

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra krajinného managementu

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Mapování, inventarizace a kategorizace brownfieldů
s ohledem na územní plán

vedoucí bakalářské práce:

Ing. Jana Moravcová

autor:

Tomáš Jakubec

České Budějovice, duben 2012

Abstrakt

Bakalářská práce „Mapování, kategorizace a inventarizace brownfieldů s ohledem na územní plán“ se v první řadě zaměřuje na problematiku brownfields. Definiuje pojem brownfields a pojmy s ním spojené, dále dochází k popisu členění těchto objektů z různých hledisek, postupy jejich mapování a identifikace. Na konci teoretické části se zabývá institucemi, které řeší problematiku financování revitalizací. Praktická část bakalářské práce charakterizuje jihočeský kraj, okres České Budějovice, stručně popisuje brownfields na tomto území a podrobně se věnuje jednomu vybranému objektu v okolí Českých Budějovic.

Klíčová slova

Brownfields, Greenfields, Jihočeský kraj, Klasifikace, Mapování, Revitalizace

Abstract

This Bachelor Thesis „Mapping, Categorization and Stocktaking of Brownfields considering to Ground Plan” is focused in the first part on characteristics of brownfields. Thesis also defines brownfields and connected terms, process of mapping, identification and then brownfields are divided according to several aspects. At the end of theoretical part there are institutions that solve the financial issues. Practical part of this thesis characterizes South Bohemia region, district of České Budějovice and brownfields in this area. There is also part relevant to the specific brownfields near České Budějovice.

Keywords

Brownfields, Greenfields, South Bohemia, Clasification, Mapping, Revitalization.

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

V Českých Budějovicích dne 14. 4. 2012

.....

Tomáš Jakubec

Poděkování

Děkuji Ing. Janě Moravcové za cenné rady a informace při vypracování této diplomové práce.

Zvláštní poděkování patří mým rodičům a mé sestře za podporu během studia.

Obsah

1. ÚVOD.....	6
2. REŠERŠE	7
2.1 Co jsou brownfields?.....	7
2.1.1 Vznik brownfields.....	9
2.1.2 Co jsou „Greenfields“ a „Blackfields“?.....	10
2.2 Kategorizace brownfields	11
2.3 Identifikace brownfields	15
2.4 Mapování brownfields.....	16
2.5 Zdroje financování brownfields	21
2.6 Index brownfields	28
2.7 Národní strategie regenerace brownfieldů.....	29
3. MATERIÁL.....	31
4. METODIKA	36
5. VÝSLEDKY	38
5.1 Vybraný objekt – průmyslová zóna Rudolfov.....	38
5.1.1 Základní informace	38
5.1.2 Historie areálu.....	40
5.1.3 Projekt Zámeček Rudolfov	43
6. ZÁVĚR	46
7. SEZNAM LITERATURY	48
8. SEZNAM PŘÍLOH.....	50

1. ÚVOD

Brownfields je pojem, který v současné době stále nemá ucelené a vhodné definování. Jedná se o urbanistický termín, který označuje opuštěná a zdevastovaná území. Pro tato území je typická velká rozloha, nevyřešené majetkoprávní vztahy či kontaminace půdy.

Lokality brownfields představují v současné době velký problém pro celou republiku. Neexistuje téměř jediné město, které by ve svém katastru nemělo alespoň jeden nebo více zdevastovaných území. Ve struktuře města hrají důležitou roli a jejich přítomnost má výrazný dopad na fungování města. Dalo by se říci, že největší podíl z nich zaujímají brownfields městská, která se stala bariérou dalšího rozvoje měst. Je důležité, aby bylo řešení těchto ploch co nejrychlejší a nejefektivnější. Výsledkem revitalizace je pak optimální využití těchto lokalit, například pro bydlení, volnočasové aktivity, ale i zlepšení životního prostředí. Díky regeneraci jsou daná území více atraktivní.

