Tato negativa se ještě umocnila vládní politikou, která se snaží přilákat nové zahraniční investory. Ve výsledku se nepodařilo přitáhnout investory do již urbanizovaných území. Za hlavní příčinu lze považovat nízkou cenu nově vyčleněných území pro výstavbu. Investoři upřednostňují stavět na pozemcích

napojených na dálnici, a tím se vylučuje možnost znovuvyužití ploch v centrech měst (Kadeřábková, Piecha 2009).

Zásadní překážkou je, že ani jeden z dotčených orgánů se neujal koordinační role v řešení těchto překážek. Ministerstvo životního prostředí se zaměřovalo zejména na odstraňování ekologických hrozeb. Z pohledu územního a regionálního rozvoje by měly být regenerace v hlavní kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj, ale není tomu tak. Agentura CzechInvest se této problematice věnovala, ale pouze v prostředí regenerace brownfields ve zpracovatelském průmyslu. Nejvíce se do této problematiky zapojily samotné kraje vzniklé v roce 2000, především Moravskoslezský (Doležalová 2015).

Problematika udržitelného územního rozvoje v podobě nevyužití možnosti regenerace brownfields, které se nacházejí převážně ve strategických lokalitách v centrech měst, napojených na již vybudovanou infrastrukturu, se zbytečně uvolňuje prostor pro výstavbu na greenfields v jejich okolí (Bergatt et al. 2006). Tento trend podporují sami investoři (výstavbou obchodních řetězců, centrálních skladů, nových průmyslových zón), kteří své stavební záměry směřují právě do těchto míst (Kyselka et al. 2006).

Jak již bylo výše zmíněno, problematika nevyužívání brownfields spočívá v tom, že budoucí rozvoj se automaticky generuje do greenfields. Pro české zemědělství to má velice špatný následek. Každý den dochází k záboru 18 - 20 hektarů zemědělské půdy. Pro zlepšení situace by se mělo co nejdříve zabránit vyjímání kvalitní půdy ze zemědělského půdního fondu (Vaniček et al. 2008). Dalším problémem zemědělských brownfields je velikost areálů. Vnější i vnitřní architektura, ani urbanistické uspořádání těchto předimenzovaných velkých souborů staveb není vyhovující. Zemědělské stavby často zasahují do obytných zón obce a narušují požadavky na bydlení z hlediska zátěže hlukem, prachovými částicemi či zápachem. Vzhledem k poklesu zemědělské produkce a zvýšení úrovně technologií je počet zemědělských areálů nadbytečný a nelze pro ně snadno najít nové využití (Kadeřábková, Piecha 2009).

Urbanizované území s výskytem brownfields může postupně ztrácet svoji finanční atraktivitu, která v mnoha případech bude mít za následek zpomalení jeho případného rozvoje. Existuje zde větší riziko vzniku nových brownfields. Čtvrti s jejich výskytem nebudou produkovat obci daňové příjmy a ztratí svoji ekonomickou produktivitu. Pro obyvatele se stanou neefektivní z důvodu úpadku

pracovních či kulturních příležitostí a celkového negativního vzhledu. Problematika brownfields se sama nevyřeší a náklady na jejich regeneraci se s přibývajícím časem zvyšují (Bergatt et al. 2006).

Velkou problematikou je nedostatečná motivace k regeneraci brownfields. Společnost je převážně vnímá jako estetický problém bez informovanosti o jejich celkových hrozbách či příležitostech. Další nevýhodou jsou politické záměry, s jejímž čtyřletým volebním mandátem se tyto projekty ve většině případů těžko realizují (Gašpar 2005). Mimo degradaci prostředí existuje hrozba v souvislosti se špatným stavebně-technickým stavem (Vojvodíková et al. 2014). Je zde zvýšené nebezpečí negativního sociálního dopadu. V blízkosti areálů tohoto typu hrozí výskyt lidí na pokraji společnosti, zvýšená kriminalita a obsazování cizích nemovitostí (Vítková 2015). V blízkosti areálů je zvýšená nezaměstnanost. Vzhled dané budovy snižuje celkovou cenu okolních nemovitostí.

Více než 70 % brownfields je v soukromém vlastnictví. Největším negativem při jejich znovuvyužívání jsou právě problematické vlastnické vztahy (Durdík 2010). Mnoho zemědělských brownfields se dodnes potýká s vlastnickými problémy způsobenými restitucemi majetku a privatizací (Doležalová 2015). Areály s bohatou historií mohou mít i desítky majitelů a je těžké je dohledat, případně se shodnout na jejich budoucnosti (<https://zpravy.aktualne.cz>).

Jednou z mnoha překážek jsou zdlouhavá byrokratická řízení. Brownfields nejsou v České republice ukotveny v jednotné právní normě, tudíž se v této oblasti čerpá z mnoha druhů právních norem z různých oblastí. K vyřešení vzniklé situace by napomohlo vytvoření nového zákona o brownfields či upravit již platnou legislativu. Také schází podpora k propojení územního plánu s plány regionálního rozvoje, které podporují dlouhodobou udržitelnost (Gašpar 2005). S tímto tvrzením se ztotožňuje i Bergatt et al. (2006) a uvádí, že „*vlády a legislativci musí formulovat a schválit nezbytné pozměňovací návrhy platných právních předpisů*”.

Kontaminace těchto území je důsledkem lidské činnosti (Bergatt et al. 2006). Ovšem jejich viník je někdy nejasný, a proto je velký problém s následným odstraněním, které je ve většině případů velmi nákladné. Neřešení této situace jenom prohlubuje negativní vliv na životní prostředí (Gašpar 2005). Dle platné legislativy je za odstranění zodpovědný majitel, v případě nejasností se na odstranění podílí stát z důvodu dále se nezvětšující ekologické zátěže. Stát se také zavázal k odstranění ekologických škod restituovaných podniků jako jejich předešlý majitel (Doležalová

2015). Kontaminovány mohou být jak budovy či půda, tak podzemní voda. Množství ekologické zátěže může být rozhodující pro další využití dané nemovitosti (Bergatt et al. 2006). Kvůli nákladům na odstranění zátěže může mít pozemek i nulovou hodnotu (Bergatt et al. 2006). Přítomnost kontaminace lze předpokládat, ale potvrdit jde teprve po provedení podrobných analýz. Bez odstranění starých ekologických zátěží (SEZ) je proces opětného využití brownfields těžko uskutečnitelný (Šilhánková et al. 2006).

V současnosti se k ochraně půdy váže 16 - 18 různých předpisů EU. Přístup k sanacím se v jednotlivých členských státech EU liší, přičemž ČR má specifickou pozici, danou masivní privatizací, která prostřednictvím ekologických smluv zajistila novým nabyvatelům financování státem, avšak pro množství privatizovaných objektů znamenala ztrátu odpovědnosti za kontaminaci. Oproti západním státům EU, kde převládá princip odpovědnosti znečišťovatele („polluer pays“) a pouze v ojedinělých případech, v nichž původce znečištění neexistuje, nastupuje jako zodpovědná osoba za sanaci stát. V rámci projektu DECO (jeden ze součástí národní sítě IMPEL) je úsilí dosáhnout harmonizace přístupů v členských zemích EU. Úplné sjednocení není ideální kvůli rozdílným podmínkám jednotlivých zemích (hydrologické, ekonomické, právní a institucionální). Pro ČR byly shledány tyto nedostatky:

- nedostatečnost české legislativy pro ochranu půdy,
- chybějící zákonná omezení pro užívání pozemků, na kterých není vyřešena ekologická zátěž,
- neúplná zákonná podpora využití brownfields před stavbami na „zelené louce“,
- nejednoznačnost transformace odpovědnosti na kupujícího v případě koupě prokazatelně kontaminovaného pozemku (Němcová 2013).

2.2.3 Způsob řešení problematiky brownfields

Problematika revitalizace brownfields je komplexní záležitostí, tudíž je třeba ji řešit mezirezortně, nikoliv pouze pomocí jednoho správního orgánu. Vytvoření samostatné politiky lze kvůli své komplikovanosti a provázanosti jen ztěžít. Ideální je tuto problematiku zasadit do širšího rámce, tzn. do politiky regionální a využívat nástroje, které se v rámci této politiky vytvářejí (Kadeřábková, Piecha 2009).

2.2.3.1 Řešení revitalizace

Samotný pojem brownfield se v České republice začíná více užívat kolem roku 2000. Hlubším zkoumáním této problematiky se zjistilo, že nevyužité nemovitosti nejsou pouze problémem územního rozvoje, ale dotýkají se i jiných oblastí veřejné zprávy, proto se od roku 2000 do řešení tohoto problému zapojily také následující instituce:

- MŽP (sanace, likvidace ekologických zátěží),
- MMR (územní plány, podpůrné fondy),
- Agentura CzechInvest (zprostředkování území pro investory),
- akademická pracoviště (VŠB, ČVUT) (Doležalová 2015).

Při návrhu regenerace brownfields se musí nejprve definovat podmínky, za kterých je možné tuto obnovu provést (průzkum lokality, míra kontaminace, návrh sanačních metod, vliv kvality základů). Neboť nový investor se nechce sám dobrovolně zabývat těmito problémy a raději zvolí výstavbu na zelené louce. Plánovaná stavba revitalizace musí být odolná příslušným podmínkám (zvýšená deformace, chemická agresivita prostředí, různorodé podloží staveb) (Vaníček et al. 2008).

Regenerace brownfields je komplexní záležitostí, proto je třeba, aby se na budoucím znovuoobnovení podíleli nejen stavitelé, ale i ekonomové, sociologové, architekti a jiní odborníci. Tento multioborový přínos napomůže k udržitelnosti projektu a vyhodnocení jeho dopadu na okolí (vzhled, infrastruktura, zaměstnanost) (Vaníček et al. 2008).

Vaníček et al. (2008) uvádějí dílčí fáze průběhu výstavby na brownfields a dělí je do sedmi částí:

- identifikace lokality,
- počáteční analýza lokality geoenvironmentálním průzkumem,
- prvotní ekonomická analýza,
- detailní analýza lokality geoenvironmentálním průzkumem,
- projekt rozvoje a způsobu financování,
- projekt remediace a její realizace,
- výstavba

Podle Markové et al. (2014) úspěšné regenerace brownfields spočívají v deseti základních krocích:

- **zapojení všech aktérů do procesu plánování** - Vhodnou metodou je komunitní plánování. Politici a kulturní plánovači často kývnou na sliby developerů, bez zapojení veřejnosti. Avšak takto vzniklé stavby se stávají bílými slony či „katedrálami v poušti“ namísto toho, aby byly ku prospěchu rezidentů, slouží spíše turistům.
- **funkční napojení regenerované oblasti na ostatní části sídel** - Vybrané funkce by měly mít především lokální charakter. Je třeba brát v úvahu širší zázemí, ve smyslu dopravního napojení s ostatními částmi sídel.
- **upřednostňování jednotlivých etap a menších cílů před násilnými velkými projekty** - Nejzásadnější poučení pro Českou republiku. Tato strategie spočívá v jednotlivých projektech před programy a upřednostňuje střednědobá opatření před dlouhodobými programovými strukturami. Výhodou menších projektů je jistá flexibilita a možnost revize plánů. U velkých projektů existuje finanční rizikovost, protože jsou často závislé na externích finančních zdrojích, a také jsou často uniformní. V případě, že se revitalizace brownfields formou velkého projektu povede, má pozitivní vliv na rozvoj sídel. Selhání jednoho menšího projektu půjde snáze nahradit, než jeden velký projekt.
- **financování z více zdrojů** - Snižuje riziko neprovedení jakéhokoliv projektu. Často se na financování podílí soukromý a veřejný sektor, přičemž významným zdrojem financování regenerace brownfields jsou v současnosti fondy Evropské unie, i dílčí regionální programy, které zařadily mezi své priority regeneraci brownfields. Po roce 2013 Ke konci programového období 2007 - 2013 mnoho členských států EU přistoupilo k založení revolvingového fondu a uplatňují finanční nástroj JESSICA (Marková et al. 2013) Více se financování revitalizace brownfield věnuje kapitola 2.3.7.
- **v době přestavby zcela neuzavírat objekt** - Přechodné využití může díky nově vytvořené atmosféře zvýšit hodnotu pozemků či nemovitostí. Navíc se otestuje jaké funkce mohou mít v dané oblasti určitý potenciál. Zároveň je vhodné objekt využívat co nejdříve po ukončení původní činnosti, protože

opuštěný prostor bude opomíjený a pro potenciální investory se stane méně atraktivní.

- **multifunkční využití prostor** (nespecializovat se pouze na jednu činnost) - Tímto krokem se myslí oslovení více cílových skupin a zohlednit časoprostorový řád. Efektivní celodenní využití prostoru zvyšuje atraktivitu území. Časový harmonogram v prostoru lze rozložit následovně: ráno fungují školy a školky, odpoledne mohou být v provozu sportovní aktivity, v pozdějších odpolednech mohou být otevřeny části s gastronomií a ve večerních hodinách zábava.

Podobně jako časové rozložení je vhodné efektivně prostor využít různorodými funkcemi. Protože pokles jedné činnosti může být kompenzován růstem jiné funkce. Zároveň by kvůli ekonomické stabilitě některé funkce měly být financovány z veřejných zdrojů. Po revitalizaci brownfields by měly vzniknout i tzv. „třetí prostory“ umožňující setkávání a interakci. Za tyto prostory lze považovat kavárny, parky a jiná zákoutí. Zatímco prvním a druhým prostorem se myslí bydlení a práce. Multifunkční prostor je nosnou vizí každé konverze budoucnosti. Účinné je také propojení existujících znalostí a poznatků s inovacemi.

- **udržitelný systém řízení a financování** - Z úspěšně provedených regenerací je patrné, že organizační hledisko a způsob financování nesmí být opomíjeno na úkor fyzické proměny. Udržitelný rozvoj spočívá nejprve v prostoru pro změnu, čili otevřeném nehierarchickém řešení, v pokročilé fázi rozvoje je pak vhodná dělba kompetencí a úkolů. Další příklad udržitelného systému spočívá v jednotném vystupování vůči vnějším subjektům. Organizační nastavení může být založeno na vzniku sdružení za účelem efektivnější komunikace a kooperace.
- **marketing a PR projektu** - Efektivní marketing brownfields lokalit je založen na znalosti vnějšího a vnitřního prostředí (finance, trh s nemovitostmi), určit jednu kontaktní osobu, uspořádat workshopy a informační kampaně, registrace brownfields do databází, účinnou komunikaci s médii. Úspěšný marketing lokálních autorit spočívá v propagaci města takovým způsobem, aby obstálo v konkurenčním prostředí ostatních měst. Úspěšně vedená marketingová kampaň vytáhne protestující davy

do center nebo dá podnět k zafinancování rekonverze areálu nadšenému developerovi.

- **networking** - Vytvoření sítě kontaktů, které mohou napomoci k úspěšné rekonverzi. Výměna znalostí a názorů je společným cílem formálních a neformálních sítí. Postupným poznáním nových kontaktů, míst a idejí může být inspirativní pro revitalizaci.
- **neustálý proces vývoje, sledování trendů** - Průzkum a komparace s konkurencí je důležitý pro inovativní rozvoj, avšak vždy je nutné zohlednit lokální charakter (Marková et al. 2014).

Pět efektivních kroků jak revitalizovat brownfield dle (Břicháč, Kynčlová 2006):

- Stát musí vykoupit pozemky a obstarat jejich výhodný prodej nebo je věnovat určitým neziskovým organizacím. Daně vybrané v daném místě budou použity na nákup dalších pozemků. Zároveň z těchto daní budou poskytnuty výhody pro ty, kdo zde zřídí věčná břemena nebo ochrání zemědělskou půdu.
- Zabránit budování na „zelené louce“ například omezením dodávek vody, či placením vysokých poplatků, které budou poskytovány na pokrytí dlouhodobých nákladů přestavby brownfields.
- Zdokonalit dopravní dostupnosti určitých městských oblastí (zhustit tramvajovou i autobusovou síť, vybudovat stezky) pro zlepšení dopravního spojení do zaměstnání a škol.
- Zvýhodnit ty představitele architektury, geografie, stavaře a jiné, kteří usilují o kompaktní zástavbu.
- Přenést určité státní kompetence na regionální úroveň samosprávy (výběr daní, regionální plánování) (Břicháč, Kynčlová 2006).

Zlepšení kvality sídel lze dosáhnout snížením počtu brownfields.

U kontaminovaných ploch je vhodné provést nejprve sanaci a následně budou takto postižené brownfields snáze využitelné (Al 2016). Při nabídce pozemků k regeneraci je potřeba stanovit komu budou nabízené. Investorům je vhodné nabízet pozemky již sanované, aby výstavba mohla začít co nejdříve. Developerům lze nabízet i pozemky ve fázi počátečního či detailního průzkumu (Vaníček et al. 2008). Situaci lze vyhodnocovat na základě: počtu brownfields v ČR včetně jejich rozlohy

nebo podle podílu revitalizovaných ku celkovému počtu brownfields. Data vychází z Národní databáze brownfieldů, od resortů MŽP, MZe (Ministerstva zemědělství) a MMR (AI 2016).

2.2.3.2 Důvody regenerace brownfields

Brownfields představují nedostatek jak po ekonomické stránce, tak při sociální soudržnosti a kvalitě života obyvatel. Při znovuvyužití těchto lokalit je nutné uplatnit komplexní řešení, které bývá velice problematické (Bergatt et al. 2006). Při pomýšlení na regeneraci je třeba na tyto komplexy nenahlížet jako na přítěž, ale považovat je za potenciální možnost vhodnou k novému využití (Matějka et al. 2016). S touto teorií se ztotožňuje i Bergatt et al. (2006) a dodává, že velká část brownfields se nachází právě na hodnotně cenných pozemcích v centrech měst. Úspěšná regenerace brownfields by mohla městům napomoci zvýšit jejich konkurenceschopnost a atraktivitu.

Problematika regenerace nevyužívaných komplexů je v dnešní době velmi aktuální. Žijeme v době deindustrializace, kdy se z ekonomiky zaměřené na výrobu transformuje ekonomika specifikující se na spotřebu. Vzniká tím řada opuštěných míst, ale také mnoho příležitostí pro jejich udržitelné využití (Marková et al. 2013). Do řešení problematiky brownfields by měli být zapojeni nejenom představitelé obcí, ale i obyvatelé. Měl by se zejména změnit jejich náhled na tento problém. Nepoužívat pouze ekonomickou sílu, ale i tu sociální (Bergatt et al. 2006).

Jak již bylo výše zmíněno, brownfields by měly být pro obce významnou příležitostí. Jejich vhodná přeměna by mohla napomoci ke zlepšení finanční situace obce (zvýšení pracovních míst, příjmy do obecního rozpočtu) či ke zlepšení vizuální podoby urbanizované plochy (odpočinkové zóny, parky). Mezi důležité prvky při obnově těchto ploch patří dlouhodobá udržitelnost daného záměru, protože po znovuoobnovení budou mít představitelé obcí další šanci na změnu až za mnoho let (Bergatt et al. 2004).

Dalším negativem nevyužitých brownfields je zamezení jakýchkoliv finančních zisků do obecních rozpočtů. Jedním z nich jsou například daňové příjmy z nemovitostí. Aktivní trh s nemovitostmi přispívá ke zvýšení obecních zisků. Navíc s jejich využitím se může zlepšit infrastruktura, a tím i ekonomické využití daného

území. S těmito změnami se ruku v ruce zvyšuje počet pracovních míst, poptávka po bytech či službách, ze kterých opět profituje daná obec (Bergatt et al. 2004).

Zásadní problém je rozvoj novostaveb na zemědělských plochách namísto regenerace brownfields (Bergatt et al. 2006). Každý rok je v České republice zastavěno přibližně 4 500 ha zemědělské půdy (Hurníková 2009). Mezi vlivy, které podporují výstavbu na takzvaných „zelených loukách“, patří stagnující právní normy, zdevastované pozemky, nezaměstnanost a desintegrace společnosti (Bergatt et al. 2006). Vyškovská (2013) tyto vlivy rozšiřuje o nedostatek zkušeností s využíváním brownfields.

Výstavbou na zelené louce jsou celkové náklady nižší a výstavba rychlejší než v urbanizovaném prostředí. Náklady vynaložené na výstavbu na zelené louce poté chybí v již zastavěném území. Navíc se musí připočítat prostředky na údržbu nově vybudované infrastruktury (Bergatt et al. 2004). S tímto tvrzením se shoduje i Kyselka et al. (2006) a dodává, že při upřednostňování nové výstavby na „greenfields“ se z center měst pomalu vytrácí obchody i služby a s tím spojená poptávka například po ubytování. To znamená, že tyto části ztrácejí ještě více svoji hodnotu. S největší pravděpodobností se obce problematice s využitím brownfields do budoucna stejně nevyhnou.

Velkým problémem jsou rovněž SEZ. Detailním průzkumem se získají objektivní data o kontaminaci území. V procesu přeměny brownfields dojde k jejich zakonzervování na místě, a tím se sníží riziko kontaminace podzemních a povrchových vod. Dekontaminací mohou být k dispozici pozemky pro nové hospodářské využití (Kolektiv 2005).

V zahraničí se můžeme setkat s mnoha projekty, kde vhodné obnovení části brownfields například na klidovou zónu v podobě veřejného parku zvýšilo zájem investorů, a tím i hodnotu daného pozemku (Bergatt et al. 2004). Příkladů ze zahraničí je velká řada. Například v Berlíně na místě bývalého překladového nádraží vznikl herní, kulturní a sportovní park. Ve Völklingenu se konverze brownfields povedla i přes titul Kulturní památky a zápis na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Z bývalé koksovny, vysoké pece a železářny zde vzniklo muzeum, vědecké a vzdělávací centrum a park (Matějka et al. 2016). Úspěšnou revitalizaci lze nalézt i v Českých Budějovicích. Z bývalých kasáren vznikl volnočasový Park Čtyři Dvory nebo z Mariánských kasáren vznikl hotel, galerie a služby.

2.2.4 Legislativní rámec a územně plánovací postupy týkající se revitalizace brownfields

V ČR je mnoho obcí, na jejichž území se nachází brownfields, ale přesto jsou ve svých územních plánech velmi benevolentní k výstavbě na zemědělské půdě. Některé obce tento krok činí z důvodu zvýšení své konkurenceschopnosti s vidinou získat nové investory, tím však snižují možnost regenerace již existujících brownfields, a také se zvyšuje riziko vzniku nových. Z tohoto důvodu je nutné, aby se příslušné orgány pokusily o racionálnější využití již urbanizovaného území a snažily se více chránit zemědělskou půdu před jejím znehodnocením (Hurníková 2009).

U nás jsou za problematiku brownfields odpovědné dotčené ústřední orgány státní správy (Gargoš 2010), Fond národního majetku ČR (FNM ČR), agentura CzechInvest, Regionálně rozvojové agentury (na úrovni krajů) a zpracovatelé územně plánovací dokumentace (ÚPD), developeři, neziskové organizace, realitní kanceláře a jiné odborné instituce (na úrovni obcí) (Mansfeldová 2004).

MPO ve spolupráci s agenturou CzechInvest vypracovalo Národní strategii regenerace brownfields, která byla v roce 2008 schválena vládou. Strategie vznikla s cílem sjednotit vhodné postupy při řešení konkrétních problémů při regeneraci těchto problémových území. Především se zpřehlední rámec spolupráce mezi jednotlivými složkami státní správy s samosprávou (Durdík 2010). Tato strategie je aktualizována pro období 2016 - 2020 ve čtyřech oblastech podpory:

- organizace,
- finanční podpora,
- územní opatření,
- vzdělání a výzkum (Doležalová 2015).

Státní politika životního prostředí (SPŽP) v období 2012 - 2020 je referenční dokument pro realizaci efektivní ochrany životního prostředí v ČR do roku 2020. Cílem tohoto dokumentu v kontextu brownfields je omezování trvalých záborů zemědělské půdy a posílení jejich regenerace s pozitivním vlivem na kvalitu životního prostředí v sídlech. Na nástroje a opatření uplatňované v regeneraci brownfields s pozitivním vlivem na kvalitu prostředí v sídlech odkazuje tabulka 4. Pro jeho realizaci je hlavní aktivní účast veřejnosti, neziskových organizací,

výzkumných institucí a podnikatelských subjektů, jejichž společným cílem by měla být integrace cílů ekonomických, sociálních a environmentálních politik (AI 2016).

Brownfields jsou v tomto dokumentu umístěny na seznamu nejzávažnějších problémů životního prostředí v souvislosti s nedostatečnou ochranou ZPF, navíc jsou tyto objekty hrozbou udržitelného rozvoje. Dokument by měl být rámcem pro jiné koncepční materiály (sektorové politiky a akční programy) a důležitým vodítkem pro strategické rozhodování v rámci jednotlivých resortů i mezinárodních smluv. Mezi nástroje SPŽP patří podpora průběžného využívání brownfields. Tímto nástrojem disponuje MPO a spolugesťory jsou MMR, MŽP, MZe, MD (Ministerstvo dopravy), MO (Ministerstvo obrany (AI 2007).

Opatření a nástroje:	Gesce:	Spolugesce:	Termín:
Podporovat revitalizaci brownfields v zastavěném území sídel s ohledem na komplexní potřeby územního rozvoje a požadavky na kvalitu životního prostředí.	MPO	MMR, MŽP	Průběžně
Tvořit funkční plochy a prvky zeleně v rámci regenerace brownfields.	MPO	MŽP, MMR, územní samospráva	Průběžně
Podporovat výstavbu na plochách brownfields.	MPO	MMR	Průběžně
Analyzovat zákon o ochraně ZPF ve vztahu k využívání půd s horší bonitou a brownfields pro investiční záměry.	MŽP	MZe, MPO	Průběžně
Analyzovat stav brownfields podle jejich počtu, typu, velikosti, majetkových vztahů a ekologického stavu.	MPO	MŽP, MMR, MZe	Průběžně
Aktualizovat Národní strategii regenerace brownfields.	MPO	MMR, MŽP, MZe, MD	2017

Tabulka 4: Nástroje a opatření uplatňované v regeneraci brownfields s pozitivním vlivem na kvalitu prostředí v sídlech
Zdroj: (AI 2007), vlastní zpracování

Územní rozvoj ČR se řídí Stavebním zákonem (SZ, 183/2006) a souvisejícími předpisy. V Politice územního rozvoje (PÚR), která je nadřazena Zásadám územního rozvoje (ZÚR), Územním plánům (ÚP), regulačním plánům (RP) a pro rozhodování v území, v prioritách stojí „vytváření předpokladů pro polyfunkční využívání opuštěných budov a území (tzv. brownfields jakéhokoliv

původního využití (viz kapitola brownfields z hlediska původního využití)). Racionální využívání zastavěného území (podporovat přestavbu revitalizací a sanací území) a zajištění ochrany nezastavěného území (především zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je racionální využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které pomocí koordinace veřejných a privátních zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj”. Dle odst. 4 § 55 Stavebního zákona, „lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit jenom na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch” (Novosád, Chroboczková 2016).

Mansfeldová (2004) uvádí, že mezi nejúčinnější nástroje regenerace brownfields se řadí strategické a územní plánování za přímé účasti veřejnosti. Problematika brownfields versus greenfields je součástí koncepce udržitelného rozvoje. Je řešena následujícími koncepčními a legislativními nástroji.

Legislativní rámec regionálního rozvoje tvoří Zákon č. 248/2000 Sb. o podpoře regionálního rozvoje. Zákon má napomoci uplatnit principy udržitelného rozvoje. Prosazuje v rámci regionálních programů vedle rozvoje hospodářských aktivit také projekty v oblasti rozvoje lidských zdrojů, posílení infrastruktury, restaurování památek a opatření k ochraně životního prostředí, omezování vlivů narušujících kulturní krajinu a nařizuje udržovat ji (Mansfeldová 2004).

Strategie regionálního rozvoje je základním dokumentem regionální politiky na národní úrovni. Definiuje souhrnné cíle, problémové okruhy a strategie. Pomocí nástrojů regionální politiky lze přispívat ke snižování nebo odstranění rozdílů v ekonomickém rozvoji jednotlivých regionů (Matoušková 1992). Územní plánování je ukotveno v zákoně č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (SZ).

Tento předpis prosazuje tyto principy:

- soustavně a komplexně řeší funkční využití území,
- stanovuje zásady organizace území,
- koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území,
- vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území (Mansfeldová 2004).

Stavební zákon umožňuje řešit nejproblematictější brownfields formou asanace s vyvlastněním, stavební uzávěrou v důsledku vymezení území pro územní studii nebo pořízení regulačního plánu, nařízení údržby nebo odstranění stavby). Tyto nástroje se aplikují u havarijních stavů brownfields, ale nejsou často využívány. Stavební zákon obsahuje také nástroje, které mohou regulovat nový rozvoj revitalizovaných ploch v tržních podmínkách uskutečněný soukromými investory. Tento zákon však postrádá nástroj na podporu regenerací v nefunkčních tržních podmínkách a podpora regenerací připadá veřejnému zájmu (Doležalová 2015).

Nástroje Stavebního zákona využitelné pro podporu revitalizací brownfields jsou:

- obecný požadavek na hospodárné využití území
- ÚAP
- vymezení ploch přestaveb v ÚPD obcí, krajů a v Politice územního rozvoje
- územní studie a regulační plány
- plánovací smlouvy a dohody o parcelaci
- asanace ploch
- nařízení údržby nebo odstranění staveb (Doležalová 2015).

Základními nástroji územního plánování jsou územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí. Všechny dokumenty územního plánování mohou významně určovat směr regenerace brownfields (Mansfeldová 2004). Územní plán je stěžejním dokumentem územního plánování. Stanovuje základní koncepci na obecní úrovni, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Dále vymezuje zastavěné území, zastavěné plochy a také plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a určí podmínky jejich využití regenerace. Při vymezení zastavitelných ploch je důležité brát v potaz rozvojový potenciál v území a velikost využití zastavěného území. Nedostatkem z hlediska problematiky brownfields je neustálé vymezení zastavitelných ploch v okrajových částech obcí (Hurníková 2009). Územní plán velkého územního celku (v současnosti nahrazen ZÚR) je nadřazen brownfields regionálního významu, zatímco územní plán obce se zabývá brownfields na území obce (uvnitř nebo na okraji zastavěného území). Důležitý význam z hlediska regenerace brownfields může přinést také Regulační plán, jehož regulací plošného

a prostorového uspořádání, případně vydáním stavební uzávěry lze zabránit výstavbě na zelené louce (Mansfeldová 2004). Brownfields jsou vymezeny na celém území ČR v ÚAP v ORP v měřítku katastrální mapy (Hurníková 2009).

Územní studie je upřesňující dokument Územního plánu. Stanovuje podmínky technické a dopravní infrastruktury, podíl zeleně a pod. Tento dokument vytváří budoucí tvář města. Některé brownfields mají vypracované územní studie

Novosád, Chroboczková (2016) uvádí, že revitalizace opuštěných areálů je jedním z primárních úkolů ÚP. Nové plochy zejména pro výrobu a skladování by měly být vymezeny teprve poté, co se prokáže, že nelze využít opuštěné plochy. To vychází také ze Stavebního zákona č. 183/2006 § 55, odst. (4).

Priority v ÚPČ krajů se uplatní s ohledem k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stanovením požadavku na využívání brownfields, zejména v regionech s velkým zastoupením těchto lokalit.

Způsob naplňování priority v územně plánovací činnosti obcí. Obce vychází z priorit v ZÚR a z poznatků ÚAP obce, v nichž jsou zmíněny plochy k obnově nebo opětovnému využití (podle vyhlášky č. 500/2006, příloha č. 1, řádek 4). S ohledem na tyto skutečnosti obce v zadání ÚP vysloví požadavky na řešení brownfields, ochranu nezastavěného území (vyhláška č. 500/2006, příl. č. 6 písm. A).

Priorita se v řešení ÚP zrealizuje podle stejné vyhlášky, přílohy č. 7, odst. 1 písm. c, vymezením zastavitelných ploch, ploch přestavby a vymezením systému sídelní zeleně. Je důležité prověřit, zda je zastavěné území účelně využíváno, a dále vyhodnotit potřeby zastavitelných ploch. (SZ, psím. f) Při nové změně ÚP je nutné prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch (SZ, § 55, odst. 4.) (Novosád, Chroboczková 2016).

