

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA  
V PRAZE**

**FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**  
Katedra biotechnických úprav krajiny

**Studie preference urbanizace volné  
krajiny oproti brownfields  
v Jihočeském kraji**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Vedoucí práce:** Ing. Kateřina Zímová

**Autor práce:** Bc. Veronika Trepková

Praha 2012

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra biotechnických úprav krajiny

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Trepková Veronika

Regionální environmentální správa

Název práce

**Studie preference urbanizace volné krajiny oproti brownfields v Jihočeském kraji**

Anglický název

**Study of preferences open landscape urbanization compared to brownfields in Jihočeský kraj**

### Cíle práce

Tato práce bude mít charakter studie.

Cílem práce je determinovat preferenci urbanizace volné krajiny oproti brownfields v rámci Jihočeského kraje.

Tato diplomová práce má tyto dílčí cíle:

- Zpracovat rešerši na téma urbanizace a její vývoj a brownfields, základní pojmy, dotčená legislativa, charakteristika.
- Studii vybraného území z hlediska historického vývoje, krajinných charakteristik, indikátorů stavu životního prostředí, ekonomického rozvoje, sociálních a demografických charakteristik.
- Zmapování brownfields v rámci Jihočeského kraje
- Zmapování ploch urbanizace volné krajiny v rámci Jihočeského kraje
- Posouzení míry preference urbanizace volné krajiny oproti brownfields

### Metodika

Jednotlivé cíle práce budou zpracovány následujícími postupy:

- Literární rešerše: Rešerše bude zpracována o rozsahu max 30 stran a zpracuje současně dostupné informace o dané problematice. Rešerše bude respektovat citační normy a bude vycházet především z vědeckých publikací
- Studie území: studie bude vycházet z podkladů, poskytnutých krajským úřadem pro Jihočeský kraj, orgánů státní správy, samosprávy, odborných institucí (Agentura ochrany přírody a krajiny, příslušný útvar územního rozvoje, příslušný katastrální úřad, český statistický úřad) a dalších relevantních informací. Součástí studie bude pořízení fotodokumentace
- Identifikace brownfields: Brownfield budou vyhodnoceny na základě databází Czechinvest a RIS pro Jihočeský kraj, výstupem bude geodatabáze v prostředí ArcGIS
- Identifikace urbanizovaných ploch: Na základě dat ČSÚ a územně analytických podkladů krajského úřadu jihočeského kraje bude vytvořena geodatabáze v prostředí ArcGIS
- Preference urbanizace volné krajiny oproti brownfields: Analýza preference proběhne na základě spatial analyst v prostředí ArcGIS a na podkladě poznatků získaných v územní studii

### Harmonogram zpracování

LS 2010/2011 - vyhledávání informací, získávání podkladů

ZS 2010/2011 - zpracování dat, vyhodnocení výsledků

LS 2010/2011 - vyhodnocení výsledků, stanovení závěrů práce

**Rozsah textové části**

40 -50 stran

**Klíčová slova**

územní plánování; GIS; udržitelný rozvoj; suburbanizace

**Doporučené zdroje informací**

MAIER J. ed., 2000: Urbanistická čítanka. Česká komora architektů, Praha

Landscape and Urban Planning

SKLENIČKA P., 2003: Základy krajinného plánování. Naděžda Skleničková, Praha


Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění

Metodické pokyny pro psaní diplomových prací na FŽP ČZU v aktuální verzi

KADEŘÁBKOVÁ et al., 2009: Brownfields - jak vznikají a co s nimi? C.H.BECK, Praha.

**Vedoucí práce**

Zimová Kateřina, Ing.




prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry



V Praze dne 30.6.2011



prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Děkan fakulty

## **Prohlášení autora**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Kateřiny Zimové a že jsem uvedla všechny literární prameny a data, ze kterých jsem čerpala.

V Praze 25. 4. 2012 .....

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí své diplomové práce Ing. Kateřině Zímové za její odborné vedení a pomoc při zpracování dat a cenný čas, který mi věnovala. Dále děkuji Odboru územního plánování Jihočeského kraje za poskytnutá data a v neposlední řadě děkuji své rodině a svým blízkým za podporu při studiích.

V Praze 25. 4. 2012 .....

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce na téma Preference urbanizace volné krajiny oproti využití brownfields v Jihočeském kraji je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. První, teoretická část, je zaměřena na vymezení problematiky brownfields, zejména na možnosti znovuvyužití těchto objektů. Součástí teoretické části je také seznámení s výhodami regenerace brownfields, s jejími hlavními aktéry, možnostmi financování, legislativními aspekty brownfields, a představení Národní strategie regenerace brownfieldů.

Ve druhé, praktické části, je provedena socioekonomická analýza Jihočeského kraje, která je doplněna znázorněním specifik zastoupení brownfieldů v Jihočeském kraji v porovnání s Českou republikou a následně je zhotovena analýza preference nového zastavování krajiny oproti znovuvyužití brownfieldů na úrovni katastrálních území.

**Klíčová slova:** udržitelný rozvoj, zastavování volné krajiny, územní plánování, greenfields, Národní strategie regenerace brownfields

## **ABSTRACT**

This thesis called The Preference of Urbanization of Free Landscape over the Usage of Brownfields in the South Bohemia Region is divided into the theoretical part and the practical part. The practical part focuses on the issue of brownfields, especially on the possibility of re-usage of these objects. This part also describes the advantage of regeneration of brownfields, the subjects of the regeneration as well as the financial and legal aspects of brownfields. This part also introduces the National Strategy of Regeneration of Brownfields.

The second part of the thesis contains a socioeconomical analysis of the South Bohemia region, introduces the specifics of South Bohemian brownfields compared to the rest of the Czech Republic and analyses the preference of building new buildings over the re-usage of brownfields on the level of small regions.

**Key words:** sustainable development of the territory, building development in free landscape, territorial planning, greenfields, National Strategy of Regeneration of Brownfields

# OBSAH

1	ÚVOD .....	10
2	CÍLE PRÁCE .....	12
3	REŠERŠE.....	13
3.1	Vymezení použitých pojmů .....	13
3.1.1	Urbanizace.....	13
3.1.2	Fáze urbanizačního procesu .....	14
3.2	Problémy urbanistického rozvoje.....	17
3.2.1	Brownfields .....	17
3.2.2	Greenfields .....	17
3.2.3	Blackfields.....	18
3.2.4	Urban sprawl .....	18
3.3	Územní plánování .....	20
3.3.1	Urbanistická koncepce .....	20
3.3.2	Princip trvale udržitelného rozvoje .....	20
3.3.3	Udržitelný rozvoj území v novém stavebním zákoně .....	21
3.3.4	Princip únosného zatížení území.....	21
3.4	Územní plán .....	22
3.5	Definice pojmu brownfield a jeho historie.....	22
3.5.1	Vymezení pojmu .....	22
3.5.2	Vznik a historie BF .....	24
3.6	Typologie brownfields .....	25
3.6.1	Z hlediska původního funkčního využití brownfields:.....	25
3.6.2	Z hlediska ekonomické atraktivity brownfields: .....	26
3.7	Problematika brownfields .....	27
3.7.1	Ekonomické problémy .....	28
3.7.2	Ekologické problémy .....	28
3.7.3	Prostorově plánovací problémy.....	29
3.7.4	Sociálně-kulturní problémy.....	30
3.7.5	Estetické problémy.....	30
3.8	Revitalizace brownfieldů.....	31



3.9	Výhody a nevýhody využití brownfields .....	32
3.10	Legislativa týkající se brownfields.....	34
3.10.1	Legislativa územního plánování a stavební právo .....	35
3.10.2	Legislativa životního prostředí.....	36
4	<b>CHARAKTERISTIKA STUDOVANÉHO ÚZEMÍ</b> .....	38
4.1	Poloha a vnější vztahy.....	38
4.2	Území Jihočeského kraje.....	39
4.3	Specifika brownfields na území Jihočeského kraje.....	40
5	<b>METODIKA</b> .....	42
5.1	Datové podklady .....	42
5.1.1	Plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.....	43
5.1.2	Plochy zastavitelné dle zásad územního rozvoje .....	43
6	<b>ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU</b> .....	45
6.1	Brownfieldy v České republice .....	45
6.2	Národní strategie regenerace brownfields .....	45
7	<b>VÝSLEDKY</b> .....	47
7.1	Brownfieldy v kraji .....	47
7.2	Zastavitelné plochy .....	47
7.3	Průmyslová urbanizace .....	48
7.4	Komerční urbanizace.....	49
7.5	Preference urbanizace .....	49
8	<b>DISKUSE</b> .....	54
9	<b>ZÁVĚR</b> .....	57
10	<b>LITERATURA</b> .....	58
11	<b>PŘÍLOHY</b> .....	62

# 1 ÚVOD

Každý si jistě všiml, jak naše větší města i některé obce ze všech stran u hlavních komunikací obklopily nákupní střediska a logistická skladiště v míře, v drtivé většině zbudované na zemědělské půdě. Tento trend dále pokračuje a nesmyslné zastavování volné krajiny se v naší zemi děje stylem, který si může dovolit snad jenom Amerika či Austrálie, kde je mnohem více prostoru a méně lidí (MŽP, 2008).

Naopak na druhé straně v našich městech i v otevřené krajině stále nalézáme opuštěné nebo nedostatečně využívané plochy. Společnost by si měla položit otázku, co je pro ni z dlouhodobé perspektivy důležitější. Zda harmonická a hodnotná krajina schopná produkovat dostatek potravin nebo jestli chceme odkázat našim dětem zdevastované průmyslové plochy ze socialismu a přidáme k nim naprosto bezcennou změť nových skladišť, hal a nákupních center postavených na úkor krajiny a zemědělské půdy.

Nabízí se otázka - Co můžeme udělat, aby nevyužívané objekty a plochy našly nové vhodné využití a aby k zabírání orné půdy docházelo v co nejpřiměřenější ploše v souladu s udržitelných rozvojem?

Problematika regenerace brownfields je stále častěji diskutovaným tématem a dostává se tak do podvědomí společnosti. Většina investorů upřednostňuje výstavbu na „zelené louce“ před využitím brownfields. Výstavba nových průmyslových zón na zelené louce je však spojena s celou řadou negativních dopadů z hlediska nadměrného rozšiřování zastavěného území, v důsledku kterého nezadržitelně ubývá zemědělské půdy (Jackson, 2002). Současně se nabízí otázka, jaká je budoucnost nevyužitých ploch při pokračování takového vývoje.

Téma urbanizace volné krajiny a znovuvyužití brownfields jsem si pro svou diplomovou práci vybrala z důvodu mého zájmu o tuto problematiku. Tato tematika pro mě začala být zajímavá již během předešlého studia a později jsem jí i věnovala bakalářskou práci. Nejvíce mě zajímaly příčiny vzniku tohoto problému a možnosti řešení. Úspěšné

řešení této problematiky má navíc velký význam pro trvale udržitelný rozvoj lidské společnosti (Opplová, Hrůza, 1996).

Problematika brownfields je závažným celospolečenským problémem, který je však velmi často opomíjen a podceňován. V České republice je tato problematika poměrně novým pojmem, a proto jsou s jejím řešením spojeny různé druhy komplikací pramenící z nedostatku odborných zkušeností. Pro její řešení je nutný komplexní přístup, jelikož se v ní propojuje řada oborů lidské činnosti, jako jsou ekologie, ekonomie, historie a kultura, politika, právo, regionalistika, sociologie, urbanistika apod. (Regenerace, 2003).

Termín brownfields původně vznikl jako protiklad termínu greenfields („zelené louky“). Označují se jím plochy zcela nebo částečně opuštěné, které mají problémy se svým dalším využitím, často v důsledku nutnosti příliš vysokých investic do území. Přesnější definice pojmu budou vymezeny v následující kapitole. Anglický termín brownfields, nebo též brownfield sites se postupně stal pojmem, užívaným urbanisty po celém světě. Brownfields mají velmi negativní vliv na své okolí (U.S. EPA, 2012). Způsobují problémy buď přímo svou existencí v místě (jako ekologický či prostorový problém), anebo nepřímo ovlivňují rozvoj celého města či regionu ekonomicky popřípadě v sociálně kulturní oblasti.

Počet brownfieldů se v důsledku ekonomické restrukturalizace stále zvyšuje, zatímco je dnes na výstavbu vyčleňováno stále více lokalit typu greenfield. Tento přístup je neefektivní, neboť dnešní greenfields může být zítřejším brownfieldem (Czechinvest, 2008). Půda není nevyčerpatelná a společnost již dnes akceptuje potřebu recyklovat jiné neobnovitelné zdroje.

## 2 CÍLE PRÁCE

Hlavním cílem předkládané diplomové práce je analyzovat preferenci zastavování volné krajiny oproti revitalizaci a znovuvyužití již stávajících brownfieldů, které se vyskytují v Jihočeském kraji.

Práce porovnává vybraná katastrální území, v nichž se tyto nevyužité plochy nacházejí, s plochami určenými a vymezenými Odborem územního plánování k zastavění a pro nový rozvoj se zaměřením pouze na objekty a plochy sloužící pro průmyslové a komerční účely.

Tyto informace budou užitečné a přínosné pro trvale udržitelný rozvoj území a mohly by zároveň vést k zabránění zbytečného zabírání orné půdy a zastavování volné krajiny v Jihočeském kraji.

Práce vznikla ve spolupráci s Krajským úřadem Jihočeského kraje, který má zájem získané výsledky nakonec využít.

Dalším cílem dané práce je potvrdit tvrzení, že Jihočeský kraj není kraj průmyslový a větší důraz věnuje rozvojovým plochám sloužícím ke komerčním účelům, jenž směřují například k rozvoji cestovního ruchu nebo ke zvýšení úrovně služeb.

Cílem je také zpracovat literární rešerši na téma urbanizace a problematika brownfields a seznámit se se studovaným územím – Jihočeským krajem.

### **3 REŠERŠE**

Ke zpracování literární rešerše byly použity různé zdroje informací, které lze rozdělit do tří okruhů. První okruh tvoří monografické publikace, kterých je však v České republice poměrně malé množství. Druhý okruh tvoří odborné články, a to jak v tištěné, tak i elektronické podobě. Největším a nejrozsáhlejším zdrojem dat a informací však byly internetové prameny, kde se vyskytuje velké množství zajímavých odkazů, příruček a případových studií.

#### **3.1 Vymezení použitých pojmů**

##### **3.1.1 Urbanizace**

Obecně lze říci, že urbanizace je proces stávání se městským, tzv. poměšťování krajiny. V užším slova smyslu je možné chápat urbanizaci v několika rovinách, které se vzájemně prolínají. V prvním, demografickém pojetí, se urbanizací rozumí zvyšování podílu městského obyvatelstva a jejich koncentraci do větších sídel. Druhým pojetím, ekonomickým, se urbanizace chápe jako proces spojený s industrializací, migrací obyvatel z venkova do měst a koncentrací výrobních prostředků a kapitálu. Třetím, behaviorálním pojetím, je nazýván proces změny společnosti, který mění životní styl lidí, jejich postoje a hodnoty (Sedláková, 2005). Všechny tři pojetí jsou velmi provázané a tvoří rozdílné projevy urbanizace.

Urbanizace je proces poměšťování, při kterém se stává z prostředí neměstského prostředí městské. Dochází při něm k rozšiřování městské zástavby, imigraci obyvatelstva do měst nebo pouze k přebírání městského způsobu života. Součástí široce chápaného procesu urbanizace jako přeměny společnosti a prostředí na městské je suburbanizace. V užším smyslu lze urbanizaci považovat za koncentraci obyvatelstva a lidských aktivit do měst (Johnson, 1972).

Urbanizace je proces, při kterém dochází k relativnímu i absolutnímu růstu měst a městských aglomerací. Kumulace administrativních, průmyslových, komerčních i dalších doplňkových aktivit a funkcí vede k postupnému růstu celkové rozlohy zastavěných ploch a

ke zvyšování podílu městského obyvatelstva na celkové populaci. Zatímco ve Velké Británii nebo v SRN se podíl městského obyvatelstva pohybuje nad 80 % a v České republice kolem 71 %, v rozvojových zemích (Ekopolitika, 2006).

Abychom se mohli vyvarovat chyb, které vznikly v minulosti, musíme plně pochopit urbanizaci a její souvislosti ve vztahu k vývoji měst (Adámek, 2011).

Město je stabilizovaný, geograficky vymezený sídelní útvar s výraznou správní, výrobní a obslužnou funkcí. Obyvatelstvo města má specifickou sociální strukturu, způsob života, čemuž odpovídá i způsob zastavění. Koncepce města je dlouhodobý vývoj, který není nikdy ukončen.

V soudobých městech se zvyšuje mobilita obyvatel, neustále roste stupeň urbanizace a životní úroveň je stále více ovlivňována ekonomickou úrovní, kulturou, technickým pokrokem a urbanizací. V soudobém městě se začínají projevovat urbanizační tendence.