S problematikou brownfields se potýká i Jihočeský kraj, který se snaží najít řešení jak co nejméně zatěžovat tzv. greenfields a efektivně využít lokality brownfields.

Tato bakalářská práce není pouhé shrnutí teoretických poznatků, získaných z dostupné literatury. Nalezneme zde i stručný popis současného stavu brownfields v ČR, ale také analýzu brownfields v Jihočeském kraji.

Při psaní celé bakalářské práce bylo postupováno podle jednoznačných a předem stanovených cílů. Nejprve dochází k definici termín brownfields, zaměřuje se na hlediska kategorizace a postupné kroky mapování těchto objektů. Seznámí s národní databází brownfieldů, společností CzechInvest a hlavně definuje různé způsoby a možnosti financování revitalizace brownfields a to jak Evropské, státní tak soukromé. Hlavním cílem této bakalářské práce bylo zaměřit se na vybraný objekt, popsat jeho historii, současné využívání či dojít k nápadům, jak by bylo možné tento objekt v budoucnu využívat. Tato lokalita byla vybrána z toho důvodu, že autor tuto oblast zná a byla možnost samotný objekt kdykoli navštívit a tím pádem lépe zhodnotit.

2. REŠERŠE

2.1 Co jsou brownfields?

Je mnoho definicí brownfields a největší rozdíl je mezi americkým a evropským chápáním tohoto pojmu. Evropské vnímání vidí brownfields jako opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, které může, ale nemusí mít ekologickou zátěž. Definice toho, co je a co není brownfield, také často záleží na místních okolnostech. Co je považováno za brownfields podle jednoho přístupu, může být podle jiného přístupu nebo za jiných okolností slibným podnikem. Je také důležité si uvědomit, že určité množství brownfields v území je docela přirozené, jako je například přirozené určité procento nezaměstnanosti. Navíc, ne všechny brownfields jsou zcela nevyužívána, některá brownfields mohou být zcela nebo částečně využívána ovšem jiným způsobem, než ke kterému byli původně určeny.. V případě, kdy je užívána jen malá část území, zde může vlastník pokračovat v relativně výnosném podnikání a nemusí být příliš nakloněn tomu, aby byla jeho nemovitost označena jako brownfields. Bránit se bude také vlastník či dlouhodobý nájemce, který využívá velmi dobře lokalizované území pro nevhodnou funkci nebo nevhodnou formou (například lokalitu blízko centra města jako vrakoviště). V tomto případě není rozhodujícím hlediskem jen to, že cenné území je tímto způsobem nedostatečně využito, ale fakt, že jsou zde současně patrný všeobecné příznaky podinvestovanosti, což má degradující vliv na širší okolí. Skutečnost, že nemůžeme absolutně a exaktně definovat co jsou a co nejsou brownfields, způsobuje jednu z bariér jejich znovuvyužívání. Zde je definice, která byla nyní široce akceptována v evropském prostoru[16].

Brownfields, resp. „brownfield sites“ jsou zastaralé, nevyužívané, částečně využívané, neefektivně ekonomicky využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v zastavěných územích a vojenské, zemědělské i další plochy a budovy ve volné krajině. V jejich spojení narážíme na problém dalšího rozvoje obcí, měst a regionů. Vyznačují se neuspořádaným majetkovým vyrovnáním, značnou devastací výrobních i jiných budov a vlivem starých ekologických zátěží např. toxické látky, kterými je kontaminovaná půda, budovy, porost a povrchová i

podzemní voda. V těchto objektech lze narazit i na množství černých skládek odpadů a to jak v budovách tak i volně na pozemcích. Dalším důležitým rizikem je strojní vybavení, popřípadě jeho zbytky, které často obsahují zbytky náplní v podobě pohonných látek, olejů a různých chemických látek nebezpečných pro životní prostředí.