Poslanecká sněmovna ČR několik let projednávala novelu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Cílem bylo zvýšit poplatky za vyjmutí půdy z půdního fondu (Hurníková 2009). Prvního dubna 2015 nabyla účinnost novela zákona č. 41/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 a zákon č. 388/1991 o Státním fondu životního prostředí. Upravuje a zpřísňuje podmínku pro odnětí ze ZPF. Výše poplatku za vyjmutí ze ZPF pro výstavbu na orné půdě závisí na bonitě půdy, třídě ochrany, vzdálenosti od vodních toků, výskytu léčivých pramenů nebo nerostného bohatství, negativní ovlivnění některého z faktorů ŽP, a pod. Navíc v případě půdy v kvalitě první a druhé třídy ochrany je zábor možný pouze tehdy, když veřejný zájem většinově převažuje nad ochranou zemědělské půdy

(www.ceskatelevize.cz, www.100reality.cz). Na druhou stranu novela z roku 2016 č. 184/2016, kterou se mění zákon 334/1992 Sb., o ochraně ZPF snížila poplatky za vynětí půdy ze ZPF při stavbě rodinného domu a zrušila zcela poplatky za vynětí půdy pro krajské a obecní komunikace. Avšak nově se platí poplatky za vynětí půdy na stavby pro bydlení vznikající v zastavěných oblastech (zpravy.alfa9.cz).

2.2.5 Bariéry revitalizace

Bariéry, které brání automaticky opětovnému využití brownfields soukromým kapitálem (Kadeřábková, Piecha 2009):

- nákladová mezera vyplývající z rozdílů mezi pozemky na brownfields a greenfields,
- úroveň uchazečského boje o přímé investice způsobující snadné vyjmutí pozemků ze ZPF,
- změny v oblasti technologií a inovace znamenají vyšší nároky na prostor, mnoho stávajících lokalit je z hlediska technologií příliš malých,
- zpřísnění hygienických a environmentálních norem je výraznou bariérou lokalizace určitých technologií (v dosahu obytných, polyfunkčních či rekreačních zón) (Kadeřábková, Piecha 2009).

Výraznou překážkou jsou kontaminovaná území. Voda, půda, i ekologicky zatížené konstrukční prvky ohrožují okolí a jsou překážkou opětovného využití daných ploch.

Bariéry prohloubila vládní proinvestiční politika ve snaze přilákat zahraniční investory. Ti masivně lokalizují své podniky do nových oblastí a opětovně se je nedaří umístit do již urbanizovaných území. Hlavním důvodem je pravděpodobně hodnota nově vyčleněných pozemků. Nabídek nově vyčleněných ploch je poměrně mnoho a jejich cena bývá neúměrně nízká.

Strategické umístění důležitých investorů na pozemky stanovené dle potřeb investora. Avšak často hrazené z veřejných zdrojů. Tato strategie zastihuje plochy s průmyslovou tradicí, protože noví investoři požadují mít dobré napojení na dálnici (Kadeřábková, Piecha 2009).

2.2.6 Zdroje financování revitalizace

Regenerace brownfields lze financovat z různých zdrojů. Při jejich výběru je třeba důkladně promyslet všechna rizika a závazky při jejich využití. Základními zdroji v ČR jsou:

- rozpočty obcí a krajů,
- dotace od krajů příslušným obcím,
- státní rozpočet,
- programy ústředních orgánů státní správy,
- soukromé prostředky,
- mezinárodní prostředky,
- sdružené finanční prostředky,
- partnerství veřejného a soukromého sektoru (Jáč 2006).

Podle odborných odhadů by se přibližné náklady na regeneraci všech brownfields v ČR pohybovaly v rozmezí 92 - 126 mld. eur. Jejich odstranění bude trvat celá desetiletí, proto například využití financování ze zdrojů EU a programů orgánů státní správy, které jsou za ně zodpovědné, by mohlo tuto dobu výrazně zkrátit (Pondělník, Fiala 2008).

Právní norma v oblasti odpovědnosti za znečištění daného pozemku je důležitá z pohledu čerpání prostředků ze Strukturálních fondů EU na regeneraci brownfields. Pro čerpání těchto dotací se uplatňuje princip „znečišťovatel platí“ a nelze poskytnout podporu projektům, kde figuruje osoba, která je zodpovědná za kontaminaci území. Ta musí nejdříve ze svých prostředků zaplatit jeho dekontaminaci (Novotná 2008).

Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí se dlouhodobě aktivně zabývá problematikou brownfields. V jeho kompetenci je převážně ochrana životního prostředí, kterou podporuje likvidací ekologických zátěží na jejich území. Ve spolupráci s FNM ČR je také garantem programů na odstranění těchto škod po privatizacích majetku. Podle usnesení vlády z roku 1993 o řešení ekologických závazků při privatizaci se náš stát jako předešlý majitel těchto pozemků zavázal k finanční podpoře jejich sanace. Do roku 2013 bylo zrealizováno 285 projektů

za 190 mld. Kč. Dále bylo z tohoto fondu financováno odstranění škod po Sovětské armádě, které vyšlo na 1,45 mld. Kč (Doležalová 2015).

Odstranění starých ekologických zátěží na území brownfields lze spolufinancovat z operačního programu ministerstva životního prostředí. V programovém období 2014 - 2020 je možno čerpat přes 300 milionů Kč. Cílem tohoto programu je zlepšení životního prostředí pro obyvatele ČR. Nejvíce prostředků z tohoto zdroje získají projekty zaměřené na likvidaci starých ekologických zátěží. Tato problematika spadá pod prioritní osu 3: Odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika (www.opzp.cz).

Další možností podpory ze strany ministerstva životního prostředí je využití zdrojů z Národního programu Životní prostředí. Ten se mimo jiné zabývá nápravou negativních dopadů z lidské činnosti na okolní prostředí. V programovém období 2012 - 2020 se problematice sanace starých ekologických zátěží věnuje prioritní oblast 3: Odpady, staré ekologické zátěže, environmentální rizika. Její podoblast 3 řeší právě zmíněnou problematiku odstranění starých ekologických zátěží (AI 2016b).

Státní politika životního prostředí ČR pro období 2014 - 2020 obsahuje nástroje podporující regenerace brownfields ve své zájmové oblasti Ochrany přírody a krajiny pod strategickým cílem 3.3: Zlepšení kvality prostředí v sídlech ve specifickém cíli 3.3.2: Posílení regenerace brownfieldů s pozitivním vlivem na kvalitu prostředí v sídlech (AI 2016).

Ministerstvo zemědělství

Ministerstvo zemědělství není přímo zapojeno do regenerací brownfields, ale z Programu rozvoje venkova (PRV) pro období 2007 - 2013 byly využité nemalé náklady na znovuoobnovení nevyužívaných zemědělských nemovitostí (Doležalová 2015). Perspektivní příležitosti k řešení zemědělských brownfields nabízí rovněž realizace programů pro rozvoj venkova a zemědělství metodou Leader (Skála et al. 2012).

PRV pro roky 2014 - 2020 navazuje na předešlé programové období. Jednou z priorit programu je zvýšení konkurenceschopnosti zemědělců, kteří tyto zdroje mohou využít jako v předešlých letech k modernizaci svých starých či nevyužívaných budov (eagri.cz/public/web/mze).

Ministerstvo průmyslu a obchodu

MPO se za pomoci veřejných rozpočtů podílelo na sanaci lokalit po těžbě uranu na Příbramsku a v Rožínce. Dále bylo garantem revitalizace ploch po těžbě v severozápadních Čechách a na Ostravsku financovaných FNM ČR (Jáč 2006).

MPO také podpořilo program společnosti CzechInvest, který pomáhá revitalizovat brownfields tím, že pro budoucí investory mapuje nevyužívané průmyslové zóny (Gašpar 2005).

Jednou z nových strategií regenerace brownfields je podpora z Operačních programů EU pro období 2014 - 2020, a to v Operačním programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnosti (OP PIK) malých a středních podniků, specifický cíl 2.3 (Kučerová 2015).

V roce 2016 byl odsouhlasen národní Program podpory Regenerace podnikatelského využití brownfieldů (PPRPVB) připravený MPO. Na čerpání z PPRVBP jsou vyčleněny dvě miliardy korun ze státního rozpočtu na období 2017 - 2023. Dotace jsou směřovány výhradně obcím v Moravskoslezském, Ústeckém a Karlovarském kraji a jiným hospodářsky problémovým regionům (<http://www.mpo.cz/dokument172915.html>). Na úspěšný OP PI (Podnikání a inovace) navazuje v programovacím období 2014 - 2020 OP PIK. V jehož prioritní ose 2 (Rozvoj podnikání a konkurenceschopnosti malých a středních podniků (MSP), specifickém cíli 2.3 (Zvýšit využitelnost infrastruktury pro podnikání) se zaměřením specifického cíle (zvýšení využitelnosti podnikatelské infrastruktury, včetně využití brownfields, umožňující přechod od běžné výroby v nízkých hodnotových stupních k inovaci a Programu Nemovitosti (PN) (k 12. 8. 2016) (Api - přehled prioritních os).

I přesto, že je PN uváděn jako ideální pro znovuoobnovu brownfields, podmínky pro získání podpory jsou velice přísné. Podporu lze získat jen pro projekty ve zpracovatelském průmyslu a oblasti strategických služeb (www.asb-portal.cz).

Ministerstvo pro místní rozvoj

Za pomoci Regionálního programu podpory obnovy a výstavby technické infrastruktury v bývalých vojenských újezdech podporovalo MMR revitalizaci těchto území (Jáč 2006).

MMR také zastřešuje Strategie regionálního rozvoje ČR na programové období 2014 - 2020. V prioritní oblasti 3: Environmentální udržitelnost, jež má za cíl zlepšit životní prostředí pro občany ČR a zlepšit přírodní aspekty udržitelného rozvoje, lze žádat o prostředky na sanace kontaminovaných brownfields a jejich revitalizace v její podprioritě 6: Odstraňování starých ekologických zátěží, revitalizace brownfields a území po bývalé těžbě nerostných surovin (AI 2013b).

Akční plán strategie regionálního rozvoje ČR na období 2017 - 2018 se v jeho prioritní oblasti Environmentální udržitelnosti priority číslo 6 Ochrana a udržitelné využívání krajinného potenciálu ve svém opatření 6.1 zabývá Odstraňováním starých ekologických zátěží, revitalizací brownfields a území po bývalé těžbě nerostných surovin. Plochy brownfields má v plánu revitalizovat v kontaktu s podporou malých a středních podniků. Pomáhat chce také jejich regeneraci i pro nepodnikatelské využití, jako jsou například kulturní či vzdělávací účely. Také chce tato území rozšířit o plochy zeleně (Kolektiv 2016c).

Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy

MŠMT v letech 2011 - 2014 podpořilo projekt Partnerství pro české brownfields, který spojoval odborníky, firmy a instituce řešící jejich regeneraci (Doležalová 2015).

Mezi lety 2007 - 2013 měly možnost čerpat dotace na obnovu brownfields z Regionálních operačních programů kraje. V těchto programech bylo zrealizováno 240 projektů. Nejvíce z nich v ROP Moravskoslezsko (61) a poté ROP Severovýchod (47). Agentura CzechInvest prováděla v roce 2014 průzkum, ve kterém mapovala aktivitu krajů v podpoře regenerací. Mezi nejaktivnější kraje byly zařazeny Moravskoslezský, Jihomoravský, Zlínský, Liberecký a Olomoucký. Jejich společným znakem byla informovanost, monitoring, propagace a nabídka brownfields investorům za pomoci využití svých odborů regionálního rozvoje či rozvojových agentur. Každý kraj se snaží zvýhodnit prodej brownfields soukromým

investorům různým způsobem. Některé nabízí detailní zpracování příslušné dokumentace, poskytnutí dotace na pořízení projektů či pořádáním seminářů o jejich možném využití (Doležalová 2015).

Regenerace brownfields je velice náročný a nákladný proces plný rizik. Podpora ze strany státu (nejen finanční) je v dnešní době pořád nedostačující. Chybí ucelená politika pro tuto oblast, striktně omezené možnosti využití prostředků z fondů EU a je zde absence motivačních nástrojů pro regeneraci brownfields. Lze jen těžko očekávat, že developři budou chtít znovuobnovovat brownfields a že ČR bude aktivně snižovat množství kontaminovaného území. Nepřijetím dostatečně vhodné právní úpravy, zajištěním veřejných prostředků na financování vzniklé nákladové mezery (demolice, sanace) nebudou brownfields natolik atraktivní, aby mohly konkurovat stavbám na greenfields (Novotná 2008).

2.2.7 Databáze a statistické údaje

V této kapitole je přehled databází, kde je možné vyhledat různé informace o jednotlivých brownfields. Tyto databáze jsou velice důležité z pohledu jejich další regenerace. Budoucí investor si může zjistit klíčové údaje (rozloha, kontaminace, stav) o daném brownfieldu a reálně zvážit možnost jeho znovuobnovy. V ČR je klíčovým problémem absence centrálního registru brownfields, kde by byly všechny tyto plochy zmapovány.

2.2.7.1 Databáze

Důležitými součástmi regenerace brownfields jsou udržitelnost (20 - 30 let), koordinace mezi různými institucemi a financování z veřejných zdrojů. Základem je vhodná identifikace lokalit, k čemuž je zapotřebí kvalitní databáze. Tato databáze může být podkladem pro vytvoření regionálních strategií, které budou určovat, k jakému využití jsou jednotlivé brownfields vhodné (Pondělník, Fiala 2008).

Databáze brownfields je v podstatě zmapování identifikovaných lokalit za účelem udržitelného rozvoje sídel. Mohou mít různé využití (Kramářová 2014). Slouží podle Doležalová (2015) jako předpoklad pro rozhodnutí o způsobu podpory regenerací brownfields a přehled ploch s ekologickou zátěží potenciální nebo zjištěnou. Bergatt et al. (2006) dodává, že pomáhají při analýze a inventarizaci posoudit velikost a typ jejich brownfields problémů a registry často identifikují

hlavní překážky využití těchto objektů. Podle Kramářová (2014) slouží také jako „nabídka nemovitostí“ pro investiční příležitosti.

Monitorování těchto objektů může probíhat na místní, regionální či národní úrovni (Doležalová 2015). Stejně jak je důležitá tvorba databází, podstatná je také její aktualizace (Kramářová 2014). Databáze slouží především zaměstnancům státní správy, samosprávy, investorům a developerům. Některé obce v ČR databázi již úspěšně vedou (například Broumov, Dobříš,...).

Vzhledem k současné legislativě a ekonomické situaci na trhu s pozemky je třeba aplikovat databázi brownfields celoplošně. V případě pouze ojedinělého uplatnění dojde ke znevýhodnění sídel využívajících databáze brownfields, protože pro investory je výhodnější stavět na greenfields (Kramářová 2014). V České republice je absence centrální evidence, která by uceleně a kontinuálně obsahovala stav a vývoj brownfields. Nutností je dohledat doplňující informace týkající se například opuštěných zemědělských areálů (Skála et al. 2012). Jednotlivé brownfields mohou být současně zaznamenány v několika databázích, přičemž každý registr vypovídá o specifických aspektech (Bergatt et al. 2006).

Upřednostnění výstavby v lokalitách brownfields před výstavbou na zelené louce by se dalo zabránit například opatřeními, která jsou zmíněná v kapitole 2.5.1. V případě, že v databázi nebude možné nalézt vhodnou lokalitu nebo nedošlo k dohodě s majiteli vhodných lokalit, teprve poté lze stavět na zelené louce. Toto opatření může začít fungovat v případě jednotné evidence na celém území ČR (Kramářová 2014).

2.2.7.2 Databáze dostupné v ČR

Databází je velká řada. Mnoho jich lze nalézt na stránkách MŽP (Evidence opuštěných důlních děl), České inspekce životního prostředí (ČIŽP) (havárie na podzemních vodách eviduje 900 lokalit, evidence zátěží ŽP zahrnuje 7000 území). Dále je třeba zapátrat v archivech obcí, vodoprávních úřadech, u pamětníků, pozorovat příznaky (zápach, úhyn ryb, zhoršení jakosti vody). Požádat o informace od podniku DIAMO, zapátrat v registrech ekologických smluv, případně se dostat do neveřejných registrů ČD, AČR (Bergatt et al. 2004). V následujících odstavcích budou některé stručně charakterizovány.

Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů

Agentura pro podporu podnikání a investic Czechinvest ve spolupráci s 13 českými kraji mimo Prahu zpracovala Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů (dále jen vyhledávací studie). Mapování probíhalo v letech 2005 - 2007 (Doležalová 2015). Vyhledávací studie byla v polovině roku 2007 dokončena. Výsledkem je ucelený přehled brownfields v celé ČR. Bylo zmapováno celkem 2 355 brownfields o celkové rozloze 10 326 ha a zastavěné ploše 1 412 ha (<http://www.czechinvest.org;595>).

Uváděný počet brownfields ovšem není konečný. Studie analyzovala data ze všech krajů kromě Prahy, sledovala brownfields od určité minimální velikosti a nezahrnula brownfields vzniklé těžební činností (www.brownfielddy.cz/informace). Kraje disponovaly odlišnými vstupními parametry mapovaných brownfields (min velikost pozemku 2 nebo 1 ha). Cílem nebylo provést celkové zmapování brownfields, ale popsat vzorek 100 - 250 území v každém kraji (Doležalová 2015).

U studie od roku 2007 neproběhla celková aktualizace, tudíž počet regenerovaných lokalit lze pouze odhadovat. Odhaduje se, že mohlo být v letech 2007 - 2014 regenerováno v průměru 15 % brownfields z celkového počtu. Informace o nově vzniklých brownfields chybí. (Doležalová 2015). Z údajů Národní databáze je zřejmé, že do března roku 2014 bylo zatím regenerováno přibližně 258 tis. m² (AI 2015).

Národní strategie regenerace brownfieldů

Znovuvyužití brownfields v České republice probíhalo nesystémově. Jedná se zejména o individuální přístup na úrovni místních samospráv. Tato strategie má dobře nakročeno, aby byla tato problematika řešena centrálně. V současnosti probíhá schvalovací řízení tohoto dokumentu (www.brownfielddy.cz/informace). Předmětem Národní strategie bude definování cílů, nástrojů a koordinace veřejné podpory procesu revitalizace brownfields v ČR (<http://www.czechinvest.org;595>).

Mezi základní cíle strategie patří tvorba vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a zamezení vzniku nových brownfields (Gargoš 2010). Dalšími cíli jsou: socioekonomický rozvoj postižených regionů, snížení počtu brownfields a záboru zemědělské půdy pro výstavbu, zachovat urbanismus lokality a její historickou a sociální hodnotu, nastavit priority procesu

revitalizace brownfields, efektivní komunikace (podpora profesionálně řízené regenerace), stanovit rámec financování (cílené a efektivní využití veřejných prostředků), identifikovat překážky a rizika procesu revitalizace a navrhnout taková opatření, aby se zabránilo jejich vzniku (<http://www.czechinvest.org;595>).

Národní databáze brownfieldů

Na Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů navazuje národní strategie regenerace brownfieldů (Doležalová 2015). Veřejnosti přístupná je Národní databáze brownfieldů, která je jedním z nástrojů plnění cílů této Strategie (www.brownfielddy.cz/informace).

Slouží k evidenci brownfields pro celou ČR, k výběru lokalit pro jejich nové využití a urychlení jejich revitalizace, jako podklad pro tvorbu regeneračních programů a plánů, k vytipování objektů pro projekty s veřejnou podporou, ke statistickým účelům (www.brownfielddy.cz/informace). Do databáze mohou být zapsány pozemky nebo budovy teprve se souhlasem vlastníka a po splnění řady kritérií (www.ceskovdatech.cz). K 23. 11. 2016 eviduje 521 a k 6. 3. 2017 má 491 záznamů (www.brownfielddy.cz/seznam).

www.prazdnedomy.cz

Další z projektů zabývající se brownfields je dostupný na zmíněné internetové doméně. K 2. 3. 2017 eviduje 1 541 objektů. Databáze prázdných a chátrajících domů s fotografiemi, historií, lokalizací. V rámci projektu je snaha upozornit majitele na nebezpečí objektů, boj proti účelovému chátrání budov. Každý může přispět zaregistrováním brownfields (<https://prazdnedomy.cz/>).

Regionální informační servis (RIS)

Je další z veřejně přístupných databází brownfields na území ČR. K 22. 11. 2016 zaznamenává 374 těchto lokalit (www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields).

Systém evidence kontaminovaných míst (SEKM)

Cennou databází o starých ekologických zátěžích, vedenou pod záštitou MŽP je Systém evidence kontaminovaných míst SEKM (www.env.cz). Systematická evidence informací o kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných místech

a ekologických újmách (www.sekm.cz). Dříve se používala databáze SESEZ (Systém evidence starých ekologických zátěží), která vytvořila základ struktury a původní software (www.env.cz).

evidence ČIŽP

Údaje o starých ekologických zátěžích jsou k dispozici na krajských úřadech. Evidence vydaných opatření na odstranění těchto zátěží jsou k dispozici na ČIŽP (kolektiv autorů 2005).

www.zanikleobce.cz

Významná databáze zejména zemědělských usedlostí, dvorů, mlýnů, lihovarů, ale i dalších nevyužívaných, chátrajících objektů v České republice je obsažena na internetové stránce www.zanikleobce.cz. Databáze zahrnuje například 263 zemědělských usedlostí (k 9. 11. 2016). Některé areály jsou dnes přestavěné, jiné chátrají a postupně zanikají a některé už téměř vymizely (www.zanikleobce.cz).

2.2.7.3 Statistické údaje

Bergatt et al. (2006) uvádí, že do roku 2004 nebyly v ČR reprezentativní údaje o výskytu brownfields. Podle zprávy z projektu Národní strategie regenerace brownfieldů se v roce 2004 uváděl odhad, že se na našem území nachází 8 500 - 11 700 brownfields, které zabírají plochu 27 000 - 38 000 hektarů (Gargoš 2010). Břichnáč (2006) dokonce uvádí odborný odhad o počtu brownfields v ČR v roce 2003 na zhruba 1 300. V roce 2005 byly odborné odhady o počtu brownfields 10 000 - 12 000 na ploše 25 000 - 35 000 hektarů. Gargoš (2010) uvádí, že podle kvalifikovaných odhadů se na území České republiky nachází více než 10 tisíc brownfields. Některé odborné odhady o počtu brownfields jsou v podstatě vyšší. Vojvodíková publikuje odhad o počtu brownfields mezi 10 000 až 30 000 (Vojvodíková 2011). Velké rozpětí hodnot je zapříčiněno především nastavením minimální plochy brownfields a odhadu průměrné velikosti ploch (Doležalová 2015). Tento odborný odhad potvrzuje také (Regnerová 2006), která tvrdí, že plocha oficiálně registrovaných brownfields je téměř 12 000 ha.

Agentura CzechInvest identifikovala ve své Vyhledávací studii během dvouletého zkoumání 2 355 brownfields na celkové ploše 10 362 hektarů a plocha

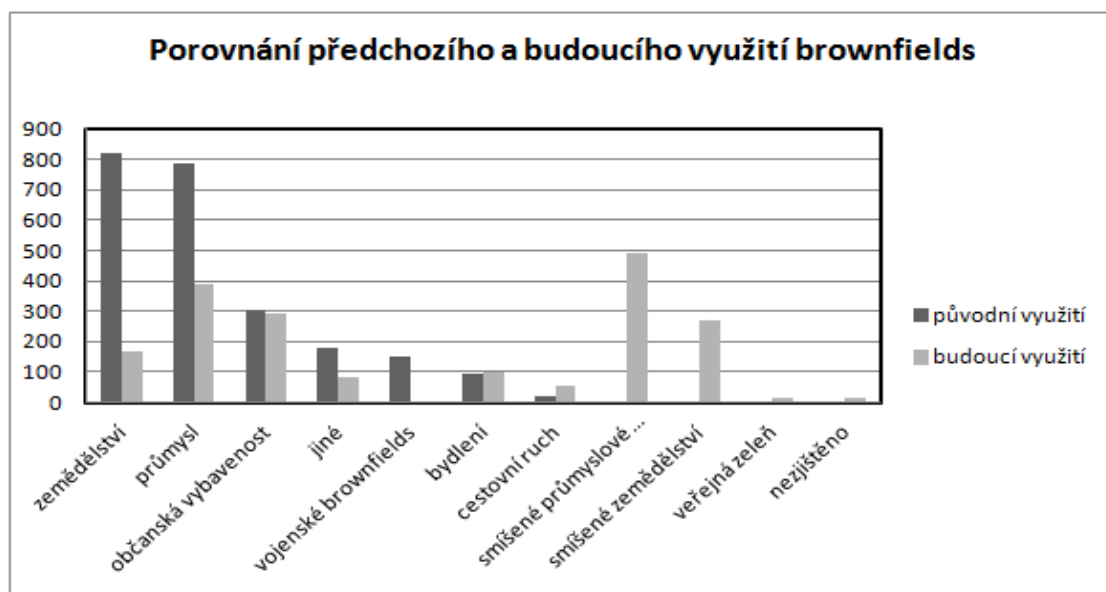
zastavěná objekty je 412 ha. Více než polovina jich byla vyhodnocena bez ekologické zátěže (<http://www.czechinvest.org;595>). Pro studii byla shromážděna data ze všech krajů kromě Prahy. Studie evidovala brownfields o velikosti cca 1 ha, ale nezapočítává brownfields po těžbě.

Z vyhledávací studie vyšlo najevo, že na našem území je nejvíce zemědělských brownfields 821 (34,9 %), rozkládajících se na ploše 1 840 ha, plochou jsou ale nejrozsáhlejší průmyslové brownfields (4 423 ha) o počtu 785 (33,3 %) a poté vojenské (2 394 ha) o počtu 151 (6,4 %). Studie potvrzuje i polovinu brownfields bez kontaminace a u 7 % jí potvrzuje (<http://www.czechinvest.org;595>).

2.2.7.4 Transformace brownfields

Zatímco v západní Evropě se procesy demilitarizace a průmyslové restrukturalizace objevovaly již v 70. letech 20. století, probíhaly dlouhodobě a důsledky měly nižší intenzitu ve srovnání s postsocialistickými zeměmi, kde se začínají projevovat velmi intenzivně po roce 1989 (Frantál et al. 2013). O vzniku, důsledcích, problémech a jiných okolnostech týkajících se brownfields bylo popsáno v předchozích kapitolách. Tato kapitola se bude věnovat tomu, co se s nevyužitými prostory děje dále, na co se nejčastěji transformují a jaké se jim dostává pozornosti.

Nejvhodnější způsob budoucího využití brownfields ukazuje ve 20,8 % smíšená průmyslová funkce (lehký průmysl, služby), následuje smíšená městská funkce (20,7 %) (bydlení, služby). U 16,5 % případů se jako nejvhodnější způsob jeví průmysl. V 12,4 % případů se předpokládá občanská vybavenost. Do budoucna se vůbec nepočítá s armádní funkcí. Porovnáním předchozího a budoucího stavu je nejpatrnější transformace v účelu využití u zemědělských brownfields (<http://www.czechinvest.org;595>). Podrobněji je tato problematika zpracována v tabulce 5 a grafu 1.



Graf 1: Porovnání počtu brownfields dle předchozího a budoucího využití v ČR v roce 2007 dle agentury CzechInvest
Zdroj: (<http://www.czechinvest.org;595>), vlastní zpracování

Využití brownfields:	Původní využití:		Budoucí využití:	
	Počet:	Zastoupení (%) v	Počet:	Zastoupení (%) v
Zemědělství	821	34,9	166	7
Průmysl	785	33,3	389	16,5
Občanská vybavenost	304	12,9	292	12,4
Vojenské	151	6,4	0	0
Bydlení	95	4	100	4,2
Cestovní ruch	22	0,9	54	2,3
Jiné	177	7,5	82	3,5
Smíšená průmyslová funkce	0	0	490	20,8
Smíšená městská funkce	0	0	488	20,7
Smíšené zemědělství	0	0	268	11,4
Veřejná zeleň	0	0	13	0,6
Nezjištěno	0	0	13	0,6
Celkem:	2 355	100	2 355	100

Tabulka 5: Komparace původního a budoucího využití dle Agentury CzechInvest
Zdroj: (<http://www.czechinvest.org;595>), vlastní zpracování

V rámci projektu Nové metody zefektivnění regenerace brownfields umožňující optimalizaci rozhodovacích procesů, uskutečněného Osmanem et al. (2014), bylo na základě zadávání klíčových slov (revitalizace, regenerace, konverze, obnova, brownfield, území) vyhledáno 101 regenerovaných brownfields. Vybrány byly pouze ty, které splňovaly kritéria (v minulosti využívány, prošly obdobím bez plného využití a v současnosti jsou opět ekonomicky rentabilní). Sledovalo se také, zda se u regenerovaných brownfields vyskytuje některá z 15 předdefinovaných charakteristik, které jsou podle Bacot et al. (2006) považovány za hlavní faktory úspěšné revitalizace (Osman et al. 2014).

Databáze je sestavena z náhodně regenerovaných brownfields ze všech krajů a zároveň 65 okresů ČR. Obsahuje 101 položek lokalizovaných v 71 % případů ve městech a 29 % na venkovech. Toto rozdělení je zřehledněno v tabulce 6 (Osman et al. 2014).

Charakteristika:	Kategorie:	Absolutní:	Relativní (%):
Lokalizace	Město	72	71,3
	Venkov	29	28,7

Tabulka 6: Lokalizace vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
Zdroj: (Osman et al. 2014), vlastní zpracování

Nejčastějším zastoupením původního funkčního využití je: zpracovatelský průmysl (45 %), vojenské (21 %) a zemědělské využití (16 %). Z nového využití dominují: občanská vybavenost (18 %), smíšená zóna (obchod, služby, bydlení a administrativa) (16 %), průmyslové zóny (11 %), sportovní a rekreační areály (11 %) a lokality pro zpracovatelský průmysl (11 %). Detailněji je uvedeno v tabulce 7.

Porovnáním dle předchozího a současného funkčního využití je patrný přechod od produkčních aktivit ke spotřebním. Průmysl je patrný také v současnosti, ale dříve byly průmyslové areály situovány v 31 případech ze 45 (69 %) uvnitř sídel. V současnosti jsou v 18 případech z 22 (88 %) na okraji sídel. Podobně jako se změnilo umístění průmyslových aktivit, stejně tak se změnil i jejich charakter. Nově se brownfields transformovaly na rekreaci, turistiku, maloobchod, služby nebo alternativní způsoby výroby energie (Osman et al. 2014). Přesnější údaje jsou obsaženy v tabulce 7.

Charakteristika:	Kategorie:	Absolutní:	Relativní (%):
Původní využití	Zpracovatelský průmysl	45	44,6
	Vojenský areál	21	20,8
	Zemědělství	16	15,8
	Těžební průmysl	5	5,0
	Občanská vybavenost	5	5,0
	Církevní objekt	3	3,0
	Kulturní památka	2	2,0
	Skládka	2	2,0
	Sklad	1	1,0
	Doprava	1	1,0
Současné využití	Občanská vybavenost	18	17,8
	Smíšená zóna	16	15,8
	Průmyslová zóna	11	10,9
	Sportovní a rekreační areál	11	10,9
	Zpracovatelský průmysl	11	10,9
	Obchod a služby	8	7,9
	Inovační centra	7	6,9
	Ubytovací zařízení	7	6,9
	Bydlení	5	5,0
	Doprava	2	2,0

	Fotovoltaická elektrárna	2	2,0
	Zdravotnické zařízení	2	2,0
	Sběrný dvůr	1	1,0

Tabulka 7: Předchozí a současné využití vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
Zdroj: (Osman et al. 2014), vlastní zpracování

Celkové náklady regenerace řešeného souboru brownfields se blíží 30 miliardám Kč. Lokalizace investičních nákladů jsou nerovnoměrně rozloženy mezi venkovem a městem. Průměrná cena regenerace brownfield ve městě činila 373 milionů, zatímco na venkově tomu bylo pouze 76 milionů Kč. Zpřehlednění finančních nákladů v závislosti na velikosti sídla se nachází v tabulce 8 (Osman et al. 2014).

Charakteristika:	Kategorie:	Absolutní:	Relativní (%):
Investiční náklady (mil. Kč.)	> 500,1	14	13,9
	200,1 - 500	12	11,9
	100,1 - 200	23	22,8
	50,1 - 100	16	15,8
	20,1 - 50	16	15,8
	< 20	20	19,8

Tabulka 8: Investiční náklady u náhodně vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
Zdroj: (Osman et al. 2014), vlastní zpracování

Aktivity vyžadující lokalizaci uvnitř aglomerace jsou obchody, služby, zdravotnická zařízení, občanská vybavenost a smíšené zóny. Na okraji sídel se vyskytují sportoviště, inovační centra, technologické a podnikatelské inkubátory a fotovoltaické elektrárny. Na kategorie podle umístění v obci upozorňuje tabulka č. 9 (Osman et al. 2014).