V rámci urbanizace dochází ve městech k větším pracovním příležitostem a k růstu výroby.

- snižování zaměstnanosti v zemědělství a lesnictví
- nárůst zaměstnanosti v sekundéru a terciéru
- příchod obyvatelstva z venkova do měst
- prorůst města do krajiny
- proměny příměstské krajiny a zvyšování atraktivnosti měst
- vznik vyšších forem sídelní struktury u velkých měst.

### **3.1.2 Fáze urbanizačního procesu**

Za období vzniku urbanizace je považováno už samotné zakládání měst, v užším pojetí je počátek urbanizace stanoven na období průmyslové revoluce, kdy dochází k bouřlivému rozvoji měst a větší koncentraci lidí ve městech. Sledování fází urbanizace, tedy vývoje měst, je jednou z předních témat sociální geografie.

Podle většiny autorů jsou rozlišovány 4 fáze urbanizačních procesů: urbanizaci, suburbanizaci, deurbanizaci a reurbanizaci.

- **Urbanizace**

Urbanizace je charakteristická především migrací obyvatel z venkova do měst. Motivací obyvatel je hlavně poptávka po pracovních silách ve městech spojená s rozvojem průmyslu. Dochází k přelidnění center měst, obyvatelstvo se koncentruje v blízkosti továren, vznikají nové čtvrti a následně může docházet ke zhoršování kvality životních podmínek obyvatelstva.

- **Suburbanizace**

Druhou fází je suburbanizace, která je způsobena přesunem obyvatelstva z jádrového města do tzv. suburbií (zázemí) vlivem preference bydlení určitých skupin obyvatel v klidnějším zázemí města. Podmínkou je především rozvoj dopravy a infrastruktury, dochází k oddělení bydlení a pracoviště a k vysokému nárůstu přepravních toků. Suburbia jsou stále funkčně spojena s městem (dojížděka do zaměstnání, za službami apod.), vytváří se městské aglomerace, ve kterých dochází ke stagnaci jádrového města a naopak k rozvoji okolních menších středisek. Rozlišují se dvě formy suburbanizace, rezidenční a komerční.

Rezidenční suburbanizací se rozumí osídlení periferních oblastí města, realizované výstavbou rodinných domů a nízkopodlažní zástavbou (vznik satelitních městeček).

Komerční suburbanizace zahrnuje vznik nových obchodních, výrobních, skladovacích a logistických areálů. Podle většiny autorů se suburbanizace (komerční i rezidenční) v České republice projevuje od první poloviny 90. let. Komerční suburbanizace se většinou projevuje výstavbou na zelené louce, kterou Jackson (2002) hodnotí jako nejméně 4,4 x dražší než rozvoj v brownfields (pozemky a stavby uvnitř města, které ztratily svoje původní využití). Při výstavbě nových suburbánních oblastí přitom nedochází k plošnému, kontinuálnímu růstu příměstské zóny velkých měst, ale naopak zde existuje velká nerovnoměrnost. Nová výstavba je realizovaná v příhodných lokalitách podél dopravních komunikací, v blízkosti větších sídel s rozvinutou infrastrukturou a v atraktivních lokalitách, které splňují hlavní požadavky pro „zdravé“ bydlení v dosahu města (Ouředníček, Temelová, 2008). Problémem nově vybudovaných čtvrtí rodinných domů je absence veřejných prostor, občanské vybavenosti a návaznosti na starou zástavbu. Prohlubuje se tak funkční a prostorová fragmentace, dochází k sociální segregaci nově příchozích obyvatel a starousedlíků. Žádoucím faktorem je naopak vznik nové výstavby v

návaznosti na původní sídla, která jsou obsloužena hromadnou dopravou a poskytují alespoň základní občanskou vybavenost. Lokalizace komerčních areálů podléhá především dobré dopravní obsluze podniku, naopak jen malý vliv má na umístění těchto areálů rozložení ploch bydlení. (Sedláková, 2005). Proto mohou někdy vznikat velké průmyslové podniky u obytných čtvrtí nebo naopak, ve většině případů však vznikají podél hlavních dopravních tepen města, čímž neustále zvyšují tlak na budování větších dopravních ploch okolo města. Obě výše uvedené fáze urbanizačních procesů, urbanizace a suburbanizace, jsou dnes hlavními procesy měnící prostorovou strukturu měst. Tyto procesy nejsou striktně oddělené, naopak existují lokality, kde se uplatňují zároveň. Podle Sýkory (2002) se jedná o urbanizaci, pokud se město rozšiřuje jako jeden celek. V případě, že dochází k výstavbě v prostorech oddělených od kompaktního města většími neurbanizovanými plochami, hovoří o suburbanizaci. Postupem času však mohou být tyto lokality pohlceny rozrůstajícím se kompaktním městem. V souvislosti se suburbanizací je především v oblasti územního plánování zmiňován pojem urban sprawl.

- **Deurbanizace**

Třetí stádium se nazývá deurbanizace, při které dochází k úbytku obyvatel v celém městském regionu. V počátcích této fáze je dosaženo zlomového bodu, po kterém nastává vylidňování celé aglomerace. Významnou roli hraje přetížení dopravní sítě a infrastruktury a zhoršení životního prostředí. Město přestává být atraktivní nejen pro bydlení, ale i pro ekonomické činnosti, a dochází tak k přesunu obyvatel do malých a středních měst, která ještě nejsou zahlcena. Tuto fázi je možné sledovat především v amerických městech, v Evropě ještě nedosáhla krize vnitřních měst takovýchto rozměrů.

- **Reurbanizace**

Poslední fází je reurbanizace, která je řešením, resp. alternativou deurbanizace, jež je výsledkem cílených programů městské správy pro zlepšení dopravní situace, technické a sociální infrastruktury. Reurbanizace představuje racionálnější využití území města, jelikož jeho rozvoj je usměrňován především uvnitř města modernizací, přestavbami a zahušťováním objektů včetně ochrany rekreačních a přírodních ploch. V poslední fázi pak dochází opět ke koncentračním procesům a k začátku dalšího cyklu vývoje měst (fáze urbanizace).



## **3.2 Problémy urbanistického rozvoje**

Stárnutím stavebních fondů, zvláště morálního zastarávání, vznikají brownfields. Na území měst je velké množství takto postižených území, které je nutno řešit. Jedním z hlavních problémů urbanistického rozvoje je enormní nárůst dopravy a neřešení této komplikace ve městech. Také úbytek zeleně a zhoršování životního prostředí způsobuje vážné problémy, podobně i procesy urbanizace a suburbanizace velkých měst včetně narůstání sídel, a v neposlední řadě mezi problémy můžeme zařadit růst prostorových standardů (bydlení), špatné hygienické zásady a technická infrastruktura (Jackson, 2004)

### **3.2.1 Brownfields**

Jsou staré, nevyužívané, opuštěné nebo ekonomicky nedostatečně využívané průmyslové zóny, komerční objekty, obytné objekty, zemědělské a vojenské objekty v kompaktně zastavěných územích, případně ve volné krajině. V souvislosti s brownfields se setkáváme také s pojmy greenfields a blackfields.

### **3.2.2 Greenfields**

Pojmem „greenfields“ (anglicky zelená pole) jsou označovány pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst, původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě (Ekopolitika, 2007).

Jedná se tedy o území, které nebylo dosud zastavěno a je využíváno buď jako zemědělská půda, nebo se jedná o čistě přírodní plochy. Jestliže však dojde ke změně funkce, dochází tak i ke změně v jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Poté mohou být takto připravené plochy postupně zastavovány. Termín greenfields není v české odborné terminologii příliš častý. Běžně se užívá spíše slovní spojení zelená louka (např. stavby na zelené louce). Lze všeobecně říci, že zastavování greenfields není ve většině případů žádoucím jevem. Zejména pak v městském územním plánování má být kladen důraz spíše na obnovu již zmíněných brownfields, tedy oblastí, které byly v minulosti zastavěny a dnes jsou zdevastované a bez využití (Hrůzová, Novák, 2012).

### **3.2.3 Blackfields**

Zatímco v případě greenfields se jedná o jeden mezní stav při výběru lokality k investici, musíme však zároveň definovat i opačný stav, kterým jsou tzv. „blackfields. Jedná se o „lokality, které se vyznačují extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanace těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí" (Gremlica, 2002).

### **3.2.4 Urban sprawl**

Výsledkem upřednostňování výstavby na zelené louce před revitalizací BF je neregulovaný nebo nedostatečně regulovaný růst obcí a měst. Jde o formu suburbanizace, která je v anglicky mluvících zemích označovaná jako urban sprawl. Rozvoj suburbálních zón není v takovém případě koordinovaný a je mnohdy doprovázený prosazováním individuálních zájmů investorů. Jiným důsledkem je nízká hustota zástavby a prostorové oddělení různorodých lidských aktivit. Takový rozvoj se označuje vysokými nároky na zábor půdy i na náklady spojené s budováním dopravní a technické infrastruktury (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Často je těžké rozlišit, kdy se jedná o nutné a užitečné investice či lidské právo na slušné bydlení, a kdy se jedná o sprawl. Čísla ale mluví jasně. Od roku 1930 klesl počet obyvatelstva žijícího na území ČR o 400 tisíc, ale přesto se dvojnásobně zvýšila celková zastavěná plocha na území naší republiky. Procentuelní podíl zastavěné plochy k celkové výměře našeho území vzrostl také skoro dvojnásobně (Jackson, 2002).

Urban sprawl je v České republice jev nový, vyskytující se odhadem od roku 1997. Český plánovací systém ve svých plánech a rozvojových regionálních strategiích hrozbě sprawlu zatím nevěnuje patřičnou pozornost. Ani příslušná ministerstva a jejich odborné urbanistické ústavy zatím k problému sprawlu nezaujímají viditelné stanovisko. Jen velmi málo odborníků hrozbě sprawlu rozumí. K ohrožení napomáhají i vládní programy, které

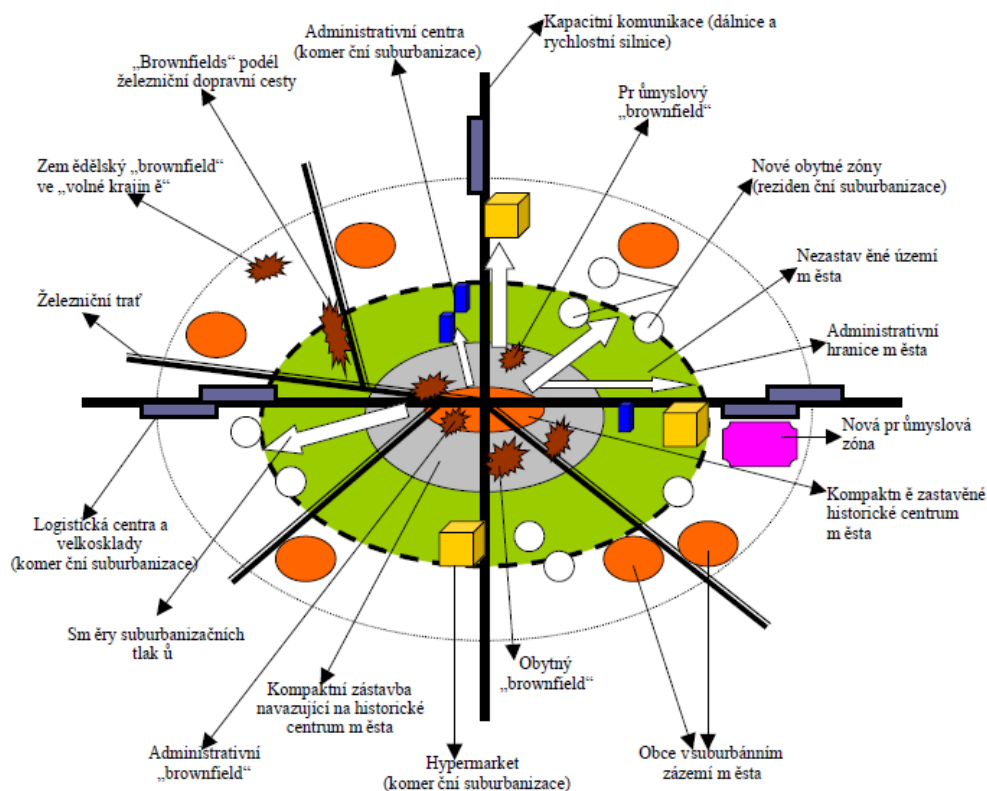
podporují téměř výhradně rozvoj na zelené louce. V naší republice zkrátka ještě není urbansprawl pocíťován jako problém. (Jackson, 2005).

Sprawl lze a je nutné regulovat ve všech správních a samosprávních úrovních. Je ale důležité, aby se jednotlivé úrovně mezi sebou doplňovaly, komunikovaly a spolupracovaly:

- stát v obstarávání vhodného právního rámce a programů,
- kraj v usměrňování a regulaci, obsažené ve svém rozvojovém, strategickém a územním plánu,
- obce v programech aktivně podporujících využití svého zastavěného území.

Podle Ouředníčka (2008) patří mezi nejvýznamnější dopady urban sprawl fragmentace území, absence cest a veřejných prostor, problematický a drahý odvoz komunálního odpadu a úplná závislost na osobním automobilu.

*Obr.č. 1: Neregulovaný růst měst (suburbanizační tlaky vyvolané rostoucími prostorovými nároky jednotlivců i organizací a nevyužíváním brownfields)*



Zdroj: T. Gremlica, 2003

### **3.3 Územní plánování**

Územní plánování je státem organizovaná činnost a ta jako taková má vytvářet komplexní předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území (IREAS, 2009).

Smyslem územního plánování je co nejméně omezovat, co nejméně bránit přirozenému vývoji územního celku a v daných případech ho vhodným způsobem posilovat pomocí kritérií, která usměrňují umíst'ování a uskutečňování činností v území. Podstatou těchto kritérií není omezovat, účelem by měla být motivace k nalézání řešení, která budou výhodná jak pro společnost, tak i pro životní prostředí. Základem tedy je motivovat k péči o svět, v němž žijeme, a kultivovat jej spolu se společností.

#### **3.3.1 Urbanistická koncepce**

V územním plánování lze často narazit na termín urbanistická koncepce. Tento termín je možné chápat poměrně široce, názory na jeho obsah se proto i značně liší. V územním plánu je nutné chápat urbanistickou koncepci v mezích stanovených zákonem, a tedy jako výraz záměrů a cílů obce v nakládání s územím. Urbanistická koncepce, neboli urbanistické pojetí, je vyjadřována graficky i slovním popisem ve skladbě, uspořádání, ve vzájemných vztazích a vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím a s rozlišnými požadavky na kvalitu prostředí. Jedná se o vztah mezi urbanizovaným (zastavěným) územím, přeměněným stavební činností, nebo k zastavení určeným (zastavitelné území), a územím obce, které by mělo být před stavební činností chráněno. Urbanistická koncepce je vyjádřena např. i podmínkami pro uspořádání zeleně v území, organizaci dopravních komunikací a ploch, veřejné infrastruktury a usměrňování dalšího rozvoje nové zástavby.

#### **3.3.2 Princip trvale udržitelného rozvoje**

Pojem udržitelný rozvoj je definován jako „rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů“.

Přístupy k udržitelnému rozvoji se liší. Mnohdy je chápán jen jako ochrana a péče o životní prostředí. Vedle environmentálního rozměru má však pojem udržitelný rozvoj ještě dva neméně důležité rozměry, a to rozměr ekonomický, který vyjadřuje rozvoj hospodářství, a rozměr sociální, který představuje potřebu kvality lidského života a rozvoje

lidské osobnosti, zdraví a vzdělání. Pro harmonický, a tedy udržitelný rozvoj musí být všechny tyto tři rozměry v rovnováze.

Zákon o životním prostředí je zákonem zastřešujícím ochranu životního prostředí, který stanovuje zásady a povinnosti na ochranu a zlepšování životního prostředí, též při využívání přírodních zdrojů, a základním principem, ze kterého vychází, je právě princip trvale udržitelného rozvoje. Tento princip je projevem snahy nějakým způsobem zkoordinovat ochranu životního prostředí s ekonomickým rozvojem společnosti. Projevuje se jako snaha šetrně využívat přírodních zdrojů, ne však na úkor ekonomického rozvoje, při kterém má být zachováno příznivé životní prostředí.

### **3.3.3 Udržitelný rozvoj území v novém stavebním zákoně**

Nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, byl přijat v březnu roku 2006, dne 1.1.2007 nabyl účinnosti a nahradil tak dosavadní platnou legislativu na úseku územního plánování a stavebního řádu.

Ze zákona je zřejmé, že problematika udržitelného rozvoje je pro nový stavební zákon poměrně zásadní a v jednotlivých oblastech působnosti územního plánování je jí věnováno velké pozornosti.