Stejně jako neexistuje jediný český ekvivalent brownfields, neexistuje ani jednotná definice. Nejobecněji definuje brownfields Evropská unie, a to jako „pozemky nebo stavby, které byly postiženy předchozím užíváním, jsou zpustlé nebo nevyužité. Nachází se zejména v urbanizovaných územích, mají větší rozlohu a nesou si ekologickou zátěž. K jejich znovuvyužití je obvykle třeba veřejná intervence“[3].

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

- plochy ovlivněné předchozím využitím lokality a jejího okolí
- jsou zpustlé, ladem ležící, nevyužité
- nacházejí se hlavně v urbanizovaných územích
- vyžadují intervenci k jejich novému využití
- mohou být kontaminované, případně problémy se znečištěním (půdy, vody, doposud nedemolovaných staveb) lze předpokládat.
- mezi brownfields nepatří například výsypky, skládky apod.

Zatímco Novotná (2007) přináší definici brownfieldu jako nemovitosti:

- ekonomicky nedostatečně využitá nebo není vhodně využita vzhledem ke své urbánní poloze
- zanedbaná a může být případně i kontaminována
- vznikající jako pozůstatek průmyslových, těžebních, zemědělských, armádních, rezidenčních, dopravních či jiných aktivit nebo občanské vybavenosti
- s často složitými majetkoprávními vztahy a s tím souvisejícím vyjednáváním
- s někdy nejasnými odpovědnostními vztahy za ekologické zátěže vyžadující velkou odbornou náročnost v případě procesu regenerace (multidisciplinární oblast vyžadující dobré ekonomické, environmentální, stavebně technické, právní, urbanistické, architektonické a jiné znalosti)

- s velkou finanční náročností projektů revitalizace
- představuje zásadní problém a překážku pro další rozvoj obce, města i regionu
směrem k udržitelnosti

Nejprve byl tento termín hlavně pro staré, nevyužívané průmyslové areály a logistická centra s velkými skladovými prostory na územích měst, ale postupem času se tento termín rozšířil i na zdevastované, nevyužívané, obytné, administrativní a další objekty v obcích a městech, ale také zemědělské a vojenské areály. A to až do dnes, kdy značí i zanedbané a chátrající části areálů fungujících podniků či okolí parkovišť a čerpacích stanic bez stálé zeleně[19].

2.1.1 Vznik brownfields

Hlavní příčinou vzniku brownfields je restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů. Jedná se především o to, že dochází k radikálním změnám sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární (zemědělství, lesnictví a rybolov) nejprve do sekundární (průmysl a stavebnictví) a v současnosti zejména do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství. Můžeme tedy pozorovat, že otázka řešení brownfields se stává aktuální vždy v období zásadních ekonomických změn ve společnosti, kdy dochází k útlumu klasických oborů a nástupu nových činností jiného zaměření.

Pojem brownfields je významně propojen s územním rozvojem a strategickým, územním i krajinným plánováním. Vyspělé země, jako např. USA, Kanada nebo státy Evropské unie se touto problematikou začali zabývat v 60. letech 20. století. Ovšem první základy pro vznik těchto oblastí byly položeny na přelomu 19. a 20. století v době industrializace. Až do zmíněných 60. let nebyl tento problém vůbec řešen. Nepomohlo tomu ani období světové hospodářské krize v letech 1927-1933 nebo 2. světová válka. Krok vpřed učinila až poválečná obnova, ale i tak nebyly některé typy ploch řešeny a zabraňovaly dalšímu rozvoji měst a jeho okolí. Podle Kuráže (2006) má Česká republika ve znovuvyužití a remediaci brownfields zhruba dvacetileté zpoždění ve srovnání se západní Evropou.

Dokladem důležitosti problematiky brownfields a jejich obnovy je počet projektů, programů a organizací, které se zabývají těmito plochami, především

velikost finančních prostředků v podobě grantů z nadací a evropských fondů, uvolňovaných na tato území z důvodu revitalizace a zhodnocení těchto ploch. Jedná se o lukrativní a profitní oblasti, proto jsou zájmem velkého množství investorů a developerů, kteří oblasti monitorují a podílí se na revitalizaci a vytvoření projektů pro jejich nové využití.