Charakteristika:	Kategorie:	Absolutní:	Relativní (%):
Typ lokality	Zastavěný areál uvnitř města (budovy a objekty)	44	43,6
	Zastavěný areál na okraji města (budovy a objekty)	21	20,8
	Zastavěný areál na okraji obce (budovy a objekty)	14	13,9
	Zastavěný areál uvnitř obce (budovy a objekty)	13	12,9
	Řidčeji zastavěný areál na okraji města	5	5,0
	Nezastavěný areál na okraji obce	2	2,0
	Nezastavěný areál na okraji města	1	1,0
	Liniový prvek mimo zastavěné území	1	1,0

Tabulka 9: Typ lokality u náhodně vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
Zdroj: (Osman et al. 2014), vlastní zpracování

Největší zastoupení ve sledovaném souboru mají kategorie brownfields s nižší rozlohou. Podle rozlohy byly brownfields ze zkoumaného vzorku rozděleny v následující tabulce 10.

Charakteristika:	Kategorie:	Absolutní:	Relativní (%):
Rozloha (ha)	> 50	9	8,9
	10,1 - 50	11	10,9
	5 - 10	11	10,9
	3,1 - 5	7	6,9
	1,1 - 3	30	29,7
	< 1	33	32,7

Tabulka 10: Rozloha v ha vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
Zdroj: (Osman et al. 2014), vlastní zpracování

U sledovaného souboru proběhla kompletní dekontaminace v 51 případech. Zbylý soubor je popsán v tabulce 11.

Charakteristika:	Kategorie:	Absolutní:	Relativní (%):
Stav znečištění	Po kompletní dekontaminaci	51	50,5
	Původně bez kontaminace	33	32,7
	Pravděpodobná kontaminace	17	16,8

Tabulka 11: Stav znečištění u náhodně vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
Zdroj: (Osman et al. 2014), vlastní zpracování

Vlastnictví brownfields sledovaného souboru je popsáno v tabule 12.

Charakteristika:	Kategorie:	Absolutní:	Relativní (%):
Majoritní vlastník	Právnícká osoba	47	46,5
	Obec	42	41,6
	Fyzická osoba	6	5,9
	Kraj	2	2,0
	Občanské sdružení	2	2,0
	Stát	2	2,0

Tabulka 12: Vlastnictví u náhodně vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
Zdroj: (Osman et al. 2014), vlastní zpracování

Porovnáním databáze čítající 101 brownfields s databází CzechInvest obsahující 2 355 brownfields, uvedené v tabulce 13, vyplývá, že jsou nejčastěji revitalizovány původně průmyslové a vojenské brownfields. Stávající brownfields s původně průmyslovým využitím představují 42,8 % rozlohy, zatímco revitalizované 65 %. Na druhou stranu lze usoudit, že revitalizace původně zemědělských či rezidenčních lokalit se revitalizují méně. Z náhodně 101 vybraných zemědělských brownfields je revitalizováno pouze 15,8 %.

Zároveň rozsáhlejší brownfields jsou revitalizovány častěji než menší brownfields. Například u vojenských brownfields je průměrná rozloha nerevitalizovaného areálu 15,9 % a revitalizovaného 35 %.

Původní využití	Stávající brownfields Databáze CzechInvestu			Revitalizované brownfields Databáze 101 brownfields		
	Procentuální zastoupení	Rozloha (%)	Průměr (ha)	Procentuální zastoupení	Rozloha (%)	Průměr (ha)
Zemědělství	34,9	17,8	2,2	15,8	3	4,4
Průmysl	33,3	42,8	5,6	49,5	65	30,8
Občanská vybavenost	12,9	4	1,4	9,9	0,5	1,2
Vojenské	6,4	23,2	15,9	20,8	31	35
Bydlení	4	0,9	0,9	0	0	/
Ubytovací zařízení	0,9	0,2	1	0	0	/
Jiné	7,5	11,1	6,5	4	0,4	2,6
Celkem	100	100	4,4	100	100	23,5

Tabulka 13: Komparace současných a revitalizovaných brownfields

Zdroj: (Osman et al. 2014, <http://www.czechinvest.org;595>), vlastní zpracování

Mezi 15 zmiňovaných faktorů podle Bacot et al. (2006) se řadí: blízkost železnic, podpora ze strany místní samosprávy, dekontaminace, potenciál pro komerční využití, podpora dotačními tituly, blízkost dálnice, blízkost centra města, území s vysokou nezaměstnaností, podpora ze strany centrálních orgánů, blízkost státní hranice, turistická atraktivita, dlouhodobá snaha o revitalizaci, potenciál pro rozvoj lidských zdrojů, historická hodnota, zachování funkčního využití. Nejdůležitějšími kritérii bylo zastoupení blízkosti železnice, podpora ze strany místní samosprávy a dekontaminace.

Z projektu vyplývá, že mezi nové funkční využití patří občanskou vybavenost, služby, obchod a průmysl, který se lokalizuje na okrajích sídel v tzv. průmyslových zónách. Ve městech se nejčastěji brownfields transformují na obchody, služby, zdravotnická zařízení, občanská vybavenost a smíšené zóny (Osman et al. 2014).

2.3 Situace ve Francii

2.3.1 Pojem friche

V předchozích kapitolách bylo zmiňováno, že ve Francii se pojem brownfield příliš nepoužívá, jeho ekvivalentem je friche, který v doslovném překladu znamená úhor nebo lad. V této části práce se bude pro přehlednost stále používat výraz brownfield.

Podle Ministère de l'Environnement (Ministerstva životního prostředí) je brownfield definován jako: „*dříve rozvinuté území, které je dočasně nebo zcela opuštěné. Po ukončení činnosti, je třeba znovu nalézt jeho budoucí využití. Může být částečně obsazené, zchátralé nebo kontaminované*“ (Oliver et al. 2004).

Podle Denis, Hubert (2009) je brownfieldem: „*chátrající budova nebo její část, není využívána celá, opuštěná minimálně dva roky, která původně sloužila většinou průmyslu, armádě a ke komerčním účelům. Je degradována takovým způsobem, že jakékoliv nové využití je možné až po provedení revitalizace*”.

2.3.2 Typologie brownfields

Ve Francii lze najít podobnou typologii brownfields dle původního využití jako v České republice. Jelikož jeho území sousedí s mořem, do kterého ústí velké řeky, vyskytuje se zde i mnoho přístavních brownfields.

2.3.2.1 Z hlediska původního využití nebo podle polohy

Claude and Lauren (2008) dělí brownfields podle výše zmíněného rozdělení na:

- **friches agricoles (zemědělské brownfields)** - Opuštěné zpustlé pozemky jsou často spekulativními až do doby než jsou zkulturněny. Když jsou nevyužívány přináší problémy jako je degradace krajiny, úschovna pro divokou zvěř atp. Mohou být rovněž potenciální pozemkovou rezervou (Gout 2014).
- **friches industrielles (průmyslové brownfields)** Budovy nebo prostory, minimálně dva roky nevyužívané a jejich znovuvyužití může nastat teprve po revitalizačním zásahu (Duny 2016). Zaniklé podniky nejčastěji po těžkém průmyslu nebo po zemědělsko - potravinářské výrobě. (Claude and Lauren 2008).

- **friches militaires (vojenské brownfields)** Spadají pod Ministère de la Défense (Ministerstvo obrany), které bylo do poloviny 20. století nejdůležitějším vlastníkem pozemků v zemi. Často představují rozsáhlé areály v centrech aglomerací (Duny 2016). Řadí se sem sloučené kasárny, cvičiště, opevnění, střelnice, letiště atd. (Claude and Lauren 2008).

Typy brownfields dle původního využití rozšiřuje Al. (2013) o následující kategorie:

- **friches ferroviaires (železniční brownfields)** - Zahrnují nevyužívané železniční tratě, způsobené uzavřením velkého množství železničních linek.
- **friches portuaires (přístavní brownfields)** - Tento typ zahrnuje nástupiště, loděnice, opuštěné sklady či doky z důvodu transformací přístavních aktivit.
- **friches administratives et d'équipements publics (administrativní brownfields a veřejné infrastruktury)** - Kategorie velmi rozmanitá. Obsahuje státem nevyužívané nebo podvyužívané objekty, dále budovy bývalých škol, sportovních stadionů, bývalých nemocnic, atd.
- **friches d'habitat (rezidenční brownfields)** - Oblasti slumů, zchátralé nebo opuštěné ubytovny (Al 2013). Navzdory tomu, že jsou ve Francii přítomné, zejména v severní a východní části země, nepředstavují tak velký urbanistický problém jako například v Detroitu v USA (Duny 2016).
- **friches commerciales et tertiaires - (obchodní a oblužné brownfields)** Zahrnují nevyužívané hotelové komplexy, opuštěné různé služby (Al 2013). Tyto brownfields jsou výsledkem rozšiřování komerčních center v periferiích měst. Zapříčinily uzavírání menších obchodních domů v jejich blízkosti kvůli nedostatečným ziskům a také zánik starších komerčních center v periferiích nebo uprostřed sociálních obytných čtvrtí (Duny 2016).

Duny (2016) k této kategorizaci ještě přidává: **friches médicale (lékařské brownfields)**, **friches touristique (turistické brownfields)**, **friches artisanale (brownfields po drobnějších řemeslech)**.

2.3.2.2 Z pohledu obtížnosti revitalizace z hlediska počtu budov

Lucchini (2012) dělí tuto kategorii na:

- snazší rekonverze probíhají u **samostatných bloků** budov,
- obtížnější rekonverze probíhají u **rozsáhlých bloků** budov, jejichž tvar odpovídá původnímu funkčnímu využití. Zachování průmyslového ducha je chloubou bývalých průmyslových čtvrtí (Lucchini 2012). Právě tyto rekonverze jsou poměrně časté v západoevropských zemích s průmyslovou tradicí (Marková et al. 2013).

2.3.2.3 Z hlediska rozvojového potenciálu

Tato klasifikace se zabývá opuštěnými pozemky po diagnóze jejich stavu a situaci na místním trhu. Dělení je převzato z USA. Ve Francii téměř zachovaly charakteristiku škály, avšak používají termín rozvojový potenciál, na místo ekonomické atraktivity (Jankových 2004, Kramářová 2014).

- **Self developing (samorozvojové)** jsou areály či plochy, které samy naleznou nové využití (Jankových 2004; Kramářová 2014), v krátkém nebo střednědobém čase v rámci tržních mechanismů (Doležalová 2003).
- U **Passive-developing (pasivně rozvojových)** lokalit je třeba alespoň částečné financování z veřejného rozpočtu (Jankových 2004).
- Ve Francii název **Non-developing (nerozvojové)** znamená, že pro tyto lokality není možné nalézt nové využití a pravděpodobně budou rekultivovány (Kadeřábková, Piecha 2009).

2.3.3 Vznik a vývoj brownfields ve Francii

Průmyslově vyspělé země západní Evropy se s problémy spojenými s restrukturalizací průmyslových areálů, transformací na efektivnější a čistší technologie a snížením objemu produkce v některých průmyslových odvětvích začaly potýkat již mezi dvěma světovými válkami (především v Anglii) a mnohem intenzivněji pak v 70. a 80. letech dvacátého století ve Velké Británii, Francii, Německu či Nizozemí, kde proběhly mimo již zmíněných změn také trendy v oblasti hospodářství (Kyselka et al. 2006).

Francie je po Velké Británii a Německu třetí zemí Evropy s největším rozsahem nevyužívaných území (průmyslové, vojenské, nádražní, skladové, apod.) (Kyselka et al. 2006). Od konce 70. let 20. století ji postihly strukturální změny v hospodářství. Úpadek průmyslu měl za následek vznik opuštěných průmyslových objektů, představující problém pro obyvatelstvo i životní prostředí. Nejvíce postižené francouzské regiony jsou Nord-Pas-de-Calais, Rhône Alpes, Champagne-Ardenne, Lorraine a Île-de-France, čili část dnešních regionů Hauts de France, Grand Est a region Île-de-France (Doležalová 2004).

2.3.3.1 Příčiny vzniku brownfields

K těmto obecným problémům v podobě politických změn v Evropě či vývoji světové ekonomiky přibyly ve Francii další příčiny:

- Uvolněním vojenského napětí v Evropě dochází k opouštění rozsáhlých vojenských areálů (Kyselka et al. 2006).
- V dynamice světové ekonomiky se připojují dopady diverzifikace a rozšířením umístění těchto činností, tím dochází k prostorovým změnám. Některá průmyslová odvětví, jako jsou například plynárny nebo veřejná jatka, vyžadující velký prostor a jsou zdrojem škodlivých vlivů (hluk, pach, rozsáhlá prostorová zástavba, atd.), se přesouvají do odlehlějších oblastí. Podobně velké podniky opouští své původní výrobní závody v centrech (Claude, Lauren 2008) a lokalizace obchodních řetězců a skladů je nyní situována kolem velkých výpadovek z měst (Kyselka et al. 2006).
- Nátlak na půdu, vytváření průmyslových zón v perifériích, dopravní omezení, atp. způsobily přemísťování velkých vlastníků (armáda, SNCF (Francouzské železnice), jejichž vlastníci čelí funkčním, ekonomickým nebo sociálním nedostatkům (Claude, Lauren 2008). Také strukturální změny v osobní i nákladní dopravě zapříčinily opouštění železničních objektů (Kyselka et al. 2006).
- Expanze obyvatel střední a vyšší třídy do satelitních měst, či vzdálenějších venkovských obcí v posledních 30 letech, s cílem klidnějšího a zdravějšího bydlení venkovského charakteru. V sociálních čtvrtích tak zůstává problematičtější složka obyvatelstva, která není většinou schopna financovat obnovu starého bytového fondu (Kyselka et al. 2006).

- Od 70. let se mění technologické požadavky a vznikají nové potřeby v oblasti zemědělství (modernizace, rozrůstání mechanizace a zvýšená produktivita vede ke snížení požadavků na výrobní prostory). Dochází k opouštění území, zastavení provozů a většina z nich nebyla úspěšně znovu zahájena. Méně produktivní plochy jsou opouštěny nejdříve, nejčastěji jsou jimi pozemky náchylné na zamokření.

Dalšími faktory byly zemědělská soběstačnost, uspokojení základní potřeby potravin v průmyslových společnostech a zvýšení produktivity výrobních systémů. V důsledku toho zemědělství už nepotřebuje tolik území (Claude, Lauren 2008).

- Ekonomická deprese v 30. letech měla za následek nárůst průmyslových brownfields především v oblastech těžby v tradičních průmyslových regionech (Nord Pas de Calais, Saint Étienne). Celá struktura ekonomické a sociální společnosti, prošla dlouhou cestou a svého vrcholu dosáhla začátkem 70. let (Claude, Lauren 2008). Krize vznikla zánikem činnosti podnikání a vyvolala otázky o znovuoobnovení zaměstnání, zásadách rozmístění a vyváženosti mezi ekonomickými sektory (Roncayolo 1990).
- Městské brownfields si prošly fází deindustrializace, a také změnami v technologiích, inovaci, pohyblivosti, nových energetických zdrojích, mezinárodní konkurenci a velmi důležitým faktorem pracovní síly. Tyto mechanismy zkracují životnost výrobků a znehodnocují firemní kapitál, to přispívá k převodům firem do zahraničí (Claude, Lauren 2008).

2.3.4 Řešení revitalizace

Ve starých členských zemích EU probíhají procesy popsané v kapitole 2.3.3 již dlouhodobě. V průběhu let byly získány zkušenosti a ověřeny postupy směřující k co nejvhodnějšímu využití daných prostor, na jejichž výběru a za pomoci rentabilního financování se podílí veřejnost (Kyselka 2006).

Přehled vývoje revitalizací ve Francii je rozčleněn do následujících fází:

1973 - 1983

V této době se začal nejvíce projevovat problém s brownfields, zejména v severní části Francie. Ropný šok v roce 1973 zapříčinil uzavření mnoha podniků a tím řada míst zůstala opuštěná. Pro obce v těchto postižených regionech nastaly ztráty finančních příjmů, odliv obyvatel, nárůst sociálních výdajů a nezájem ze strany investorů (Doležalová 2003). Zkušenosti s revitalizacemi brownfields získávala Francie již v 70. letech 20. století (Kyselka et al. 2006). Tomas (1998) upřesňuje, že regenerace se začaly rozvíjet až koncem 70. let, po prudkém uzavírání průmyslových objektů.

1983 - 1993

První regenerační programy byly řízeny centrálně. V této době řídila plánování regionální politiky instituce DATAR (Doležalová 2003). Francie usilovala o směřování výroby do nejpostiženějších regionů (Doležalová 2004) a zároveň region NPdC nutně potřeboval legislativní a finanční pomoc od státu. Pro rozvoj bylo třeba vytvořit vhodný přístup a činnost se zřetelem k významným úpravám. Tato skutečnost si ve Francii uvědomili a vedlo to k zavedení zvláštní politiky zaměřené na průmyslové brownfields (Caron et al. 2004).

Proto byl v roce 1983 vydán Rapport Lacaze (Zpráva meziministerské komise), jejímž klíčovým návrhem u rekonverzí bylo tzv. „*remise à l'état zéro*” (Jankových 2004), jinými slovy „*uvedení místa do stavu nula*”, které znamená asanovat nevyužívané objekty tak, aby lokality neodrazovaly investory a byly připraveny na nový rozvoj nebo byly rekultivovány přímo (Doležalová 2015). V témže roce se uskutečnila decentralizace státní správy. Pravomoce ze sféry územního plánování a ekonomického rozvoje byly přeneseny ze státu na místní samosprávy a rozčleněny mezi regiony, departementy, obce a jejich sdružení (Doležalová 2003). Regenerace tak byla řešena na úrovni regionů a měst, které byly kompetentní v územním a ekonomickém rozvoji (Doležalová 2004).

Nejpostiženější regiony regeneraci brownfields začaly řešit v rámci Contrat de Projet État Régional, později nazývané Contrat de Plan État Régional (CPER, Smlouvy mezi státem a regiony) (Doležalová 2004). Vedení a správa rekonverzí byla svěřena státním pozemkovým institucím EPF (Établissement public foncier).

Decentralizace posílila autonomii měst, která se pustila do strategického plánování a rekonverzí. V těchto letech se odehrála „zlatá éra“ rekonverzí. Byla přeměněna většina velkých průmyslových ploch (Doležalová 2003).

1993 - 2003

Na počátku 90. let bylo mnoho revitalizačních projektů zbrzděno kvůli krizi nemovitostí (Doležalová 2003), která trvala až do konce 90. let (Doležalová 2015). V tomto období probíhala druhá etapa regenerací, zaměřující se na městské brownfields a mimo sociálního a ekonomického rozvoje se začalo brát v potaz také environmentální hledisko a udržitelný rozvoj (Doležalová 2004).

V roce 1990 vzniklo samostatné Ministerstvo města (Ministère de la Ville), zabývající se jejich problematikou, které zahájilo integrované městské politiky (renouvellement urbain) (Doležalová 2015). Problematika rekonverzí průmyslových ploch se postupně transformovala do této politiky (Doležalová 2003), která mimo jiné obsahovala také projekty ekonomického rozvoje, obnovy městských čtvrtí, prevence kriminality atp. (Doležalová 2015). Státní program městské obnovy, který je dílčí částí městských politik, má v kompetenci ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation urbaine). Program je uskutečněn v lokalitách QPV quartier prioritaires de la politique de la ville (prioritních čtvrtích města) a v dalších degradovaných územích. Po dohodě s místními samosprávami může stát do problémových oblastí založit rozvojovou společnost EPA (Établissement Public d'Aménagement), která se také zabývá projekty městských regenerací (Doležalová 2015).

Programy rekonverzí jsou detailně zpracovány, vycházejí z podrobného šetření místních podmínek, dotazníkových průzkumů a začleněním nevládních organizací do plánovacího a realizačního procesu. Ministerstvo kultury (Ministère de la Culture et Communication) zpracovalo dodatkový seznam památek industriálního období v roce 1983 k Ústřednímu seznamu nemovitých kulturních památek, čímž stovky těchto objektů zachránilo. Těchto programů se účastní také univerzity pořádající workshopy, popřípadě osvětu, kdy se mladí účastní oprav a rekonstrukcí (Kyselka et al. 2006).

Mezi opuštěnými pozemky a těmi, které jsou určeny k regeneraci figurují menší opuštěné plochy, na kterých lze uskutečnit ekonomicky výhodné projekty. V takové situaci se rozvoj řídí územním plánem za pomoci autorizace pro rozvoj

a výstavbu. Tyto rekonverze jsou žádané soukromým sektorem. Naopak velká poničená území, jež nepřitahují investory, jsou ekonomicky nerentabilní, vyžadují aktivní podíl od státních orgánů (Doležalová 2003).

2.3.4.1 Důvody revitalizace brownfields

Ve 2. polovině 20. století se díky chaotického výskytu brownfields v organizovaném prostoru a jejich rušivému dojmu začala problematika brownfields projevovat čím dál více (Claude, Lauren 2008). Známé a lépe identifikovatelné se stávají od konce 80. let. Čelí vývoji urbanismu a všechny jejich typy jsou pozemkovou příležitostí, proto se stávají nástrojem a začíná se o nich hovořit čím dál více.

Zjednodušením postupů městského plánování a regulací nabídky zastavitelných pozemků se prohlubují finanční rozdíly mezi zemědělskou půdou a urbanizovanou krajinou. V některých městech mohou dosahovat poměru až 1:1000, jako například v Grenoblu. Negativní postoj k brownfields jak zemědělským, tak průmyslovým pokračuje do první poloviny 90. let. Následuje klidnější období v jejich vnímání, zejména proto, že brownfields se staly stále častějším nástrojem v oblasti veřejné politiky a územního plánování (Claude, Lauren 2008).

Stát a regiony se začaly angažovat do obnovy brownfields z těchto důvodů:

- kvůli nepříznivému účinku těchto degradovaných oblastí, na vzhledu aglomerací a regionu,
- kvůli složitému uvolnění mnohdy dobře situovaných pozemků, často držených nátlakem (představují rozsáhlá území, předpokládá se u nich znečištění, chátrají, jejich začlenění do okolí je problematické, jsou opuštěné...),
- jsou příležitostí pro přehodnocení rozvoje měst (plán provozu, případně pohybu, veřejné vybavení, bydlení, komerční prostory atp.),
- na území brownfields se mohou realizovat velké projekty, které se týkají více obcí (Caron et al. 2004).
- Zájem na přeměně brownfields je také kvůli obnovení pracovních míst. Tyto objekty v městských oblastech už neodpovídají potřebám trhu. Revitalizace probíhá i kvůli zlepšení vzhledu, ale v četných případech musela proběhnout

jejich demolice a zatravnění. Řešení ozeleněním bylo převzato z Anglie, kde bylo v 60. letech používáno při konverzích těžkého průmyslu (Casamento 2013).

Důvody iniciativy veřejných činitelů do projektů revitalizací:

- *Aménagement urbain* (urbanistický rozvoj města) je důležitou součástí činnosti politických elit ve francouzských městech. Starosta má důležité pravomoce a téměř každý z nich usiluje o záměr, který bude vidět a nebude zapomenut, proto se velmi činí v oblasti urbanismu.
- Místní samospráva dbá o dokonalý výsledek rekonverze - novou městskou část. Mimo hlediska estetického se dbá na výslednou náplň aktivit v dané oblasti. V projektech se často vyskytují jak rentabilní, tak nerentabilní, společenské funkce, a také ty aktivity, které vytvářejí městský vzhled. Mezi tradiční funkce patří vzdělání, kultura, sociální bydlení, parky a veřejný prostor.
- Dalším důvodem je doba trvání strategických operací rozvoje. Projekty týkající se stovek hektarů probíhají i několik desetiletí. V průběhu let mohou nastat výkyvy na trhu s nemovitostmi, které zavádějí soukromé developery, jenž pracují se střednědobým výhledem, do problémů.
- Developer hradí náklady na vybudování infrastruktury, která bude sloužit pouze obyvatelům zóny ZAC. Veřejná správa nemůže po developerovi požadovat, aby financoval nákladnou infrastrukturu širšího užívání, proto tuto doplňkovou výstavbu zaplatí sama.
- Úspěšná městská obnova má významný dopad na prestiž města, protože prosperující ekonomický rozvoj může přilákat nové obyvatele a investory, městu porostou daňové příjmy a stoupnou ceny pozemků (Doležalová 2003).

2.3.5 Legislativní rámec, územně plánovací postupy a nástroje týkající se revitalizace brownfields

Je zřejmé, že Francie je mnohem pokročilejším řešitelem revitalizací brownfields. Mnoho z nich je díky dlouhodobé evoluci urbanistické legislativy a nástroji

opřenými o zkušenosti již vyřešeno. Nejprve se bude kapitola věnovat jejich vývoji a následně budou některé nástroje charakterizovány.

Doležalová (2015) uvádí, že francouzská urbanistická legislativa je kodifikovaná a značně obsáhlá (cca 500 stran). Není zaměřena pouze na pořizování územních plánů (urbanismus reglementační, plánovací), ale i na tzv. urbanismus realizační, tzn. popis metod, jakými jsou uskutečněny jednotlivé druhy urbanistických projektů. Realizační urbanismus spočívá ve vybavení pozemků pro vlastní výstavbu. Připravené pozemky jsou vybaveny infrastrukturou a legislativně (regulací) nabízeny investorům. Francie sice nedisponuje zákonem, který by přímo ukotvoval brownfields a vypořádání se s nimi, ale tyto objekty bývají zahrnuty v předpisech týkajících se životního prostředí, TUR, ochrany památek, plánování měst atp., a navíc některé nástroje používané pro urbanistické projekty, aplikovatelné také na řešení brownfields jsou legislativně ošetřeny (ZAC, EPA, SPLA) (Doležalová 2015). Obce využívají výhradně ty osvědčené a flexibilní nástroje. Některé z nich budou charakterizovány v této kapitole.

K urbanisticko-legislativním změnám došlo v následujících třech fázích:

První fáze (60. a 70. léta)

Probíhala v době územního rozvoje, poválečného demografického růstu, průmyslového rozmachu spojeného s hromadným zemědělstvím a nárůstem imigrace. V šedesátých letech měl stát rozsáhlé pravomoce v oboru pozemkové politiky. K tvorbě nových městských částí se poměrně frekventovaně využívalo předkupní právo a jiné mechanismy. V roce 1967 to byl zákon LOF (Loi d'orientation foncière), který zahrnuje dva základní dokumenty územního plánování SD (Schéma directeur, Řídící schéma) a POS (Plan d'Occupation des Sols, Vlastní územní plán). V první fázi byly zavedeny ZACy (Zone d'Aménagement Concertée), a také vznikaly ochranné zákony. První zákon o ochraně památek vyšel v roce 1962 a zákon o životním prostředí v roce 1971 (Doležalová 2001).

Druhá fáze (80. léta)

Úzce souvisí s decentralizací francouzského státního systému, provedená v 80. letech. Pravomoce z oblasti územního plánování přešly na obce. Stát si ponechal kontrolu a územní plánování národního významu (Doležalová 2003).

Vznikl již zmiňovaný vládní dokument strategie regenerace brownfields Rapport Lacaze (Doležalová 2015). Brownfields se staly příležitostí velkých projektů regenerací řízenými městy (Doležalová 2015). V počátku byly projekty velmi ambiciózní, města a regiony disponovaly pravomocemi a nástroji (Doležalová 2003), avšak samosprávné regiony a obce neměly k dispozici dostatečné množství finančních prostředků ani pozemků k regeneracím, protože byly ve vlastnictví velkých státních podniků. Mnoho měst si proto vzalo úvěry na nákup pozemků (Doležalová 2015). Postupem času poklesly finanční zdroje veřejného sektoru, které společně s hospodářskou krizí a krizí na trhu s nemovitostmi v letech 1990 - 1992 zaskočily nepřipravená města (Doležalová 2003). Krize se táhla až do konce 90. let (Doležalová 2015). Zasažené operace v zónách ZAC (Zone d'aménagement concerté) musely být podpořeny finančně, politicky, občansky, a také posíleny kvalitním managementem (Doležalová 2001). V řadě aglomerací vznikla seskupení obcí, EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), jejichž společným zájmem je rozvoj, nebo jeho různé formy, a které společně řídí a podnikají v oblasti urbanismu (Doležalová 2003; www.insee.fr;c1160).

Některé vhodně lokalizované obce pohotově reagovaly přeměnou krachujících průmyslových aktivit na nové činnosti (např. kanceláře) v územních plánech, aby se zatraktivnily pro investory. Další původně monofunkční plochy přeměnily na smíšené. Snižovaly místní daně a poplatky pro přilákání investorů. Podstatná byla spolupráce s vlastníky i investory. Jiné obce se v této době přikláněly k cestě čerpání podpor a asistence státu než k aktivnímu řízení urbanismu (Doležalová 2015).

3. fáze (90. léta až dosud)

Na počátku 90. let postižené obce pojímaly brownfields velmi rozdílně. Zpravidla rozsáhlé lokality s malým investičním potenciálem a sociálními problémy vyžadovaly podporu státu. Tato postižená území byla zahrnuta do státních městských politik regenerací. Otázky městské politiky začalo řešit již zmiňované Ministerstvo pro města, které se zabývalo ekonomickým rozvojem, urbanistickou obnovou atp. Politiky regenerací městských brownfields prochází množstvím úprav (Doležalová 2015). Na počátku 21. století dochází k návratu státních intervencí, třeba pomocí zákona SRU. Prostřednictvím Loi d'orientation pour la ville (LOV 91 - 662, Zákonu

o městě) byl stát povinen zasahovat do samostatnosti obcí díky sociálním programům. Dále vyšel zákon o územním rozvoji a spolupráci obcí a Zákon na podporu výstavby bytů do osobního vlastnictví (Doležalová 2001).

Zákon Gayssot je zákon o SRU nabyt účinnosti v roce 2002. Reagoval zejména na trvale udržitelný rozvoj, ochranu před přírodními a technologickými riziky a participaci. Zaměřuje se na obnovu problémových urbanizovaných území, omezení expanze a výstavby na zelené louce. Namísto dřívějších zásahů, jenž vedly k omezení využití území, se nyní hledají alternativy na rozumné zhuštění stávající zástavby. Zároveň se dbá na posílení hromadné dopravy, snížení automobilismu a řešení výrazných sociálních rozdílů, například pomocí vymezení 20 % území pro sociální bydlení. V zákoně také stojí ustanovení týkající se dotací do narušených průmyslových zón, určených na podporu stávajících aktivit. Do nápravy problémových zón se mohou zapojovat také regionální investiční organizace (Doležalová 2001). Obnova města se stala na přelomu tisíciletí základním stavebním kamenem současného urbanismu (Doležalová 2015). Původní základní územně plánovací dokumenty SD a POS disponovaly nedostatky, proto byly přejmenovány a změněna jejich povaha. SD bylo nahrazeno SCOT. PLU (Plan local d'Urbanisme, územní plán obce), nahrazuje dřívější POS (Doležalová 2001). Oba tyto dokumenty nově obsahují strategickou část. Další změnou bylo posílení místní pozemkové politiky. Veřejné pozemkové organizace byly dříve zakládány většinou státem, ale zákon umožňuje založit i místní pozemkové organizace, které budou charakterizovány v této kapitole níže (Doležalová 2001).

Důležité nástroje týkající se dané problematiky:

na státní úrovni:

- smlouvy o plánu mezi státem a regionem (CPER),
- státní pozemkové instituce (EPF)
- státní rozvojové instituce (EPA) a státní programy rozvoje či obnovy území
- speciální fondy, podpora banky (CDC, FNADT, Fonds de développement économique et social) (Doležalová 2003; vlastní)

na lokální úrovni:

- smlouva o plánu mezi regionem a státem (CPER)
- strategické plánování je součástí plánování územního (SCOT, PLU)
- financování územního rozvoje
- místní rozvojové společnosti (SEM, SPLA)
- operační procedury pro rozvoj území (ZAC) (Doležalová 2003; Doležalová 2015; vlastní)

2.3.5.1 Nástroje používané při revitalizacích brownfields

ZAC (Zone d'aménagement concertée, Zóna koordinovaného rozvoje) jsou „zóny, ve kterých se určená veřejná správa nebo veřejná instituce rozhodne docílit realizace nebo nechat realizovat rozvoj a vybavení pozemků, především těch, které tato veřejná správa nebo veřejná instituce získala nebo v budoucnu získá v záměru je později postoupit nebo propůjčit veřejným nebo soukromým uživatelům” (Code de l'urbanisme (Urbanistický zákon)).