Cíle územního plánování jsou definovány v šesti odstavcích. V prvním jsou popisovány cíle územního plánování jako vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, které uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožovalo podmínky života generací budoucích.

### **3.3.4 Princip únosného zatížení území**

Princip únosného zatížení území definuje zákon o životním prostředí ve svém ustanovení § 5, které zní: „Únosné zatížení území je takové zatížení území lidskou činností, při kterém nedochází k poškozování životního prostředí, zejména jeho složek, funkcí ekosystémů nebo ekologické stability“. Princip únosného zatížení území je jedním ze základních principů ochrany životního prostředí. Tímto je stanovena povinnost, že každý, kdo využívá území nebo přírodní zdroje může tyto činnosti konat pouze po vyhodnocení jejich vlivu na životní prostředí.“

### **3.4 Územní plán**

Územní plán je základním koncepčním dokumentem, který usměrňuje územní rozvoj obce. Územním plánem je komplexně řešeno celé území obce, jež je rozdělováno na plochy, pro které stanoví podmínky budoucího účelného využití. Úkolem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochraňovat hodnoty území obce, plošné a prostorové uspořádání krajiny – kterou představuje urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury; územní plán dále vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy, vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy, a také stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

### **3.5 Definice pojmu brownfield a jeho historie**

#### **3.5.1 Vymezení pojmu**

Přesné vymezení pojmu brownfields je problematické a prakticky neexistuje jeho formální definice. Jedná se o mezinárodní urbanistický termín, pro který nemá český jazyk jednoslovný výraz a který se proto nepřekládá. V doslovném překladu se termínem „brownfields“ rozumí „hnědá pole“. Výraz se začal používat na začátku 70.let v USA a západní Evropě (Kuráž, 2005).

V průběhu let se význam pojmu brownfields měnil. Termínem byly původně označovány nevyužívané logistické a skladištní prostory nebo staré a nepoužívané průmyslové areály. Postupně se tak začaly nazývat i ostatní nevyužívané objekty, sloužící pro administrativní a komerční využití, či obytné plochy v zastavěném území měst. Postupně se začaly přiřazovat také zdevastované a nevyužívané lokality nacházející se ve volné přírodě, např. oblasti po těžbě surovin, po vojenských účelech nebo už nefungující zemědělské objekty (Kadeřábková, Piecha, 2009). Nově se výraz používá i pro nefunkční veřejné prostory uvnitř měst - např. neudržované pozemky nalézající se uvnitř jinak fungujících firem nebo obcí, zanedbané okolí v blízkosti centra, zanedbané čerpací stanice, parkoviště atd.

Dnes se pod pojmem brownfields rozumí všechny pozemky a nemovitosti v urbanizovaném území, které ztratily svoji původní funkci a jsou v současné době opuštěné nebo nedostatečně využívány. Území bývá často spojené s kontaminací půdy způsobenou předcházejícím způsobem využívání (Trepková, 2010).

Definice pojmu se však liší a jednotná ještě neexistuje. Podle organizace OECD (2010) jsou brownfields pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svou funkci a využití a pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy. Agentura pro ochranu životního prostředí (U.S. EPA, 2008) definuje brownfieldy naopak jako nemovitosti, jejichž expanze, přestavba nebo nové využití může být ztíženo přítomností nebo potenciální přítomností nebezpečných látek, polutantů nebo kontaminantů.

Institut udržitelného rozvoje sídel (IURS, 2006) tvrdí, že brownfields jsou plochy, které:

- jsou dotčeny předcházejícím užíváním,
- jsou opuštěné nebo nedostatečně využívány,
- mají skutečné nebo pravděpodobné problémy s kontaminací,
- jsou hlavně v zastavěném území,
- vyžadují určitou intervenci, aby mohly být vráceny k prospěšnému využívání.

Podle definice zpracované pro Evropskou komisi seskupením CLARINET<sup>1</sup> se pojmem brownfields rozumí plochy:

- zatížené předešlým využitím místa a jeho okolím,
- opuštěné a nedostatečně využívány,
- se zřejmými nebo pravděpodobnými problémy s kontaminací,
- ležící většinou na zastavěných městských územích.

Z předcházejících definic je zřejmé, že brownfields mohou mít různou podobu. Podle Jiřiny Bergatt Jackson a její příručky Brownfields snadno a lehce: „Málokdo vlastně s jistotou vůbec ví, co vše vlastně jsou či mohou být brownfieldy.“ Znamená to, že v této

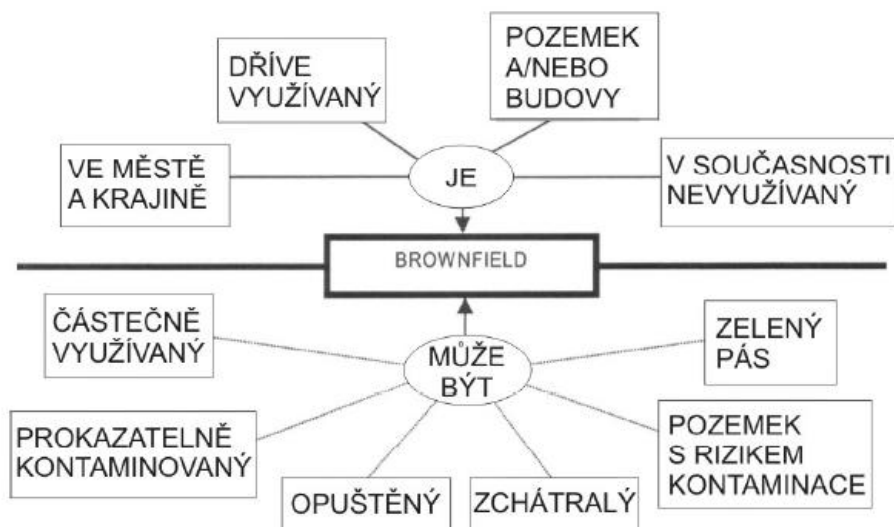
---

<sup>1</sup> (Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies)

oblasti ještě není přesně stanovená terminologie, proto brownfieldy můžeme členit podle námi zvolených hledisek – např. míra ekologické zátěže, přitažlivost pro investory, atraktivita polohy, možnost dalšího využití či velikost lokality.

Další charakteristika brownfieldů může mít podobu znázorňující obr.č.2:

*Obr.č.2: Charakteristika termínu brownfield*



*Zdroj: Převzato z Disertační práce, Ing.arch. Vlad'ka Jankových - Kirschner*

### 3.5.2 Vznik a historie BF

Původ brownfields sahá často daleko do minulosti. Vznikly a nadále vznikají ve všech regionech světa zcela přirozeně jako výsledek strukturálních změn a rozvoje.

V západní Evropě a v USA se tato problematika začíná vnímat již od počátku 70.let 20.století (Nový, 2004). Její význam narůstá v souvislosti s útlumem dříve tradičních odvětví, jako je např. těžební a textilní průmysl a následný rozvoj tzv. čistých technologií. Zastaralá odvětví, která již nejsou schopna konkurenceschopnosti, postihují i technologické inovace a vyčerpanost nerostných zásob. Postupně tak upadají a zanikají jednotlivé společnosti zanechávající po sobě své prostory, které tak zůstávají opuštěné, nevhledně zanedbané, nebo dokonce i nebezpečné.



V České republice se problém brownfields začíná objevovat po změnách politického systému na přelomu 80.-90. let. Předcházející období bylo charakteristické silným zaměřením na těžký průmysl, které způsobilo velké zatížení pozemků. Po roku 1989 zaniká centrálně plánovaná ekonomika a začíná období přechodu na tržní hospodářství. Součástí je privatizační proces, po kterém následuje proces změn výrobní základny. Dochází k strukturálním změnám v hospodářství a mnoho podniků ukončuje svoji činnost (Kuráž, 2005). Začínají se objevovat opuštěné pozemky, které není možné dále využívat bez řádného a nákladného ošetření. Největší nároky na revitalizaci představují pozemky sloužící původně těžkému průmyslu, těžebním aktivitám nebo bývalé vojenské základny.

Výrazněji se Česká republika věnuje problematice brownfields přibližně od roku 1997, kdy se poprvé začaly projevovat problematické důsledky privatizace (Jackson, 2004). Problémem je hlavně množství samotných brownfields, které není ani dodnes příliš známé. Donedávna také neexistovaly oficiální metodiky, což nenapomohlo umožnit porovnávání všech výsledků.

### **3.6 Typologie brownfields**

Typologii brownfields lze vytvářet na základě celé řady hledisek, k nimž mimo jiné patří:

#### **3.6.1 Z hlediska původního funkčního využití brownfields:**

- Průmyslové zóny v urbanizovaném území

Důvodem vzniku byla změna v orientaci českého průmyslu, přechod od těžké průmyslové výroby k produkci spotřebního zboží, automobilů a informační techniky.

- Administrativní objekty ve vnitřních zónách měst

Nevyužívané budovy, pro které se nepodařilo najít nové uplatnění nebo majitele. A na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků.

- Objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty

Velké množství těchto objektů není vzhledem k nedostatku finančních prostředků dlouhodobě udržováno a hodně budov je v tak špatném stavu, že by měly být určeny k demolici.

- Objekty ozbrojených složek

Tento typ brownfields vznikl v souvislosti s odchodem sovětských vojsk z našeho území a se zrušením vojenských posádek Armády České republiky, popř. ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby.

- Zemědělské objekty

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

- Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

Do této skupiny brownfields patří důlní objekty, jejichž sanace a znovu začlenění do okolní krajiny je dlouhodobým problémem, který ovlivňuje zejména vysoké náklady na revitalizaci území a dlouhé období obnovy přirozených ekosystémů.

### **3.6.2 Z hlediska ekonomické atraktivity brownfields:**

Na ekonomickou atraktivitu území má vliv hned několik faktorů, k nimž patří umístění lokality, míra poškození objektu, celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva a také možnost propagace lokality.

Podle možnosti ekonomiky řešit projekty pomocí prostředků soukromých investorů nebo státu jakožto regulátora trhu lze rozlišit:

- Brownfields, jejichž projekt nového využití je spojen s nulovou bilancí

Vzhledem k dobrému umístění tohoto typu brownfieldů není nezbytná investice veřejných prostředků. Tento typ nemovitostí bývá v anglicky mluvících zemích označován jako whitefields (UUR, 2006).

- Brownfields, jejichž projekt nového využití je spojen s mírnou podporou veřejného sektoru

Tato kategorie zahrnuje brownfieldy, které už nemají tak dobré umístění a vyžadují veřejnou podporu a intervenci, bez které by se projekt nemohl realizovat. Tento typ nemovitostí bývá označován jako greyfields.

- Brownfields, jejichž projekt nového využití lze charakterizovat jako nekomerční

Tato kategorie zahrnuje lokality, které jsou rozvíjeny kvůli ochraně životního prostředí nebo v souladu se sociálními cíli. Projekty této kategorie jsou vhodné pro využití grantů strukturálních fondů.

- Brownfields, jejichž projekt nového využití lze charakterizovat jako nebezpečný.

V tomto případě se jedná o nemovitosti v havarijním stavu ohrožující lidské zdraví a životní prostředí. V případě, že ten, kdo škody způsobil, není přiveden k zodpovědnosti, zaplatí odstranění škod daňový poplatník prostřednictvím veřejných prostředků.

- Ostatní brownfields

Tato kategorie se týká brownfields nacházejících se v nekomerčních oblastech. Pro tyto objekty pravděpodobně nebude nalezeno v dlouhodobém časovém horizontu nové funkční využití s ohledem na zcela chybějící poptávku. Řešení této problematiky bude vyžadovat vytvoření speciálního programu se zaměřením na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem (Kadeřábková, Piecha, 2009).

### **3.7 Problematika brownfields**

Brownfields jsou problémem ekonomickým, politickým, sociálním, ekologickým a územně plánovacím. Vzniká u nich problém s vlastnickými vztahy, ekologickou zátěží a dlouhou dobou přípravy území pro realizaci stavby. Z těchto důvodů jsou nyní ve výhodě „zelené louky“, kde investoři takové problémy řešit nemusí.

Problematika brownfields je složitá a efektivní znovuvyužití a revitalizace brownfields vyžaduje spolupráci odborníků z více oborů, i znalosti a poučení se z již řešených příkladů. „Bez dostatečné spolupráce na vysoké úrovni bude úsilí promarněno, pokrok zbrzděn a peníze vyhozené okny“ (Lifelong education project on brownfield, 2006).

Možnosti nalezení nového využití pro takovéto plochy jsou ztíženy jejich špatným technickým stavem (jde o hluboce podinvestovaný a morálně zastaralý majetek), častým výskytem ekologické zátěže z minulého využívání, vysokými počátečními náklady, a především menší atraktivitou pro investory (konkurencí greenfields), nižšími estetickými a hygienickými standardy spojenými s častým výskytem „asociálních“ skupin obyvatelstva,

nevyjasněnými majetkoprávními vztahy nebo nedostatečným napojením na dopravní infrastrukturu (Jackson, 2004).

### **3.7.1 Ekonomické problémy**

Tyto problémy nastávají především s otázkou financování revitalizací brownfields a navrácení do stavu vhodného pro nové využití. Investování do brownfieldů je velmi drahé a stát nemá dostatečné množství prostředků zaplatit revitalizaci ze státních financí. Se vstupem ČR do EU vyvstala možnost čerpání financí z evropských strukturálních fondů, i s touto pomocí jsme však schopni vyřešit pouze malý zlomek brownfieldů. Je tedy důležité, aby se ve znovuvyužití brownfields angažoval soukromý sektor. Málokterý investor je však schopen sám nést rizika, která taková rozsáhlá rekonstrukce obnáší. Nejvýhodnějším způsobem řešení se zdá jakési partnerství soukromého a veřejného sektoru, které přináší výhody pro obě strany a společným úsilím umožní to, co by partneři nebyli sami schopni vykonat (Jackson, 2005). Mezi náklady na obnovu těchto deprimovaných území patří finance vynaložené na likvidaci ekologických zátěží, ale i sanací.

K dalším ekonomickým problémům, které jsou s problematikou brownfields úzce spojeny, patří klesající míra hospodářské aktivity, zhoršení podnikatelského klimatu a ztráta atraktivity lokality pro investory i obyvatelstvo, což s sebou přináší problémy jako zvýšenou míru nezaměstnanosti a vysokou míru dlouhodobě nezaměstnaných (Kadeřábková, Piecha, 2009).

### **3.7.2 Ekologické problémy**

Ekologické problémy souvisejí s předchozím užíváním objektu. Jedná se především o možnou kontaminaci půdy, horninového podloží nebo podzemních vod. S tímto problémem také úzce souvisí problematika trvale udržitelného rozvoje. Předchozí využívání zanechalo na území i nemovitostech stopy, které mohou ohrozit životní prostředí a představovat rizika pro zdraví obyvatel. Poškození životního prostředí většinou problematiku brownfields doprovází, proto je nutné tyto bariéry odstraňovat.

Ekologická zátěž je považována za jednu z největších bariér opětovného využití brownfields (Jackson, 2005). Největším problémem je její nepředvídatelnost, která ztěžuje určení, o jak rozsáhlé, drahé a časově náročné odstranění se jedná. Z hlediska investora hraje nedostatečná informovanost o potenciální zátěži a hlavně obavy ze zodpovědnosti

dodatečného řešení procesu důležitou otázku v zájmu o objekt. Následné vyřešení ekologické zátěže pro ně totiž představuje rizika, vyšší náklady a delší časový rámec pro plánované projekty (Jackson, 2005). Investor potom sází na jakéhosi „černého Petra“, kdy si do dalších let nese břemeno v podobě stálého čekání na možná nebezpečí spojená s dalšími investicemi.

V Systému evidencí zátěží životního prostředí je registrováno přes 7000 lokalit. Česká inspekce životního prostředí eviduje 900 lokalit, v nichž je uváděna havárie podzemních vod. Další základní informace o ekologicky zatížených území můžeme najít na Ministerstvu životního prostředí ČR (Jackson 2005).

### **3.7.3 Prostorově plánovací problémy**

Brownfield vstupují na ekonomický trh společně s greenfields, kterým však nemají šanci konkurovat. Rozvoj na zelených loukách má totiž daleko větší šanci přilákat investory. Mezi jeho největší klady patří několikanásobně levnější a mnohem rychlejší rozvoj investičního zázemí než náročná rekonstrukce brownfields. Investorem je plocha na zelené louce vyhledávanější hlavně z hlediska levnějších nákladů pro rozvoj, podle agentury Czechinvest (2008) až čtyřikrát, než revitalizovat deprimované území, se kterým je spojena celá řada rizik, kterým se takhle investor raději vyhne.

Důvodem, proč se investoři k brownfields obracejí zády, jsou zejména rizika. Ta totiž přináší rozvoj na brownfields ve srovnání s rozvojem na zelené louce daleko větší. Všechna tato rizika způsobují, že investoři se zaměřují daleko raději na zelené louky, než na investice do brownfields (Švihovský, 2006).