Nepříznivé vlivy brownfields se propisují do všech tří pilířů udržitelného rozvoje, tedy oblasti ekologické, ekonomické i sociální. Podle zmiňovaného autora nemůže dojít k naplnění Trvale udržitelného rozvoje bez provedené sanace brownfields a omezení výstavby na greenfields. Regenerace brownfields by se měla zabývat ekologickými, ekonomickými, fyzickými a sociálními problémy a snažit se o jejich trvalé řešení (Roberts, 2001).

2.1.2 Co jsou „Greenfields“ a „Blackfields“?

S problematikou brownfields jsou spojeny další dva významné pojmy, greenfields a blackfields.

Doslovný překlad pojmu greenfields je „zelená pole“, přesněji zelené louky. Tímto pojmem označujeme pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst, původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány. Poté mohou být takto připravené plochy postupně zastavovány. Termín greenfields není v české odborné terminologii příliš častý (Horáková, 2010).

Oproti předchozímu termínu splňují Blackfields úplný opak definice. Jedná se o lokality, které se vyznačují velmi vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních, povrchových vod a dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanace těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících

problémů celkové výdaje pouze znásobí. Svým charakterem často představují nejvíce problémové lokality brownfields (Pochylá, 2010).

2.2 Kategorizace brownfields

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

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

Šilhánová (2006) dělí brownfields, dle původu vzniku, takto:

- Zdevastované průmyslové zóny v urbanizovaném území
 - Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst
 - Opuštěné armádní prostory
 - Dopravní brownfields
 - Zemědělské deprimující zóny
 - Důlní či těžební brownfields
 - Rezidenční brownfields
 - Sociální brownfields
-
- Zdevastované průmyslové zóny v urbanizovaném území

Tyto brownfields vznikly díky transformaci českého hospodářství po roce 1989. Jednalo se o změnu orientace od těžkého průmyslu ke spotřebnímu, automobilovému a k výrobě informační techniky. Největší překážkou k dalšímu využití starých průmyslových areálů je jejich ekologické poškození. K většině průmyslových činností se totiž váže používání materiálů, které

mohou při nešetrném zacházení citelně poškodit životní prostředí, a to představuje rizika pro nové možné investory.

- Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst

Tento typ je tvořen zejména administrativními budovami, na jejichž provoz nemá obec peníze a pro které nebyli nalezeni noví majitelé. Další brownfields tohoto druhu vznikají přeměnou funkčního a strukturálního uspořádání území (např. přestavbou obytných domů v centrech měst na kanceláře či komerční prostory).

- Opuštěné armádní prostory

Do této složky spadají brownfields spojená s odchodem sovětských vojsk z našeho území. Odsun sovětských příslušníků trval až do června roku 1991. Po vojácích zde zůstaly zchátralé vojenské prostory, jejichž dalšímu využití brání zejména přítomnost nebezpečných vojenských materiálů a látek a s tím i související ekologická kontaminace. S odchodem sovětských posádek došlo také k odsunu jejich rodinných příslušníků, po nichž zůstaly zničené a vybydlené bytové domy.

Další vojenská brownfields jsou spojena s rušením vojenských posádek a s tím související profesionalizací Armády ČR. Rok 2005 se stal prvním rokem bez vojáků základní vojenské služby a Armáda ČR se tak stala plně profesionální. Nejčastěji došlo k úplnému odchodu posádek z měst nebo alespoň k částečnému omezení počtu vojáků v jednotlivých posádkách. V roce 2007 se pak počet osob v armádě snížil zhruba na 36 200 a v následujícím roce se počet ustálil na 35 000, což je i současný stav.

- Dopravní brownfields (objekty Českých drah a civilních letišť)

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

vazby na městská centra. Největším problémem u těchto brownfields je dosud nedokončená inventarizace a ohodnocení majetku.