Tato forma operačního urbanismu, založená v roce 1967 je francouzským specifíkem (Doležalová 2001). Jedná se o nejčastěji používaný nástroj pro městské projekty regenerace brownfields, jejichž základ spočívá v přípravě pozemků pro novou výstavbu (Doležalová 2015). Hlavním cílem je vybavit získaný obecní pozemek (zóna může mít neomezený rozsah a může být vytyčena i ve více lokalitách) a následně ho prodat. Klienti poté zaplatí poplatek za připravené pozemky, nejčastěji charge foncière (pozemkovou šarží) a získají tzv. Cahier des charges (Knihu podmínek), která slouží ke garanci architektonické a urbanistické kvality projektů (Doležalová 2003).

Projekt ZACu musí být v souladu s cíli strategického dokumentu SCOT (www.clairance-urba.fr). Návrh na vytvoření ZACu podávají orgány města nebo jejich sdružení. Podklady pro jeho vytvoření se skládají z výkresové dokumentace, stavebního programu, modelu realizace a financování projektu. Veřejná správa může rozhodnout, zda bude tyto operace vést nebo je bude řídit jiný subjekt na základě smluv (Doležalová 2003). Operaci v území ZACu může realizovat veřejný či soukromý sektor, případně poloveřejný developer (Doležalová 2003). Bývá jím město, EPCI, někdy i region nebo stát (Doležalová 2001). Dříve byly tyto projekty nejčastěji svěřovány městským rozvojovým agenturám SEM, tedy poloveřejnému developerovi (akciová společnost s povinnou nadpoloviční veřejnou účastí, disponující veřejnými financemi a předkupním či vyvlastňovacím právem), ale kvůli porušení pravidel o hospodářské soutěži se některá města rozhodla vytvořit SPLA, což je vlastně SEM 100 % vlastněný veřejnými subjekty. Ostatní SEM se účastní spolu s případnými soukromými uchazeči výběrových řízení (Doležalová 2015). V případě, že projekt bude provádět soukromý investor, orgány obce s ním uzavřou smlouvu Convention d'aménagement, pokud projekt bude provádět veřejný nebo poloveřejný developer, orgány veřejné správy s nimi podepíší kontrakt Convention Publique d'Aménagement. Tyto smlouvy jsou závazné. Pokud developer nezačne projekt realizovat ve stanoveném čase a podmínkách, obec získá náhradu za developera a projekt může realizovat sama (Doležalová 2003).

Developer může zahájit prodej pozemků a investoři následnou výstavbu ještě před dokončením celého projektu. Ve strategických územích u velkých operací, kde jsou ceny pozemků tak vysoké, že nelze skoupit celé území, jsou k dispozici různé metody zajištění pozemků. Například jsou pozemky nakupovány těsně před jejich prodejem investorům a jejich vybavení probíhá ze statutu vlastnictví původního vlastníka (Doležalová 2015). Developer nemusí pozemky přímo kupovat dopředu, může je například zaplatit později nebo vůbec a jsou jen zahrnuty do operace (Doležalová 2001). Pozemky ZACu se prodávají za tržní ceny. Veřejný developer může uspořádat soutěž na výběr investora, který navrhuje funkční využití a nabízí kupní cenu za pozemek. Velké operace mohou procházet různými fázemi trhu nemovitostí, proto je nutné upravovat cíle projektu a jeho financování. V případě, že nastanou velké změny, mohou vést k novému schvalování záměru ZACu (Doležalová 2015). ZAC získává obvykle statut veřejné prospěšnosti (DUP, Déclaration d'utilité publique), který bývá vydán na základě veřejné ankety,

nejčastěji u projektů týkajících se veřejného bydlení. Využívá u těchto projektů vyvlastňovací právo, v případech spekulativního chování vlastníka daného území. Vyvlastnění probíhá za náhradu. Majiteli pozemku je zaplacená částka ve výši cen pozemků v okolí. Cena zahrnuje také náklady na ušlý zisk a za stěhování (Doležalová 2004).

Operace může být financována pomocí daně TA (Taxe d'aménagement, dříve daň TLA daň za vybavení). Ta se platí při udělení stavebního povolení, její výše závisí na velikosti užitné plochy a na druhu budovy. Výnos z této daně je investován do další infrastruktury obce (Doležalová 2003). V případě, že je daň v zóně zrušena, developer si náklady na vybavení pozemků přičte k jejich celkovým cenám. Nazývá se Charge foncière a zahrnuje náklady na vybavení pozemků a na operační projekt. Její výše závisí na funkčním využití pozemku a velikosti půdorysu zástavby a musí odpovídat poptávce, jinak o pozemek nebude zájem. Jednoduše řečeno se bude lišit cena pro rozsáhle zastavěný pozemek s kancelářskou budovou a pro málo zastavěné bytové domy. Na náklady developera může být vybudována infrastruktura, která budou sloužit pouze obyvatelům a uživatelům ZACu (Doležalová 2003). Mezi tyto druhy infrastruktury patří dopravní a síťová, zeleň, občanská vybavenost atd. (Doležalová 2001).

Proces ZAC je uskutečněn ve vymezeném území, ve kterém se při plánování a realizaci projektu postupuje ve dvou etapách (přípravné a realizační) (Doležalová 2015).

Přípravná a schvalovací fáze obsahuje:

- urbanistické studie, architektonické soutěže
- rozhodnutí městské rady o projektu ZAC
- prověřování a projednávání záměru (studie dopadů, projednání s veřejností)
- pořízení a schválení plánu výstavby, v případě potřeby formou změny ÚP
- schválení časového a stavebního harmonogramu výstavby, včetně výše investic, jmenování investorů a správců infrastruktury
- rozhodnutí o druhu poplatku za připravené pozemky (nejčastěji charge foncière)

Fáze realizační:

- konsolidace pozemků, v případě, že projekt získá statut DUP, tak i vyvlastnění
- výběr dodavatelů na výstavbu infrastruktury
- řešení jednotlivých urbanistických úkolů (detaily, regulace, krajinářské úpravy, veřejná prostranství)
- realizace veřejné infrastruktury a občanského vybavení (Doležalová 2015).

Politique de la ville

Městská politika má k dispozici souhrn opatření k posílení sociálního a ekonomického rozvoje, modernizaci a regeneraci znevýhodněných čtvrtí, nazývaných quartier prioritaires de la politique de la ville (QPV, prioritní čtvrtě města). Tyto čtvrti jsou degradované, s nedostačujícím bydlením, velkou mírou nezaměstnanosti atp. (www.insee.fr;c2097). Protože původní zónování ZUS (Zone urbaine sensible, citlivé městské zóny) a CUCS (Quartiers en Contrats urbains de cohésion sociale, Čtvrtě ve smlouvách sociální soudržnosti) (www.insee.fr;c2097) bylo příliš složité, neumožňovalo přesné zacílení akcí a zdrojů do nejproblematičtějších území, ville.gouv.fr/page/198), tak zákonem o městském plánování a o městské soudržnosti (Loi n° 2014-173) vznikly QPV. Generální komise pro vyrovnání rozdílů v území (Le Commissariat général à l'égalité des territoires, CGET) vypracovala seznam QPV, podle příjmu na 1 obyvatele (ville.gouv.fr/page/198).

Francie čítá 1 300 metropolitních QPV, ve kterých žije 4,8 milionů obyvatel (7,26 % francouzské populace), z nichž 42 % žije pod hranicí chudoby (www.courrierdesmaires.fr/61456). Malé a střední podniky budou osvobozeny od místních daní CET (Contribution économique territoriale, dřívější Taxe professionnelle) a TFPB (Taxe foncière sur les propriétés bâties, daň ze zastavěného pozemku), pokud budou sídlit v jedné z 1 300 QPV. (www.courrierdesmaires.fr/43244).

Dřívější ZUS byly rozdělovány na ZFU a ZRU. Ze ZFU (Zone franche urbaine) se staly Territoires entrepreneurs (ZFU-TE, Podnikatelská území). Těchto oblastí je celkem 100. Cílem Politique de la ville je podpořit ve znevýhodněných

oblastech ekonomický rozvoj a vytvořit pracovní místa. Pokud podniky vytvoří nebo umístí firmu v období 2015 - 2020 do ZFU-TE a podepíše smlouvu se státem a dotčenými místními úředníky, budou osvobozeny od daní ze zisku na dobu 8 let. Seznam podmínek se opírá o strategii ekonomického rozvoje zapsaném ve smlouvách s městem. Podniky musí mít alespoň 30 % zaměstnanců, kteří mají bydliště ve znevýhodněných čtvrtích, aby mohli být osvobozeni od této daně (www.courrierdesmaires.fr/43244). Daňové úlevy jsou podpořeny státem, který obcím doplatí ušlé zisky z daňových úlev podniků (www.ville.gouv.fr).

V roce 2014 vznikl Nouveau programme renouvellement urbaine (NPNRU, Nový národní program pro regeneraci měst) vymezil 200 čtvrtí národního významu, které způsobují nejzásadnější problémy měst z celkových 1 300 čtvrtí QPV. V těchto 200 čtvrtích žijí 2 miliony obyvatel. Koncentrují se zde domácnosti se sociálními a ekonomickými problémy. Cílem NPNRU je obnovení bytového fondu, rozvoj infrastruktury a aktivit a otevřenost pro okolí. Realizaci a financování programu zajišťuje ANRU. Pro období 2014 - 2024 se počítá s dotací 5 miliard eur do čtvrtí národního a regionálního významu. Do 200 vybraných čtvrtí národního významu bude přiděleno 83 % z těchto 5 miliard. Každá z nich dostane přibližně 200 milionů. Čtvrtě regionálního zájmu využijí prostřednictvím CPER zbývajících 850 milionů. Vláda očekává velké změny, protože 20 miliard eur poskytne na vytvoření 300 000 pracovních míst. Sto padesát milionů eur je přiděleno v období 2015 - 2019 na studii proveditelnosti do všech měst, které mají minimálně jednu čtvrť vymezenou NPNRU (tzn. 1 z 200) (www.courrierdesmaires.fr/43795).

DATAR (centrální plánovací komise pro územní rozvoj), založená v roce 1963. Byla významnou státní institucí, která řídila regionální politiky a plánování v době, kdy byly politiky regenerací řízeny centrálně. Tato instituce stála na počátku velkých urbanistických politik a vytváření aglomerací a rozhodnutí o výstavbě veřejné infrastruktury (Doležalová 2015). DATAR řídil státní politiky restrukturalizace průmyslu 15 oblastí, zvané Pôles de conversion (Doležalová 2003).

OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat, Program zkvalitnění bydlení) nástroj je využíván pro regenerace zastavěných území od roku 1977. Může být použit po dohodě státu, případně jeho agentury ANRU s místní samosprávou

na degradované a nevyužité objekty pro bydlení. Má podporovat sociální smíšenost a udržení původních obyvatel. Do projektu mohou být zapojeni soukromí vlastníci nebo sdružení vlastníků domů. V roce 2015 stát realizoval více než 300 OPAH projektů (Doležalová 2015).

ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Národní agentura pro regeneraci měst) spadá pod Ministerstvo města (Ministere de la Ville), do jehož kompetencí spadají městské politiky (Politiques de la ville). Byla založena v roce 2003 jako národní regenerační agentura, jejímž cílem je řídit státní program městské obnovy (Doležalová 2015). ANRU vybírá a schvaluje projekty, poskytuje a zajišťuje finance realizátorům rozvojových projektů ve vybraných čtvrtích. Projekty spočívají v demolicích, obnově sociálního bydlení, reorganizaci, výstavbě dopravní infrastruktury, zeleně, služeb, atp. Usiluje o zapojení degradovaných čtvrtí do zbytku města a o nabídku veřejných prostranství. Angažuje se ve čtyřech programech: PNRU (Program National pour la Rénovation Urbaine, Národní program pro regeneraci měst), NPNRU, PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, Národní program pro obnovu starých degradovaných čtvrtí) a PIA (Programme Investissement d'avenir, Program investic do budoucna) (www.anru.fr/programmes).

EPL (Les Entreprises publiques locales) jsou podniky, které plní služby pro veřejné správy, území a pro jejich obyvatelstvo. Zasahují do aktivit: regenerací, ubytování, dopravy, turistiky, energií, odpadů. Dělí se na SEM, SPL a SPLA (www.semaeb.fr).

- **SEM Société d'économie mixte (Městská rozvojová agentura).**

Jsou akciové společnosti s povinnou nadpoloviční účastí veřejného sektoru (50 - 85%), kapitál drží převážně místní samosprávy nebo veřejné organizace). Podniky mají minimálně 7 akcionářů, z nichž alespoň jeden musí být soukromá osoba. Soukromí akcionáři mají v podniku zastoupení (mezi 15 - 50 %) a přispívají zkušenostmi z praxe (www.semaeb.fr). Dalšími partnery jsou vlastníci pozemků, stát, regiony a finanční soukromí sponzoři (www.techno-science.net). Jsou zřizovány za účelem realizace jednoho či více projektů v dané oblasti. Podílí se na projektech obnovy (výstavba, provoz veřejných služeb průmyslového nebo komerčního

charakteru a na jiných aktivitách ve veřejně prospěšném zájmu). Mohou zasahovat jak do projektů jiných klientů, tak i do svých vlastních. V současnosti existuje kolem 1 039 SEM (www.semaeb.fr). Dříve byly projekty ZACu svěřovány SEM, ale kvůli porušení pravidel o hospodářské soutěži se několik velkých měst rozhodlo ze SEM vytvořit společnost se 100% vlastnictvím veřejnými subjekty SPLA (Doležalová 2015). V regionu Hauts de France se nachází 38 SEM, 4 SPLA a 16 SPL (www.lesepl.fr).

- **SPLA** Société publique locale d'aménagement (Veřejná rozvojová společnost)

Je vlastněna minimálně dvěma místními samosprávami nebo jejich skupinami. Mohou zasahovat pouze do aktivit, které jsou v zájmu svých akcionářů a pouze na svém území. Projekty jsou zadávány přímo jim bez konkurence. Tento stav umožňuje místním orgánům plně dohlížet na jejich městský rozvoj a spoléhají se na jediný kontrolní orgán (www.semaeb.fr).

- **SPL** Sociétés Publiques Locales

Jsou tvořené minimálně dvěma místními samosprávami. Stejně jako SEM jsou kompetentní v realizaci projektů obnovy (výstavba, provoz veřejných služeb průmyslového nebo komerčního charakteru či ostatních aktivit obecného zájmu). Mohou sloužit pouze jejich veřejným akcionářům a pouze na jejich územích. Jsou určeny k optimálnímu řízení jejich místních veřejných služeb (www.semaeb.fr).

EPF (Établissement Public Foncier, Pozemkové banky) jsou jedním z nejeфекtivnějších nástrojů určených pro rekonverze velkých průmyslových ploch. Disponuje pravomocemi, jakými jsou: nákup, úpravy (nemyslí se tím rozparcelování nebo vybavení pozemků, ale naopak demolice, asanace, ozelenění, atp.), správa a prodej pozemků. EPF může použít předkupní právo, případně může dát podnět k vyvlastnění. Její činnost je řízena víceletým plánem intervencí (Plans pluriannuels d'intervention PPI), který je sestaven na 3 až 5 let. Charakterizuje aktivity, podmínky převodu pozemků atp. Přehled akcí musí být sestaven pro každý rok (L 321-1). Pozemková banka spolupracuje s místními orgány veřejné správy, jejich seskupeními na základě rámcových dohod (le cadre de conventions) (Guillaume 2015). Obce připravují programy a plány pro budoucí využití ploch (Doležalová 2003). Místní

samosprávy odkoupí od pozemkové banky předpřipravené pozemky a následně mohou realizovat své projekty (Doležalová 2004). V současnosti existuje 5 EPF a téměř všechny pracují s pozemky brownfields (Doležalová 2015).

EPF mohou být financovány z těchto zdrojů:

- speciální rozvojové daně TSE (Taxe spéciale d'équipements), která je vyměřena z místních daní: taxe d'habitation (daň z bydlení), taxes foncières (daň pozemková), cotisation foncière des entreprises (příspěvek z výkonu činnosti), jsou získány za území, které odpovídá rozsahu intervence EPF, je variabilní mezi regiony,
- příspěvky od státu, orgánů místní správy, veřejných institucí a jiných právnických osob (Guillaume 2015), (například ADEME, ANRU) (www.epf-npdc.fr),
- výnos z řízení a převodu majetku nemovitého a pozemkového,
- půjčky, dotace a dary a odkázaný majetek (Guillaume 2015) (například dotace ERDF) (www.epf-npdc.fr).

EPA (Établissement Public d'Aménagement, Rozvojová společnost) Instituce založená státem po dohodě s obcemi pro řízení projektů městských regenerací v problémových oblastech. Původně sloužily k výstavbě nových měst. V rozvojové společnosti má zastoupení místní správa a vyjadřuje se k jejich založení. Jsou financovány přímo ze státního rozpočtu (Doležalová 2003). Většinou EPA zasahuje v oblastech státního zájmu, tím disponuje pravomocemi o rozhodování o využití území, rozhodnutí o stavební uzávěře, zřizování a řízení ZACů, včetně práv předkupních a vyvlastňovacích, ale nedisponuje územně plánovacími pravomocemi (Doležalová 2015).

2.3.5.2 Územně-plánovací nástroje

Územně plánovací dokumenty mají jasně definovanou hierarchii. Plány musí respektovat územně nadřazené dokumenty nebo zásady. Projekty regenerací regionálního významu mohou už figurovat v národních zásadách rozvoje území (DTADD (Directives territoriales d'aménagement et de développement durables). Regiony pořizují vlastní plány SRADDT (Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire), které nejsou právně závazné pro níže

postavené plány aglomerací SCOT. Územní plány obcí PLU musí být s mezioborovým SCOT v souladu (Doležalová 2015).

SCOT (Schéma de cohérence territoriale, Zásady územní soudržnosti) je dokument územního plánování, který definuje hlavní směry rozvoje v daném území v dlouhodobém horizontu (www.vendeecoeurocean.fr). Celkově se skládá ze tří částí (strategické, realizační a územně plánovací). Součástí interdisciplinárního plánu SCOT je program TUR, životního prostředí, bydlení, dopravy a veřejné infrastruktury (Doležalová 2001). V plánu je snaha o soulad mezi těmito programy a stává se také výchozím bodem pro jejich politiky. Součástí něj jsou také konkrétní projekty, proto se stává podkladem pro posuzování finanční účasti státu a samospráv o investicích (Doležalová 2015). Snahou je zakomponovat do území brownfields, označované jako rozvojové plochy a rovnováha mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím (www.scot-lille-metropole.org). Dříve pokud tento dokument neexistoval, nemohla být určena k zastavění žádná jiná neurbanizovaná plocha. Výjimečně mohla být vyhrazena neurbanizovaná plocha v oblasti do 15 km kolem hranice území, které mělo zpracované SCOT (Doležalová 2001). Pokud ho obec ještě nemá zpracovaný, od roku 2017 bude mít omezenou proveditelnost a v dané obci nebude možné vymezit nové zóny k urbanizaci (www.vendeecoeurocean.fr).

PLU (Plan local d'Urbanisme, Územní plán obce), nahrazuje dřívější POS (územní plán). POS byl nástrojem pouze na obecní úrovni a určoval podmínky využití ploch jednotlivých pozemků, zatímco PLU je základním plánovacím dokumentem minimálně jedné celé obce. Reguluje výstavbu a ochranu hodnot území (Doležalová 2001). Má strategický charakter, zahrnuje program TUR a pro jednotlivá území může určovat cílové hodnoty rozvoje (revitalizaci, zvýšení hustoty zástavby, atp.) (Doležalová 2015). Plán doplňují podrobné regulativy pro výstavbu a transformace jednotlivých lokalit. Součástí jsou návrhy komunikací, zeleně, krajinářské úpravy, veřejné stavby, demolice nebo projekty odvodnění (Doležalová 2001). Mohou být vymezeny speciální zóny, které budou řešeny prioritně a zároveň v nich bude platit stavební uzávěra na 5 let. Povinností není určení funkčního využití území ani koeficient zastavěnosti. Kde je to naopak nutné, mohou být stanoveny urbanistické nebo architektonické předpisy, kvůli estetické hodnotě pro okolí a kvalitě řešení (Doležalová 2001). Dříve mohly mít plochy ZACu vlastní

zastavovací plán. Teď jsou jeho plochy vymezeny přímo v PLU a musí být v souladu s jeho cíli a regulacemi (Doležalová 2001). Ve výkresové dokumentaci jsou vymezeny plochy urbanizované, určené k urbanizaci a přírodní (Doležalová 2015).

2.3.6 Bariéry revitalizace

Ačkoliv se autorka práce s problémy revitalizace v této zemi setkala také, shodují se více či méně s českými, uvedenými v kapitole 2.2.5. Nejčastěji jsou v literatuře uváděny problémy s přístupností, znečištěná území, cena úprav a problém s nejasným původcem, případně více původci znečištění (Denise, Hubert 2009, Kyselka et al. 2006).

2.3.7 Zdroje financování revitalizace

Následující subkapitola je zaměřena na různé druhy financování regenerací brownfields. Tato problematika je mezioborová záležitost, vyžadující různé způsoby finanční podpory. Jsou jimi především fondy, projekty a programy EU, národní a veřejné finanční prostředky a také partnerství veřejného a soukromého sektoru.

2.3.7.1 Fondy a jiné programy EU

EU považuje problematiku brownfields z hlediska udržitelného rozvoje území za důležitou. Evropský fond pro regionální rozvoj (EFRR) je určen k omezení regionálních disparit, podporuje rehabilitace a konverze ploch pomocí speciálních programů. Programy Iniciativ Společenství byly v 90. letech zaměřeny především na průmysl (RESIDER-ocel, RENAVAL-loděnice, RETEX-textilní průmysl). Ke všeobecné regeneraci měst a podpoře udržitelného urbánního rozvoje sloužil program URBAN (rekultivace devastovaných území a dekontaminace, renovace budov, ochrana a zhodnocení historického a kulturního dědictví, rehabilitace veřejných prostor, prevence kriminality) (Kyselka et al. 2006).

Současné programové období 2014 - 2020

V tomto období došlo ve Francii k mírnému nárůstu získaných peněz z EU oproti předchozímu. Francie získala z fondů EU 27 mld. eur, zatímco v letech 2007 - 2013

to bylo 23,3 mld. eur. Finance jsou rozděleny do 4 fondů (EFRR 8,4 mld. eur, EZFRV 11,4 mld. eur, FSE 6 mld. eur a FEAMP 588 milionů eur) (www.europe-en-france.gouv.fr). Finance jsou směřovány do 11 tematických cílů (www.euractiv.fr). Revitalizace brownfields je součástí rozvoje měst, financovaného z EFRR, jehož cílem je také vytvoření nových aktivit a vznik nových zaměstnání (www.lagazettedescommunes.com). V současném období 2014 - 2020 se Francie dále zaměřuje na zlepšení přístupu k životnímu prostředí a udržitelnou krajinu. Do čtvrtí QPV bude v každém francouzském regionu přiděleno 10 % z regionálního rozpočtu z fondů ESF a EFRR (AI 2014). Region NPdC může v rámci EFRR získat 673,6 milionů eur (www.euractiv.fr).

Obnova starých průmyslových areálů je součástí evropských cílů pro rok 2020 k udržení hospodářského růstu, vytvoření pracovních míst a ochraně životního prostředí (www.euractiv.fr).

Projekt Ginkgo 2

V roce 2016 se spustil projekt Ginkgo 2, pokračovatel úspěšného projektu Ginkgo 1, započatého v roce 2010. Projekt je realizovaný ve Francii a Belgii. Zaměřuje se na trvale udržitelnou sanaci brownfields v městských oblastech a následně je přeměňuje na byty a kanceláře. Uplatňuje nejvyšší ekologické normy v každé fázi projektu. Po realizaci následuje pečlivá kontrola (ec.europa.eu).

První generace Ginkgo regenerovala 7 brownfields ve Francii a Belgii. Tyto projekty vytvořily více než 200 000m² stavebních práv uprostřed aglomerace více než 3 000 obyvatel a 5 000 zaměstnání. Cílem Ginkgo 2 je vytvořit 350 000 m² nových stavebních práv, kolem 5 000 obyvatel a 8 500 zaměstnání (ec.europa.eu), v rámci 32 projektů (www.hauteloire.fr). Jejich předpokládaná cena je 120 - 140 milionů eur (publications.europa.eu). Ginkgo 2 je podporován především dvěma fondy (SFPI) Société fédérale de participations et d'investissement (Federální podílová a investiční společnost) a (EFSI) (Evropským fondem pro strategické investice), který je financován (EIB, Evropskou investiční bankou). EFSI zainvestovala 30 milionů a Caisse des Dépôts zainvestovala také 30 milionů (ec.europa.eu/france). Zbývající podíl na nákladech mají soukromí investoři (publications.europa.eu).

Program REVIT

Francouzské město Nantes se také zúčastnilo spolu s 5 dalšími evropskými městy Evropského programu Revit (Revitalizace brownfields), jehož prioritou bylo usnadnit spolupráci mezi nimi, aby se udržitelným způsobem revitalizovaly brownfields v rámci iniciativy společenství Interreg. Snahou bylo zpřehlednit regenerace brownfields, zkoordinovat různé nástroje a propagace příkladů dobré praxe do dalších měst Evropy (fr.welcomeurope.com).

2.3.7.2 Národní a veřejné finanční zdroje

CPER (Contrat de Plan État-région, Smlouva mezi státem a regionem)

Je v současnosti pětiletým finančním programem a nyní probíhá jeho 6. generace. Byl vytvořen po decentralizaci v roce 1983. Nástroj CPER stanovil cíle, programy a podíly státu, či místních samospráv na financování konverzí v postižených regionech (Doležalová 2003), tím se stal podstatným impulzem zahájení regenerací v postižených regionech. Pomocí něj jsou přerozdělovány státní finanční prostředky. Stát a postižené regiony se podepsáním těchto smluv zavazují k investování a realizaci projektů, které se v každé generaci mírně liší. Smlouvy mohou být uzavřeny mezi státem a regiony i aglomeracemi (Doležalová 2015) a každý region může podepsat v daném období i více smluv (www.cget.gouv.fr). Smlouvy CPER využívají nejpostiženější regiony v množství brownfields, mezi nimi je také region NPdC.

CPER 2015 - 2020

V současnosti se smlouvy CPER zaměřují na městské politiky, tedy druhou generaci regenerací (Doležalová 2015). Konkrétně se 6. generace zaměřuje na vědu, výzkum, životní prostředí, energetické zdroje, modernizace, inovace, továrny budoucnosti, atraktivnější území, sociální podporu a zaměstnanost (www.gouvernement.fr). To se částečně prolíná s národními cíli, kterými jsou: podpora zaměstnanosti, soudržnost veřejné politiky a financování rozvojových projektů v území. Rozvoj nejpostiženějších území (venkovské prostředí, QPV, atd.). Na programové období 2015 - 2020 stát poskytl rozpočet ve výši 12,5 miliard eur (www.territoires.gouv.fr).

Období CPER

Generace	Období	Poskytnutá částka (mld. euro)
1.	1984 - 1988	19,5
2.	1989 - 1993	15,5
3.	1994 - 1999	24,4
4.	2000 - 2006	33,6
5.	2007 - 2014	29,4
6.	2015 - 2020	12,5

Tabulka 14: Financování jednotlivých generací CPER a jejich období

Zdroj: (<http://www.czechinvest.org>;595, www.senat.fr/rap/r14-036, www.territoires.gouv.fr, www.senat.fr/rap/r99-446, www.senat.fr/rap/r03-418, vlastní zpracování

V regionu NPdC byl uskutečněn v roce 1982 - 83 pilotní projekt revitalizací brownfields za pomoci CPER (Doležalová 2015). V období mezi lety 1984 - 1988 byl ve smlouvách CPER definován plán na rekonverze 4 000 ha průmyslových ploch s ročními výdaji 80 - 90 milionů franků, z toho 30 milionů připadalo na region NPdC (Doležalová 2003). CPER disponovaly rozsáhlými financemi až do období 5. generace, která byla poznamenána ekonomickou krizí. Projekty této generace se zaměřují na zatraktivnění a konkurenceschopnosti (www.senat.fr/rap/r14-036).

Revitalizace brownfields může být financována z městského rozpočtu. Výše částky, kterou město poskytne závisí na typu řízení operace. Největší podíl má přímá režie, tedy pokud operaci řídí orgány města, případně jiné veřejné orgány, následuje poloveřejný developer (například SEM). Nejmenší podíl z městského rozpočtu nastává v případech, kdy operaci řídí soukromý developer (Doležalová 2004).

Několik státních institucí je příjemcem financí skrze CPER. Jsou jimi například ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie), Agences de l'eau, ANRU (www.territoires.gouv.fr).

Některé regiony mají pro revitalizace brownfields pozemkovou banku EPF, která je financována z daně TSE, státních příspěvků, orgánů veřejné správy a institucí, z dotací a darů (Guillaume 2015). Daňové úlevy mají při splněných podmínkách také firmy v zónách ZFU-TE. Malé a střední podniky budou

osvobozeny od místních daní CET a TFPB, pokud budou sídlit v QPV (www.courrierdesmaires.fr/43244). Daňové úlevy podporuje vláda, projekty s ekonomickým rozvojem podporuje ANRU a stát ušlé zisky v dotčených obcích vyrovná (www.ville.gouv.fr).

2.3.7.3 Partnerství veřejného a soukromého sektoru Public private partnership

“Princip PPP spočívá v existenci jasného, společensky sdíleného cíle. Bez partnerství by byl projekt těžko uskutečnitelný. Důležitá je transparentnost a veřejná podpora. Výhody musí být vidět na obou stranách, obě strany pracují na maximum a rizika jsou rozdělena úměrně.” (Zámarský, Tylčer, Střelec 2009).

Těmito partnerstvími se myslí financování, realizace, obnova nebo udržování veřejných infrastruktur a služeb (www.evropskyvyzkum.cz). Další alternativou financování a rozdělení rizik při regeneraci brownfields je tedy spolupráce veřejného a soukromého sektoru, (dále jen „PPP“). V posledních dvaceti letech se zastoupení soukromého sektoru ve financování a provozování infrastruktury výrazně rozšířilo. Projekty PPP se osvědčily nejenom ve Francii, ale i v rozvojových zemích, jako je například Chile. Postupně se činnost PPP ve Francii rozšířila i do jiných odvětví, například do projektů revitalizace brownfields (www.gpmfirst.com). Ve Francii na této bázi funguje například SEM. Akciová společnost charakterizovaná podrobně v předchozí kapitole.

2.3.8 Databáze, počet brownfields a dostupné zdroje o jejich počtu na území Francie

Ve Francii nejsou v současnosti brownfields sledovány celoplošně, s výjimkou regionů a měst, v nichž je tento problém stále závažný. Komplexně jsou monitorovány pouze plochy kontaminované nebo potenciálně kontaminované.

Kyselka et al. (2006) uvádí, že ve Francii započaly inventarizace brownfields na počátku 80. let, v době jejich masivního a náhlého výskytu. Avšak Francie byla jednou z prvních zemí, kde začali systematicky zaznamenávat znečištěná území. První databáze vznikla už v roce 1978. Předmětem bylo: systematický součet všech opuštěných průmyslových míst, která by mohla ohrozit životní prostředí, zachovat průmyslové dědictví v těchto místech a také sloužit jako datová základna urbanistů a ochránců přírody. Byly vytvořeny **Inventaires historiques régionaux (IHR)**

Regionální historické seznamy průmyslových míst (www.georisques.gouv.fr). V devadesátých letech vznikly dvě důležité databáze BASIAS a BASOL (www.academie-agriculture.fr).

V roce 1998 vznikla první z nich, **la base de données nationale (BASIAS) Národní databáze**. Je koordinována BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) (Úřadem geologického výzkumu a hornictví). Registruje všechna průmyslová území, provozovny, opuštěné i neopuštěné, které by mohly způsobit znečištění na životním prostředí (půdy, vody vzduchu) (www.academie-agriculture.fr). Zápis v databázi ihned neznamená, že místo je znečištěné. Je využívána notáři, majiteli území současných nebo budoucích a také slouží jako nabídka pro podnikatelskou činnost (www.georisques.gouv.fr).

Druhou celoplošnou databází je **BASOL**, spravovaná Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie Ministerstvem životního prostředí, udržitelného rozvoje a energie (MEDDE). Zahrnuje kontaminovaná nebo potenciálně kontaminovaná území nebo půdy, vyžadující u veřejných orgánů prevenci nebo nápravu (basol.developpement-durable.gouv.fr).