Možná největším problémem je neprovázanost problematiky brownfields s principy efektivního využití území. Důležitým nástrojem v otázkách řešení problémů brownfields je územní plánování, které ještě dostatečně nepochopilo potřebu znovuvyužití brownfields řešit. Problémem zůstává jeho nedostatečná provázanost principů ekonomického využití území s realitou na trhu s nemovitostmi. Stává se tak proto, že přestože v mnoha obcích existují rozsáhlá brownfields, v nových územních plánech se uvolňují stále nové a nové rozvojové plochy při jejich okrajích. Právě takový postoj zhoršuje pozici existujících brownfields na trhu, a co je nejhorší, napomáhá tak k vytváření brownfields nových. Podle odborníků mají největší šanci na znovuvyužití brownfields ve středu obce, v nichž lze povzbudit soukromý i veřejný sektor.

V současné době nemají brownfields v konkurenci s výstavbou na zelené louce nejmenší šanci, přestože podle IURS každý hektar jejich pozemku představuje 50 pracovních míst nebo až 50 bytových jednotek. (Jackson, 2005).

Jak již bylo řečeno, brownfields vstupují na ekonomický trh společně s greenfields, kterým však v podstatě nemají šanci konkurovat. Rozvoj na zelených loukách má totiž daleko větší šanci přilákat investory. Mezi jeho největší klady patří několikanásobně levnější a mnohem rychlejší rozvoj investičního zázemí než náročná rekonstrukce brownfields. Investorem je plocha na zelené louce vyhledávanější hlavně z hlediska levnějších nákladů pro rozvoj, podle agentury Czechinvest (2008) až čtyřikrát, než revitalizovat deprimované území, se kterým je spojena celá řada rizik, kterým se takhle investor raději vyhne.

Důvodem, proč se investoři k brownfields obracejí zády, jsou zejména rizika. Ta totiž přináší rozvoj na brownfields ve srovnání s rozvojem na zelené louce daleko větší. Všechna tato rizika způsobují, že investoři se zaměřují daleko raději na zelené louky, než na investice do brownfields (Švihovský, 2006).

#### **3.7.4 Sociálně-kulturní problémy**

Mezi sociální problémy, které jsou s problematikou brownfields spojeny, patří vyšší nezaměstnanost v místě a jeho okolí, sociální degradace (Kadeřábková, Piecha, 2009) a vyšší podíl etnických menšin a přistěhovalců. Důležitým problémem je stahování se bezdomovců a dalších pochybných existencí do chátrajících opuštěných objektů, čímž vzniká jakási komunita lidí z nižších vrstev a místo se stává často ostudou obce. S tím jsou spojeny i bezpečnostní problémy, související s možností zvýšené kriminality v okolí objektu.

#### **3.7.5 Estetické problémy**

Přítomnost brownfields v zástavbě snižuje atraktivitu a hodnotu dané lokality. Problém se týká především místního obyvatelstva a podnikatelského sektoru, ale také potencionálních investorů, kteří prostředí, v němž se kumulují sociální a ekonomické problémy a které snižuje atraktivitu pro budoucí využití, nevyhledávají. Oblastem kontrastují situace v nových a stabilních rozvojových zónách, především v již zmíněných greenfields.

### 3.8 Revitalizace brownfieldů

Ve většině případů spočívá rekonstrukce brownfieldů v rekonstrukci nevyužívaného a zanedbaného objektu. Pokud to technický stav objektu nedovoluje, nastává fáze rekultivace (vyčištění území, obnovení stavu podobného greenfields) a fáze obnovy (uvedení lokality opět k efektivnímu využití) (Czechinvest 2008).

Regenerace brownfields je finančně velmi náročná. Kvůli vysokým nákladům i rizikům spojených s revitalizací je obtížné najít investora ze soukromého sektoru. Důležitou roli zde proto hraje sektor veřejný a s ním vhodné priority, strategie, právní rámce a veškeré programy rozvoje a finanční podpory.

Před samotnou revitalizací je potřeba uvědomit si, že samotné peníze problematiku brownfields vyřešit nedokážou. Vhodné je především poučení se z případů již řešených brownfieldů například v zahraničí, kde existuje celá řada vhodně řešených objektů, ale i mnoho případů, které se nepovedly. Např. na východě Německa existuje několik případů, při kterých byl sice objekt „zasypán penězi,“ a očekávaný výsledek se přesto nedostavil. (Stavební listy, 2005). V Británii některé vládní programy podpory brownfields ve skutečnosti aktivně napomáhaly k vytvoření brownfields jinde. Francouzské programy zase ve velké snaze zrekonstruovat a zmodernizovat co největší množství objektů, zdemolovaly své historické industriální dědictví (Švihovský 2006).

Slovo regenerace znamená v překladu „obnovení“, „znovuoživení“, přičemž zahrnuje stavební obnovu a údržbu určitého území. Regenerace často spočívá v rekonstrukci nevyužívaného objektu, ale někdy to technický stav nedovoluje. V tom případě proces zahrnuje dvě fáze: fázi rekultivace, což je vyčištění území a obnovení stavu, a fázi obnovy, což je uvedení lokality k efektivnímu využívání. Často dochází ke kombinaci obou typů regenerace, kdy se některé objekty rekonstruují a v části proběhne rekultivace a obnova. Regenerace brownfieldů má dobrý vliv na zlepšení životního prostředí a je důležitým nástrojem pro ochranu a posílení ekologických funkcí narušené krajiny (Czechinvest 2008).

Při procesu revitalizace je snaha o návrat krajiny do původního přírodního stavu. Většinou je tento proces třeba provádět s lidskou pomocí. Území a budovy, v nichž předešlé procesy a využití zanechaly stopy, které nyní ohrožují zdraví a životní prostředí, potřebují obnovit a oživit. Bez vyřešení ekologického znečištění lokality a jeho sanace, je proces opětovného využití neuskutečnitelný. Ekologické zátěže se musí odstraňovat

ve standardu odpovídajícím rizikům nového využití, přičemž technologický pokrok snižuje každý rok ceny odstraňování. Čištění se provádí na základě analýzy rizik, kterým mohou být obyvatelé, živočichové a přírodní zdroje vystaveny. Území s obytným využitím čistíme podle vyššího standardu, což znamená více peněz i času. V některých případech je příroda schopna vyčistit se sama, ale trvá jí to dlouho (IURS o.s., 2006).

### **3.9 Výhody a nevýhody využití brownfields**

Jak už víme, brownfields jsou takové lokality, které zcela nebo částečně ztratily svou předešlou užitnou funkci, a v důsledku jejich žádného nebo málo efektivního využívání dochází k celkové degradaci daného území. Toto území je však možné využít pro další činnost.

Jako nejjednodušší způsob nového využití brownfields se v mnoha případech jeví navrácení k jejich původnímu účelu. Je tedy možné opuštěnou tovární halu zrekonstruovat a znovu využít pro další výrobu. Jiným způsobem regenerace může být změna účelu – například přestavba továrních hal na nákupní centra, logistické areály nebo i rezidenční budovy s nadstandardními byty. Otázkou však zůstává, zda je toto využití žádoucí (MŽP, 2008).

Existuje celá řada důvodů, proč je vhodné brownfields regenerovat.

- brownfields jsou zasíťovány a napojeny na již existující dopravní komunikaci a infrastrukturu, kterou mohou snadno využít,
- brownfields nezabírají další zemědělskou půdu - ani další přírodní lokality - ani nestaví novou překážku mezi krajinou a obyvatele,
- regenerace brownfields přispívá k odstranění ekologických i estetických závad v sídelní krajině,
- regenerace brownfields přispívají k ochraně zdraví obyvatel a životního prostředí,
- regenerace brownfields přispívají ke snížení tlaku na využití greenfields a předchází tak „rozlézáni“ města do okolní krajiny,
- regenerace brownfields přispívají k ekonomickému rozvoji území a tím i ke zvýšení místních příjmů a rozproudění ekonomiky v daném území.



Tyto výhody při regeneraci brownfields mají pozitivní důsledky. Jedním z důležitých faktorů je zvýšení kompaktnosti obce, zkrácení přepravních vzdáleností a efektivní a dlouhodobě udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce (Čiháková, 2008).

Mezi další významné pozitivní důsledky patří:

- redukce zbytečných záborů půdy pro investice „na zelené louce“, které jsou v přímém rozporu s principy udržitelného rozvoje
- možnost dalšího environmentálně šetrného využívání nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům,
- snížení nákladů, souvisejících s neregulovaným prostorovým růstem obce,
- podstatné zlepšení stavu jednotlivých složek životního prostředí po sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách „brownfields“,
- uvolnění prostoru pro nové investice,
- rozvoj podnikatelského sektoru po příchodu investora spojený s vytvořením nových pracovních příležitostí,
- zhodnocení majetku (pozemků i nemovitostí) jednotlivců i organizací v okolí revitalizovaných „brownfields“,
- zvýšení kvality života občanů obce - tento indikátor začíná mít čím dál větší váhu při rozhodování strategických investorů (ÚUR, 2006).

Brownfields v sobě skrývají ohromný potenciál. Přesto však mají značné potíže s uplatněním na trhu vzhledem ke skutečnosti, že komplexní rekonstrukce bývá dražší než novostavba. Zde uvádím naopak několik hlavních nevýhod využití brownfields:

- brownfields trpí díky nejasným a složitým vlastnickým vztahům,
- brownfields narážejí na odpor samotných vlastníků, jimž momentální stav vyhovuje,
- brownfields vyžadují sanaci starých ekologických zátěží,
- brownfields mnohdy vyžadují vysoké náklady na likvidaci zchátralých objektů,
- brownfields může narazit v určitých lokalitách na komplikaci s archeologickými nebo kulturními památkami,

- brownfields se obvykle neobejde bez veřejné podpory vzhledem k celkovým nákladům revitalizace,
- brownfields zatím nemají národní ani municipální strategii ve vztahu k jejich regeneraci,
- brownfields zatím méně přitahují soukromý kapitál. (Konstrukce - odborný časopis pro stavebnictví a strojírenství, 2007).

Brownfields nejenže mají negativní ekonomické účinky, ale mají také nepříznivý sociálně psychologický vliv a dopad na své širší okolí. Administrativní složitost řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím odrážejí soukromý kapitál od aktivního ekonomického zásahu a obvykle vyžadují veřejnou intervenci (peněžní i nepeněžní) k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji a nastartoval se proces jejich znovuvyužití. Mezi hlavní bariéry znovuvyužití brownfields lze zařadit :

- neprůhledné a komplikované vlastnické vztahy u pozemků typu brownfields,
- silná konkurence „zelených luk“ (greenfields)
- velké riziko potenciálních vyšších nákladů na odstranění ekologické zátěže,
- chybí srovnatelná data (registrace brownfields), jež by napomohla hlubšímu porozumění problematice a pomohla stanovit priority pro stávající a nově uvažované programy,
- nedostatek zkušeností s řešením problematiky brownfields,
- málo využívaná možnost spolupráce veřejného a soukromého sektoru,
- nedostatek investičních pobídek soukromým investorům.

### **3.10 Legislativa týkající se brownfields**

Hlavní problém je ten, že pojem brownfields není v České republice právně vymezen, a proto je složité ho zahrnout do legislativy. Je nutné, aby se v právu, které se brownfields týká, přesně definovalo, co je termínem míněno. Proces regenerace brownfields ovlivňuje několik oblastí legislativy. Je to především legislativa územního plánování a stavební právo, legislativa životního prostředí, daňová legislativa a občanský zákoník. Při čerpání

prostředků z fondů Evropské unie je nutné dbát na dodržení evropského práva. Mezi nejvíce dotčené zákony v českém právu patří legislativa územního plánování, stavební právo a legislativa životního prostředí.

### **3.10.1 Legislativa územního plánování a stavební právo**

Nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. byl schválen v roce 2006 a je platný od 1. ledna 2007. Hlavním cílem bylo zlepšit efektivitu činností v oblasti územního plánování a povolování staveb. Zákon je částečným přínosem pro řešení regenerací brownfieldů.

- Zjednodušuje a zrychluje změny územních plánů pro projekty regenerace.
- Nastavuje metody spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem v oblasti výstavby, nebo rekonstrukce infrastruktury a obecně v přípravě projektů.
- Případně významněji uplatňuje nástroje vyvlastnění.

Tato nová právní úprava přinesla zásadní změnu v tom, že v územních plánech bude možné vyznačit brownfield jako plochu přestavby (ÚUR, 2002). Nepřímou podporu regeneracím přinesla úprava tím, že zpřísnila podmínky pro vymezení nových zastavitelných ploch. Nový stavební zákon nařizuje orgánům územního plánování sledovat výskyt brownfieldů, urychluje proces územního plánování a řízení z hlediska návaznosti a koordinovanosti ve vydávání závazných stanovisek dotčených orgánů, stanovuje některé způsoby spolupráce veřejného a soukromého sektoru a možnosti využít veřejnoprávní smlouvu (ta nahradí územní rozhodnutí). Dále obsahuje nové nástroje pro řešení majetkových vztahů, kde stanovuje například nástroj fungující na principu dohody o parcelaci. To umožní vlastníkům podílet se na rozvoji bez prodeje pozemku s možností podílu na zisku z operace. Důležitá je také úprava v oblasti odstraňování staveb. Ta se řídí ohlášením, pokud však není stavebním úřadem rozhodnuto o potřebě povolení. Stavební úřad může nařídít odstranění stavby z důvodu její škodlivosti pro okolí a má větší pravomoc v oblasti zavazování vlastníků ohledně údržby stavby. Nový stavební zákon nekonkretizuje jednotlivé situace, ale spíše uvádí obecná pravidla. Hlavní změnou je možnost nařídít odstranění stavby a nástroj asanace. Zákon jistě přinesl mnoho zlepšení, ale v porovnání se zahraničím, nevymezil nic konkrétního na problematiku brownfields (IREAS o.p.s., 2009).

### 3.10.2 Legislativa životního prostředí

Český právní řád postrádá komplexní úpravu odpovědnosti za ekologické škody, znečištění a odstraňování těchto zátěží. Zákon zabývající se předcházení ekologických škod a jejich nápravě č. 167/2008 Sb. se vztahuje na „nové“ ekologické škody a ne na ty, co se staly v minulosti. Staré zátěže nejsou zákonem upraveny vůbec, nebo pouze okrajově. Česká legislativa životního prostředí (která zahrnuje i podzemní vody), postrádá právní úpravu ochrany půdy včetně limitů přípustného znečištění, což působí problémy při nastavování sanačních strategií a nejistotu u investorů. Právní úprava je zaměřena spíše na znečištění vod, ale týká se i půdy. Podle typu kontaminované lokality rozlišujeme několik „režimů“ právní úpravy a odstraňování ekologických zátěží:

- Odstraňování ekologických zátěží v rámci privatizačního procesu, mající právní základ v privatizačním zákoně č. 92/1991 Sb.

Majetek, který byl privatizován, přecházel na nabyvatele se všemi právy a závazky. Povinnou součástí privatizačních projektů byl ekologický audit, v němž byla nabyvateli poskytnuta sleva z kupní ceny, nebo s ním stát uzavřel ekologickou smlouvu, ve které se zavázal zátěž zlikvidovat. Podle ekologické smlouvy se lokalita čistí dle původního využití, což přináší určité komplikace. Může dojít ke střetu sanačních limitů pro původní využití a pro nové plánované využití.

- Odstranění závadného stavu dle §42 odst. 1 až 3 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon upravuje otázku špatného stavu a nápravných opatření, které škodu odstraní. V mnoha případech se z úpravy dle vodního zákona vychází při regeneraci brownfieldů a odstranění kontaminace. Podle zákona je za znečištění vod zodpovědná osoba, která je způsobila, popřípadě její právní nástupce. Často je obtížné určit zodpovědnou osobu a přinutit ji k odstranění zátěže. V zahraničí je tato úprava proto pozměněna a úřad si může vybrat, zda se obrátí na znečišťovatele, vlastníka či uživatele dané lokality.

- Odstranění závadného stavu dle §42 odst. 4 vodního zákona.

Krajské úřady mohou zřizovat zvláštní účty, ze kterých je možné financovat škody v případě, kdy je nelze uložit jejich původcům a hrozí-li ohrožení povrchových či podzemní vod. To se týká i ohrožení způsobených starými ekologickými zátěžemi.

- Odstranění ekologických zátěží způsobených Sovětskou armádou.

Náklady hrazeny ze státního rozpočtu. Režim je upraven vládními usneseními a proces odstraňování zátěží je v kompetenci Ministerstva životního prostředí.