- Zemědělské deprimující zóny

České zemědělství také prošlo velkými změnami s příchodem roku 1989, počínaje úpravou vlastnických vztahů k půdě a konče zaměřením vymezeným zbývajících volnými prostory na evropském trhu. Jedná se o nevyužívané a zdevastované areály bývalých zemědělských družstev a také o neobhospodařované pozemky k nim náležící. Pro české zemědělství je typický silně zastaralý park mechanizačních prostředků, nedostatek finančních prostředků na rekonstrukci hospodářských budov stejně jako na odstranění ekologických škod na pozemcích i stavbách.

- Důlní či těžební brownfields

Brownfields tohoto typu jsou pozůstatkem ukončené důlní činnosti či těžby nerostných surovin. Jejich sanace a opětovné začlenění do okolní krajiny bude dlouhodobým procesem ovlivňovaným vysokými náklady a také dlouhým obdobím přírodních jevů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů.

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

- Rezidenční brownfields

Může se jednat o zchátralé a zastaralé bytové domy, jejichž majitelé nemají dostatek finančních prostředků na rekonstrukci. Takové budovy poté zůstávají vybydlené a opuštěné. Další rezidenční brownfields vznikají v hospodářsky slabých oblastech s vysokou mírou nezaměstnanosti. V těchto regionech dochází k vysídlování obyvatelstva, které směřuje za lepšími pracovními příležitostmi do větších měst či obcí. Některé rodinné domy zůstávají opuštěné, pomalu chátrají a stávají se tak neprodejnými.

- Sociální brownfields

Představují nevyužívané městské čtvrti nebo ghetta bez větší ekologické zátěže, které představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti (Petruccová, 2007).

Z Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields vyplývá, že největší plochu v ČR zaujímají bývalé průmyslové zóny (30 % plochy z celkové rozlohy brownfields), následované vojenskými brownfields (6 %) a nevyužívanými zemědělskými plochami (40 %).

Podle Petruccové (2007) lze lokality brownfields sledovat z různých pohledů, a to:

1) podle původu:

- a) opuštěné průmyslové, energetické, těžební, skladovací, zemědělské objekty,
- b) dopravní (např. železniční pozemky, přístavy a loděnice) a vojenské budovy,
- c) degradované (vybydlené) části měst,
- d) zchátralé objekty s památkovou hodnotou (industriální památky 19. stol., barokní, hospodářské objekty, kláštery, špitály apod.),

2) podle polohy:

- a) zastavěná území měst - v centrální části města,
- b) zastavěná území měst - ve větší vzdálenosti od městských center,
- c) příměstské zóny,
- d) okrajové části malých obcí a vesnic, - Pozornost odborné veřejnosti je zaměřena především na brownfields „městského typu“ – tedy nevyužívané areály uprostřed větších aglomeračních celků. Avšak podobně problémová místa v rámci menších sídel jsou na okraji zájmu jak vědecké tak komerční sféry. Přitom dle „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů“ od agentury Czech Invest více než polovina lokalit zhodnocených jako brownfields leží na území obcí s méně než 2000 obyvatel [1].
- e) části mimo urbanizovaná území,

3) podle možnosti nového využití:

- a) pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou),
- b) pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru),
- c) pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány

2.3 Identifikace brownfields

Identifikace je prvním krokem, sloužícím k posouzení, co obec na svém území za brownfield považuje a co ne („to co už je v jedné obci považováno za brownfield, může být ve druhé stále ještě posuzováno jako úspěšné podnikání“). Sledována je zejména celková rozloha postiženého území, počet budov, stav infrastruktury a rozsah ekologických zátěží. Podstatou není jen zjištění, kde v obci už se brownfields nacházejí, ale také získání přehledu o problémových oblastech, kde by potenciálně mohly nové brownfields vzniknout. K tomu je nutné si uvědomovat, jak brownfields vznikají, případně vycházet z dřívějších zkušeností. Čím dříve se totiž obec k problému postaví, tím menší bývají náklady na následné řešení.