2.3.8.1 Statistické údaje

Region NPdC měl 10 000 ha nevyužívaných průmyslových ploch včetně těžebních. Pařížský region jich měl 1 000 ha a v 80. letech začal vést jejich statistiky s pětiletými odstupy (Doležalová 2015). Ve Francii bylo v roce 1985 zmapováno 20 000 ha brownfields (Doležalová 2003), do sčítání ale nebyly zahrnuty průmyslové regiony s městy Lyon a Marseille (Doležalová 2015). Přestože bylo v roce 1985 evidováno 20 000 ha opuštěných průmyslových ploch, odhadovalo se, že nového ekonomického využití případně jen na 10 % evidovaných pozemků (Doležalová 2003).

V databázi BASIAS bylo identifikováno v roce 2006 na 400 000 lokalit jako potenciálně kontaminovaných s ohledem na předchozí využití pozemků. (Kyselka et al. 2006). V roce 2012 bylo na seznamu 257 000 míst, a v roce 2013 kolem 300 000 lokalit. Místa z obou databází, ale především z databáze BASOL, jsou předmětem varování před nebezpečím na lidi a životní prostředí (www.academie-agriculture.fr).

Do roku 1997 byla provedena částečná sanace ve 3 735 lokalitách, dalších 1 738 lokalit bylo zmapováno a dekontaminační práce zahájeny (Kyselka et al. 2006).

V roce 2000 bylo v regionu NPdC zmapováno pouhých 1 500 ha z původních 10 000 ha, nevyužitých nejvíce problematických ploch (Doležalová 2003).

Televizní stanice odvysílala v lednu 2014 reportáž, že se na území Francie nachází celkem 2 500 průmyslových brownfields (www.france5.fr). V témže roce společnost Valgo (společnost zabývající se odstraňováním ekologických zátěží) odhadovala, že se ve Francii nachází kolem 2 000 průmyslových brownfields ve městech, rozkládající se na 7 500 až 8 000 hektarech. Hodnota jejich pozemků se pohybuje mezi 6 - 8 mld. euro. (duben 2014) (www.eco-jonction.com).

BASOL měl v roce 2016 zapsaných 6 442 těchto území (www.academie-agriculture.fr). K 17. 2. 2017 eviduje 6 504 lokalit, rozřazených do pěti kategorií, z nichž pátá kategorie obsahuje 3 059 míst (47,03 %), které musí být sledovány a jejich užívání je omezeno (basol.developpement-durable.gouv.fr/tableaux).

I Francie postrádá jednotnou a celoplošnou databázi, která by zahrnovala pouze brownfields všech typů. Přes velká rozpětí číselných údajů lze usoudit, že se počet brownfields a znečištěných míst ve Francii snižuje.

3. MATERIÁL

3.1 Charakteristika Francouzského regionu Nord-Pas-de-Calais

Prvního ledna 2016 vznikl spojením regionů Nord Pas de Calais a Picardie nový region Hauts de France. V této práci se bude stále používat původní administrativní členění, čili původní region Nord Pas de Calais. Právě tento je nejpostiženějším ve výskytu brownfields v celé Francii.

3.1.1 Fyzickogeografická a socioekonomická charakteristika regionu

Region se rozkládá na ploše o velikosti 12 500 km² (www.maxicours.com). Hranici tvoří na jihu s regionem Picardie, na severovýchodě se státem Belgie a severozápadně s průlivem La Manche a Severním mořem. Umístění regionu ve Francii je znázorněno v příloze 5.

Regionálním městem je Lille s 1 000 032 obyvateli (k lednu 2017) (www.letudiant.fr). Celkově je region složen ze dvou departementů (Nord a Pas de Calais). Nachází se zde 1 545 obcí, 53 EPCI, 11 aglomerací (Castelain 2015).

Počet obyvatel se pohybuje kolem 4 milionů, z toho 2,6 milionů tvoří obyvatelé ve věku 16 - 65 let. Jedná se o region s 34% zastoupením obyvatel mladších 25 let (Castelain 2015). Míra nezaměstnanosti ve druhém čtvrtletí roku 2016 dosáhla 12,35 %, pro srovnání s celou kontinentální Francií, kde se pohybovala ve stejném období tato hodnota 9,6 %. (hauts-de-france.direccte.gouv.fr). V lednu 2017 bylo v regionu 273 200 nezaměstnaných obyvatel (www.journaldunet.com). Žije zde 18,2 % lidí pod hranicí chudoby, (ve srovnání s 13,2 % na národní úrovni (Castelain 2015). Hustotou zalidnění patří k nejhustěji osídleným evropským regionům (320 obyvatel na km²). V roce 2012 vycházelo HDP regionu 103 226 euro, což odpovídá 5,1% podíl na národním HDP. Toto nízké číslo je zapříčiněno vysokou nezaměstnaností v regionu (en.calameo.com).

Region je po Ile de France druhý nejurbanizovanější ve Francii. Téměř 89 % lidí žije ve městech (www.prefectures-regions.gouv.fr). Ve 4 městských oblastech žije téměř 41 % obyvatel rozprostřených na 10 % území. Jsou jimi Lille, Douai-Lens,

Béthune a Valenciennes. V průmyslu je zaměstnáno méně než 17 % občanů, v roce 1970 to bylo až 50 % (www.prefectures-regions.gouv.fr).



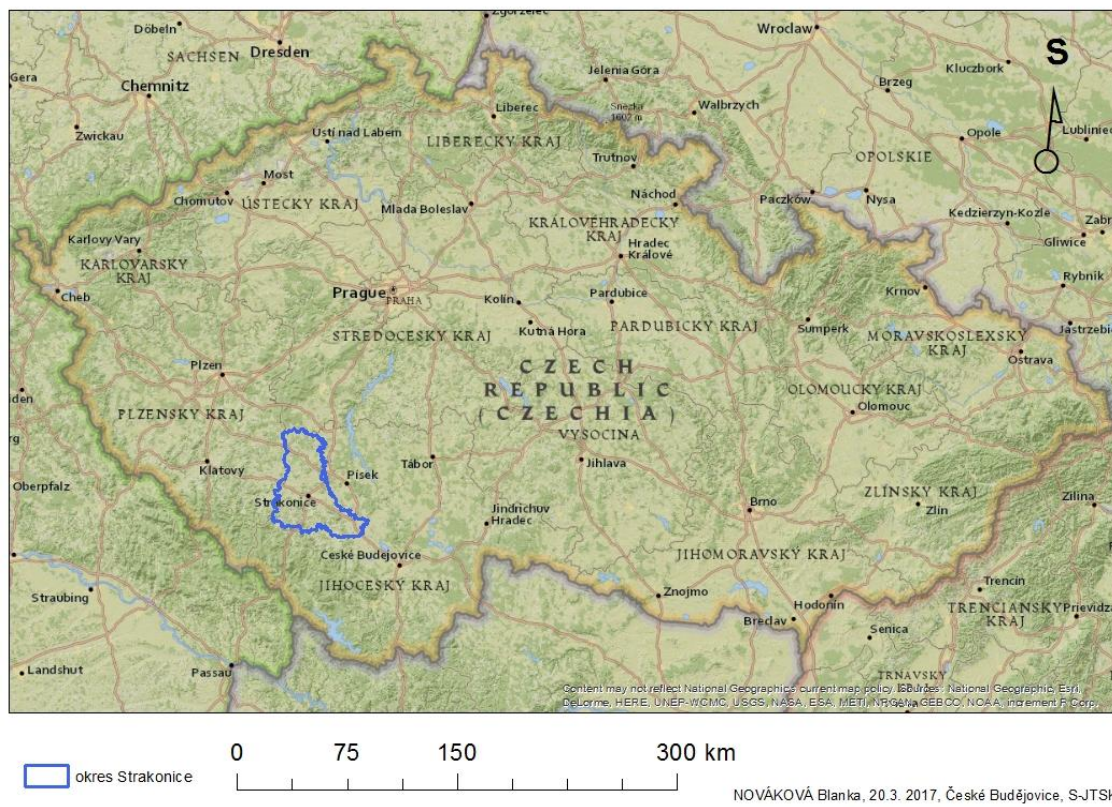
Obrázek 3: Region Nord-Pas-de-Calais
Zdroj: vlastní

3.2 Charakteristika okresu Strakonice

Nachází se v Západní části Jihočeského kraje a rozlohou (1 032 km²) je nejmenším okresem v kraji. Hranici tvoří se dvěma kraji (Středočeským a Plzeňským). Severně sousedí s okresem Příbram, na západě s okresy Plzeň-jih a Klatovy, na jihu a východě s jihočeskými okresy Prachatice, České Budějovice a Písek. Okres je z 64 % tvořen zemědělskou půdou, 23 % území pokrývají lesy a 4 % zaujímají vodní plochy. Převážná část území je tvořena pahorkatinami, nejvyšším vrcholem je Zahájený (845 m n. m.) Nížiny jsou zde málo podél řeky Otavy (www.czso.cz). Lokalizace okresu v ČR je znázorněna v příloze 4.

Okresním městem jsou Strakonice s počtem obyvatel 22 902 (k 31. 12. 2016) www.obyvateleceska.cz. Celkově je okres složen ze 3 ORP (Strakonice, Blatná, Vodňany) a 112 obcí (z toho 7 měst) (www.czso.cz). Počtem obyvatel přesahuje 70 tis. obyvatel a řadí se na 4. místo v kraji. Hustotou obyvatelstva (68 obyvatel na km²) se řadí na 3. místo v kraji (za okresy České Budějovice, Tábor). Obyvatelé produktivního věku (15 - 64 let) tvoří 66 % z celkového počtu obyvatel. Podíl nezaměstnaných osob v kraji je druhý nejvyšší (5,2 %) za okresem Tábor (k lednu 2017) a řadí se k okresům s nižším podílem nezaměstnaných osob (ve stejném období pro celou ČR hodnota ukazovala 5,3 %). Ve stejném období je zde celkem 2 413 dosažitelných uchazečů o zaměstnání (portal.mpsv.cz). Nejvíce zaměstnaných pracuje v sektoru průmyslu (32 %) a ve službách 56 % (www.czso.cz).

OKRES STRAKONICE V ROCE 2017



Obrázek 4: Okres Strakonice

Zdroj: vlastní

4. CÍL PRÁCE

Cílem práce je porovnání situace brownfields v České republice a ve Francii. Dojde zejména ke komparaci nástrojů a politik zabývajících se revitalizacemi těchto objektů, financování, samotného důvodu jejich vzniku, evidence a analýzy pojmu brownfield ve sledovaných zemích. Pro doplnění porovnání budou uvedeny dvě případové studie (jedna francouzská a jedna česká).

Dalším cílem práce je charakteristika a návrh řešení vybraného brownfieldu v ČR (včetně jeho analýzy (historie, popis objektu a návrhy nového využití). Návrh nového užití bude zkonzultován s kompetentními zástupci veřejné správy a zároveň občany, se kterými bude provedeno dotazníkové šetření pro daný záměr.

Diplomová práce bude mít především deskriptivní charakter. Teoretický základ dané problematiky je podložen odbornou literaturou.

5. METODIKA

Základem hlubšího poznání dané problematiky bylo prostudování literatury. Čerpalo se jak z monografií, tak internetových zdrojů. Téma bylo vybráno při studijním pobytu ve Francii, tudíž autorka práce vytypovala potenciální objekty pro analýzu už při pobytu na jaře 2016 a zároveň sehnala potřebné zdroje. Hovořila s panem Irfani Toybou z MEL, který autorce práce poskytl historické snímky, materiály a po návratu odpovídal na dotazy. Autorka práce velmi usilovala o informace z EPF (prostřednictvím osobních schůzek, přes email), které bohužel neobdržela. Po prostudování potřebných zdrojů byla sestavena osnova práce. V první části práce se v rešerši rozebírá pojem brownfield, jeho typologie, problematika, možnosti řešení, důvody regenerace, legislativní rámec, územní rozvoj, financování, databáze v obou zemích atp. Cílem práce bylo porovnat situaci brownfields v České republice a ve Francii. Metodika porovnání byla zvolena na základě vlastního uvážení po konzultaci s vedoucí práce. Pro porovnání byly uvedeny 2 případové studie. Za Českou republiku byl zvolen brownfield Strakonické přádelny, u kterého byly charakterizovány (historie, popis objektu, důvod zániku a návrhy využití, které byly zkonzultovány se zástupci veřejné správy (např. s vedoucí odboru rozvoje města, paní Ing. arch. Martou Slámovou), i s náhorně vybranými respondenty, se kterými byl proveden dotazník, o kterém bude řeč v následující subkapitole. Na primární budoucí využití v podobě technologického parku byla provedena SWOT analýza. Ve Francii byl pro demonstraci vybrán rovněž areál bývalé textilní firmy transformovaný na vědeckotechnologický park. Autorka práce oba areály opakovaně navštívila kvůli dalšímu možnému zdroji informací a pořízení fotodokumentace. Výběr francouzského brownfield probíhal dříve, ale během pobytu byly vytypovány a sehnány údaje pro 3 vhodné kandidáty k demonstrativním účelům. Teprve po prostudování literatury a vybrání brownfield v ČR byl jako francouzský příklad zvolen EuraTechnologies.

Pro snazší orientaci byly vytvořeny mapy v programu ArcMap 10.1.

5.1 Dotazník

Byl připraven dotazník zabývající se brownfieldem bývalé přádelny. Cílem bylo zjistit, zda je chystaný záměr v podvědomí občanů, získat názor na daný úmysl či autorkou navrhované záměry, případně zachytit jiné potřeby místních. Respondenti mohli vyjádřit svůj názor a také vybrat z několika možností, které by oni sami prosazovali. Otázky z dotazníku jsou uvedeny v příloze 1.

Dotazníky byly vytištěny celkem 90 x. Průzkum probíhal náhodným oslovováním respondentů ve dnech 8., 11. a 12. listopadu, v odpoledních hodinách, kdy se lidé vraceli ze zaměstnání. V sobotu 12. listopadu bylo dotazováno také v odpoledních hodinách. Byly kladeny otázky v centru města, na vlakovém nádraží, na Podskalí a na sídlišti Mír. Celkem se dotazníku zúčastnilo 72 lidí a 18 lidí ho odmítlo z různých důvodů vyplnit. Vyhodnocení je uvedeno v kapitole 6.3.5.

6. VÝSLEDKY

6.1 Vznik a vývoj brownfields v regionu Nord-Pas-de-Calais

Francouzské regiony čelí v 70. letech problémům sociálním, urbanistickým a průmyslové restrukturalizaci. Tyto jevy zasáhly především průmyslový region Nord-Pas-de-Calais (Caron et al. 2004), který měl od poloviny 19. století do 60. let 20. století významné postavení v Evropě díky svému průmyslovému zaměření (Vrubelová, Dražan 2012). Trvalé transformace výroby, přizpůsobení se technologickému vývoji a požadavkům trhu, způsobily náhlý a prudký zánik jeho velkých odvětví, kterými byly zejména: hutnictví, těžební a textilní průmysl, o něco méně pak strojírenství. V 80. letech zde provozy zanikají ještě více a pro opuštěné budovy je obtížné znovu nalézt vhodné aktivity a rychle znovuvyužít tento prostor. Brownfield je zde hlavní problém, se kterým se potýkají jak městské, tak periferní zóny (Caron et al. 2004).

Textilní průmysl se rozprostíral nejvíce v aglomeracích Roubaix, Tourcoing a Lille, v Calais a na jihu bývalého departementu du Nord. V uhelné pánvi Bassin minier se koncentroval hutnický a těžební průmysl, hutnický navíc v údolí Sambre a Dunkerquois (Caron et al. 2004). Fenomén brownfield se v území objevoval nerovnoměrně a zdaleka neměl stejný význam ve všech odvětvích. Největší krize postihla oblast Bassin Minier, protože se zde koncentrovalo až 75 % těchto činností (Caron et al. 2004).

Báňské aktivity se rozkládají na velkých plochách a jsou doplněny často dodatečnými stavbami (Caron et al. 2004), proto krajině na severu Francie dominují struskové haldy, šachty (nejstarší pochází z roku 1850), dopravní infrastruktura na rozvoz uhlí, hornické vesnice se školami, sakrálními stavbami a ubytovnami pro horníky (Vrubelová, Dražan 2012). Brownfields z této oblasti představují rozsáhlé, velmi degradované prostory, někdy s kontaminovaným zemským podložím. Textilní brownfields jsou lokality menších rozměrů, snáze znovuvyužitelné, často umístěné v centrech aglomerací. Tyto brownfields mají vyšší potenciál na nalezení nové funkce po provedení revitalizace (Caron et al. 2004).

Postupné krize těchto sektorů, mezi lety 1970 a 1990, měly za následek nestabilitu místní ekonomiky a vytvořily vysokou míru nezaměstnanosti, zapříčinily vylidňování regionu, způsobily městské krize a snížení příjmu místním úřadům. Pozůstatkem bylo více než 1 200 opuštěných míst na ploše téměř 10 000 ha. Padesát procent známých francouzských brownfields se nachází právě v tomto regionu (Caron et al. 2004) a polovina z nich jsou brownfields po důlní činnosti (Toybou).

Arondissement	Povrch (ha)	Zastoupení (%)
Avesnes	474	6
Cambrai	153	2
Douai	1 141	14
Dunkerque	290	4
Lille	307	4
Valenciennes	2 254	27
Celkově département Nord	4 619	56
Arras	449	5
Béthune	1 210	15
Boulogne	53	1
Montreuil	73	1
St. Omer	242	3
Calais	20	0
Lens	1 568	19
celkově département Pas de Calais	3 615	44
celkem region NPdC	8 234	100

Tabulka 15: Regionální rozdělení průmyslových brownfields podle arrondissementů v roce 1983. Arrondissementy odpovídají přibližně českým okresům.

Zdroj: CARON et al. (2004), vlastní zpracování

Důležité etapy v přístupu revitalizace průmyslových brownfields v regionu:

Období do roku 1983

Velké státní podniky, zejména Charbonnages de France (CDF, Francouzské uhelné doly) a velké průmyslové skupiny vlastnily více než 3/4 brownfields v regionu. To vedlo Regionální radu a stát k zahájení prvních úvah o národní potřebě revitalizace brownfields. V tomto období se uskutečnil pilotní projekt regenerací za pomoci CPER (Smlouvy mezi státem a regionem). Na zpracování Vládního dokumentu revitalizace brownfields (Rapport Lacaze), vydaným v tomto období, spolupracovaly nejpostiženější regiony, mezi nimi i NPdC (Doležalová 2015).

Období 1984 - 1988

Cílem politiky řízené státem ve spolupráci s regionální radou NPdC bylo dosáhnout u brownfields takzvaného „nulového stavu“. Tato politika nespočívá pouze v demoličních akcích, ale rovněž usiluje o zpětné oživení degradovaného průmyslového dědictví a následný návrat na trh nemovitostí. Snahou je opuštěné průmyslové prostory přeměnit na tržně využitelné pozemky, které pomocí veřejných prostředků povedou k vytvoření nových činností či pracovních příležitostí. V letech 1984 až 1988 bylo v regionu revitalizováno přibližně 1 250 hektarů (Caron et al. 2004).

Období 1989 – 1993

V roce 1990 vzniklo EPF NPdC, které se výrazně činiло v přeměně rozsáhlých těžebních lokalit a průmyslových center v regionu. Specifickým problémem rozsáhlých území je jejich neatraktivita na trhu, což vedlo veřejné subjekty v 90. letech k odlišným přístupům:

- pro území, pro které lze snadno najít nové využití, bylo přenecháno řízení revitalizace místním samosprávám.
- pro zbývající brownfields bez krátkodobých projektů, u kterých nebyla snadná a rychlá přeměna, se stát a region rozhodly ponechat iniciativu rekonverzí (Caron et al. 2004).

EPF NPdC měl za úkol vytvořit politiku rekonverzí pro brownfields které zůstávají bez krátkodobého projektu (Caron et al. 2004). V prvních letech bylo na EPF převedeno za symbolickou cenu 2 800 ha pozemků, původně vlastněných CDC (Doležalová 2015). V rámci CPER byla EPF svěřena částka ve výši 33 milionů franků, která umožnila rekonverzi přibližně na 1 500 ha území. V daném období bylo regenerováno celkem 2 800 ha (Caron et al. 2004).

V tomto období zanikla většina velkých degradujících brownfields, zvláště průmyslové a těžební v uhelné pánvi Bassin Minier či v údolí de la Sambre. Stalo se tak hlavně z důvodů, které měly za následek zhodnocení těchto území, radikální proměnu image regionu pro ekonomické investory a snahu o navrácení důvěry místním obyvatelům, jenž jsou poznamenáni úpadkem jejich bývalých zaměstnavatelů (Caron et al. 2004). *Toto období činnosti EPF je nazýváno „etapou velkých průmyslových úhorů, neboť byly rekultivovány rozsáhlé plochy po těžbě* (Doležalová 2015).

Na počátku 90. let regeneraci měst řešila města vlastními silami za pomoci soukromých investorů a EPF se jich neúčastnila. Takto byly regenerovány méně problematické objekty po textilním průmyslu v atraktivních lokalitách (Doležalová 2015).

Období 1994 – 1999

Mezi lety 1994 až 1999 patřily mezi priority tzv. environmentální brownfields a zachování dědictví po starých průmyslových budovách. Regenerace má na starosti stát a EPF, jež má od roku 1996 vlastní zdroje, které jí umožní převést pozemky ve prospěch místní samosprávy. V tomto období EPF upravilo přibližně 2 500 environmentálních brownfields, ale jejich celková plocha není známa. Tyto brownfields nemají očekávatelné využití v krátké době (5 let), ale je třeba je řešit kvůli potřebě zlepšení způsobu života obyvatel a prestiže řešeného území (Caron et al. 2004). Prostřednictvím CPERu bylo na regenerace poskytnuto státem 230 milionů franků, regionem 85 milionů a strukturálními fondy včetně evropských iniciativ 445 milionů franků. Dotace byly celkem 760 milionů a revitalizováno 2 500 ha ploch (Doležalová 2015).

Období 2000 – 2006

V tomto období se rekonverze staly součástí globálního přístupu úprav degradovaných prostor. Mezitím EPF poskytuje podporu ve třech strategických osách, které zařadila do svého programu (Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière 2000 - 2006) (Caron et al. 2004).

- První osou byla politická podpora regenerací ze strany veřejných institucí zaměřených na ochranu a tvorbu životního prostředí. Do této osy EPF zapojuje pozemky, které nemají komerční využití v budoucnu (Doležalová 2015), Strategie, která umožnila začlenit haldy Francouzských uhelných dolů. (Caron et al. 2004).
- Druhá se týkala velkých ekonomických projektů regionálního významu. Jednoduše řečeno se jedná o přípravu ploch pro strategické investice (obdobně jako strategické zóny v ČR).(Caron et al. 2004)
- Třetí osa se zaměřovala na projekty městské regenerace. Pro EPF finančně, časově a organizačně nejnáročnější projekty a jejich proporce neustále narůstá (Doležalová 2015).

Období 2007 - 2013

V tomto období byl rozpočet EPF 383 milionů eur na regenerace převážně městských brownfields (Doležalová 2015).

Mezi lety 1990 - 2004 bylo za pomoci EPF zregenerováno suverénně nejvíce důlních brownfields (4 570 ha (96 %) z původních 4 752 ha). Přejod od regenerací, respektive rekultivací důlních brownfields k degradovaným městským oblastem se odráží na snížení plochy degradovaných území a vyšší finanční náročnosti projektů regenerací (Doležalová 2015).

Současnost

V současné době jsou projekty městských regenerací spíše v oblastech, kde je nedostatečná poptávka investorů nebo kde je degradace příliš velká. EPF už několik let realizuje pilotní velké městské projekty podporované státními programy: Velký

urbanistický projekt Roubaix-Tourcoing o rozloze 100 hektarů a Plate-forme Multimodale v Dourges o rozloze 340 hektarů (Doležalová 2015).

Přehled zregenerovaných ploch pomocí EPF v jednotlivých programových obdobích CPER mezi lety 1991 a 2004:

Období CPER	Počet zregenerovaných ploch EPF v (hektarech)
1989 - 1993	1 546
1994 - 1999	2 540
2000 - 2006	666
celkem	4 752

Tabulka 16: Přehled zregenerovaných ploch pomocí EPF v jednotlivých programových obdobích CPER, mezi lety 1991 a 2004

Zdroj: (Osman et al. 2014), vlastní zpracování

6.2 Případová studie Projekt EuraTechnologies

6.2.1 Historie

Budova le Blan-Lafont se nachází na území, které bylo do 19. století využíváno jen částečně kvůli mokřadům. Na konci 19. století se zintenzivněla výstavba díky rozsáhlému drenážnímu systému a rozvoji industrializace. Vznikající průmyslové továrny na břehu řeky Deûle přilákaly nové obyvatelé. Vytvořením přístavu a dokončením kanálu Deûle v roce 1956 se čtvrť Bois Blancs stala ostrovem. V posledních desetiletích 20. století se oblast začaly vznikat brownfields (www.popsu.archi.fr/sites).

Historie budovy le Blan-Lafont

Budova Le Blan-Lafont je centrální budovou technologické čtvrti. Vznikla ze dvou starých textilních továren La Font a Le Blan postavených na konci 19. století. Estienne (2008) uvádí, že továrna podlehla krizi bavlněného průmyslu, a následně byla roce 1983 uzavřena. Stala se jednou ze sedmi největších přádelen bavlny ve Francii a zaměstnávala téměř 2 500 pracovníků (www.popsu.archi.fr/sites).

6.2.2 Lokalita

Nachází se mezi městy Lille a Lomme západním směrem od Lille, podél řeky Deûle, ve čtvrti Bois-Blancs (www.popsu.archi.fr/sites), která si zasloužila titul ekologické čtvrti Écoquartier.

6.2.3 Popis objektu

Továrna le Blan-Lafont byla revitalizována v rámci 1. fáze projektu EuraTechnologies Rives de la Haute Deûle, pro kterou byla vymezena zóna ZAC a řešila území o velikosti 25 ha (www.lillemetropole.fr). Budova s typickou červenou fasádou je místem a symbolem průmyslového dědictví regionu (www.popsu.archi.fr/sites).



Obrázek 5: Budova le Blan-Lafont
Zdroj: vlastní



Obrázek 7: Budova le Blan-Lafont detail
Zdroj: vlastní

5.2.4 Kroky vedoucí k revitalizaci

Nejprve byla provedena v roce 1988 první územní studie Rives de la Haute Deûle (www.popsu.archi.fr/popsu1). Z počátku 90. let si ve strategii aglomerace Lilleoise (la Ville Renouvelée), do které území spadá, kladli cíle na vytvoření pevné evropské vazby (trasa TGV Paříž - Brusel se zastávkou v Lille), dostupnosti, kvality (přeměna degradovaných čtvrtí), ekonomického rozvoje a solidarity. Aglomerace prošla v 90. letech 20. století intenzivní transformací. Dříve dominující textilní a těžební průmysl byl postupně nahrazován službami s vyšší přidanou hodnotou, vědou a výzkumem, dopravními a logistickými službami (Veselý 2005).

Následně odbor územního plánování LMCU (Lille Métropole Communauté urbaine, aglomerace Lilleoise) započal v roce 1999 řešit projekt, který starosta Pierre Mauroy částečně v daném roce představil jako koncept velkého regionálního projektu v srdci metropole (grand projet régional au coeur de la Métropole), předběžně nazvaný EuraTechnologies, ale detailněji byl charakterizován později (www.popsu.archi.fr/popsu1).

Projekt EuraTechnologies et les Rives de la Haute Deûle se objevil v dokumentu územního plánování Schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille métropole (pozdějším SCOT) společně s dalšími 5 velkými rozvojovými projekty aglomerace Lilleoise. (www.scot-lille-metropole.org/IMG). V tomto dokumentu byl kladen důraz na maximální využití brownfields a na splnění podmínky sociálního bydlení, strategického dopravního napojení metropole a posílení veřejné hromadné dopravy, ochrany životního prostředí (budování parků na rozsáhlých rekultivovaných plochách) (Veselý 2005). Byla zde snaha o skloubení dvou hlavních cílů: městské rezidenční obnovy a ekonomického rozvoje (www.popsu.archi.fr/popsu1).

V roce 2003 byla vytvořena zóna ZAC des Rives de la Haute Deûle o velikosti 25 ha a LMCU svěřuje ZAC společnosti SORELI (www.popsu.archi.fr/popsu1). Veřejná správa podepsala se SORELI smlouvu o veřejných úpravách v ZAC (Convention publique d'aménagement) a radou LMCU byl schválen místní urbanistický plán (PLU les Rives de la Haute Deule), ve kterém mohou být vymezeny prioritně řešené zóny (www.popsu.archi.fr/sites).

Revitalizace EuraTechnologies (25 ha) je tedy první částí velkého projektu zvaného Eura Technologies et Rives de la Haute Deûle (celkem se měla rozkládat na 100 ha) www.popsu.archi.fr/popsu1. V současnosti se předpokládá celková rozloha úprav na 152 ha (www.lillemetropole.fr). Program v 1. fázi projektu spočíval v revitalizaci brownfields, zpřístupnění k Le Blan-Lafont, plánování okolí, vzniku ubytování a prvních terciárních programů v časovém období 2004 - 2012. V roce 2009 byl otevřen vědeckotechnický park (www.euratechnologies.com/histoire).

Operace ZAC stála 60 milionů eur (nákup pozemků, vyvlastnění, demolice, sanace a vybavení). Tento dlouhodobý investiční projekt nepřinesl návratnost ihned. Patnáct milionů eur poskytl stavební investor, a 45 milionů eur LMCU (města a region).

Revitalizace Le Blan- Lafont stála 40 milionů eur. LMCU získala finance od Conseil Général du Nord (Generální rady departementu Nord) (www.popsu.archi.fr/sites).

Aktéři:

politici: město Lille, Lomme, LMCU

techničtí: SORELI (www.popsu.archi.fr/popsu1)

5.2.5 Současné využití

EuraTechnologies je střediskem komunikačních a informačních technologií. Zabývá se high-tech technologiemi, výzkumem, komercí, textilními vlákny budoucnosti, demonstrativními laboratořemi, START-UPy a multimédií. Její ambicí je překonat metropolitní význam a dosáhnout úrovně evropského významu (www.popsu.archi.fr/sites). Obsahuje 265 podniků, má 3 500 zaměstnanců, udržuje 50 partnerství, má k dispozici 600 a podporu 160 milionů eur z fondů. Inkubátory vyprodukuje více než 100 projektů ročně a urychlí více než 60 START-UPů za stejné období. Každoroční akce, kterých bývá průměrně 500, navštíví více než 60 000 návštěvníků. (<http://www.euratechnologies.com>) Výhodou je monofunkční využití (komerce, kanceláře, ...).

6.3 Případová studie Přádělna

6.3.1 Historie

Město Strakonice je známé především svojí průmyslovou výrobou. Je pro něj charakteristický textilní průmysl, zejména výroba takzvaných fezů v závodě Fezko, které se vyvážely především do zahraničí, a počátkem 20. století se ještě připojila strojírenská výroba produkovaná v tamní ČZ (České zbrojovce), kde se nejprve vyráběly zbraně a poté světoznámé motocykly (Cvrček 1989).

Zmínky o textilní výrobě ve Strakonících pochází z období více než před 500 lety. Místní řemeslníci zde vyráběli punčochy, rukavice, kamizoly či birety. První fez byl vyroben v roce 1807 lokálními výrobci. Historie textilního areálu Na Dubovci sahá do roku 1899, kdy sloučením několika velkých textilních firem byla založena Akciová společnost rakouských továren na fezy se sídlem ve Vídni.

Po vzniku Československa se v roce 1920 její sídlo přesunulo do Strakonice. Podnik i areál se rozrůstaly a portfolio firmy tvořily nejenom fezy, ale i příkrývky, vlněné látky, barety, čepice, pletené výrobky atp. (Stejskalová 2012).

Budova přádelny byla postavena v roce 1938. Vznikla na místě bývalé přádelní haly, která v roce 1935 zcela vyhořela. Výstavbu provedly tehdejší Podnikatelské stavby Strakonice na návrh arch. Č. Prokopa pod vedením stavebního inženýra L. Prokopa. Do roku 2011 zde firma Fezkotex a.s. provozovala výrobu kožešin. Poté se firma rozhodla přesunout provoz do jiného výrobního areálu ve Strakonicih a tato budova byla nevyužívaná. Od roku 2016, kdy přádelnu koupilo město ji pronajímá jako skladovací prostory a generuje tím zdroje na nejnntnější provozní náklady (Janouš 2015).

6.3.2 Lokalita

Tovární hala leží na soutoku řek Otavy a Volyňky v místě zvaném Na Dubovci, nedaleko historické památky Strakonického hradu, který ho obklopuje ze severní strany. Toto umístění industriální stavby velice degraduje historicky významné prostředí. Z východní části areál lemuje řeka Volyňka. Strategická poloha u řeky je z důvodu přístupu k vodě, která byla pro výrobu podstatná. Z jižní strany uzavírá areál železniční trať a ze západu hraničí s bývalým panským statkem. Zájmové území se nachází v širším okruhu centra města.