- Ostatní případy (kontaminace staveb, půdy a konstrukcí)

Nejasnost v právní úpravě, především pak otázka odpovědnosti za znečištění, přináší velkou právní nejistotu pro investory, kteří o tyto lokality jeví zájem. Přináší to sebou i problémy v čerpání ze strukturálních fondů na brownfieldové projekty. Existuje zde princip, že platí ten, kdo znečistil, proto nemůžeme z programů čerpat, pokud znečišťovatele známe. Bylo by velmi účelné vymezit pro tuto problematiku zvláštní zákon, který by přesně vymezil, co je „brownfield“, upravoval by podmínky a nástroje pro revitalizaci, řešil by efektivní vyhledávání brownfields a určoval by odpovědnost a státní dozor na tomto úseku. Poučit se můžeme i ze zahraničních zkušeností, kdy je například v Belgii zavedena progresivní daň právě na nevyužívané plochy. Zatěžuje tak vlastníka a nutí ho se o plochy starat, nebo je prodat.

Přenesení zahraničních zkušeností je kvůli naší historii, ekonomickému a společenskému hledisku zatím obtížné. V rámci EU problematika brownfields nepatří pod žádné oddělení přímo, ale je zahrnuta do problematiky ekonomické, sociální, prostorové a životního prostředí. V EU tudíž není jasný přístup k monitorování, evidování a řešení BF. Brownfields jsou řešena v národních měřítkách jednotlivých států (IREAS 2008).

## 4 CHARAKTERISTIKA STUDOVANÉHO ÚZEMÍ

Prvním krokem praktické části práce je stručná charakteristika Jihočeského kraje, zejména jako zájmového území ve vztahu k problematice brownfields.

### 4.1 Poloha a vnější vztahy

Jihočeský kraj vznikl jako jeden ze 14 nových krajů České republiky podle ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků k 1. lednu 2000 v souvislosti s reformou veřejné správy. Vznikl sloučením 7 okresů: České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Tábor, Písek, Strakonice a Prachatice.

Polohu Jihočeského kraje je možné označit jako periferní. Tato skutečnost výrazně omezuje možnosti nového rozvoje brownfields ve srovnání s hlavními rozvojovými centry České republiky. Zatímco v případě Prahy vyřeší celou řadu problémových lokalit trh, v případě Jihočeského kraje jsou podobné lokality bez účasti veřejného sektoru prakticky nově nevyužitelné.

V Jihočeském kraji bylo k 1. 1. 2003 zřízeno 17 správních obvodů obcí s rozšířenou působností a 37 správních obvodů obcí s pověřeným úřadem. Pověřené obecní úřady spravují obce v území, které je od 1. 1. 2007 plně skladebné do okresů i do správních obvodů obcí s rozšířenou působností (Businessinfo, 2011).

*Obr.č.3: Poloha Jihočeského kraje*



Zdroj: *rekonstrukce.cz*

## 4.2 Území Jihočeského kraje

Jihočeský kraj je dlouhodobě vnímán především jako zemědělská oblast s rozvinutým rybníkářstvím a lesnictvím. Až v průběhu minulého století zde došlo k rozvoji průmyslu se zaměřením na zpracovatelské činnosti. Kraj představuje geograficky poměrně uzavřený celek, jehož jádro tvoří jihočeská kotlina.

Příhraniční charakter kraje poskytuje možnosti efektivní přeshraniční spolupráce zejména v oblasti služeb spolu s rozvojem cestovního ruchu, kde je využívána celková atraktivita kraje s méně narušenou přírodou a množstvím kulturních památek (Sociálně – ekonomický profil Jihočeského kraje, 2005).

Jihočeský kraj není územím bohatým na suroviny, zejména zde nejsou téměř žádné zdroje energetických surovin. Významným přírodním bohatstvím jsou rozsáhlé lesy. Největší surovinové bohatství tvoří ložiska písků a štěrkopísků, cihlářské hlíny, kameniva a sklářských písků. Z ostatních surovin je nejvýznamnější rašelina a v některých lokalitách také vápenec, křemelina a grafit.

V zemědělství převažuje v rostlinné výrobě pěstování obilovin, olejnin a píce, významná je též produkce brambor. V živočišné výrobě se jedná především o chov skotu a prasat. Celkově se zde vytváří zhruba 11 % zemědělské produkce celé republiky. Dlouholetou tradici má v kraji již zmíněné rybníkářství.

Průmyslová výroba je koncentrována ve velké míře v českobudějovické aglomeraci, výraznější podíl průmyslu je rovněž i v okresech Tábor a Strakonice. V České republice však tento kraj nepatří mezi rozhodující průmyslové oblasti, podíl na tržbách průmyslových podniků ČR v roce 2008 činil 4,6 %. Z odvětvového hlediska převažuje zpracovatelský průmysl (výroba potravin a nápojů) a výroba dopravních prostředků a zařízení. Stavební podniky v kraji zajišťují především práce na nové výstavbě, modernizaci a rekonstrukci v rámci Jihočeského kraje (na produkci v ČR se podílely 4,4 %) (Regionální rozvoj, 2011).

Území kraje mělo vždy spíše charakter rekreační než průmyslově vyspělé oblasti. Snaha o zachování přírodního prostředí se odrazila ve zřízení Národního parku Šumava, chráněných krajinných oblastí Šumava, Třeboňsko a Blanský les. V kraji se nachází asi 300 maloplošných chráněných území a řada chráněných přírodních výtvorů. Celkem je chráněno 20 % území kraje (Businessinfo, 2011).

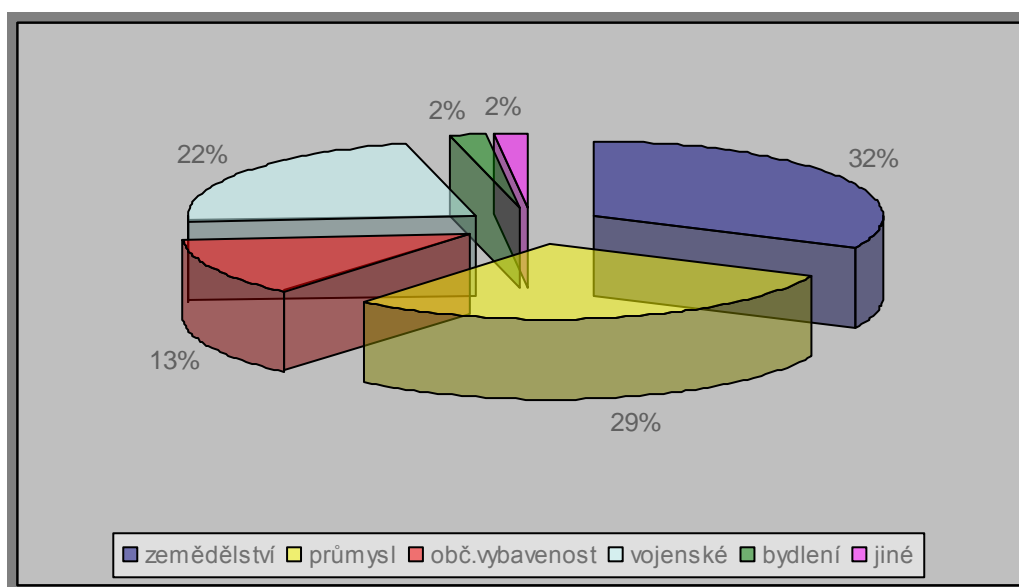
### 4.3 Specifika brownfields na území Jihočeského kraje

V následujících kapitole budu vycházet z Vyhledávací studie lokalizace brownfieldů agentury Czechinvest a porovnávat specifika složení brownfieldů v Jihočeském kraje vůči České republice.

#### ▪ Dle počtu lokalit původního využití

Podle agentury Czechinvest (2007) je v Jihočeském kraji odhadován počet brownfieldů na 750 objektů. Většina je původu zemědělského, průmyslového, nebo pozůstatkem po občanské vybavenosti. Takové procentuální složení víceméně odpovídá i celorepublikovému rozložení těchto objektů.

Obr.č. 4: *Struktura brownfields dle počtu lokalit původního využití v Jihočeském kraji*



Zdroj: vlastní pracování dle Vyhledávací studie, Czechinvest (2007)

Z grafu výše si můžeme potvrdit pravdivost definic brownfields, které ve většině případů uvádějí jako původ vzniku průmyslovou výrobu (po době transformace země) a zemědělské využití (rozpad JZD). To platí i na případě Jihočeského kraje, ve kterém je ale procento průmyslových a zemědělských brownfields mírně menší než vojenské brownfields, které mají v kraji významné zastoupení (Trepková, 2010).



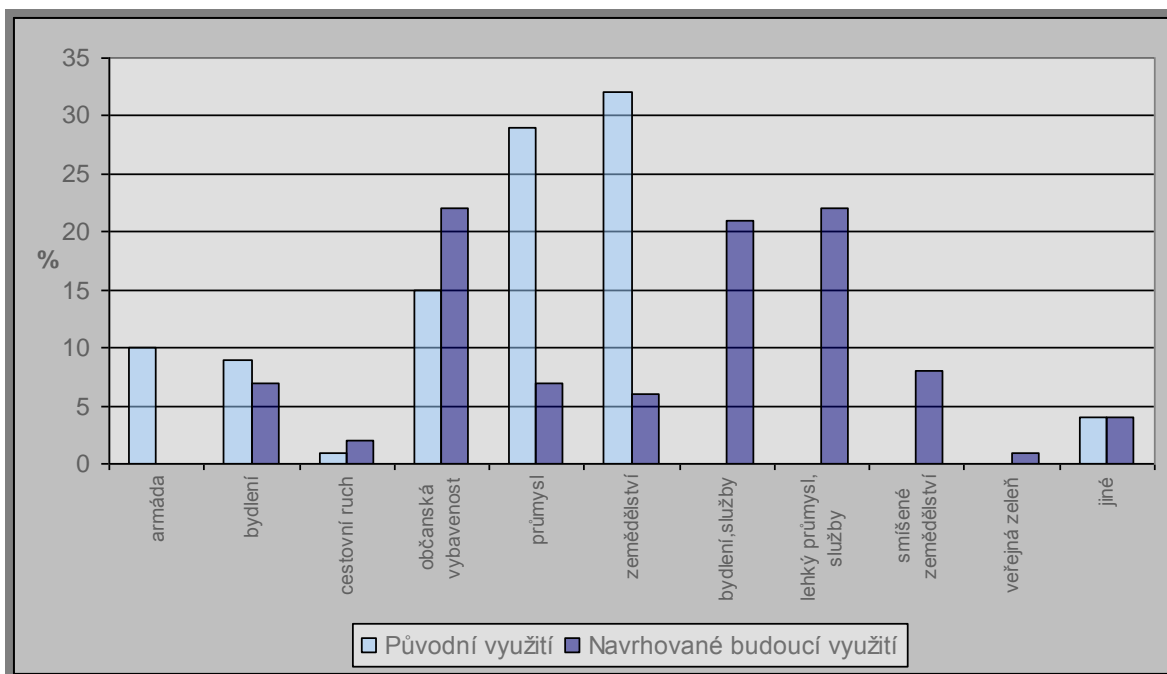
V kraji se nachází zvýšené procento vojenských objektů – vyskytuje se zde o 16 % více armádních ploch než v celorepublikovém průměru. Rozdíl je dán především příhraniční oblastí, kde bylo armádních objektů nejvíce, a strukturálními změnami, kterými si armáda prošla. Opuštěné zůstaly chátrající areály pohraničních služeb při hranicích a kasárny rozmístěné po celém území kraje (Trepková, 2010).

▪ **Dle navrhovaného využití**

Podle agentury Czechinvest se v Jihočeském kraji vyskytuje nejvíce brownfields, u kterých se jako nejpravděpodobnější nové využití jeví občanská vybavenost a lehký průmysl se službami (22 %). Dalším vhodným využitím opuštěných objektů je jejich nové využití ke smíšenému zemědělství nebo bydlení, kdy tento jev může být zapříčiněn přítomností vojenských kasáren, u kterých se jako nejideálnější způsob revitalizace jeví konverze objektů na bytové domy.

Pro průmyslovou a zemědělskou výrobu se předpokládá využití pouhých 7 a 6 % brownfields a k armádním účelům už se nebude revitalizovat ani jeden objekt.

*Obr.č. 5: Struktura BF dle plánovaného budoucího využití v JČK*



*Zdroj: vlastní pracování dle Vyhledávací studie, Czechinvest (2007)*

## 5 METODIKA

Úkolem této diplomové práce je zhodnocení preferencí urbanizace volné krajiny oproti znovuvyužití brownfields v Jihočeském kraji. K tomu byla využita především data poskytnutá Krajským úřadem Jihočeského kraje, respektive jeho Odborem regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic v Českých Budějovicích.

Preferencí urbanizace je chápáno území, ve kterém nedošlo k využití vyskytujícího se brownfieldu, ale naopak se v něm vyskytují navrhnuté plochy k nové zástavbě (komerční a průmyslové).

Dále byla použita databáze Vyhledávací studie lokalizace brownfieldů (2007) vypracovaná agenturou Czechinvest, pomocí které byla porovnána specifika procentuálního zastoupení brownfieldů v Jihočeském kraji dle jednotlivých kategorií vůči složení brownfieldů v České republice.

### 5.1 Datové podklady

Krajským úřadem pro Jihočeský kraj byla poskytnuta data, které jsem dále zpracovala pomocí nástroje GIS. Jedná se o **Datový model pro digitální zpracování sledovaných jevů územně analytických podkladů v GIS**, který zpracovala společnost Hydrosoft Veleslavin s.r.o. společně s Laboratoří GIS (CIT-GIS) Fakulty architektury na ČVUT.

Legislativním rámcem pro tvorbu územně analytických podkladů je zákon č. 183/2006 Sb.<sup>2</sup> Datový model DMG ÚAP obsahově pokrývá všechny povinně sledované jevy uvedené v příloze č.1 Vyhlášky č.500/2006<sup>3</sup>. Pro tyto jevy definuje datové struktury pro zpracování v GIS a uvádí o nich i některé informace charakteru metadat. Především jde o definice jevů a jejich oporu v legislativě (DMG ÚAP 2010).

---

<sup>2</sup> Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

<sup>3</sup> Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Územně analytické podklady se sestávají ze dvou základních částí :

- Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
- Rozbor udržitelného rozvoje území

Základem PURÚ je shromáždění a pravidelná aktualizace sledovaných jevů ÚAP, které se skládají z :

- údajů o území
- zjištění vyplývajících z průzkumů území
- dalších dostupných informací (například statistických údajů).

### **5.1.1 Plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území**

V příručce uživatele je zmiňován dvojí způsob chápání tohoto jevu vyhlášky, a to buď jako plochy přestavby nebo plochy brownfields. Zpracovatelé se však přiklánějí k variantě, že plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území nelze ztotožňovat s plochami přestavby, které vymezuje územní plán. Plochy přestavby se nevymezují jen na znehodnoceném území určeném k obnově, ale i tam, kde územní plán navrhuje změnu stávající zástavby. Navíc jsou plochy přestavby nástrojem územního plánu, který současně již navrhuje nový způsob využití.

Z hlediska ÚAP lze považovat za vhodnější druhou možnost, tj. sledování v rámci tohoto jevu plochy znehodnoceného území, které je třeba obnovit a stanovit pro ně územním plánem nové využití (tzv. brownfields). Tyto plochy jsou podle autorů obvykle zjišťovány průzkumem území (DMG ÚAP, 2010).

Pro potřebu práce bylo nutné rozeznat původní využití brownfieldů, které ale nebylo u všech objektů zpracovatelem uvedeno. Proto jsou do podrobnější analýzy zahrnutý pouze objekty, u kterých tato informace byla uvedena.

### **5.1.2 Plochy zastavitelné dle zásad územního rozvoje**

Vyhláška č.500/2006 Sb. ukládá sledovat zastavitelné plochy. V zastavitelných plochách, plochách přestavby a plochách změn v krajině navrhuje územní plán změnu

způsobu využití a tyto plochy tak společně představují důležitou informaci o plánovaných změnách (Jihočeský kraj, 2009).

Podle stavebního zákona by měly být zastavitelné plochy nadmístního významu vymezeny také i v „Zásadách územního rozvoje“.

- **Použité kategorie způsobu využití**

Na plochách změn je sledovaný navržený způsob využití v kategoriích odpovídajících všem základním druhům ploch s rozdílným způsobem využití. Návrhy nových způsobů využití území jsou v tomto modelu sledovány ve stejných kategoriích jako využití stávající. Pokud v sobě rozvojová plocha zahrnuje více navržených způsobů využití (což je v případě územního plánu výjimečně možné), uvádí se pro účely ÚAP využití převažující.