Jackson (2004) tvrdí, že identifikace brownfields je také předstupněm k jejich kvantifikaci. V okamžiku, kdy je známa velikost problému, si lze sestavit indikátory, které jsou porovnatelné s jinými obcemi, a při opakovaném pravidelném šetření lze pozorovat trendy vývoje jednotlivých problémů. Indikátory si každá obec může sestavit dle svého, lze použít například ty:

- *brownfields indikátory*: nejzákladnějším je poměr brownfields k rozloze území, vyjadřující velikost problému brownfields v obci. Zajímavým ukazatelem je poměr brownfields k novým rozvojovým územím, značící míru konkurence nových rozvojových ploch (greenfields). Teoreticky si lze sestavit i indikátor na výpočet doby, za kterou by v obci všechny brownfields vymizely v případě, že veškerý rozvoj by směřoval na dříve urbanizovaná území a žádný nový greenfield by nebyl zabrán. Tuto dobu lze určit jako poměr brownfields k průměrnému ročnímu rozvojovému přírůstku. Tento přírůstek je zjistitelný buď z kolaudačních, nebo ze stavebních povolení, případně ze změn v katastru nemovitostí a vychází se z hodnot za poslední 3 roky.

- *růstové indikátory*: jsou společné pro brownfields a greenfields a určují, jak moc se obec ještě může rozvíjet. Lze jednak určit poměr zastavěného a zastavitelného území (dle územního plánu) a tím vyjádřit územní rozvojovou aspiraci obce, tedy jak moc lze ještě obec zastavět, popřípadě spočítat, za jak dlouho se tak teoreticky stane. Tímto ukazatelem je poměr ročního rozvojového přírůstku (viz výše) k součtu brownfields a rozvojových ploch.
- *indikátory celkového využití území*: jsou důležité při rozhodnutí jak se stávajícími brownfields naložit. Těmito indikátory jsou např. poměr průmyslového využití v zastavěném území k zastavěnému území nebo poměr zeleně k zastavěnému území.
- *sektorové indikátory*: vyjadřují vážnost problému, které brownfields způsobují v určitém sektoru – např. poměr průmyslových brownfields k celkovému existujícímu průmyslu.

V praxi se využívá hlavně základní indikátor – poměr brownfields k rozloze území. Umožňuje totiž v zásadě nejjednodušeji porovnávat aktuální situaci v jednotlivých městských částech. Zatímco největší česká města (Praha a Brno) mají na základě analýzy situace pomocí některých z výše popsaných indikátorů návrhy řešení zpracované ve strategických dokumentech, v mnoha menších obcích samosprávy nemají ani přehled o tom, že nevyužívané stavby v jejich obci jsou brownfields.

2.4 Mapování brownfields

K mapování brownfields kvůli získání přehledu o využitelnosti zdrojů informací o rozsahu a stavu brownfields v České republice. Shromáždění údajů o rozsahu a stavu brownfields je podmínkou pro návrhy postupu jejich regenerace, což by mělo být řešením systematickým, neboť řešení problematiky regenerace brownfields „případ od případu“ je ve výsledku náročnější pro zdroje veřejné i soukromé. Pro návrh systémového řešení je účelné disponovat informacemi o brownfields v komplexnějších vztazích a v širším měřítku. K získání obecného přehledu o počtu, charakteru a stavu brownfields na území České republiky lze částečně použít údaje z již realizovaných sčítání. Jedním z problémů existujících inventářů je však jejich nejednotnost, neboť pořizovatelé, jejich metody, měřítko,

definice pojmu brownfields a cíle shromažďování informací byly odlišné, problematická je i aktualizace dat[6].