Pro přehlednost byla v tabulce 12 vytvořena SWOT analýza, která přehledně popisuje danou problematiku objektu přádelny.

Silné stránky:	Slabé stránky:
<ul style="list-style-type: none"> - funkcionalistický vzhled budovy - umístění v širším centru města - dobré napojení na infrastrukturu - estetika vodních prvků - hranice mezi městem a krajinou - nově vybudovaná cyklostezka podél řeky - v blízkosti kulturní památky, kino, obchody 	<ul style="list-style-type: none"> - poloha v záplavovém území - objekt v dezolátním stavu - velké náklady na regeneraci - nachází se ve starém průmyslovém areálu
Příležitosti:	Hrozby:
<ul style="list-style-type: none"> - rozvojový potenciál - vznik pracovních příležitostí - prostor pro chybějící média (sportoviště, muzeum techniky, ateliéry, laboratoře) 	<ul style="list-style-type: none"> - hrozba povodní - velké riziko kontaminace - monofunkční území

Tabulka 18: SWOT analýza přádelny
Zdroj: (Brůžková 2016).

6.3.3 Popis objektu

Přádelna je pětipodlažní budova postavena ve funkcionalistickém stylu. Konstrukci budovy tvoří železobetonový skelet s deskovými trámovými stropy. Největší zajímavostí jsou železná okna s větracími křídly, která tvoří prosklené pásy po celém jejím obvodu. Půdorys objektu je 30,3 m x 24,5 m. Budova je vybavená výtahem o nosnosti 1 000 kg a její vytápění zajišťovalo ústřední topení. Podle odborníků byla ve své době vrcholem průmyslové architektury (Janouš 2015, Strakonice.net.cz).



Obrázek 6: Budova bývalé přádelny Fezko v roce 2016
Zdroj: vlastní

Budoucí využití očima představitelů města:

Budova se nachází v rozlehlém areálu, který je z majetkového pohledu velice členitý. Město Strakonice v roce 2016 koupilo budovu přádelny od firmy Fezкотex a.s. s přílehlými objekty a pozemky za 12 milionů korun. O tuto nemovitost se dle slov starosty ucházelo více zájemců, ale město ji odkoupilo z toho důvodu, aby mohlo samo rozhodnout o jejím dalším využití. V prvopočátcích mělo město v plánu ji revitalizovat na multifunkční objekt, kde by se nacházelo komunitní centrum, výstava věnující se historii strakonického průmyslu (výroba motocyklů a textilu) či knihovna (Janouš 2015, (<http://www.strakonickaverejnost.cz/node/297>)).

Pozdější plány směřují k tomu, že se ke zmíněným záměrům vybuduje ještě technologický park. Vedení města Strakonice si nechalo zpracovat prvotní studii od firmy Smart Dialog s.r.o, ve které si nechalo vyhodnotit vhodnost umístění technologického parku do budovy přádelny.

Přibližné náklady na revitalizaci jsou odhadovány na 90 - 130 mil. Kč.

Tímto projektem si představitelé města slibují oživení zájmu u dalších investorů a s tím spojený příliv nových investic. Záměrem je rovněž vytvoření nových pracovních míst a prostor pro vzdělávání či rekvalifikace obyvatel v oborech, ve kterých najdou v daném regionu uplatnění. Jedná se zejména o podporu technického vzdělání, jejichž absolventů je v regionu stále nedostatek.

Při znovuoobnovení přádelny je pro radní města tedy cílem vybudovat multifunkční prostor, kde vzniknou primárně technologická zázemí, která přispějí k rozvoji firem podnikajících v odvětvích vycházejících z regionálního průmyslu. Jednalo by se hlavně o vývoj materiálů využívaných v textilním a strojírenském průmyslu. Dále by v technologickém parku našly zázemí menší firmy, které chtějí prezentovat svůj rozvoj například v podobě START-UPů, a také by vznikl prostor pro pořádání vzdělávacích programů, přednášek či workshopů (studie přádelna). V tabulce XX je uvedena SWOT analýza, která charakterizuje možnost budoucího využití přádelny jako technologického parku.

Silné stránky:	Slabé stránky:
<ul style="list-style-type: none"> - možnost navázání spolupráce s velkými průmyslovými podniky ve městě - dlouholetá tradice města v oblasti textilního a strojírenského průmyslu - zázemí technických škol 	<ul style="list-style-type: none"> - nákladná investice (90 - 130 mil. Kč) - absence univerzity ve městě (nejbližší JČU 55 km, ZČU 79 km) - potřebná investice z více zdrojů - technologický park již existuje ve 20 km vzdáleném Písku - absence silného partnera pro uskutečnění projektu
Příležitosti:	Hrozby:
<ul style="list-style-type: none"> - vznik pracovních míst - příliv nových investorů - regenerace průmyslového brownfield - zviditelnění města v oblasti podpory výzkumu a podnikání - vybudování multifunkčního prostoru - využití dotačních titulů 	<ul style="list-style-type: none"> - neudržitelnost projektu - zadlužení města - riziko vracení dotací při nesplnění daných podmínek - prodražení investice z důvodů nutnosti asanace budovy

Tabulka 18: SWOT analýza přádelny
Zdroj: vlastní

6.3.4 Návrhy pro využití přádelny

6.3.4.1 Varianta 1

Dle územního plánu Strakonice z roku 2011 je pro zájmovou oblast vhodné najít využití v podobě regenerace na občanské vybavení či vytvoření nových pracovních příležitostí. Funkční plocha budovy cca 5 000 m² situovaná v přízemí a čtyřech patrech nabízí velký prostor pro budoucí využití. Dle zmíněného územního plánu by zde mohl vzniknout komplex prvků občanské vybavenosti (<http://www.strakonice.eu>).

6.3.4.2 Varianta 2

Další variantou by mohla být výstavba bytového domu navrhovaná studenty architektury. Poptávka po bytových jednotkách je ve Strakonících neuspokojena, ale dle slov Ing. Arch. Marty Slámové situace s nedostatkem bytů ve městě není tak špatná jako před 10 až 15 lety. Výstavba bytů na zelené louce by v tomto případě byla zřejmě levnější, ale problematika s regenerací průmyslového brownfieldu by se

musela opět odložit. Daná využitelná plocha by nabídla prostor k vybudování mnoha bytů o různých rozměrech. Vhodným zásahem architekta by si budova mohla ponechat svůj funkcionalistický či průmyslový vzhled. V přízemí přádelny by bylo možné vybudovat kryté parkoviště jako vítaný benefit pro budoucí obyvatele.

Dle Ing. Arch. Marty Slámové město řeší výstavbu bytů řízenou územním plánem, ve kterém jsou vyznačeny plochy v západní části města, případně prolukami.

6.3.4.3 Varianta 3

Z dostupných údajů a znalostí se autorka práce pokusila navrhnout polyfunkční využití dané budovy, které by uspokojilo jak představitele, tak i občany města.

Své zázemí by zde mohl najít například hudební klub. Ve Strakonících již jeden je, ale v současnosti nemá provozovatele. Z kapacitních důvodů je spíše nevyhovující, tak by mohl být využit právě tento brownfield. Pro jeho umístění jsou zde ideální podmínky z důvodu velkých prostor a dobrých akustických podmínek. Další výhodou vzhledem k možnosti hlukové zátěže je, že přádelna přímo nesousedí s obytnými domy, ale s továrními budovami a řekou.

Těžít z výhledu na město, které se nabízí ve čtvrtém poschodí, by mohla například kavárna či restaurace. Tato strategická poloha může přilákat zákazníky, kteří touží po nevšedním zážitku. Výhodou je i poloha vedle turisty hojně navštěvovaného hradu či nově budované cyklostezky na pravém břehu řeky Volyňky.

Další využití by zde mohla najít již zmiňovaná výstava motocyklů a historie textilního průmyslu. Kde jinde by měly vzniknout, než ve městě s jejich dlouholetou tradicí. Podniková výstava zbraní a motorek je součástí ČZ a.s. a je přístupná po domluvě či při dni otevřených dveří. Historie strojírenské a textilní výroby je také součástí stálé expozice Muzea středního Pootaví ve Strakonickém hradu, přístupná v turistické sezóně. Nebylo by na škodu vytvořit expozici zabývající se těmito odvětvími do prostor, které by byly přístupné po celý rok. Výstava by se mohla rozšířit například o historii vaření piva, jehož počátky ve Strakonickém pivovaru sahají do roku 1308 či zmínky o dudácích, které město také proslavili. V návaznosti na stálou expozici by bylo vhodné vybudovat místo také pro různé menší výstavy, vernisáže či přednáškové místnosti.

Absence kryté horolezecké stěny, takzvaného bouldru a jiných sportovišť by se mohla zakomponovat do revitalizace přádelny. Sportovní úsek by se rozšířil o další vnitřní sportovní aktivity jako jsou squash, badminton, prostory pro sálové lekce, atd... V návaznosti na sportovním úseku by bylo regenerační centrum se saunou, vířivkou, masážemi.

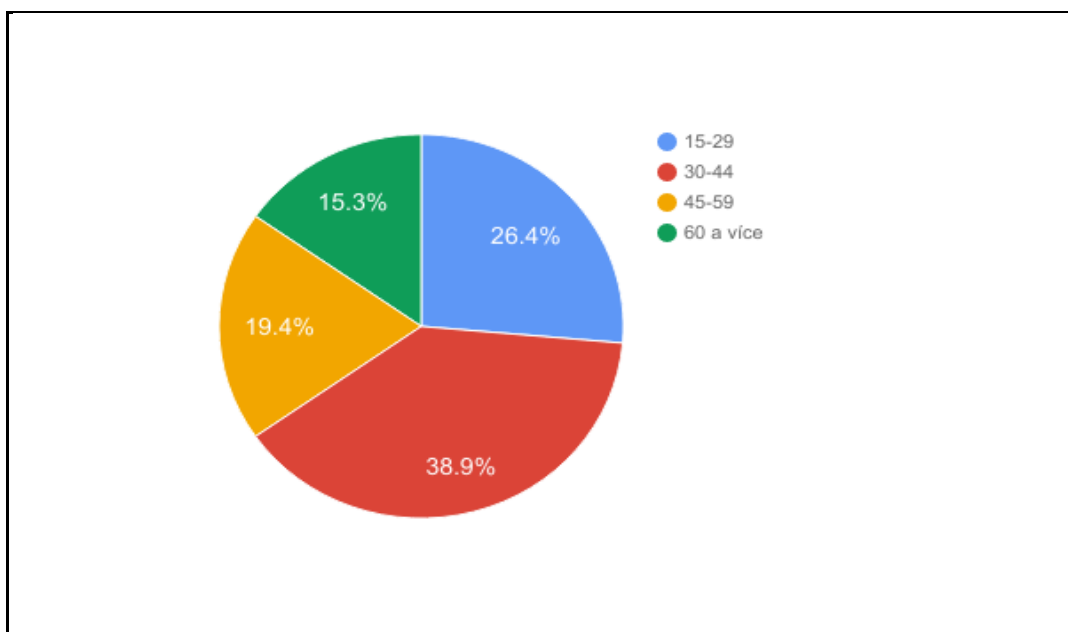
V poslední volné části by mohly vzniknout kanceláře či sdílené prostory pro veřejnost. Svě zázemí by tu mohli najít například začínající podnikatelé, lidé propagující kulturní dění ve městě či prodejci nabízející své regionální výrobky na farmářských trzích.

Variantu hudebního klubu autorka práce konzultovala také s městským úřadem a odpověď byla kladná, zejména z důvodu širšího zázemí města a zároveň nepřímou blízkosti bytových domů. Restaurační či kavárenské zařízení přichází také v úvahu, ale možnost umístění kavárny do nejvyššího patra a těžit tak z výhledu na město není pro představitele města tak podstatná. Z pohledu občanů nejčastěji padaly odpovědi na výstavní prostory, galerie, muzea (textilní výroby, motorek, historie Strakonice, strojírenského průmyslu) a komoditní centrum. Ze strany představitelů města, tento záměr přichází v úvahu třeba také proto, že v současnosti jsou zejména v letních měsících tyto prostory využívány nárazově k vernisážím, výstavám, ale také jako sklady. K návrhu sportovního centra s horolezeckou stěnou se autorka práce setkala spíše s negativním ohlasem ze strany představitelů i občanů, vyjma mladších ročníků v kategoriích 15 - 29 a 30 - 44 let. Regenerační wellness centrum bylo zamítnuto kvůli plánované modernizaci plaveckého stadionu Starz, kde budou tyto služby k dispozici. Na návrh pronájmu kanceláří a sdílených veřejných prostor se autorka shledala s kladnou odpovědí, protože právě tyto prostory budou samozřejmou součástí plánovaného vědeckotechnologického parku.

V dubnu 2017 má vyjít nová studie budovy. Z prozatímních informací a dostupných zdrojů je patrné, že v zájmu všech je vytvořit polyfunkční rentabilní prostory. V současnosti se prověřují dotační tituly pro realizaci technologického parku a hledají se kontakty na firmy, smlouvy se plánují také s vysokými školami, především s ČVUT, Textilní fakultou TUL, a Západočeskou univerzitou. Dle architektů města si daná lokalita zaslouží více než jen firemní zázemí. Jedná se o zázemí hradu, sousedství s národní kulturní památkou, tudíž by tato budova měla být s určitou návazností na hrad. Konceptní strategickou otázkou je vyhoštění podniků, protože je zde bariéra volného přístupu do krajiny.

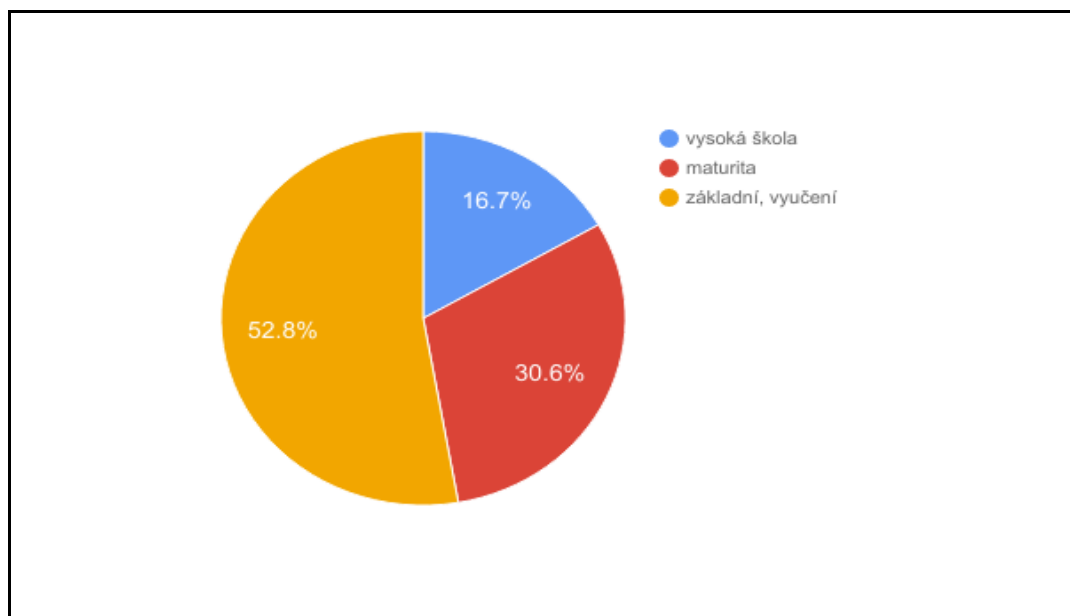
6.3.5 Vyhodnocení dotazníku

Na dotazník odpovědělo 28 mužů a 44 žen ve čtyřech věkových kategoriích (15-29, 30-44, 45-59 a 60 let a více). Nejčetněji odpovídala věková skupina 30-44 let, ve které bylo dotazováno 28 respondentů. V ostatních škálách bylo dotazováno následovně: 15-29 let (19 respondentů), 45-59 (14 respondentů) a v kategorii 60 let a více odpovědělo 11 dotazovaných.



Graf 2: Věkové skupiny dotazovaných
Zdroj: vlastní

Vysoko školsky vzdělaných bylo 12 respondentů, na ukončené středoškolské s maturitou odpovědělo 22 respondentů a se základní školu nebo vyučením odpovědělo 38 lidí.



Graf 3: Úroveň vzdělání dotazovaných
Zdroj: vlastní

Čtvrtou otázkou bylo místo bydliště, kde možná vlivem dotazování na nádraží překvapivě nejvíce respondentů spadá do kategorie b, tedy obce vzdálené od Strakonice do 15 km vzdušnou čarou (celkem 36 respondentů), přímo ze Strakonice bylo 28 respondentů, v kategorii c a d, tedy (dále v JČK, a mimo JČK) bylo 6 respondentů.

Na otázku, zda slyšeli o plánovaném záměru revitalizace brownfieldu bývalého Fezka, respondenti odpověděli 51 x ano a 21 x ne. Jestliže odpověděli kladně, autorka se zeptala na plánovaný záměr. Třicet sedm respondentů odpovědělo, že plánovaný záměr zná, a z těchto 37 se 32 strefilo do plánovaného záměru města. Čtrnáct lidí ho nezná. Na otevřenou otázku, co by si představovali sami, autorka práce zapisovala pouze ty odpovědi, které nejsou uvedeny v následující nabídce možností otázky č. 7. Mezi ně patřilo nejčastěji: zbourat (celkem 12x), zbourat a postavit parkoviště (9x), zbourat a vytvořit park (celkem 3x), tržnice (celkem 3x), paintball (celkem 2x), aquaponická farma celkem (1x).

Poslední otázku autorka podávala tak, že možnosti četla a umožnila vybrat více variant.

Budoucí využití:	Počet hlasů:
Muzeum, galerie	56
Občerstvení, restaurace, kavárna	29
Hudební klub	27
Sportovní využití	16
Technologický park	28
Pronájem kanceláří	16
Obchodní aktivity	37
Wellness aktivity	9
Bytový dům	28

Tabulka 17: Vyhodnocení dotazníku
Zdroj: vlastní

Podle terénního dotazování suverénně zvítězilo zřízení muzea nebo galerie, tuto odpověď autorka práce zaznamenala napříč všemi věkovými kategoriemi, a to celkem 56 krát. Hudební klub prosazovaly zejména věkové kategorie 15 – 29 a 30 - 44 let. Druhá nejčastější odpověď padala na obchodní aktivity, kterou volili především místní občané. Dotazování probíhalo formou řízeného rozhovoru, aby se autorka mohla v případě nejasných odpovědí doptávat. Nejčastěji byli dotazováni lidé ve věku 30 - 44 let, kteří zároveň nejčastěji odmítli poskytnout dotazník.

7. DISKUZE

Francie je celosvětově považována za zemi, která se dokáže vypořádat s negativními nemovitými pozůstatky z minulosti a dokonce dané objekty dokáže poměrně dobře zhodnotit. Česká republika patří v dnešní době k částečně zkušeným zemím v revitalizaci brownfields, ale stále má co zlepšovat. Následující kapitola je věnována rozdílným situacím a přístupům k politice revitalizací v těchto zemích. Je zde také nastíněna potenciální možnost inspirace k řešení dané problematiky v ČR.

Obě sledované země používají odlišné názvy pro nevyužívané, chátrající, někdy degradované objekty. V ČR je pro tyto objekty zažitý pojem brownfield a ve Francii používají friche. V obou zemích neexistuje oficiální definice, tudíž pojmy lze obtížně porovnat, avšak v mnohých kritériích se shodují. Přestože se uvádí, že brownfield je celosvětově užívaný termín, z autorčiny vlastní zkušenosti Francie tvoří výjimku. Zástupci veřejné správy pojem brownfield téměř neznají a používají výhradně friche, podobně jako v příslušných francouzských publikacích.

Jak Francie, tak i Česká republika postrádají spolehlivou národní databázi, která by obsahovala stav a vývoj brownfields. V České republice byla sice před deseti lety vypracována vyhledávací studie, ale není pravidelně udržovaná (aktualizace, nezahrnuje všechny typy brownfields, nemapuje celé území ČR) a její výsledky jsou spíše nespolehlivé, protože odborné odhady výrazně převyšují výsledky o počtu brownfields uváděné ve studii. Ve Francii podobná databáze na národní úrovni neexistuje. V celonárodním měřítku jsou k dispozici evidence BASOL a BASIAS, které mapují degradované nebo potenciálně degradované plochy a lze ji přirovnat k české SEKM. V obou zemích existují náznaky lokální centrální databáze v obcích a krajích či regionech.

Pokud by se evidenční systém ve všech obcích sjednotil a databáze se stala povinnou, byl by to snad nejefektivnější způsob skutečného zjištění počtu a stavu brownfields v ČR. Na druhou stranu, jestliže se registrace nestane povinnou pro všechny obce ČR, ty s úspěšně vedenými databázemi budou pravděpodobně znevýhodněny, protože je snazší stavět na zelených loukách (Kramářová 2014). V ČR se brownfields sice dostávají čím dál více do podvědomí, ale stále se najdou občané a zástupci veřejné správy, kteří si nejsou vědomi možného potenciálu znovuvyužití brownfields v jejich katastrálních územích. V případě kvalitní databáze

stát může nastavit určitá přísná opatření, která omezí výstavbu na zelené louce, protože bude třeba využít primárně evidovaná, již jednou urbanizovaná území.

Brownfields v obou zemích vznikla v důsledku nezvládnuté situace ze strany soukromého i veřejného sektoru. Zatímco v průmyslových regionech Francie se začaly objevovat již od 30. let 20. století a celoplošně intenzivněji od konce 70. let, v ČR vznikaly ve větší míře o dvacet let později. Většina zdejších brownfields pochází z období socialismu, kdy se stavěly často zbytečně kapacitně naddimenzované areály. V obou zemích je nejčastější vznik vyvolán v důsledku nového prostorového rozmístění jednotlivých odvětví v sídlech, úpadkem vojenského napětí v Evropě a snižováním vojsk, vlivem suburbanizace a stěhováním obyvatel do periférií, a také díky technologickým požadavkům a zemědělské intenzifikaci a soběstačnosti.

V ČR jsou nejčetnější zemědělské brownfields, zatímco ve Francii se vyskytují jen zřídka. V zemi galského kohouta se nacházejí nejvíce v průmyslových regionech a ve městech, zemědělské regiony nejsou tímto fenoménem postíženy. Průmyslové brownfields jsou hojné v obou zemích. Podobně jako často kontaminované areály po těžební činnosti, rezidenční brownfields, železniční, administrativní a po občanské vybavenosti. Protože Francie je přímořský stát, poměrně častými pro tuto zemi jsou také přístavní brownfields (opuštěné loděnice, nástupiště, sklady nebo doky). Některé speciální vyčleňování, např.: lékařské nebo turistické brownfields atp. se neodlišuje v zemích, ale záleží na pohledu autora..

V ČR se nejvíce vyskytují v Libereckém, Jihomoravském, Ústeckém, Pardubickém a Moravskoslezském kraji (www.prazdnedomy.cz), ve Francii v regionech Nord-Pas-de-Calais, Rhône Alpes, Champagne-Ardenne, Lorraine a Île-de-France, čili v současných regionech Hauts de France, Grand Est a region Île-de-France (Doležalová 2015).

Další příčinou vzniku českých brownfields jsou jejich složité majetkové poměry. ČR nedisponuje institucí, případně nástrojem, který by umožňoval vyvlastnění majitele, popřípadě vlastníků bez zájmu o revitalizaci. Tento problém je v ČR poměrně častý i díky navrácení majetku formou restitucí (Doležalová 2015).

Podobně jako období vzniku, liší se také řešení revitalizace. Francie je zemí, která se řadí ke zkušeným v otázkách regenerace. První zkušenosti s revitalizacemi nabírala v 70. letech, kdy byly řešeny politiky regenerací centrálně a po provedení decentralizace státní správy byly přeneseny na úroveň regionů a měst. Prvotní

snahou bylo brownfields dostat do tzv. stavu „remise a l'état zéro“ neboli uvést do nulového stavu. Ve Francii se rozdělily na atraktivní (v centrálních částech měst) a problémové. O atraktivní se většinou postarali soukromí investoři a často je přetransformovali na komerční projekty. Vedle nich probíhaly projekty s využitím veřejných dotačních titulů. Nejpostiženější francouzské regiony začaly revitalizaci řešit prostřednictvím Smluv mezi státem a regionem CPER. Francie v posledních letech řeší revitalizace v souladu s TUR, který se začíná aplikovat také v ČR. Většina procesů zde probíhá už dlouhodobě a tím tato země nabrala četné zkušenosti a ověřila vhodné etapy směřující k co nejvhodnějšímu využití daných prostor a k jejich rentabilnímu financování (Caron et al. 2004).

V České republice se regenerace brownfields ve větší míře začíná řešit teprve na konci 90. let. Postupem času se ukázalo, že problém nevyužívaných nemovitostí není pouze bariérou rozvoje území, ale týká se více oblastí veřejné správy. V počátcích nebyl zájem investorů o daná území výrazný, omezil se jen na nejlukrativnější pozemky. Pozdější možnost čerpání peněz z EU zvýšila zájem veřejné správy aktivně podporovat regenerace. Přestože má za sebou vskutku povedené revitalizace těchto objektů, stále jich zbývá mnoho k vyřešení, a proto by se mohla inspirovat osvědčenými, efektivními nástroji využívanými ve Francii, protože další přehlížení ploch tohoto typu je v rozporu s principy TUR.

Výstavba na zelené louce bývá snazší, proto bude upřednostňována do té doby, než se znevýhodní dosavadní situace pomocí legislativy a pobídek fungujících v zahraničí. Je třeba účinný zákon na ochranu zemědělského půdního fondu ve vazbě na existující třídy ochrany půd a také motivace investorů přednostně využívat brownfields. V ČR zatím bohužel není dostatečně chráněná půda legislativně a žádný zákon nepodporuje přednostní využití brownfields před stavbami na zelené louce. Dalo by se teoreticky zabránit výstavbě tohoto typu pomocí vysokých poplatků, které poté budou určeny na revitalizace brownfields.

Suburbanizace se stala hlavním směrem rozvoje. Limitovat zábor půdy pomocí regulačního plánu, případně vydáním stavební uzávěry není dostačující. Z Francie si ČR může vzít inspiraci z inovativního zákona SRU, který uváděl, že pokud v obci neexistují zásady územní soudržnosti SCOT, nemohla být zastavěna žádná nová neurbanizovaná plocha. Výjimečně mohla být určena k zastavění neurbanizovaná plocha v okruhu 15 km od hranice území, které mělo zpracovaný SCOT (Doležalová 2004). Od ledna roku 2017 platí přísnější opatření pro obce.

Pokud nemají vytvořený SCOT, nemůže u nich být zastavěna žádná nová neurbanizovaná plocha. V PLU (Územním plánu obce) mohou být zase vymezeny speciální zóny, které budou řešeny prioritně a zároveň v nich bude platit stavební uzávěra na 5 let.

Ve Francii, podobně jako v dalších západoevropských vyspělých zemích jsou mnohem zkušenější v řízení a plánování změn především většího územního rozsahu než v ČR. Dlouhodobým vývojem a zkušenostmi se již dočkali zpětných vazeb. Jejich projekty jsou založeny na spolupráci všech aktérů, zatímco v ČR se teprve inspiroují evropskými projekty. Reformy veřejné správy ČR způsobily zrušení institucí využívaných k regeneracím brownfields. Obdobné instituce řešily stejnou problematiku, ale na území Francii. Většina dříve státních institucí byla vlivem privatizace buď zcela zrušena, nebo byla omezena jejich činnost. Docházelo ke ztrátě odbornosti. Navíc rozprodáním veřejného majetku obce neměly prostředky na vlastní projekty (Doležalová 2015).

Zásadní rozdíl mezi českým a francouzským územním plánováním spočívá v propojení ekonomického a státního, případně evropského strategického plánování. Francouzská legislativa územního plánování ukotvuje nejen klasické, ale také realizační nástroje s uskutečněním vytyčených záměrů. V ČR je ukotveno mnoho strategických a koncepčních dokumentů na národní, krajské i municipální úrovni, ale k docílení záměru chybí realizační část. Absence realizačních nástrojů se projevuje zejména u řízení velkých projektů revitalizací. Chybí zde nástroje pro prosazování regenerací jako primárního směru územního rozvoje obcí. České legislativní nástroje se relativně často ztotožňují s francouzskými, ale nejsou aplikovány systematicky.

ČR postrádá manažerskou roli municipalit mezi strategickým plánováním měst a plánováním územním. Chybí zde instituce pro rozvoj území a regenerace, kterou disponují ve Francii. Ve Francii je veřejná správa mnohem iniciativnější kvůli atraktivnější pozemků, proto investuje finance do veřejné infrastruktury, zatímco v ČR se většinou čeká na developera, který tuto výstavbu finančně podpoří. Ve Francii mají také transparentnější schůze, zasedání a soudy. V ČR nespadají regenerace brownfields do kompetencí jednoho ústředního orgánu, ale vždy minimálně tří ministerstev. Navíc v plánovací legislativě nejsou zakotveny žádné institucionální nástroje využitelné pro regenerace, ani tato legislativa nedisponuje zvláštními nástroji pro zásahy v území (s výjimkou ploch asanace) (Pospíšil 2014).

Francie je zemí, která má velký počet malých obcí, podobně jako ČR, které mají obdobné kompetence v oblasti územního plánování a rozvoje, ale v ČR nedisponují tak velkými i přidělenými prostředky. Ve Francii jsou obce od období zavedení decentralizace příjemci téměř všech místních daní (například daň z podnikání), a to je motivuje, aby se iniciovaly v přeměně brownfields na nové ekonomicky rentabilní aktivity. Dalším důvodem je postavení a znalosti francouzských starostů v územním rozvoji. Každý starosta chce za sebou zanechat kus něčeho, co bude viděno i příštími generacemi, proto se angažuje tolik při obnovách čtvrtí.

Dalším zásadním poznatkem je nedostatečná spolupráce veřejného sektoru se soukromým (vlastníky a investory). Tato skutečnost se autorce práce také potvrdila v rozhovorech s několika zástupci veřejné správy. Ve Francii již v 80. letech reagovali vybraní zástupci veřejné správy rychle, aby zatraktivnili lokality s výskytem brownfields, a to například změnou v územních plánech (monofunkční plochy změnili na smíšené) nebo snížili místní daně a poplatky pro přilákání investorů, zahájili spolupráci s nimi a s vlastníky. Partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP) ve Francii spočívá v rozdělení rizik a financování revitalizace mezi nimi, využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb. Na této bázi funguje městská rozvojová agentura SEM. O tento typ spolupráce PPP usiluje také Agentura CzechInvest. Partnerství podle ní spočívá ve využití brownfields veřejným sektorem, třeba i formou nájmu, protislužbou veřejný sektor zajistí podnikatelskou činnost. Prioritou Agentury je regenerace a využití je už jen „doplňkem“. Tento krok je pouze částečný, kdyby Agentura motivovala zároveň k novému využití zregenerovaných objektů, napomohlo by to například k vytvoření nových pracovních pozic.

S tím částečně souvisí další poznatek o komplexním přístupu k řešení, který je využíván v západoevropských zemích. Brownfields jsou třeba řešit mezirezortně a ne za pomoci jednoho správního orgánu. Jejich revitalizace by se měla stát součástí regionální politiky, která bude obsahovat také nástroje aplikovatelné při revitalizacích. Provázaný přístup napomůže k udržitelnosti projektu a může napomoci zlepšit celkové potřeby územního rozvoje a životního prostředí situaci lokality do budoucna (například vzhled, zaměstnanost, vybavení infrastrukturou, promíchání více společenských vrstev obyvatel, atp.). Jednoduše řečeno jde o propojení ekonomického, environmentálního a sociálního pilíře.

Přestože se v ČR začínají projektovat strategické průmyslové zóny, projekty jsou spíše v počátcích a zatím jsou známé spíše příklady revitalizací jednotlivých budov. Ve Francii se obnovují celé čtvrtě zcela běžně a proměňují se například v technologické, administrativní, univerzitní části měst atp., zatímco u nás vznikne po revitalizaci například jedna budova technologického parku často bez návaznosti na zbytek stávající čtvrti. Jako příklad lze uvést revitalizaci čtvrti EuraTechnologies a budovou plánovaného vědecko-technického parku ve Strakonících. Pro země střední Evropy jsou typické revitalizace spíše lokálního charakteru na místo toho, aby se pouštěly do komplexních přeměn zastaralých a nevyužívaných čtvrtí. Zároveň se ve Francii nestaví monofunkční, ale spíše se zaměřují na polyfunkčně laděné projekty z důvodu hrozby úpadku jednoho odvětví.