## **6 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU**

### **6.1 Brownfieldy v České republice**

O problematice brownfields se v naší zemi začalo hovořit až po událostech z roku 1989, kdy se Česká republika transformovala z centrálně plánovaného hospodářství na ekonomiku tržní (Trepková, 2010). Výrobní podniky, zemědělská družstva, sklady, prodejní areály a jiné území neodpovídaly opravdovému stavu ekonomiky a společnosti ani svou velikostí ani umístěním – nebyly budovány podle nabídky a poptávky. Po revoluci se ekonomika změnila na tržní, čímž vzniklo konkurenční prostředí, které ukázalo, že předimenzované podniky nejsou schopny na trhu obstát (Kirschner, 2005). Některé z nich omezily svou výrobu, jiné zanikly úplně. Podobný osud potkal zemědělská družstva či monopolní organizace.

Mezi hlavní důvody vzniku brownfields v České republice patří ve městech nezvykle vysoké procento průmyslových území (25-35 %) oproti západním zemím, kde je procento průmyslových ploch 10-15 %. Průmyslové plochy jsou většinou ve středu města a panelová sídliště na jejich okrajích (Jackson, 2007). Dalším důležitým mezníkem utvářející současný stav využití ploch v České republice byly změny v armádě, především odsun sovětských vojsk. Armáda ČR procházela také výraznými změnami, které zapříčinily to, že již některé části svého majetku prodala nebo tak koná v současné době. Restrukturalizace se dotkla také povrchových a hlubinných dolů převážně na severu Čech a Moravy, které jsou teď velkou zátěží pro životní prostředí a zároveň i centrem sociálních problémů kvůli propuštěným zaměstnancům a vysoké nezaměstnanosti.

### **6.2 Národní strategie regenerace brownfields**

Tato strategie byla zpracována na základě usnesení vlády ze dne 31.8.2005 k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí prostředků státního rozpočtu na jejich výstavbu (Czechinvest, 2005). Na úrovni České republiky existuje pět základních strategických a plánovacích dokumentů, které se problematikou regenerace brownfields zabývají. Jedná se o Strategie udržitelného rozvoje ČR, Strategie hospodářského růstu ČR, Strategie regionálního rozvoje ČR, Politika

územního rozvoje ČR a Státní politika životního prostředí ČR. Tato Národní strategie je v souladu s těmito dokumenty a dále specifikuje priority, cíle a úkoly v nich uvedené.

Základní vizí strategie je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevence vzniku nových brownfields. Strategie usiluje o dosažení efektivního využití zanedbaných území s ohledem na kulturně-historické, ekonomické, ekologické a sociální hledisko.

Hlavní cíle strategie:

- Zapojení evropských zdrojů do regenerace brownfields v programovacím období 2007-2013.
- Najít jiné možnosti regenerace brownfields než pro průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, bydlení).
- Zvýšit možnost vzdělávání v oblasti regenerace brownfields a zabezpečení vyšší profesionalizace veřejné správy k této problematice.
- Snížení počtu brownfields a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu s principy trvale udržitelného rozvoje.
- Zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů.
- Cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfields.

## **7 VÝSLEDKY**

Tato kapitola předkládá vybraná katastrální území, v nichž dochází k preferování urbanizace ploch určených a vymezených Odborem územního plánování k zastavění a pro nový rozvoj se zaměřením pro průmyslové a komerční účely před regenerací nevyužitých ploch, tzv. brownfields.

Výsledky práce jsou rozděleny do několika částí, nejprve stručné seznámení s brownfieldy v rámci kraje, dále s plochami pro novou zástavbu v rámci kraje a nakonec je uvedena již zmíněná analýza preference urbanizace.

### **7.1 Brownfieldy v kraji**

V příloze, na obrázku č. 9, jsou znázorněny všechny brownfieldy vyskytující se podle dostupných dat v Jihočeském kraji. Jedná se celkem o 384 objektů rozprostírajících se na ploše 7 300 m<sup>2</sup>.

Pro některé tyto brownfieldy již byla zpracována tzv. Vyhledávací studie, která určuje jejich budoucí využití. Takové objekty jsou znázorněny v příloze na obrázku č. 10. Tuto studii provedla společnost Atelier T-plan, s.r.o., sídlící v Praze a zabývající se urbanistickými rozvojovými projekty.

Z této mapy je patrné, že se jedná o brownfieldy vyskytující se pouze v okrese Jindřichův Hradec a Český Krumlov. Jedná se např. o areál bývalého vojenského cvičiště u Jindřichova Hradce nebo o areál bývalých kasáren u hranic s Rakouskem v blízkosti Nové Bystřice. K velké škodě se mi však nepodařilo získat informace o plánovaném budoucím využití těchto objektů, když jsem několikrát tuto společnost kontaktovala.

### **7.2 Zastavitelné plochy**

Na dalším mapovém výstupu (v příloze obr.č. 11) jsou naopak znázorněny všechny zastavitelné plochy dle zásad územního rozvoje. Jejich celková plocha činí 76, 72 km<sup>2</sup>. Za připomenutí stojí, že v práci jsem se podrobněji věnovala pouze plochám průmyslovým nebo sloužícím ke komerčním účelům, jejich plocha zabírá rozlohu 61 720 577,03 m<sup>2</sup> a je podrobněji rozepsána níže v tabulce č.1 .

Tabulka č.1: *Plochy brownfieldů a zastavitelného území v JČK*

			celkem
<b>Počet brownfieldů</b>			<b>384</b>
<b>Plocha brownfieldů (m<sup>2</sup>)</b>			<b>7 300</b>
<b>Počet ploch zastavitelného území</b>	průmyslové	36	<b>79</b>
	komerční	43	
<b>Rozloha ploch zastavitelného území (m<sup>2</sup>)</b>	průmyslové	15 981 989	<b>61 720 577</b>
	komerční	45 738 587	

Tabulka č.2: *Rozdělení BF a rozvojových ploch dle okresů*

	Okresy							celkem
	JH	ČB	ČK	PR	ST	PI	TA	
<b>Počet brownfieldů</b>	57	58	38	33	25	132	41	<b>384</b>
<b>Plocha brownfieldů (km<sup>2</sup>)</b>	0,71	2,10	0,87	1,048	0,45	1,12	1,01	<b>7,3</b>
<b>Počet prům. ploch</b>	2	12	4	1	5	7	7	<b>36</b>
<b>Rozloha prům. ploch (km<sup>2</sup>)</b>	1,3	5,1	1,1	0,4	1,3	1,9	4,8	<b>15,98</b>
<b>Počet komerč. Ploch</b>	4	12	8	7	4	3	4	<b>43</b>
<b>Rozloha komerč. ploch (km<sup>2</sup>)</b>	1,8	6,5	25,5	3,1	4,1	2,2	1,2	<b>45,7</b>

*Vysvětlivky okresů:*  
 JH - Jindřichův Hradec  
 ČB - České Budějovice

ČK - Český Krumlov  
 PR - Prachatice  
 ST - Strakonice

PI - Písek  
 TA - Tábor



### 7.3 Průmyslová urbanizace

Z výsledné mapy (obr č.6) je patrné, že Jihočeský kraj není krajem průmyslovým. Není v něm zastoupeno příliš velké množství brownfieldů, které by v minulosti byly využívány k průmyslové činnosti, a ani nové rozvojové plochy, které by sloužily k podobným účelům, tento stav nezmění, poněvadž zabírají rozlohu pouze necelých 16 km<sup>2</sup>.

Plochy pro průmyslovou činnost nebo pro skladovací prostory se nacházejí z velké části při silnicích 1.třídy nebo ve větších městech. To je pochopitelné, protože hlavně takové plochy s dobrou dopravní dostupností jsou investory vyhledávány.

### 7.4 Komerční urbanizace

Komerční urbanizace je zmapována na obrázku č.7. Oproti průmyslové urbanizaci je vidět značný rozdíl především v lokalizaci nových rozvojových ploch. Plochy určené k rekreaci či bydlení se nenachází podél silnic, ale ve městech a překvapivě i v podhůří Šumavy, kde se vyskytují dvě největší plochy určené k rekreaci. Brownfieldů převážně po občanské vybavenosti se v kraji vyskytuje o dost více než těch průmyslových a dá se říci, že se vyskytují nepravidelně ve větších městech nebo příhraničních oblastech po celém Jihočeském kraji

Tabulka č. 3: Průmyslová a komerční urbanizace v katastrálních územích

	Okresy							celkem
	JH	ČB	ČK	PR	ST	PI	TA	
<b>Počet kat. území s prům. urbanizací</b>	2	19	5	2	7	7	10	<b>54</b>
<b>Rozloha kú s prům. urbanizací (km<sup>2</sup>)</b>	54,98	115,58	34,68	7,85	59,29	99,95	98,4	<b>438,7</b>
<b>Počet kú s komerč. urbanizací</b>	5	19	15	11	9	5	9	<b>69</b>
<b>Rozloha kú s komerč. urbanizací (km<sup>2</sup>)</b>	54,67	132,05	315,17	197,31	51,97	72,83	30,87	<b>854,9</b>

Vysvětlivky okresů:  
JH - Jindřichův Hradec  
ČB - České Budějovice

ČK - Český Krumlov  
PR - Prachatice  
ST - Strakonice

PI - Písek  
TA - Tábor

## 7.5 Preference urbanizace

Hlavním cílem předkládané diplomové práce bylo zjistit preferenci urbanizace, což prakticky znamená, ve kterých katastrálních území v Jihočeském kraji se vyskytují najednou komerční brownfieldy a plochy pro komerční zástavbu a průmyslové brownfieldy společně s plochami pro průmyslový rozvoj.

Výše uvedená data byla zpracována a z nich zpracovaná analýza prokazuje preferenci zastavování volné krajiny oproti revitalizaci stávajících brownfieldů v Jihočeském kraji celkem v 17 katastrálních území, které jsou podrobněji rozepsány v tabulce č.4.

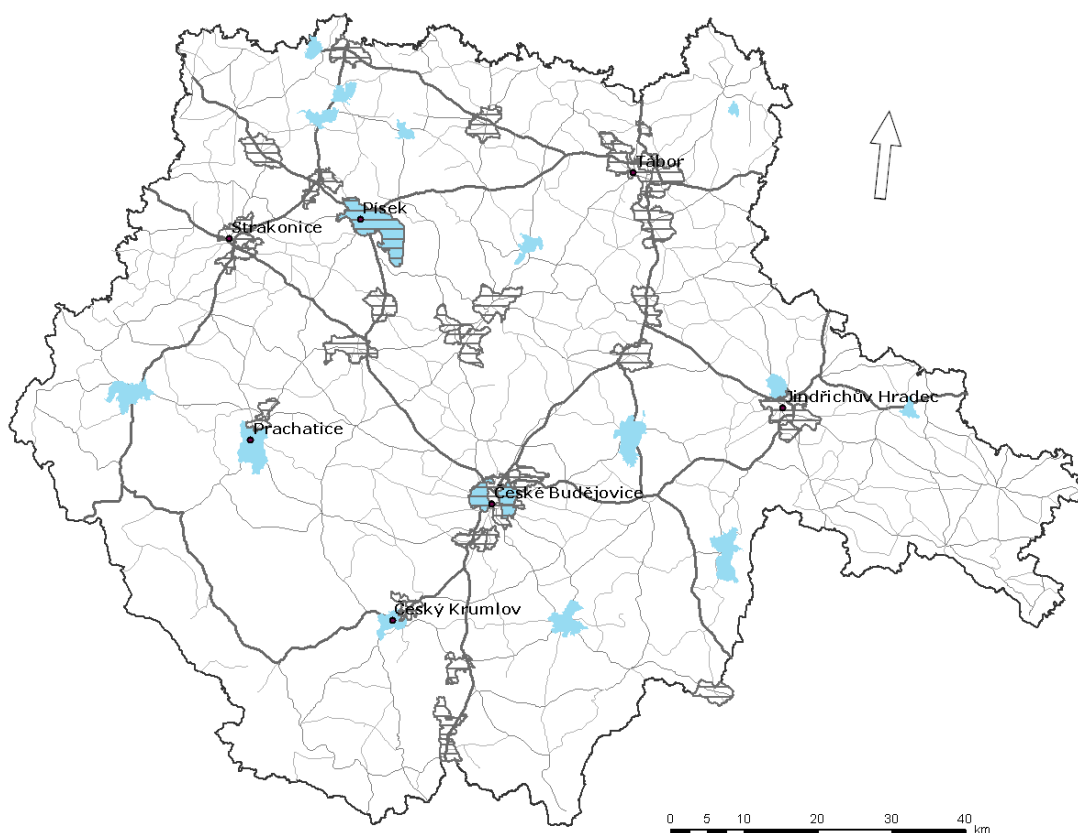
*Tabulka č.4: Preference urbanizace dle KÚ*

<b>Preference</b>	<b>Počet</b>	<b>Katastrální území</b>
<b>Průmyslová</b>	8	Horosedly, Milevsko, Písek, České Budějovice 2, České Budějovice 4, Týn nad Vltavou, Veselí nad Lužnicí, Drhově,
<b>Komerční</b>	13	České Žleby, Nová Pec, Černá v Pošumaví, Český Krumlov, České Budějovice 2, České Budějovice 4, České Budějovice 5, Týn nad Vltavou, Písek, Staré Kestřany, Čimelice, Vimperk, Prachovice
<b>Průmyslová i Komerční</b>	4	Písek, České Budějovice 2, České Budějovice 4, Týn nad Vltavou


Z výsledné mapy (Obr.č. 8) je patrné, že v městech České Budějovice, Písek a Týn nad Vltavou dochází k „překryvu“ rozvojových průmyslových i komerčních ploch zároveň s nevyužívanými brownfieldy, což značí, že v těchto katastrálních území dochází k preferenci urbanizace zastavěných ploch před znovuvyužitím již nepoužívaných brownfieldů.