Ve Francii využívají pro revitalizace těchto objektů různých nástrojů a postupů, které prošly dlouhým vývojem. Samotná decentralizace na začátku 80. let umožnila přenést řešení této problematiky přímo na regiony nebo kompetentní města. Tento krok lze považovat za pozitivní, protože zástupci veřejné správy mohou prosazovat prioritní řešení vybraných brownfields dle svého uvážení, nikoliv z nařízení státu. Každý zástupce veřejné správy daného města zná problémy a rezervy více než představitelé nejvyšší, kteří v dané oblasti nežijí. Decentralizovaný systém je koordinovaný, sofistikovaný a komplexní, proto by ČR mohla načerpat také inspiraci v tomto bodě. Programy se staly součástí obnovy měst, jen nejpostiženější francouzské regiony mají dnes problematiku začleněnou v rozměrnějších regionálních strategiích.

Jedním z nejefektivnějších institučních nástrojů revitalizací brownfields jsou pozemkové banky EPF. Náplní tohoto nástroje na regionální úrovni je předpřipavit pozemky pro obce (nakoupení, upravení (sanace, uvedení do stavu nula, demolice, ozelenění), spravování a následný prodej pozemků místním samosprávám). Místní samosprávy na těchto upravených pozemcích realizují své připravené projekty. Součástí úpravy není zbudování infrastruktury, rozparcelování a pořízení územně plánovací dokumentace. EPF uzavírá rámcové dohody (convention cadre) s místními samosprávami, departementy a regiony. Instituce může využít předkupní právo nebo dát podnět k vyvlastnění. Pokud by něco podobného fungovalo v ČR, zamezilo by se věčným sporům o pozemky s nevyřešenými majetkovými poměry, na kterých sídlí brownfields, jehož majitelů je několik nebo vlastník nemá zájem o revitalizaci, a tak budova chátrá. Proces je realizován ve spolupráci s obcemi. EPF také slouží

jako zásobárna pozemkových rezerv. Je finančně nezávislá a dotována ze speciálně rozvojové daně TSE, příspěvků, darů, dotací, z výtěžku z prodeje regenerovaných pozemků atp. Díky této instituci dochází k přeměně brownfields do stavu srovnatelného s greenfields. V regionu NPdC nastala výrazná přeměna většiny brownfields právě prostřednictvím EPF (Doležalová 2015).

Nejčastěji používaný nástroj městských projektů regenerací ve Francii je Zóna koordinovaného rozvoje (ZAC), jejímž úkolem je připravit v rozvojových zónách pozemky pro novou výstavbu, vybavit je a poté je prodat. Projekt v Zacu může realizovat veřejný, soukromý či poloveřejný developer. Orgány veřejné správy uzavřou s developerem závaznou smlouvu. V případě, že ji nedodrží, obec má nárok na samostatnou realizaci projektu. V těchto zónách si developer nemusí kupovat pozemky dopředu, lze je například zaplatit později nebo vůbec a pozemky se stanou pouze součástí projektu. Další výhodou je možnost využití vyvlastňovacího práva u projektů, které mají statut veřejné prospěšnosti (DUP, Déclaration d'utilité publique), která se aplikuje v případech spekulativního chování vlastníka. Majiteli je zaplacen částka ve výši cen okolních pozemků. ČR nedisponuje nástrojem podobným ZACu, ale teoreticky lze aplikovat kombinaci nástrojů: územního plánu, územní studie nebo regulačního plánu, plánovací smlouvy a dohody o parcelaci, případně nástroje asanace.

V obou zemích je patrná přeměna od produkčních činností směrem ke spotřebním. V ČR se brownfields často přeměňují na plochy občanské vybavenosti, smíšené zóny a průmyslové zóny, které se přemísťují na okraj a mění se jejich charakter. Nově se transformují například na rekreační aktivity a alternativní elektrárny. Podle Czechinvestu se transformují nejčastěji na smíšené průmyslové funkce (lehký průmysl, služby) a smíšené městské funkce (služby, bydlení). Ve Francii silně dominuje přeměna na rezidenční plochy díky politice bydlení, která přišla spolu se zákonem SRU a v každé obci mají povinnost zajistit alespoň 20 % z veškeré kapacity pro sociální byty, včetně jejich zakomponování do bohatých čtvrtí. Dále se zde brownfields transformují na aktivity vzdělávací, kulturní, parky a veřejný prostor. Z rozhovoru s panem Toybou Irfani z odboru územního plánování aglomerace Lilleoise vyšlo najevo, že se i ve Francii upřednostňují rentabilní a estetické aktivity. Například obrovský nedostatek parkovacích míst v Lille se přeměnou brownfields neřeší. Většinou je upřednostněno bydlení, nejlépe sociální, případně parky.

ČR by se mohla více začlenit do evropských programů, například do programu REVIT, kvůli inspiraci ve výměně názorů zástupců veřejného sektoru, soukromých developerů a obyvatel. Výhoda spolupráce spočívá v udržitelnosti a efektivnosti. Nástroje jsou více začleněny a zkoordinovány (například nové způsoby financování). Udržitelnost spočívá v multifunkčním rozvoji, eliminaci škod na životním prostředí a ochraně přírodních zdrojů v okolí brownfields.

Česká republika se přihlásila jako bývalý vlastník podniků k právní odpovědnosti za významnou část starých ekologických škod vzniklých před rokem 1989. Státní zodpovědnost měla rozporuplný dopad, protože někteří investoři projevíli zájem jen z důvodu státních závazků. Ve Francii se postaví do čela sanací stát zcela výjimečně v případě, že původce znečištění neexistuje.

Nová legislativa a veřejná správa ČR vznikající po roce 1989 nebyla schopna ihned navázat na fungující Západoevropský územní rozvoj postavený na různých formách nástrojů a institucí, prosazující veřejný zájem v případě nefungujícího tržního prostředí. ČR postrádala leadra na národní úrovni, MMR se neujalo koordinační role, přestože do jeho kompetencí regenerace spadají. Na jeho místo nastoupila agentura Czechinvest. MŽP se ujalo sanací nejvíce postižených krajů a do aktivit se zapojil také (kraj Moravskoslezský). V zájmu bylo prosadit Západoevropské nástroje (například rychlejší změny územních plánů, širší možnost využití vyvlastnění, prosazení veřejného zájmu regenerací), ale ČR k těmto krokům dosud nedospěla. Města, na která byl převeden majetek armády nebo státu, se ho spíše zbavovala, aby mohla financovat projekty v suburbii a téměř žádné město nepokračovalo v politice pozemkových rezerv. Rozvojové městské aktivity málokdy vedly k zapojení strategických pozemků pro regenerace (Doležalová 2015).

8. ZÁVĚR

Hlavním cílem práce bylo porovnání situace brownfields v ČR a ve Francii. Rozdílů je velká řada. Samotný pojem brownfield (ve Francii zažitý ekvivalent friche) nemá ani v jedné zemi legislativně ukotvenou jednotnou definici. Databáze v obou zemích jsou nedostatečné, postrádají jednotnou, celoplošnou a pravidelně aktualizovanou inventarizaci objektů tohoto typu. Z hlediska původního využití převládají v ČR zemědělské, které jsou ve Francii zanedbatelné. Ve Francii mají největší zastoupení brownfields průmyslové.

Období jejich vzniku je také odlišné. V zemi západní Evropy se začaly vyskytovat dříve a zároveň se dříve začaly revitalizovat (koncem 70. let 20. století). V současné době mají většinu francouzských průmyslových brownfields (brownfields první generace) již zrevitalizovanou a řeší se regenerace tzv. brownfields 2. generace, tedy brownfields, které jsou součástí městských politik. V ČR se ve větší míře začaly řešit teprve po roce 2000. Vznik brownfields v obou zemích je vyvolán v důsledku strukturálních ekonomických změn společnosti a pro ČR jsou velmi specifickou příčinou také složité majetkoprávní poměry. Tento problém je častý díky navrácení majetku formou restitucí.

Francouzský systém řešení brownfields je výrazně decentralizovaný. Nejpostiženější regiony pro revitalizaci využily a stále využívají Smlouvy mezi státem a regionem CPER a disponují veřejnými pozemkovými organizacemi EPF. Regeneracím výrazně napomohla spolupráce veřejného a soukromého sektoru prostřednictvím SEM, výrazná podpora veřejného sektoru (úsilí, financování), doplněním legislativních nástrojů o strategické plánování a také podpora nepřímých daňových nástrojů. Nejpoužívanějším nástrojem při řešení regenerací brownfields je nástroj ZAC, tedy předpřipravení pozemků pro novou výstavbu. V ČR se řeší regenerace ve velké míře pomocí podpory z fondů EU a stále se spoléhá na vyřešení dané problematiky primárně pomocí soukromého sektoru. Ze západoevropských zkušeností je patrné, že na revitalizaci výhradně soukromým sektorem lze spoléhat pouze u lukrativních lokalit. Proto je velká potřeba podpory ze strany veřejné správy.

9. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

AL (2007): Planeta, odborný časopis pro životní prostředí. Regenerace brownfields. MŽP, Praha, vol. XV, iss. 3, 20 p.

AL (2012): Brownfield revitalisation methodology. Faculty of Arts of the University of Maribor, 96 p.

AL (2013): Analyse de la prise en compte de la biodiversité dans les projets de reconversion de friches urbaines. Rapport final du 04 février 2013. ADEME, 145 p.

AL (2013b): Strategie regionálního rozvoje ČR 2014-2020. MMR, Praha, 150 p.**AL (2014):** Le fond Européen de développement régional 2014-2020 en France. GDS Imprimeurs, 4 p.

AL (2015): Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014 - 2020. MPO, Praha, 245 p.

AL (2016): Státní politika životního prostředí České republiky 2012-2020, ve znění aktualizace roku 2016. MŽP, Praha, 112 p.

AL (2016b): Národní program životní prostředí (účinný od 18. října 2016), Příloha č. 1 k č. j. : 69322/ENV/16,2851/M/16. MŽP, Praha, 28 p.

AL (2016c): Akční plán strategie regionálního rozvoje ČR 2017-2018. MMR, Praha, 186 p.

BACOT, H., DELL, O, C. (2006): Establishing indicators to evaluate brownfield redevelopment. Economic Development Quarterly. vol. 20, iss. 2, p. 142-161.

BERGATT, J.J., FERBER, U., NATHANAIL, P., GORSKI, M., KRYZWON, R., DROBIEC, L., PETŘÍKOVÁ, D., FINKA, M. (2006): Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields. IURS o.s., Praha, 91 p.

BERGATT, J., STAŇKOVÁ, E., ZLÁMALOVÁ, B., RYDZA, E., DĚRDOVÁ, J., TYLČER, J., PEJPEK, T., SÍTEK, R., et al. (2004): Brownfields snadno a lehce. IURS o.s., Praha, 38 p.

BERGATT, J. (2012): Příručka pro vlastníky brownfieldů, dobré rady jak přistupovat k brownfieldům. IURS o.s., Ústí nad Labem, 16 p.

BIČÍK, I. (2010): Vývoj využití ploch v Česku. Česká geografická společnost, Praha, 250 p.

BŘICHÁČ, P. KYNČLOVÁ, M. (2006): Revitalizace brownfield jako inteligentní volba růstu v USA. UK, Praha, 6 p.

CARON, J., Ed. (2004): Histoire d'une contribution - 14 ans de requalification de friches industrielles dans la Région Nord-Pas de Calais. Le bilan de l'EPF 1991-2004. Cabinet Montauffrier, Paris, 42 p.

- CASAMENTO, A. (2013):** Gouvernance, culture et rénovation. Rénovation urbaine. ANRU, iss. 9, p. 17.
- CASTELAIN., Ed. (2015):** CPER Nord-Pas-de-Calais 2015-2020. Lille, 66 p.
- CLAUDE, J, LAUREN, A. (2008):** Les friches: espaces en marge ou marges de manoeuvre pour l'aménagement des territoires? Annales de géographie. vol. 5, iss. 663, p. 62-81.
- CVRČEK, J. Z. (1989):** Strakonice, lidé, město, osudy, 2. vydání. Městský národní výbor ve Strakonících, Strakonice, 426. p.
- DOLEŽALOVÁ, L. (2001):** Reforma francouzského urbanistického zákona. Urbanismus a územní rozvoj. vol. IV, iss. 3, p. 33-35.
- DOLEŽALOVÁ, L. (2003):** Nástroje pro rekonverze nevyužitých průmyslových ploch ve Francii. Urbanismus a územní rozvoj. vol. VI, iss. 2, p. 22-27.
- DOLEŽALOVÁ, L. (2004):** Regenerace brownfieldů - Zahraniční zkušenosti (Studie příkladů Anglie, Francie, Belgie - Flandry a Nizozemí), IURS, p. 12-13.
- DOLEŽALOVÁ, L. (2015):** Regenerace brownfieldů - Vývoj politik a příklady realizací. IREAS, institut pro strukturální politiku, o.p.s., Praha, 110 p.
- DENISE, A., HUBERT, M. (2009):** Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville, essai de classification dans le département de Yvelines. Institut d'urbanisme de Paris, Paris. 8 p.
- DUNY, P. (2016):** Les friches entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain. Observatoire foncier. AUCAME, Caen, vol. 2, 22 p.
- DURDÍK, P. (2010):** Slovo úvodem. In: DURDÍK, P. et al.: „Město, region a velké průmyslové zóny - Sborník ze semináře AUÚP”. Ostrava, p. 6
- FRAGNER, B. (2014):** Industriální topografie, architektura konverzí. Výzkumné centrum průmyslového dědictví ČVUT, Praha, 213 p.
- FRANTÁL, B., KUNC, J., NOVÁKOVÁ, E., KLUSÁČEK, P., MARTINÁT, S., OSMAN, R. (2013):** Location matters! Exploring brownfields regeneration in a Spatial Context (Case study of the South Moravian Region). Moravian Geographical Report. vol. 21., iss. 2, p. 5-19.
- GARGOŠ, I. (2010):** Vznik národní strategie regenerace brownfieldů. In: DURDÍK, P. et al.: „Město, region a velké průmyslové zóny - Sborník ze semináře AUÚP”. Ostrava, p. 24-29.
- GAŠPAR, V. (2005):** Brownfieldy 2005. Situační zpráva pro Jihomoravský kraj. RRAJM, Brno, 47 p.
- GOUT, P. (2014):** Vers la reconquête des friches agricoles, Analyse des potentiels sur l'agglomération messine. AGURAM, Metz, 8 p.
- GUILLAUME, F. (2015):** Les outils de l'action foncières au service des politiques publiques, Connaître les acteurs du foncier. CEREMA, Lyon, 5 p.

HURNÍKOVÁ, J. (2009): Brownfielity a územní rozvoj. Urbanismus a územní rozvoj. vol. XII, iss. 6, p.3-5.

JÁČ, I. (2006): Metodika pro revitalizaci brownfields. VÚTS Liberec, a.s., 57 p.

JANKOVÝCH, V. (2004): Brownfields classification. In: Jankových, V.: Workshop W1-410-Proceeding of Workshop. CTU Publishing house, Praha, p. 28-33.

KADEŘÁBKOVÁ, B. PIECHA, M. (2009): Brownfields: Jak vznikají a co s nimi. C. H. Beck, Praha, 138 p.

KRAMÁŘOVÁ, Z. (2014): Brownfield?! Proč?!? Problém nebo příležitost. Fakulta stavební ČVUT, Praha, 65 p.

KUČEROVÁ, Z. (2014): Šance pro české brownfielity. Urbanismus a územní rozvoj. vol. XVII, iss. 2, p. 45-46.

KUČEROVÁ, Z. (2015): Partnerství pro české brownfielity. Urbanismus a územní rozvoj. vol. XVIII, iss. 1, p. 22.

KUNC, J., TONEV, P. (2008): Funkční a prostorová diferenciacie brownfields: příklad města Brna. Regionální studia. vol. 2, iss. 1, p. 30-37.

KYSELKA, I., SZCZYRBA, Z., KUDA, F., SMOLOVÁ, I. (2006): Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji. Případová studie zahraničních zkušeností k problematice brownfields. Olomouc, 36 p.

LUCCHINI, F. (2012): La fabrique des lieux; réappropriation des lieux par la culture. In: LUCCHINI, F. et al.: De la friche industrielle au lieu culturel - Colloque international pluridisciplinaire. Université de Rouen. p. 9-22.

MANSFELDOVÁ, A. (2004): Problematika brownfields v rozvojových programech sídel a regionů. In: KRAMÁŘOVÁ Z. (2006): Člověk, stavba a územní plánování. ČVUT, Praha, p. 50-57.

MARKOVÁ, B., SLACH, O., HEČKOVÁ, M. (2013): Továrny na sny. Triangl, a.s., Plzeň, 64 p.

MATĚJKA, D., LATTENBERG, L., ZDRAŽILOVÁ, J. (2016): Krajiny z druhé ruky. NAOKRAJI, Blansko, p. 37-38.

MATOUŠKOVÁ, Z. (1992): Úvod do prostorové ekonomiky. VŠE, Praha, 112 p.

NOVOSÁD, F., CHROBOCZKOVÁ, M. (2016): Pomůcka k uplatňování republikových priorit PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, MMR, ÚÚR, Praha, Brno, 62 p.

OSMAN, R., FRANTÁL, B., KUNC, J., KLUSÁČEK, P., MARTINÁT, S. (2014): Faktory revitalizace brownfields v České republice. In: Sborník příspěvků XVII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Hustopeče, p.605- 612.

OUŘEDNÍČEK, M., ŠPAČKOVÁ, P., NOVÁK, J. (2013): Sub Urbs: Krajina, sídla a lidé. Fenomén suburbanizace- charakter a důsledky. ACADEMIA, Praha, 338 p.

PETRÍKOVÁ, D. (2016): Krajiny z druhé ruky pohledem Dagmar Petříkové. In: Matějka, D. et al.: „Krajiny z druhé ruky”. NAOKRAJI, Blansko, p. 22-25.

PONDĚLNÍK, M., FIALA, P. (2008): Problematika průmyslového dědictví v Ústeckém kraji. In: Průmyslové dědictví v Ústeckém kraji - mapování a revitalizace. Sborník konference Ústí nad Labem 19.6. - 20.6. 2008. ČVUT, Praha, p. 18-23.

POSPÍŠIL, M. (2014): Rozdílné přístupy a zkušenosti ze zahraničí a v ČR při realizaci transformačních procesů starých (průmyslových) a těžebních regionů. Příspěvek, Týden vědy a výzkumu studentů doktorského studia. Praha.

REGNEROVÁ, T. (2006): České brownfieldy. Development News, vol. 8, iss. 8-9, p. 6-9.

RONCAYOLO, M. (1990): La ville et ses territoires, Folio essais, Paris, 267 p.

SKÁLA, J., VÁCHA, R., ČECHMÁNKOVÁ, J., HORVÁTHOVÁ, V. (2012): Zemědělské brownfieldy v České republice. Urbanismus a územní rozvoj. vol. XV, iss. 6, p. 33-35.

STEJSKALOVÁ, H., STEJSKAL, A. (2012): 200 let textilní výroby ve Strakonících. Kniha 555, Liberec, 55 p.

ŠENBERGER, T., FRAGNER, B. (2007): Stavební fond průmyslového dědictví - potenciál udržitelného rozvoje. Časopis Stavebnictví. vol. 2007, iss. 11-12.

ŠILHÁNKOVÁ, V., LACINA, K., Ed. (2006): Rekonverze vojenských brownfields. Univerzita Pardubice, Pardubice, 221 p.

TOMAS, F. (1998): Vers une nouvelle culture de l'aménagement des villes. In: Toussaint, J., Zimmermann, M.: Projet urbain: ménager les gens, aménager la ville. Belgique. p 54-72.

TOUŠEK, V., KUNC, J., VYSTOUPIL, J., Ed. (2008): Ekonomická a sociální geografie. Aleš Čeněk s.r.o, Plzeň, 206 p.

TOUŠEK, V., VANČURA, M. (1996): Aktuální problémy ČR - I. díl. Průmysl - 1. část. Skripta, SCHOLAFORUM, Ostrava, 28 p.

VALCHÁŘOVÁ, V. (2001): Dvanáct let poté... (Kroky k záchraně industriální architektury: nezůstanou z industriálních a technických památek ruiny?). Zprávy památkové péče. vol. 61, iss. 1, p. 1.

VANÍČEK, I., JIRÁSKO, D., HAVLICA M. (2008): Úloha geotechniky při využití znehodnocených pozemků brownfields pro krajinou regeneraci. In: Průmyslové dědictví v Ústeckém kraji - mapování a revitalizace. Sborník konference Ústí nad Labem 19.6. - 20.6. 2008. ČVUT, Praha, p. 24-28.

VESELÝ, R. (2005): Francouzský přístup k plánování měst. Urbanismus a územní rozvoj. vol. VIII, iss. 6, p. 28-31.

VOJVODÍKOVÁ, B. (2006): Specifika a možnosti využití brownfields vzniklých v důsledku útlumu hlubinné těžby na Ostravsku. Habilitační práce. VŠB, Ostrava, 44 p.

VOJVODÍKOVÁ, B., MIHOLA, M. (2011): Brownfieldy, jako jeden z faktorů rozvoje obce. In: Perspektivy území, udržitelné vazby, střety a rozvoj. ČVUT, Praha, p. 35-41.

VOJVODÍKOVÁ, B. MURÍNOVÁ, T., KHESTL, F., KUDA, F., BERÁNKOVÁ, E., PETRÍKOVÁ, D., LADZIANSKÁ, Z., KUČTOVÁ R., SCHEJBALOVÁ, B., TICHÁ, E., MARKOVÁ, B., ŠOBÁŇOVÁ, P., NEDVĚD, M., SEJKOVÁ, A. (2014): Brownfieldy - a co s nimi souvisí. European Science and Art Publishing, Praha, p. 138.

VYŠKOVSKÁ, M. (2013): Využití francouzského přístupu pro regenerace brownfields v České republice. In: Sborník příspěvků. XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Valtice 19. 21. 6. MU, Brno, s. 237- 244.

ZÁMARSKÝ, V., TYLČER, J., STŘELEČEK, T. (2009): Regenerace průmyslových ploch. VŠB, Ostrava, 133 p.

9.1 Internetové zdroje

Académie d'Agriculture de France, la reconquête des friches industrielles [online] [2016-12-08] dostupné z <https://www.academie-agriculture.fr/seances/la-reconquete-des-friches-industrielles> (www.academie-agriculture.fr)

Aktuálně.cz- Miliardy z EU mají zpustlá JZD proměnit v sen investorů [online] [2016-12-6] dostupné z <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika/miliardy-z-eu-maji-zpustla-jzd-promenit-v-sen-investoru/r~i:article:618701/?redirected=1481035937> (https://zpravy.aktualne.cz)

Alfa 9- Denní zpravodajství o legislativě a ekonomii [online] [2016-12-13] dostupné, Nižší poplatky za vynětí pozemku z půdního fondu z <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?a=43187> (zpravy.alfa9.cz)

ANRU Programmes [online] [2017--01-05] dostupné z <http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes> (www.anru.fr;programmes)

API - Přehled prioritních os, specifických cílů a programů podpory OP PIK [online] [2016-11-30] dostupné z http://www.agentura-api.org/wp-content/uploads/2016/06/P%C5%99ehled-prioritn%C3%ADch-os-a-program%C5%AF_final.pdf (Api - přehled prioritních os)

Atlas région NPdC [online] [] dostupné z http://www.prefectures-regions.gouv.fr/hauts-de-france/content/download/17138/118561/file/Atlas%20r%C3%A9gion%20Nord-Pas-de-Calais-Picardie_Version%20post%20CAR_20151218.pdf (www.prefectures-regions.gouv.fr)

Brůžková, P. (2016): Strakonice - revitalizace bývalé továrny Fezko, DP, ČVUT [online] [2016-12-08] dostupné

z [〈https://www.fa.cvut.cz/Cz/ArchivPraci/574d426a5016530ca8056e52〉](https://www.fa.cvut.cz/Cz/ArchivPraci/574d426a5016530ca8056e52)

BŘICHNÁČ, P. et al. (2006): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR- metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů [online] [2016-1-10] dostupné

z [〈http://www.aldebaran.cz/~brichnac/skola/brownfields.pdf〉](http://www.aldebaran.cz/~brichnac/skola/brownfields.pdf)

Code de l'urbanisme (Urbanistický zákon) [online] [2017-01-02] dostupné

z [〈https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815419&dateTexte=&categorieLien=cid〉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815419&dateTexte=&categorieLien=cid)

Contrats de plan État Région [online] [2017-12-28] dostupné

z [〈http://www.cget.gouv.fr/dossiers/contrats-de-plan-etat-region〉](http://www.cget.gouv.fr/dossiers/contrats-de-plan-etat-region) (www.cget.gouv.fr)

Cours de Histoire géographie [online] [2016-10-08] dostupné

z [〈http://www.maxicours.com/se/fiche/9/4/391149.html/3e〉](http://www.maxicours.com/se/fiche/9/4/391149.html/3e) (www.maxicours.com)

Česká televize- Zemědělská půda ustupuje dalším halám [online] [2016-12-13]

dostupné z [〈http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1559368-zemedelska-puda-ustupuje-dalsim-halam〉](http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1559368-zemedelska-puda-ustupuje-dalsim-halam) (www.ceskatelevize.cz)

Česko v datech: Země brownfieldů: V Česku je téměř 500 lokalit připravených pro investory [online] [2017-02-15] dostupné z

[〈http://www.ceskovdatech.cz/clanek/59-zeme-brownfieldu-v-cesku-je-temer-500-lokalit-pripravenych-pro-investory/〉](http://www.ceskovdatech.cz/clanek/59-zeme-brownfieldu-v-cesku-je-temer-500-lokalit-pripravenych-pro-investory/) (www.ceskovdatech.cz)

Český statistický úřad, charakteristika okresu Strakonice [online] [2017-02-

02] [〈https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika_okresu_st〉](https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika_okresu_st) (www.czso.cz)

Databáze Ministerstva životního prostředí ČR - Staré ekologické zátěže [online] [9-11-2016] dostupné

z [〈http://www.env.cz/cz/system_evidence_mist〉](http://www.env.cz/cz/system_evidence_mist) (www.env.cz)

Décret n° 2014-1750 (Vyhláška, o stanovení QPV v metropolitních departementech) [online] [2017-02-02] dostupné

z [〈https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030007934&categorieLien=id〉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030007934&categorieLien=id)

Décret n° 2014-1751 (Vyhláška, o stanovení QPV v zámořských oblastech) [online] [2017-02-02] dostupné

z [〈https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2014/12/30/2014-1751/jo/texte〉](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2014/12/30/2014-1751/jo/texte)

Deník veřejné správy [online] [2016-11-14] dostupné

z [〈tp://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6291640〉](http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6291640) (www.dvs.cz)

eAGRI dotace [online] [2016-12-08] dostupné

z [〈http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/zakladni-informace/〉](http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/zakladni-informace/) (eagri.cz/public/web/mze)

Echo 24.cz - Zabetonujeme si celé Česko? Denně zmizí půda jako tři Václaváky [online] [2016-11-28] dostupné z <http://echo24.cz/a/iThbd/zabetonujeme-si-cele-cesko-denne-zmizi-puda-jako-tri-vaclavaky>

Eco-jonction; Les friches industrielles, solution à la crise du foncier? Inovation [online] [2016-11-12] dostupné z <http://www.eco-jonction.com/les-friches-industrielles-solution-a-la-crise-du-foncier/> (www.eco-jonction.com).

EPF NPdC, Nor ressources [online] [2016-12-08] dostupné z <http://www.epf-npdc.fr/Qui-sommes-nous/Finances/Nos-ressources> (www.epf-npdc.fr)

État-Régions: de nouveaux contrats pour l'aménagement du territoire [online] [2017-02-02] dostupné z <https://www.senat.fr/rap/r03-418/r03-4181.html> (www.senat.fr/rap/r03-418)

EU, OPŽP, přes 300 milionů na likvidaci ekologických zátěží či na péči o přírodu a krajinu [online] [2016-12-16] dostupné z <http://www.opzp.cz/o-programu/aktuality-a-tiskove-zpravy/pres-300-milionu-na-likvidaci-ekologickych-zatezi-ci-na-peci-o-prirodu-a-krajinu-mzp-schvalilo-dalsi-stovku-projektu-z-opzp> (www.opzp.cz)

EurActiv, Bientôt plus de fonds européens alloués à la réhabilitation des friches industrielles [online] [2017-12-27] dostupné z <https://www.euractiv.fr/section/politique-regionale/news/bientot-plus-de-fonds-europeens-alloues-a-la-rehabilitation-des-friches-industrielles/> (www.euractiv.fr)

Euratechnologies [online] [2017-02-02] <http://www.popsu.archi.fr/popsu1/lille/projets/euratechnologies-et-les-rives-de-la-haute-deule> (www.popsu.archi.fr/popsu1)

Euratechnologies, Découvrez la grande histoire d'EuraTechnologies [online] [2017-02-02] <http://www.euratechnologies.com/histoire-euratechnologies/> (www.euratechnologies.com/histoire)

European Commission, Le Plan Européen d'Investissement pour l'Europe [online] [2016-12-25] dostupné z https://ec.europa.eu/commission/commissioners/2014-2019/katainen/announcements/le-plan-dinvestissement-pour-leurope-finance-un-projet-franco-belge-dedie-la-rehabilitation-de_en (ec.europa.eu)

Fédération des EPL [online] [2017-24-02] dostupné z <http://www.lesepl.fr/contacts-epl/index.php?page=4&filter=1#result> (www.lesepl.fr)

Fonds européens [online] [2016-12-27] dostupné z <http://www.lagazettedescommunes.com/193656/fonds-europeens-142-milliards-deuros-pour-la-france-pour-20142020/> (www.lagazettedescommunes.com)

France 5, Friches industrielles: L'avenir de nos villes? [online] [] dostupné z http://www.france5.fr/emissions/la-quotidienne/a-la-une/friches-industrielles-l-avenir-de-nos-villes_163700 (www.france5.fr)

Géorisques BASIAS [online] [2016-11-12] dostupné z <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/presentation> (www.georisques.gouv.fr)

Gouvernement.fr: Les nouveaux CPER: 12,5 milliards d'euros pour l'investissement dans les territoires [online] [2017-01-12] dostupné z <http://www.gouvernement.fr/les-nouveaux-contrats-de-plan-etat-regions-125-milliards-d-euros-pour-l-investissement-dans-les> (www.gouvernement.fr)

Cheeseweb's ultimate travel guide & itinerary to Nord Pas de Calais, France [online] [2017-02-02] <https://cheeseweb.eu/2016/03/ultimate-travel-guide-and-itinerary-to-nord-pas-de-calais-france/> (cheeseweb.eu)

INSEE - Établissement public de coopération intercommunale [online] [2017-02-03] dostupné z <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1160> (www.insee.fr;c1160)

INSEE - Politique de la ville [online] [2016-12-03] dostupné z <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2097> (www.insee.fr;c2097)

Integrovaný portál MPSV [online] [2017-02-02] http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?_piref37_240429_37_240428_240428.next_page=%2Findex.do&_piref37_240429_37_240428_240428.statse=2000000000011&_piref37_240429_37_240428_240428.statsk=20000000000013&_piref37_240429_37_240428_240428.send=send&_piref37_240429_37_240428_240428.stat=20000000000110&_piref37_240429_37_240428_240428.obdobi=A&_piref37_240429_37_240428_240428.rok=2017&_piref37_240429_37_240428_240428.uzemi=161000&ok=Vybrat (portal.mpsv.cz)

JANOŮŠ, V. (2015): Z opuštěné přádelny ve Strakonících může být muzeum motocyků ČZ [online] [2017-01-02] dostupné z http://budejovice.idnes.cz/z-opustene-pradelny-ve-strakonich-muze-byt-muzeum-motocyklu-cz-1c4-/budejovice-zpravy.aspx?c=A150421_2157054_budejovice-zpravy_mbe

Kolektiv (2005): Ministerstvo zemědělství- Staré ekologické zátěže [online] [13-11-2016] dostupné z http://eagri.cz/public/web/file/36999/_8_stare_ekologicke_zateze.pdf

Le courrier des maires et des élus locaux - Le nouveau programme de renouvellement urbain: 5 milliards pour 200 quartiers [online] [2017-01-05] dostupné z <http://www.courrierdesmaires.fr/43795/le-nouveau-programme-de-renouvellement-urbain-5-milliards-pour-200-quartiers/> (www.courrierdesmaires.fr/43795)