Obr.č.6: Průmyslové BF a zastavitelné území

## Průmyslové brownfielody a zastavitelné území v Jihočeském kraji



### Legenda

 Katastrální území s průmyslovými brownfielody

 Zastavitelné plochy - výrobní + skladovací

• Okresní město

— Jihočeský kraj

### Silnice

— 1.třídy

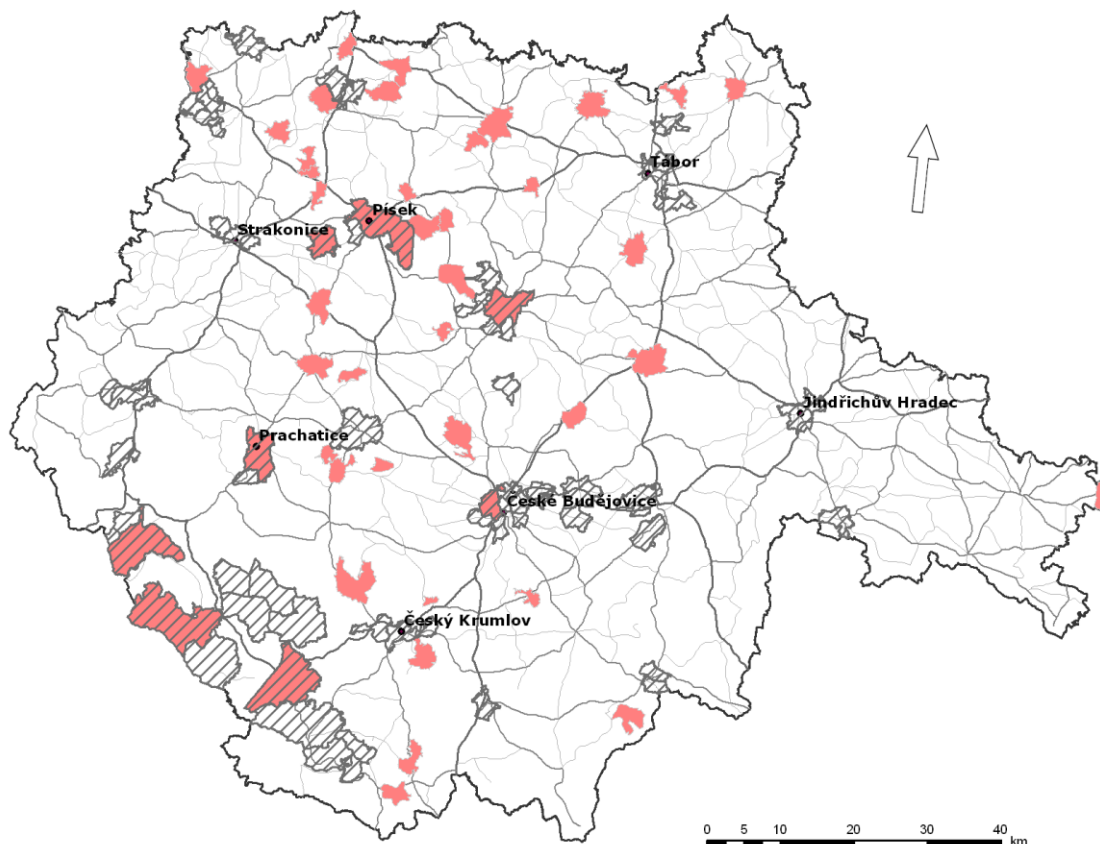
— 2.třídy

— okresní komunikace

Vypracovala: Veronika Trepková  
Zdroj: ArcCR 500


Obr.č.7: Komerční BF a zastavitelné území

## Komerční brownfieldy a zastavitelné území v Jihočeském kraji



### Legenda

 Zastavitelné území - plochy rekreační+smíšeně obytné

 Katastrální území s komerčními brownfieldy

• Okresní město

— Jihočeský kraj

### Silnice

— 1.třídy

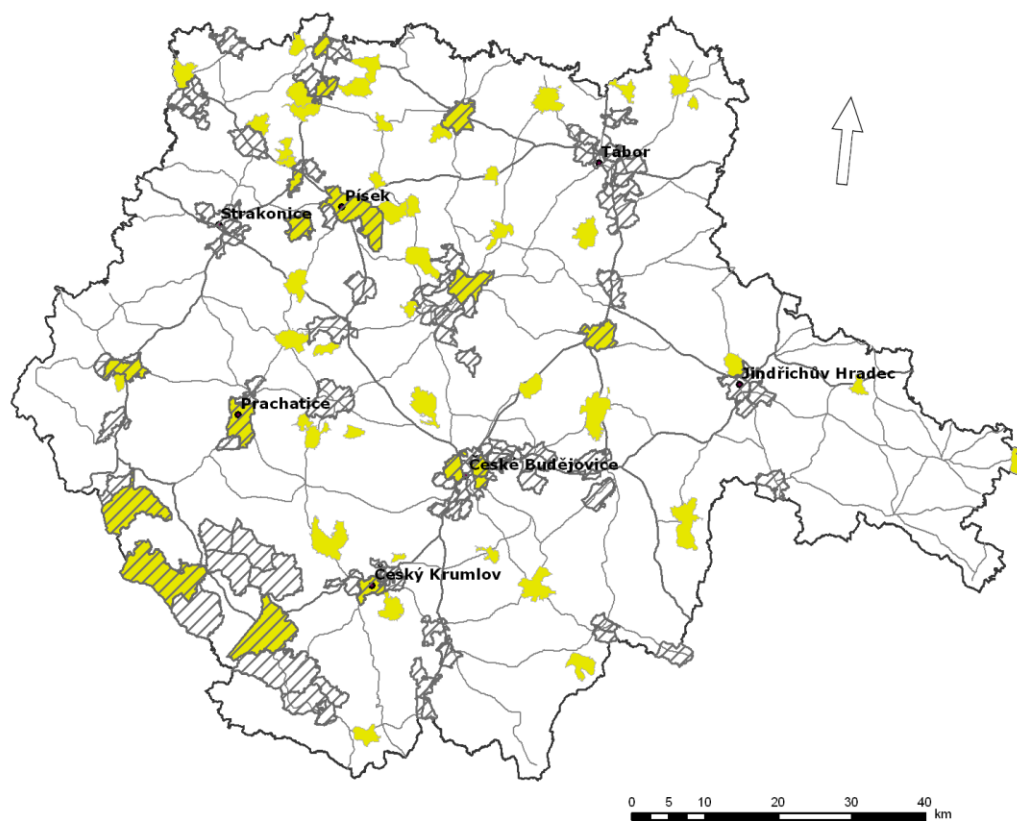
— 2.třídy

— okresní komunikace

Vypracovala: Veronika Trepková  
Zdroj: ArcČR 500


Obr.č.8: *Preference urbanizace v Jihočeském kraji dle katastrálních území*


## Brownfieldy a zastavitelné území v Jihočeském kraji



### Legenda

#### Katastrální území, kde se vyskytují:

 nové rozvojové plochy

 brownfieldy

• Okresní město

— Jihočeský kraj

#### Silnice

— 1.třídy

— 2.třídy

Vypracovala: Veronika Trepková  
Zdroj: ArcČR 500

## 8 DISKUSE

Tématu o problematice a znovuvyužití brownfields jsem se věnovala již v mé bakalářské práci, proto musím říct, že mě výsledky mé diplomové práce nikterak nepřekvapily. Rozvoj nových projektů na greenfields je pro investory i obce v mnoha ohledech jednodušší a hlavně levnější, což je v dnešní době pro mnohé to nejdůležitější.

Ono není ani tak těžké pochopit, že starostové měst dají zelenou výstavbě nového podniku na louce za městem, když o místo nějaký ten investor zájem projeví. Přinese to nová pracovní místa a s tím jistě spojená mnohá další pozitiva. Jen je potřeba podívat se na problém také z druhé strany a uvědomit si, že takový přístup není možné provádět donekonečna.

Masivní zastavování volné krajiny je problémem nejen v naší zemi. Satelitní městečka, různé hypermarkety nebo průmyslové zóny rostou ve větších městech nebo podél silnic skoro před očima. Přesto si Česká republika ještě nevzala ponaučení z dalších evropských zemí - např. z Rakouska, kde dokonce zákon vyžaduje vhodné zasazení objektů i celých sídel do krajiny. To česká legislativa ani státní úředníci ještě nezačali brát zcela vážně problém, že zemědělská půda představuje strategickou surovinu, u které musí existovat určitá míra ochrany a regulace. Objevují se pouze jakési ekologické organizace, ochránci přírody nebo občanská sdružení jako např. Společnost pro ochranu půdy v ČR, které na tento problém poukazují.

Jak říká krajinář Ivan Dejmal: „Vše je otázkou priorit!“ Podle něj může znehodnocování zabránit pouze kvalitní územní plán, který se nebude měnit podle potřeb podnikatelů a investorů (Ochrana půdy, 2007). S tím nejde než souhlasit. Je pochopitelné, že investor, starosta obce nebo drobný zemědělec má k půdě jiný vztah. K zamyšlení je však chování, kdy kvůli záměrům investorů místní samosprávy neváhají dotyční měnit své již schválené územní plány obcí, a pole či louky se tak přeměňují na budoucí satelitní městečka a vesničky. Odlišný je pak pohled investorů, pro které jsou volné plochy příležitostí k investicím a získání zisků, nebo pohled hospodářů, kteří vidí půdu jako zdroj obživy.

Při studování materiálu jsem narazila na projekt v Podkrkonoší, kde v roce 2004 vyrostla vesnička zvaná Happy Hill. Majitelé jsou Nizozemci, kteří si tyto rekreační domky pronajímají, a vesnička tu proto žije jen v sezóně. Vznikl zde rozpor mezi zájmy místních obyvatel, kteří by si raději udrželi ráz krkonošské podhorské vísky, oproti starostovi obce, který je rád za peníze, které tento projekt přinesl do obecní kasy.

Z dat, které jsem zpracovávala, jsem narazila na podle mého podobný případ. Dvě velké rozvojové plochy rekreačního charakteru u Lipenské přehrady přímo v CHKO Šumava. V Lipně nad Vltavou už podobná „Nizozemská vesnička“ vyrostla. Nabízí se otázka, jaké kroky by bylo třeba podniknout, aby se tento případ už neopakoval? S dodatkem, že snad nezbyvá pouze doufat, že se takto nezastaví zbytek možného území. Jak řekl Tomáš Gremlica (2002) z Ústavu pro ekopolitiku: „Nemáme tolik volné krajiny, abychom ji mohli bezmyšlenkovitě zastavovat“.

Scénář „nového rozvoje“ území bývá často podobný. Většina obcí bojuje s napjatým rozpočtem, a proto když do obce přijde investor se záměrem proměnit nedaleké pole na satelitní městečko či novou fabriku, místní lidé v tom vidí příležitost, slibují si rozvoj, investice do infrastruktury, případně i nová pracovní místa. Problémem ovšem je, že podle územního plánu se většinou jedná o pozemky původně označené jako nezastavitelná plocha (MŽP, 2007)

Tím se dostávám k další otázce, která mě napadla během zpracování ÚAP pro Jihočeský kraj. A to, zda-li je vůbec zjistitelné, které plochy byly původně jako nezastavitelná plocha uvedeny. ÚAP se totiž obnovují průběžně (bylo mi řečeno, že jednou do roka dochází k jejich modernizaci), nevznikají tudíž data nová. Teoreticky tedy již nejde zjistit, zda-li například zmiňované plochy u Lipna nebyly před dvěma/třemi lety taky označené jako nezastavitelné plochy, třeba již z důvodu lokalizace v CHKO.

To je dle mého názoru chyba a mělo by dojít k přehodnocení pořizování dat, protože nejde sledovat jistý vývoj území z hlediska časového zastavování plochy, které by v této problematice bylo jistě velmi přínosné a potřebné.

Problematika zabírání zemědělské půdy tak může být řešena pouze v číslech:

⇒ Studie o české krajině vypracovaná MŽP v roce 2008 konstatuje, že bylo v Česku v devadesátých letech zastavěno více jak 5000 hektarů zemědělské půdy, ale mezi roky 2000 a 2010 to bylo již přes 25 000 hektarů.

⇒ NEzávislé Sociálně Ekologické HNUTÍ zveřejnilo výsledky průzkumu ekologických dopadů expanze nákupních řetězců v České republice. V něm došlo k závěru, že v letech 2003-2009 zabraly obchodní řetězce plochu 900 fotbalových hřišť (Ochrana půdy, 2010).

To jsou jistě hrozivá čísla, ale dle mého názoru nic nevyovídající. Pro větší představivost by jistě více posloužila územně analytická data, ze kterých by byla možnost porovnat stávající zastavění obce se stejnými daty z předešlého roku, případně v jiném, delším časovém rozmezí.



## 9 ZÁVĚR

V práci byla prokázána preference zastavování volných ploch před znovuvyužitím brownfieldů, což bylo jejím hlavním cílem.

Z mapových výstupů je patrné, že v Jihočeském kraji dochází k nižšímu využívání brownfieldů než by mohlo být. V kraji najdeme nové zastavitelné plochy, které dle zásad trvale udržitelného rozvoje v některých případech zbytečně zabírají volnou krajinu, i přes to, že se ve stejném katastrálním území nachází nevyužitý brownfield. Využití brownfieldů by proto mělo být do budoucna rozhodně ve větší míře, s větší podporou legislativy a státu, protože tento trend rozvoje není možný do nekonečna.

Dá se říct, že práce je průkopnického charakteru, není mnoho studií zabývajících se vlivem preferencí urbanizace před regenerací brownfieldů, a proto by práce mohla být užitečným podkladem a vzorem pro další zpracování ÚAP.

Práce zároveň ukázala, že v Jihočeském kraji je daleko větší důraz rozvoje přikládán rozvoji cestovního ruchu, ploch na novou bytovou výstavbu či občanskou vybavenost, před průmyslovou činností. Nově zastavitelné plochy pro komerční využití zabírají v kraji 3x větší rozlohu než plochy pro průmyslovou činnost. Takové plochy se nacházejí pouze při silnicích 1.třídy nebo ve větších městech.

## 10 LITERATURA

- ADÁMEK J., 2011: Trvale udržitelný rozvoj a rozvoj měst, urbanizace a jejich souvislosti, online: <http://www.files.atelieraz.cz>, cit. 12.1.2012
- ATELIÉR T-PLAN s.r.o., 2011: Územní plánování, urbanismus, geomarketing, životní prostředí, online: <http://www.t-plan.cz/uzemni-planovani-urbanismus>, cit. 24.2.2012
- BUSINESSINFO, 2011: Charakteristika Jihočeského kraje, online: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/jihocesky-kraj/charakteristika-jihoceskeho-kraje/1000923/40978/>, cit.24.2.2012
- CABERNET, 2010: The Scale and Nature of European Brownfields, online: <http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/417.pdf>, cit. 31.3.2012
- CZECHINVEST, 2008: Národní databáze brownfieldů – Jihočeský kraj, online: <http://www.brownfieldy.cz/seznam-brownfieldu/>, cit. 18.11.2011
- CZECHINVEST, 2005: Národní strategie regenerace brownfieldů, online: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>, cit. 22.11.2011
- CZECHINVEST, 2007, Vyhledávací studie, online: <http://www.brownfieldy.cz/informace-o-projektu/#vyhledavaci-studie>, cit. 18.11.2011
- CZECHINVEST, 2008: Jihočeský kraj nabízí investorům 750 brownfieldů, [online : <http://www.czechinvest.org/jihocesky-kraj-nabizi-investorum-750-brownfieldu>, cit. 22.11.2011
- ČIHÁKOVÁ J., 2008: Decision making and brownfield management, online: <https://proquest.zcu.cz/>, cit.3.11.2011
- DMG ÚAP, 2010: Datový model GIS pro územně analytické podklady – Uživatelská a referenční příručka, online: <http://www.wmap.cz/uap/all/default.htm>, cit. 5.4.2012
- EKOPOLITIKA, 2006: Slovníček pojmů, online: <http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>, cit. 3.2.2012
- EKOPOLITIKA, 2007: Revitalizace brownfieldů, online: <http://ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>, cit. 20.3.2012
- GREMLICA T., 2002: Neuspořádaný, neregulovaný a z dlouhodobého hlediska neudržitelný růst městských aglomerací. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha.

- HRŮZOVÁ A., NOVÁK J.2012: Revitalizace brownfields v ČR, online:  
[http://ekopolitika.cz/index2.php?option=com\\_content &do\\_pdf=1&id=26](http://ekopolitika.cz/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=26),  
cit.18.11.2011
- IREAS o.p.s, 2009: Studie přínosů nového stavebního zákona pro regeneraci brownfieldů,  
online: [http://www.ireas.cz/download/projekty/www\\_nin/analyza\\_prinosu.Pdf](http://www.ireas.cz/download/projekty/www_nin/analyza_prinosu.Pdf),  
cit. 3.2.2012
- IREAS o.p.s, 2008: Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů, Praha:  
112 s.
- IREAS o.p.s., 2009: Nové institucionální nástroje pro rozvoj území a přípravu pozemků  
v problémových oblastech se zaměřením na revitalizaci nevyužívaných objektů a  
ploch, online: [http://www.ireas.cz/download/projekty/www\\_nin/teze.pdf](http://www.ireas.cz/download/projekty/www_nin/teze.pdf),  
cit.3.2.2012
- IURS o.s., 2006: Příručka brownfields, online: [http://www.brownfields.cz/publikace  
/Brownfields.pdf](http://www.brownfields.cz/publikace/Brownfields.pdf), cit. 19.11.2011
- JACKSON J. B. et al., 2004: Brownfields snadno a rychle, Příručka zejména pro pracovníky  
a zastupitele obcí, online: [http://pdf.brownfieldsinfo.cz/  
prirucka\\_zejmena.pdf](http://pdf.brownfieldsinfo.cz/prirucka_zejmena.pdf), cit.  
3.12.2011
- JACKSON J., B., 2004: Podpora rozvoje brownfields, online: [http://pdf.brownfieldsinfo.cz  
/01\\_Jackson\\_Podpora\\_rozvoje\\_brownfields1.pdf](http://pdf.brownfieldsinfo.cz/01_Jackson_Podpora_rozvoje_brownfields1.pdf), cit. 18.11.2012
- JACKSON J.B., 2005, Jak na brownfields, online: [http://pdf2.brownfieldsinfo.cz/  
03%20Jackson %20IURS%20CZ.pdf](http://pdf2.brownfieldsinfo.cz/03%20Jackson%20IURS%20CZ.pdf), cit. 3.12.2011
- JACKSON J.B., 2002: Urban sprawl, online: [http://vitejtenazemi.cenia.cz/archiv/  
krajina\\_cs/sprawl.pdf](http://vitejtenazemi.cenia.cz/archiv/krajina_cs/sprawl.pdf), cit. 17.11.2011
- JIHOČESKÝ KRAJ, 2009: Server Jihočeského kraje pro územní plánování, online:  
<http://up.kraj-jihocesky.cz/>, cit. 4.2.2012
- JOHNSON J., 1972: Urban Geography: An Introductory Analysis. Oxford, New York,  
Pergamon Press
- KADERÁBKOVÁ B., PIECHA M. a kol., 2009: Brownfields. Jak vznikají a co s nimi.  
1.vyd., Praha: C.H.Beck