Le courrier des maires et des élus locaux - Politique de la ville [online] [2016-02-02] dostupné z <http://www.courrierdesmaires.fr/43244/les-zones-franches-urbaines-zfu-deviennent-territoires-entrepreneurs/> (www.courrierdesmaires.fr/43244)

Le NPdC Chiffres clés [online] [2016-11-10] dostupné z <http://en.calameo.com/read/002820960b734e496d9fe> (en.calameo.com)

Le Programme Européen REVIT [online] [2016-12-08] dostupné z <http://fr.welcomeurope.com/news-europe/programme-europeen-revit-revitalisation-friches-industrielles-cofinance-projet-commun-6-villes-europeennes-15263+15163.html#replierTexte> (fr.welcomeurope.com)

Les contrats de plan État-Région, Qu'est-ce que c'est ? [online] [2017-01-24] dostupné z <http://www.territoires.gouv.fr/les-contrats-de-plan-etat-region-quest-ce-que-cest/> (www.territoires.gouv.fr)

Les contrats de projets état-régions (CPER) [online] [2017-01-10] dostupné z <https://www.senat.fr/rap/r14-036/r14-036-annexe.pdf> (www.senat.fr/rap/r14-036)

Le SCOT en 10 questions [online] [2016-11-08] dostupné z <http://www.vendeeocean.fr/quest-ce-quun-scot/scot-en-10-questions/> (www.vendeeocean.fr)

Le courrier des maires et des élus locaux - Les quartiers prioritaires [online] [2017-02-21] dostupné z <http://www.courrierdesmaires.fr/61456/politique-de-la-ville-la-situation-des-nouveaux-quartiers-prioritaires-mesuree-au-plus-pres-par-linsee/> (www.courrierdesmaires.fr/61456)

Les services de l'État dans les Gers- L'expropriation pour cause d'utilité publique [online] [2016-12-08] dostupné z <http://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Operations-d-amenagement-Declaration-d-Utilite-Publique-cessibilite-autres/DUP-Declaration-d-Utilite-Publique-et-Cessibilite/Expropriation-procedure> (www.gers.gouv.fr)

Les troisièmes contrats de plan État-Régions (1994-1999) [online] [] dostupné z https://www.senat.fr/rap/r99-446/r99-446_mono.html (www.senat.fr/rap/r99-446)

Lille, l'étudiante [online] [2016-09-05] dostupné z <http://www.letudiant.fr/palmares/palmares-des-villes-etudiantes/lille.html> (www.letudiant.fr)

Loi n° 2000-2008 Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (Zákon o SRU) [online] [2017-01-02] dostupné z <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252>

Loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (Zákon o městském plánování a o městské soudržnosti) [online] [2017-01-01] dostupné z <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028636804>

MPO - Národní strategie regenerace brownfieldů [online] [25-10-2016] dostupné z <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf> (www.czechinvest.org;1079)

MPO - Program podpory Regenerace a podnikatelského využití brownfieldů [online] [2016-11-30] dostupné z <http://www.mpo.cz/dokument172915.html>

Národní strategie regenerace brownfieldů [online] [2016-11-17] dostupné z <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf> (<http://www.czechinvest.org;595>)

Národní databáze brownfieldů [online] [2016-11-22] dostupné z <http://www.brownfieldy.cz/informace-o-projektu/> (www.brownfieldy.cz/informace)

Národní databáze brownfieldů [online] [2016-12-11] dostupné z <http://www.brownfieldy.cz/seznam-brownfieldu/?p=2.> (www.brownfieldy.cz/seznam)

NĚMCOVÁ, L. (2013): ČIŽP - Zápis z 34. porady skupiny pro mezinárodní spolupráci a 18. porady národní sítě IMPEL [online] [2016-12-6] dostupné z <http://www.cizp.cz/Zapis-z-34-porady-skupiny-pro-mezinarodni-spolupraci-a-18-porady-narodni-site-IMPEL.html>

Novotná (2008): Development brownfieldů v ČR, Odborný stavební portál [online] [2016-10-08] dostupné z <http://www.asb-portal.cz/architektura/stavby-a-budovy/brownfieldy/development-brownfieldu-vceske-republice>

Obyvatelé Česka [online] [2017-02-02] <https://www.obyvateleceska.cz/strakonice/strakonice/550787> (www.obyvateleceska.cz)

OLIVER, L. et al. (2004): The Scale and Nature of European Brownfields. [online] [2016-08-20] dostupné z https://www.researchgate.net/publication/228789048_The_Scale_and_Nature_of_European_Brownfield

Partnerství veřejného a soukromého sektoru [online] [2016-02-01] dostupné z <http://www.evropskyvyzkum.cz/cs/nastroje-spoluprace/iniciativy-ek/ppp> (www.evropskyvyzkum.cz)

Plan d'Investissement pour l'Europe [online] [2017-01-08] dostupné z <http://www.hauteloire.fr/sites/cg43/IMG/pdf/plan-investissement-exemples-projets.pdf> (www.hauteloire.fr)

Plate-forme d'Observations des Projets et Stratégies Urbaines [online] [2017-02-02] <<http://www.popsu.archi.fr/sites/default/files/nodes/document/757/files/fiche-liile-euratechnologie.pdf>> (www.popsu.archi.fr/sites)

Politique de la ville, Exonérations fiscales dans les 100 Territoires entrepreneurs, Quelles sont les conditions? [online] [2017-01-05] dostupné z <<http://www.ville.gouv.fr/?exonerations-fiscales-dans-les-100>> (www.ville.gouv.fr)

Pollution des sols: BASOL [online] [2016-11-08] dostupné z <<http://basol.developpement-durable.gouv.fr/accueil.php>> (basol.developpement-durable.gouv.fr)

Pollution des sols: BASOL [online] [2016-11-12] dostupné z <http://basol.developpement-durable.gouv.fr/tableaux/home.htm#impact_sites> (basol.developpement-durable.gouv.fr/tableaux)

Pracovní místa, růst a investice [online] [2017-01-06] dostupné z <<http://publications.europa.eu/webpub/com/factsheets/investment/cs/>> (publications.europa.eu)

Projets urbains de la Métropole européenne de Lille [online] [2017-02-02] <http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmceu/files/docs/KIOSQUE/Maison-Edition/Projets%20urbains%202017_170.pdf> (www.lillemetropole.fr)

Public Private Partnership in France [online] [2017-02-08] dostupné z <<http://www.gpmfirst.com/books/principles-project-finance/public-private-partnerships-france>> (www.gpmfirst.com)

Regionální informační servis [online] [2016-11-22] dostupné z <<http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields>> (www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields)

Représentation en France [online] [2017-02-05] dostupné z <https://ec.europa.eu/france/node/817_fr> (ec.europa.eu/france)

Sbírka předpisů ČR - Novela č. 184/2016 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů [online] [2016-01-02] dostupné z <<http://www.sbirka.cz/POSLATYD/NOVE/16-184.htm>>

Sbírka zákonů - Předpis č. 41/2015, ze dne 10. února 2015, kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 388/1991 Sb., o Státním fondu životního prostředí České republiky, ve znění pozdějších předpisů [online] [2016-12-13] dostupné z <<http://www.sagit.cz/info/sb15041>>

SEMAEB, Qu'est-ce qu'une SEM [online] [2017-24-02] dostupné z <<http://www.semaeb.fr/Qui-sommes-nous/Qu-est-ce-qu-une-SEM>> (www.semaeb.fr)

Schéma directeur dedéveloppement et d'urbanisme de Lille métropole [online] [2017-02-02] <<http://www.scot-lille-metropole.org/IMG/pdf/schemadir.pdf>> (www.scot-lille-metropole.org/IMG)

Système d'information géographique de la politique de la ville - Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (2014-2020) [online] [2017-02-21] dostupné z <<https://sig.ville.gouv.fr/page/198/les-quartiers-prioritaires-de-la-politique-de-la-ville-2014-2020>> (ville.gouv.fr/page/198)

Strakonice.net, Prádelna [online] [2017-01-05] dostupné z <<http://www.strakonice.net/77-nezarazeno/196-b%C3%BDval%C3%BD-v%C3%BDrobn%C3%AD-objekt-firmy-fezko,-na-dubovci>>

Syndicat Mixte du SCOT [online] [2017-01-08] dostupné z <<http://www.scot-lille-metropole.org/spip.php?article5>> (<http://www.scot-lille-metropole.org>)

Systém evidence kontaminovaných míst [online] [2016-11-23] <www.sekm.cz>

Taux de chômage au 2è trimestre 2016 en Hauts de France [online] [] dostupné z <<http://hauts-de-france.direccte.gouv.fr/Taux-de-chomage-au-2e-trimestre-2016-en-Hauts-de-France>> (hauts-de-france.direccte.gouv.fr)

Taux de chômage et chômeurs en France: le point en mars [online] [2016-12-10] dostupné z <<http://www.journaldunet.com/economie/magazine/1038148-chomage/>> (www.journaldunet.com)

Techno-science.net, SEM [online] [2017-24-02] dostupné z <<http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=798>> (www.techno-science.net)

Urbanisme aménagement environnement, Comment faire une ZAC dans le régime du PLU [online] [2016-12-10] dostupné z <<http://www.clairance-urba.fr/comment-faire-une-zac-dans-le-regime-du-plu/>> (www.clairance-urba.fr)

Územní plán Strakonice [online] [2016-12-08] dostupné z <http://www.strakonice.eu/sites/default/files/upd_st/pravni_stav_up_st_text_25_9_2014.pdf> (<http://www.strakonice.eu>).

Vítková, E. (2015): Problematika brownfields z pohledu jejich bezpečnostních rizik pro územní rozvoj [online] [2016-11-30] dostupné z <http://www.regionalnirozvoj.eu/sites/regionalnirozvoj.eu/files/06_vitkova_problematika_brownfields_1.pdf>

VRUBELOVÁ, J., DRAŽAN, J.(2012): Lidové noviny. Obrazem: 25 nových nejkrásnějších míst světa [online] [2017-01-26] dostupné z <http://cestovani.lidovky.cz/obrazem-25-novych-nejkrasnejsich-mist-sveta-fk5-/aktuality.aspx?c=A120701_131238_ln_zahranici_jv>

Vyhláška č. 500/2006 Sb. Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti [online] [2016-12-10] dostupné z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-500#prilohy>>

Zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) [online] [2016-12-10] dostupné z [〈https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast3〉](https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast3)

Zaniklé obce [online] [9-11-2016] dostupné z [〈http://www.zanikleobce.cz/index.php?〉](http://www.zanikleobce.cz/index.php?) (<http://www.zanikleobce.cz/>)

100 Reality CZ, Sazba za vyjmutí pozemku ze ZPF [online] [2016-11-10] dostupné z [〈http://www.100reality.cz/magazin/sazba-za-vyjmuti-pozemku-ze-zemedelskeho-pudniho-fondu〉](http://www.100reality.cz/magazin/sazba-za-vyjmuti-pozemku-ze-zemedelskeho-pudniho-fondu) (www.100reality.cz)

10. SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ, GRAFŮ A ZKRATEK

10.1 Seznam tabulek

- Tabulka 1:** Brownfields z hlediska rozsahu a původního využití
- Tabulka 2:** Přehledné pojetí brownfields dle ekonomické atraktivity v USA a v Evropě
- Tabulka 3:** Brownfields z hlediska stavebně technického stavu nemovitosti
- Tabulka 4:** Nástroje a opatření uplatňované v regeneraci brownfields s pozitivním vlivem na kvalitu prostředí v sídlech
- Tabulka 5:** Komparace původního a budoucího využití dle Agentury CzechInvest
- Tabulka 6:** Lokalizace vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
- Tabulka 7:** Předchozí a současné využití vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
- Tabulka 8:** Investiční náklady u náhodně vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
- Tabulka 9:** Typ lokality u náhodně vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
- Tabulka 10:** Rozloha v ha vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
- Tabulka 11:** Stav znečištění u náhodně vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
- Tabulka 12:** Vlastnictví u náhodně vybraného souboru 101 revitalizovaných brownfields
- Tabulka 13:** Komparace současných a revitalizovaných brownfields
- Tabulka 14:** Financování jednotlivých generací CPER a jejich období
- Tabulka 15:** Regionální rozdělení průmyslových brownfields podle arrondissementů v roce 1983
- Tabulka 16:** Přehled zregenerovaných ploch pomocí EPF v jednotlivých programových obdobích CPER, mezi lety 1991 a 2004
- Tabulka 17:** Vyhodnocení dotazníku
- Tabulka 18:** SWOT analýza přádelny

10.2 Seznam obrázků

- Obrázek 1** nevyužívaný zemědělský areál v Oseku (okres Strakonice)
Obrázek 2 Schématicky naznačené urbánní procesy a jejich vliv na vznik brownfields
Obrázek 3 Region Nord-Pas-de-Calais
Obrázek 4 Okres Strakonice
Obrázek 5 Budova le Blan-Lafont
Obrázek 6 Budova le Blan-Lafont detail
Obrázek 7 Budova bývalé přádelny Fezko v roce 2016

10.3 Seznam grafů

- Graf 1:** Porovnání počtu brownfields dle předchozího a budoucího využití v ČR v roce 2007 dle agentury CzechInvest
Graf 2: Věkové skupiny dotazovaných
Graf 3: Úroveň vzdělání dotazovaných

10.4 Seznam zkratk

- AČR** Armáda České republiky
ANRU Agence nationale pour la Rénovation Urbaine
API Agentura pro podnikání a inovace
BASIAS Base de données nationale
CABERNET Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network
CDC Caisse des dépôts et consignations Francouzský státní finanční ústav
CET Contribution économique territoriale
CGET Commissariat général à l'égalité des territoires (Generální komise pro vyrovnání rozdílů v území)
CUCS Contrat urbain de cohésion sociale
ČD České dráhy
ČIŽP Česká inspekce životního prostředí
ČOV čistička odpadních vod
ČVUT České vysoké učení technické

ČZ	Česká zbrojovka
DATAR	Délégation interministérielle à l' aménagement du territoire et à l' attractivité régionale
DECO	Décontamination
DTADD	Directives territoriales d' aménagement et de développement durables (Národní zásady rozvoje území)
DUP	Déclaration d' Utilité Publique (Statut veřejné prospěšnosti)
EFRR	Evropský fond pro regionální rozvoj
EFSI	Evropský fond pro strategické investice
EIB	Evropská investiční banka
EPA	Environmental Protection Agency (Agentura pro ochranu životního prostředí)
	Établissement Public d' Aménagement (Státní rozvojová společnost)
EPF	Établissement Public foncier (Veřejná pozemková banka)
EPL	Enterprises publiques locales
EPCI	Établissement Public de Coopération intercommunale (Správní orgán agglomeration)
EZFRV	Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
FEAMP	Fonds européen pour les affaires maritimes et la pêche
FNM ČR	Fond národního majetku ČR
FSE	Fond sociale européen (Evropský sociální fond)
IHR	Inventaires historiques régionaux (Regionální historické seznamy)
IMPEL	Implementation and Enforcement of Environmental Law
IURS	Institut pro udržitelný rozvoj sídel
JČK	Jihočeský kraj
JČU	Jihočeská univerzita
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
LOV	Loi d' orientation pour la ville
MD	Ministerstvo dopravy
MEDDE	Ministère de l' Écologie, du Développement durable et de l' Énergie (Ministerstvo životního prostředí, udržitelného rozvoje a energie)
MEL	Métropole européenne de Lille
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MO	Ministerstvo obrany

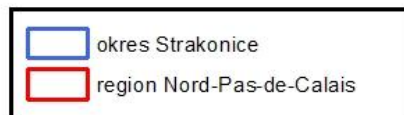
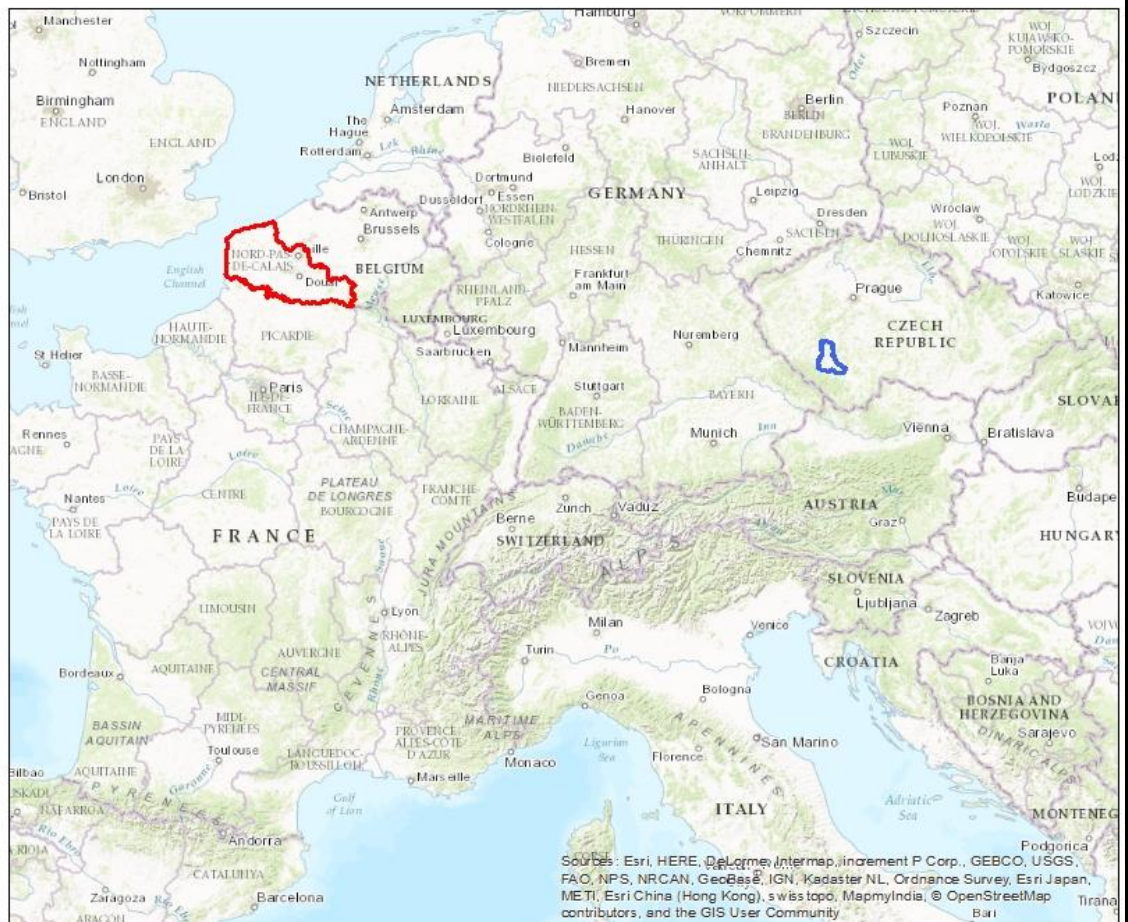
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MSP	malé a střední podnikání
MZe	Ministerstvo zemědělství
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NPdC	Nord-Pas-de-Calais
NPNRU	Nouveau programme renouvellement urbaine (nový národní program pro regeneraci měst)
NPŽP	Národní program životního prostředí
OP	Operační program
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Program zkvalitnění bydlení)
OP PI	Operační program Podnikání a inovace
PIA	Programme Investissement d'avenir (Program investic do budoucna)
OP PIK	Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
PLU	Plan local d'Urbanisme (Místní urbanistický plán)
PN	Program nemovitosti
PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (Národní program pro obnovu starých degradovaných čtvrtí)
PNRU	Programme National pour la Rénovation Urbaine (Národní program pro regeneraci měst)
POS	Plan d'occupation des Sols (Vlastní územní plán)
PPP	Public private partnership, Partnerství veřejného a soukromého sektoru
PRV	Program rozvoje venkova
PÚR	Politika územního rozvoje
QPV	Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
RIS	Regionální informační servis
ROP	Regionální operační program
RP	Regulační plán
SCOT	Schéma de cohérence territoire (Schéma územní koherence)
SD	Schéma directeur (Řídící schéma)
SEKM	Systém evidence kontaminovaných míst
SEM	Société d'économie mixte (Společnost smíšené ekonomie, Smíšená rozvojová společnost)

SESEZ	Systém evidence starých ekologických zátěží
SEZ	stará ekologická zátěž
SFPI	Société fédérale de participations et d'investissement (Federální podílová a investiční společnost)
SNCF	Société Nationale des chemins de fer français
SPL	Société Publiques Locales
SPLA	Société publique locale d'aménagement
SRU	loi Solidarité et Renouvellement Urbains
SPŽP	Státní politika životního prostředí
SRADDT	Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (Územní plány regionů)
SZ	Stavební zákon
TA	Taxe d'aménagement
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties (daň ze zastavěného pozemku)
TUL	Technická univerzita v Liverci
TUR	trvale udržitelný rozvoj
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚS	Územní studie
VŠB-TUO	Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava
VUT	Vysoké učení technické
ZAC	Zone d'aménagement concertée (Zóna koordinovaného rozvoje)
ZČU	Západočeská univerzita
ZFU	Zone franche urbaine
ZFU-TE	Zone franche urbaine - Territoires entrepreneurs (Podnikatelská území)
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZUS	Zone urbaine sensible

- d) sportovní vyžití
- e) technologický park
- f) pronájem kanceláří
- g) obchodní aktivity
- h) wellness aktivity
- ch) bytový dům

11.2 Mapové přílohy

REGION NORD PAS DE CALAIS A OKRES STRAKONICE V ROCE 2017

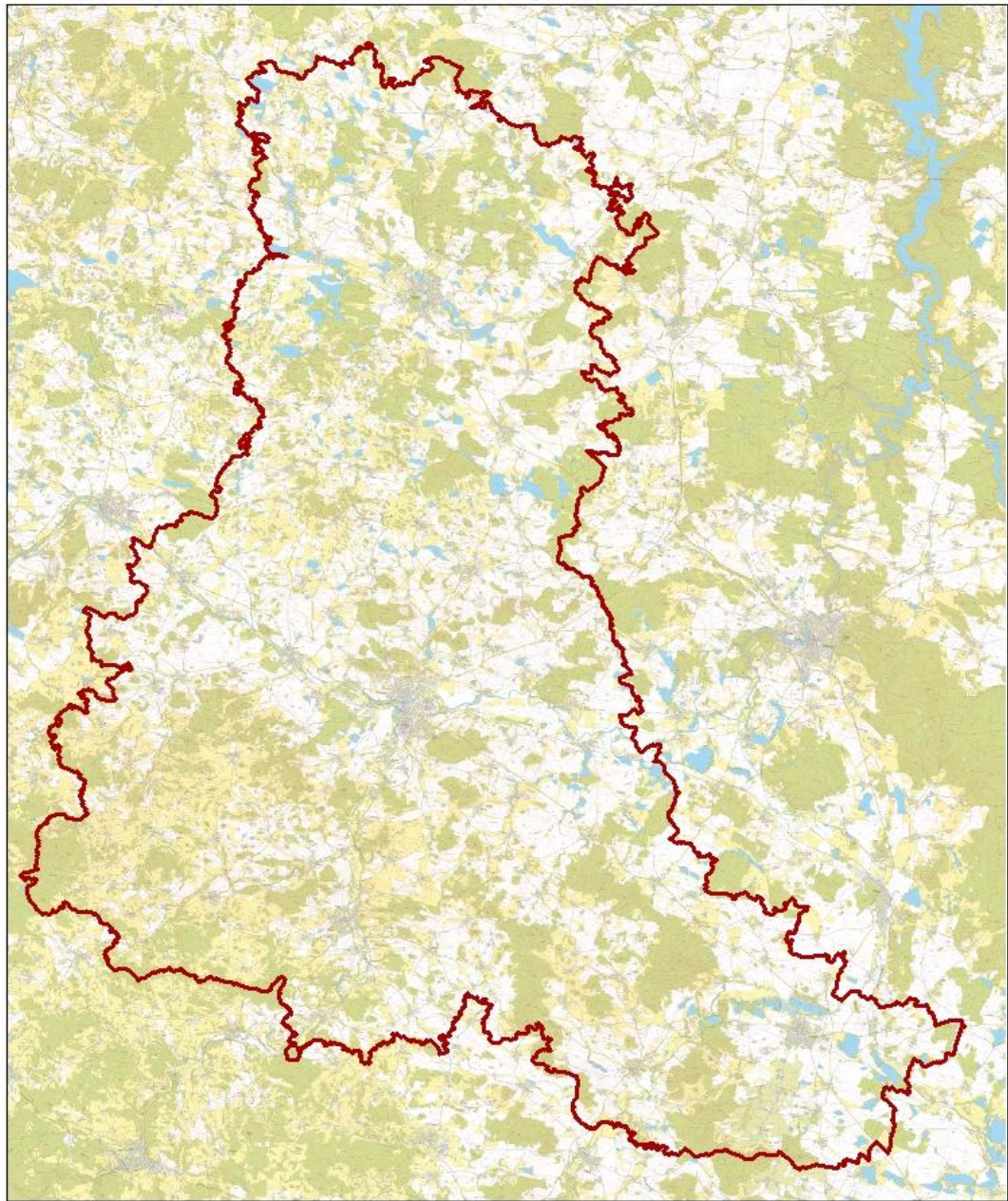


NOVÁKOVÁ Blanka, 20.3. 2017, České Budějovice, S-JTSK

Okres Strakonice a region Nord-Pas-de-Calais

Zdroj: vlastní

OKRES STRAKONICE V ROCE 2017



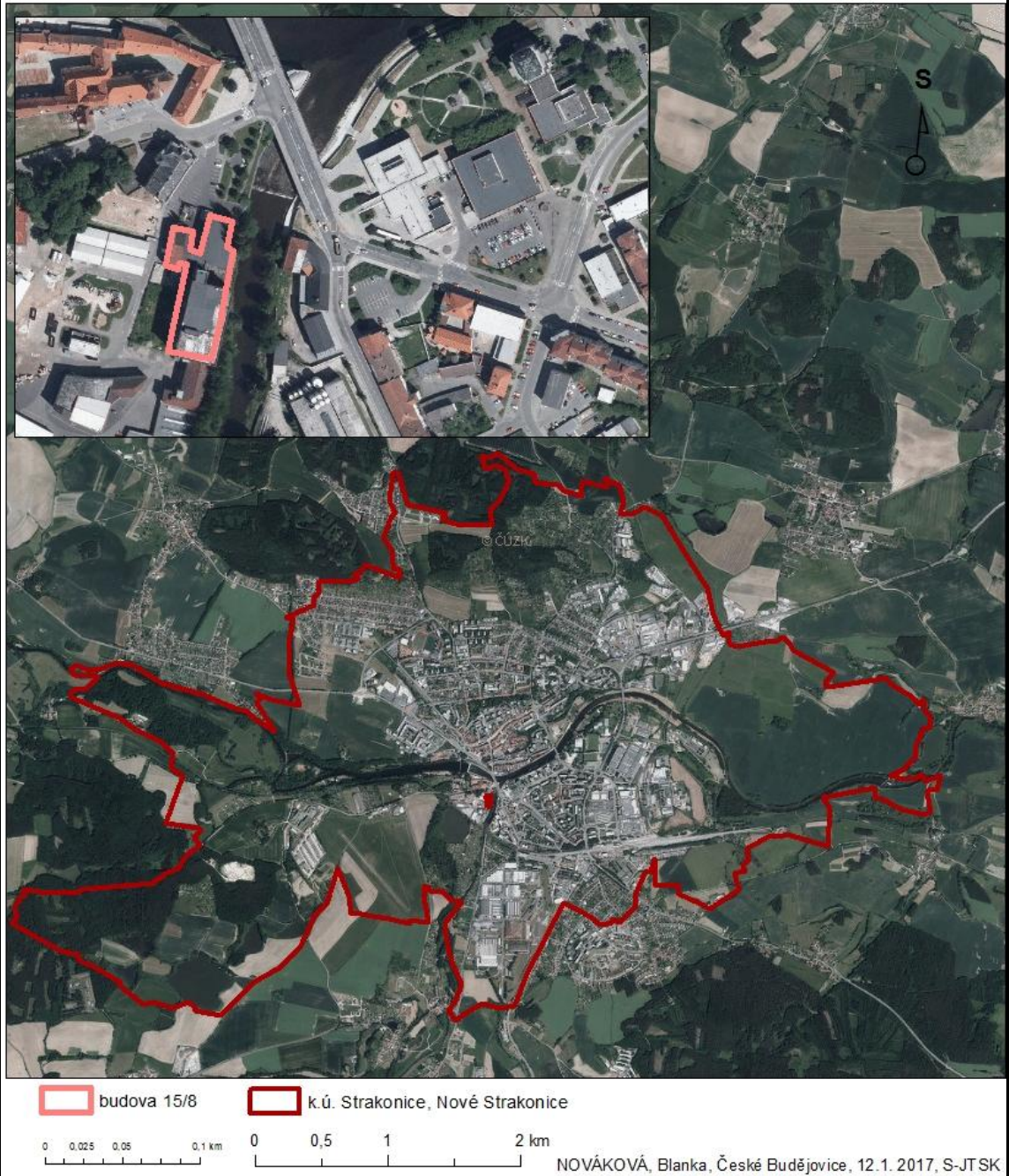
okres_Strakonice

0 5 10 km

NOVÁKOVÁ Blanka, České Budějovice,, 11.3. 2017, S-JTSK

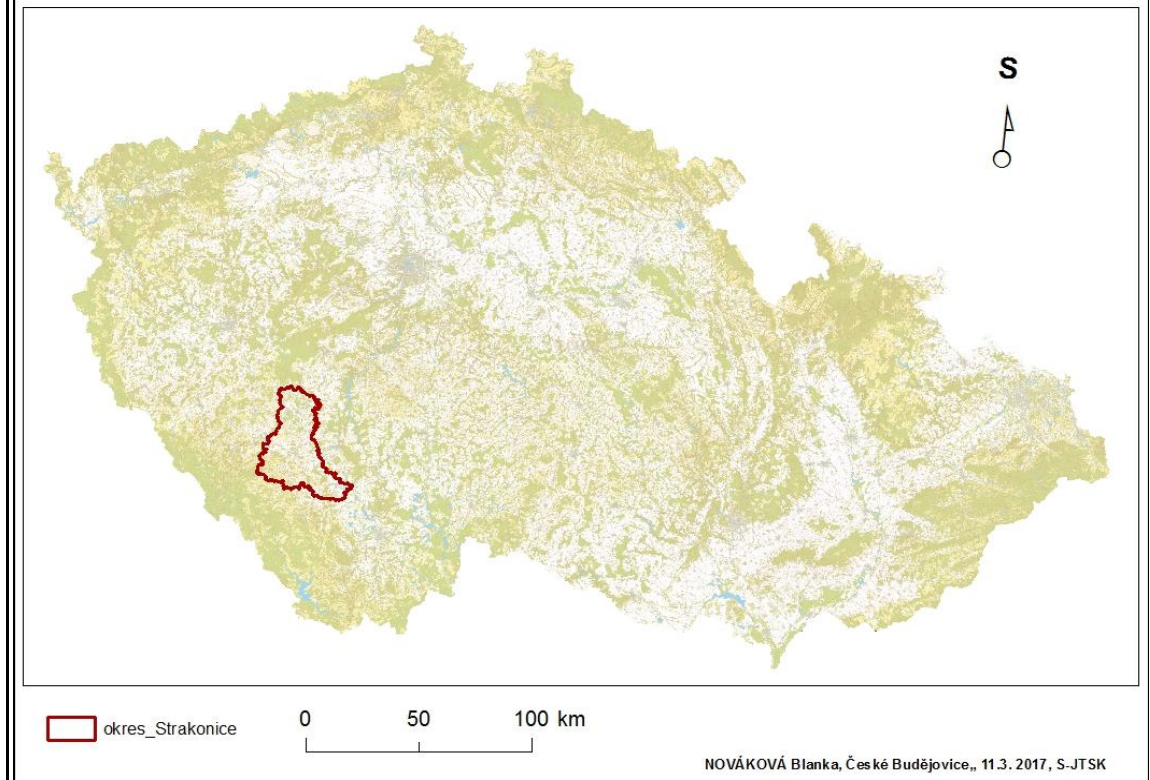
Vymezení okresu Strakonice
Zdroj: vlastní

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ STRAKONICE A NOVÉ STRAKONICE V ROCE 2017



Katastrální území Strakonice a Nové Strakonice, vymezení přádelny
Zdroj: vlastní

OKRES STRAKONICE V ROCE 2017



Vymezení okresu Strakonice v ČR
Zdroj: vlastní



Vymezení Le Blan Lafont
Zdroj: www.googlemaps.cz