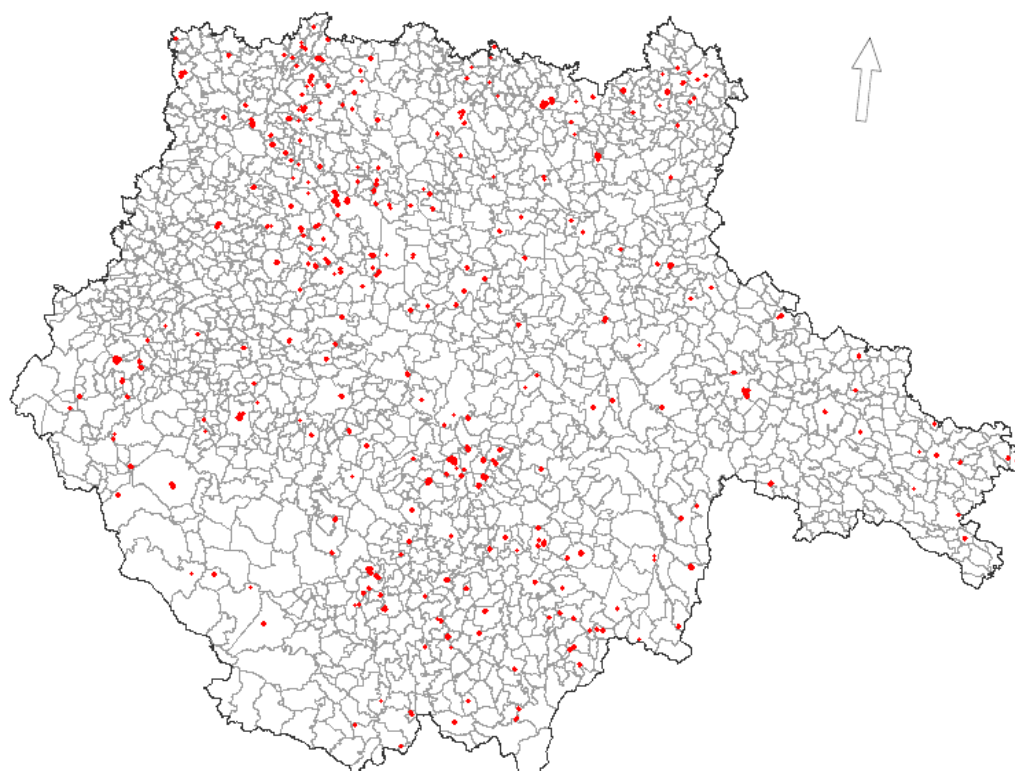
- KIRSCHNER V., 2005: Klasifikace brownfieldů. Disertační práce. Praha, ČVUT, fak.architektury, online: <http://www.brownfields.cz/ceske-zdroje/diplomove-a-vedecke-prace-o-brownfields>, cit. 17.1.2012
- KONSTRUKCE - odborný časopis pro stavebnictví a strojírenství, 2007: Developerské a investiční projekty, online: <http://www.konstrukce.cz/clanek/>, cit.3.2.2012
- KURÁŽ V., 2005: Remediac brownfields v ČR – případová studie, online: <http://clanky.brownfieldsinfo.cz/remediace.pdf>, cit. 5.4.2012
- LIFELONG EDUCATION PROJECT ON BROWNFIELDS, 2006, [online].Brownfields příručka, online: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf), cit. 31.3.2012
- NOVÝ A. et.al., 2004: Brownfields – šance pro budoucnost. 1.vyd. Brno: FA VUT v Brně, 78 s.
- REGIONÁLNÍ ROZVOJ, 2011: Metodická podpora regionálního rozvoje -Charakteristika Jihočeského kraje, online: <http://www.regionálnírozvoj.cz/index.php/jihocesky-kraj.html>, cit. 21.2.2012
- MŽP, 2008: Vláda výrazně zvýšila ochranu půdy před rostoucím zastavováním, online: [http://www.mzp.cz/cz/news\\_zemedelskou\\_pudu\\_musime\\_chranit](http://www.mzp.cz/cz/news_zemedelskou_pudu_musime_chranit), cit. 12.2:2012
- MŽP, 2007: Planeta - odborný časopis pro životní prostředí - Regenerace brownfields, online:[http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3\\_final.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf), cit. 17.11.2012
- OECD, 2010: Trends in Urbanisation and Urban Policies in OECD Countries, online: <http://www.oecd.org/dataoecd/2/18/45159707.pdf>, cit. 12.2.2012
- OCHRANA PŮDY, 2007: Masivní zastavování volných ploch je problémem české krajiny, online: <http://www.ochranapudy.cz/?c=masivni-zastavovani-volnych-ploch-je-problemem-ceske-krajiny>, cit. 5.4.2012
- OCHRANA PŮDY, 2010: Za 7 let zabraly nákupní řetězce plochu 900 fotbalových hřišť, online: <http://www.ochranapudy.cz/?c=za-7-let-zabraly-nakupni-retezce-plochu-900-fotbalovych-hrist>
- OPPLOVÁ M., HRŮZA J., 1996: Lidská sídla v podmínkách trvale udržitelného rozvoje, 1.vyd. Ostrava, Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 131 s.

- OUŘEDNÍČEK M., TEMELOVÁ J., 2008: Současná česká suburbanizace a jej dūsledky. In: Veřejná správa, roč. 11, č. 4, s. 1-4.
- REGENERACE, 2003: Strategie regenerace brownfield v ČR, online: <http://www.regenerace.org/popis.html>, cit. 5.12.2011
- SEDLÁKOVÁ A., 2005: Komerčná suburbanizácia - nový fenomén postkomunistických miest (prípádová štúdia mesta Prešov). In: Prírodné vedy. Folia geographica 8. - Prešov. Prešovská univerzita, Fakulta humanitných a prírodných vied, s. 180-191.
- SOCIÁLNE-EKONOMICKÝ PROFIL Jihočeského kraje, 2005, online: [http://partnerstvi.kraj-jihocesky.cz/storage/1205229740\\_sb\\_soc-eko-prof\\_01\\_zakl-charakt-jk.pdf](http://partnerstvi.kraj-jihocesky.cz/storage/1205229740_sb_soc-eko-prof_01_zakl-charakt-jk.pdf), cit. 3.5.2012
- STAVEBNÍ LISTY, 2005: Brownfields ve Velké Británii - cesta pro Českou republiku? online: <http://www.stavlisty.cz/2005/10/brownfields.html>, cit. 3.2.2012
- SUBURBANIZACE, 2011: Slovníček pojmů, online: <http://www.suburbanizace.cz/slovnicek/urbanizace.htm>, cit. 4.2.2012
- SÝKORA L., 2002: Suburbanizace a její dūsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. Ústav pro ekopolitiku, Praha.
- ŠVIHOVSKÝ, 2006: Bariéry a projektová rizika brownfields. Sborník příspěvků z 5.mezinárodního sympozia, České podnikatelství v evropském prostoru se zaměřením na rozvoj a potřeby regionu
- TREPKOVÁ V, 2010: Analýza brownfields na území Jihočeského kraje a další možnosti jejich využití, Bakalářská práce, ZČU v Plzni
- U.S. ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY, 2012: Brownfields and Land Revitalization, online: <http://www.epa.gov/brownfields/>, cit. 31.3:2012
- ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, 2002: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické dūsledky, online: [http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-06/10\\_suburb.pdf](http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-06/10_suburb.pdf), cit.4.2:2012
- ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, 2006: Principy a pravidla územního plánování, online: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC-2011/C1-20111208.pdf>, cit. 4.2.2012

# 11 PŘÍLOHY

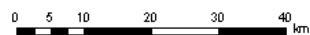
Obr.č.9: *Brownfieldy v JČK*

## Brownfieldy v Jihočeském kraji



### Legenda

- Brownfieldy
- Katastrální území
- Jihočeský kraj

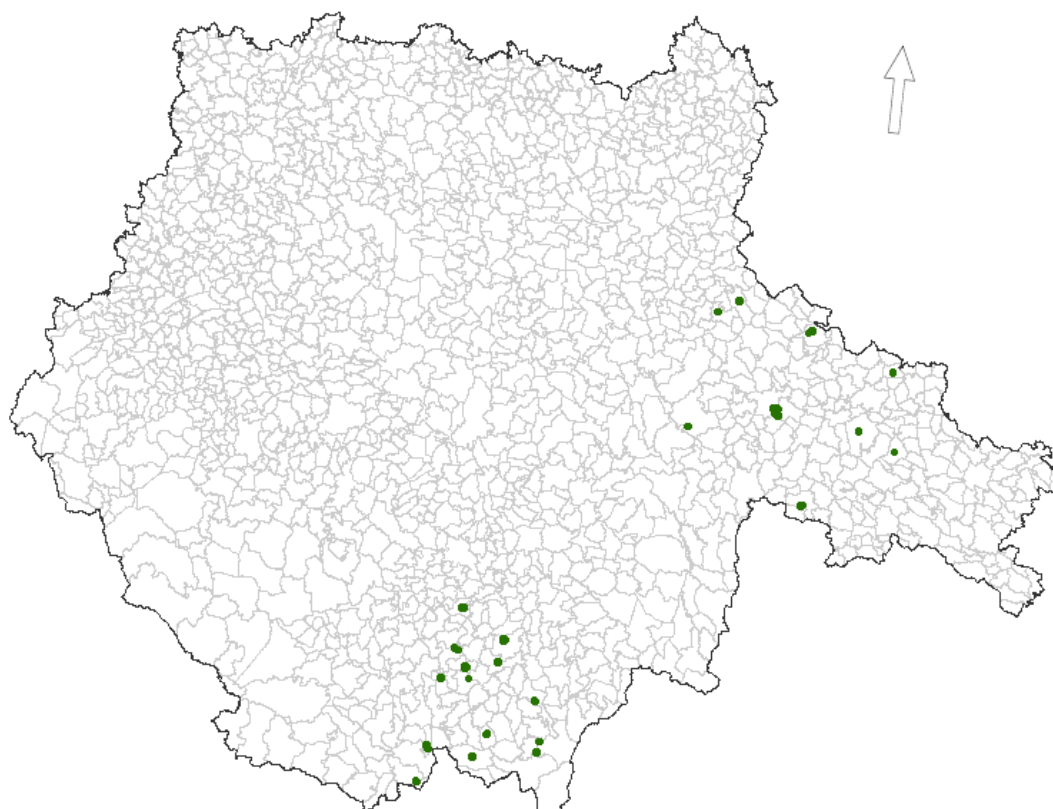


Vypracovala: Veronika Trepková  
Zdroj: ArcČR 500




Obr.č.10: *Brownfieldy s již zpracovanou vyhledávací studií*

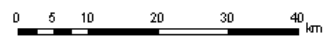
## Brownfieldy s již zpracovanou vyhledávací studií

pro oblast bydlení, průmyslu, dopravy a rekreace



### Legenda

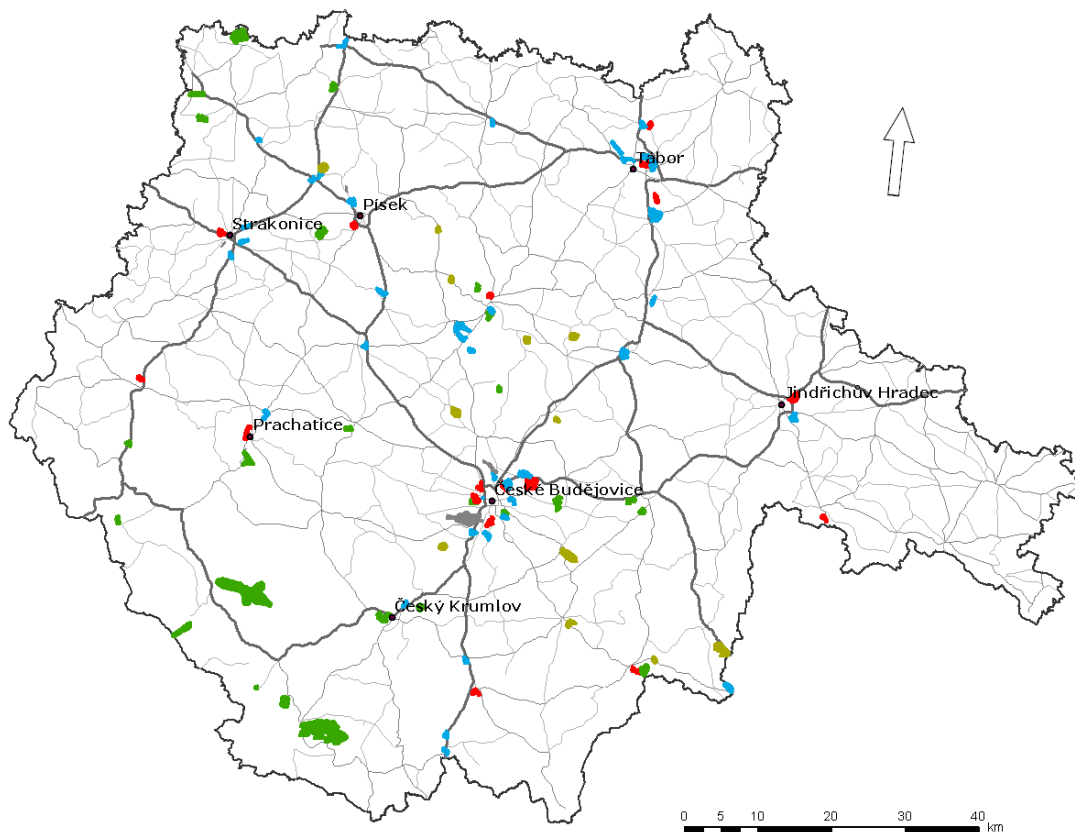
-  Brownfieldy s vyhledávací studií
-  Katastrální území
-  Jihočeský kraj



Vypracovala: Veronika Trepková  
Zdroj: ArcČR 500






Obr.č.11: Zastavitelné území dle zásad ZÚR v Jihočeském kraji

## Zastavitelné území dle zásad ZÚR v Jihočeském kraji

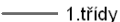
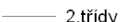





### Legenda

#### Způsob využití plochy

-  Plochy dopravní infrastruktury
-  Plochy těžby nerostů
-  Plochy rekreace
-  Plochy smíšené obytné
-  Plochy výrobní a skladovací

#### Silnice

-  1.třídy
-  2.třídy
-  okresní komunikace

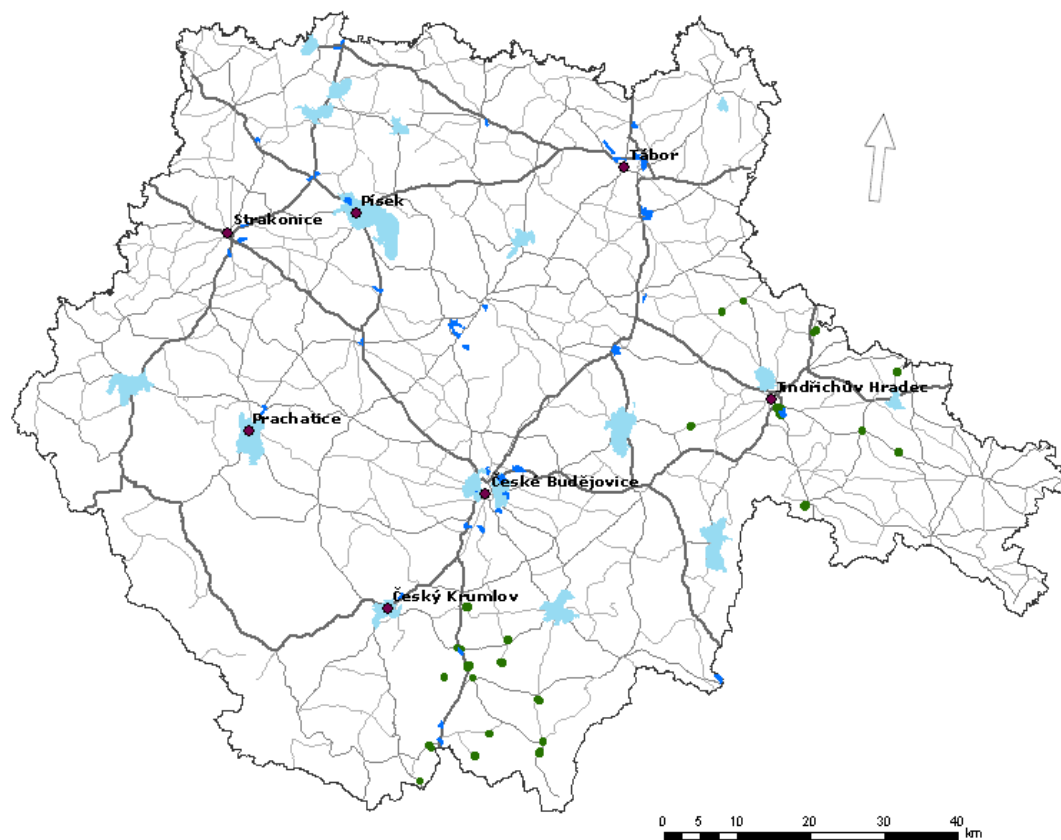
-  Okresní město
-  Jihočeský kraj

Vypracovala: Veronika Trepková  
Zdroj: ArcCR 500



Obr.č.12: *Prostorová analýza*

## Prostorová analýza



### Legenda

- Plochy zastavitelné - určené pro výrobní a skladovací účely
- Katastrální území s průmyslovými brownfieldy
- Brownfieldy s již zpracovanou studií
- Okresní města
- Jihočeský kraj

### Silnice

- 1.třída
- 2.třída
- okresní komunikace

Vypracovala: Veronika Trepková  
Zdroj: ArcČR 500