Mapování probíhá v celostátní úrovni s nějakým účelem a v přesně daných krocích. Jednotlivé kroky jsou přizpůsobené tak, aby došlo k roztřídění informací už v samotném počátku a byly vytříděny objekty, které nesplňují základní požadavky, a nedocházelo ke zbytečnému zjišťování podrobných informací. Proto funguje mapování ve smyslu pyramidy, kdy z širokého výčtu objektů dojdeme až k deseti objektům, které splňují nejlépe všechny potřebné parametry. Viz Postup zpracování.

Od roku 2005 probíhá v České republice zpracování tzv. vyhledávacích studií brownfields. Cílem vyhledávací studie na území jednotlivých krajů České republiky je vytipovat a zmapovat brownfields lokality, které představují postižená, nevyužívaná, nebo nedostatečně efektivně využívaná území. V těchto studiích se snaží zadavatelé – jednotlivé kraje a Czech Invest – brownfields inventarizovat a nalézt vhodné způsoby podpory revitalizace vytipovaných nevyužitých ploch. Účelem revitalizace těchto brownfields je optimální využití daných lokalit, podpora nových investic v oblasti podnikání, bydlení, volnočasových aktivit zlepšení životního prostředí apod. S pomocí vyhledávací studie dojde postupně k vytvoření seznamu lokalit brownfields, který bude k dispozici pro všechny kraje v České republice. Tento seznam se následně stane základem pro přípravu dalších projektů a dokumentů, které se budou zabývat řešením regenerace brownfields. Výsledky vyhledávací studie budou sloužit především k vytipování projektů, které bude možné podpořit v rámci Operačního programu průmysl a podnikání, případně v rámci jiných programů či grantových schémat. Díky této studii také bude možné získat podklady pro návrh nových vhodných programů pro příští programovací období 2007–2013 a případně také pro vypracování národní strategie regenerace brownfields v České republice.

Postup zpracování

Vytipování lokalit probíhá ve třech krocích z důvodu postupné eliminace zjištěných lokalit. Cílem tohoto postupu je postupné zužování lokalit, které již nebude třeba podrobněji řešit. V prvním kroku dojde k identifikaci cca 100 až 200 lokalit. Po zpracování kroku 1 je vybráno cca 20 až 30 lokalit k následné podrobnější analýze v rámci kroku 2. Po vypracování analýzy kroku 2 je vybráno maximálně 10

lokalit k následné detailnější specifikaci v rámci kroku 3, kde výstupem je zpracování návrhu revitalizace ploch.

Základní struktura postupu jednotlivých kroků je následující:

Krok 1

- základní identifikační údaje a velikost lokality
- způsob využití lokality
- orientační analýza vlastnických vztahů
- hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci lokality
- hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci lokality
- shromáždění známých či zamýšlených (potencionálních) investičních záměrů,
- identifikace minulých, současných a možných budoucích využití lokalit
- existence ekologických zátěží
- dopravní dostupnost

Krok 2

- vazba na územně plánovací dokumentaci
- podrobnější zjištění struktury vlastnických vztahů
- zmapování předpokládaného či potvrzeného rozsahu ekologických škod, zařazení lokality podle kategorie
- analýza stavu technické infrastruktury
- analýza stavu existujících objektů
- vyčíslení hrubých rozpočtových nákladů a harmonogram nákladů na revitalizaci lokality
- zjištění, zdali je plocha mimo dosah inundačních území
- posouzení možných konfliktů se zájmy chráněnými dle zák. 114/1992 Sb.
- zjištění, zda lokalita byla či je, na základě oficiálního rozhodnutí, předmětem podpory z veřejných zdrojů

- rozšířená dopravní dostupnost, vzdálenost od významných aglomeračních center

Krok 3

- podrobná analýza vlastnických vztahů; posouzení struktury vlastnických vztahů
- stav a návrh stavebně-technického, urbanistického a architektonického řešení projektu
- časový plán ve formě harmonogramu realizace projektu
- záměry vlastníka s danou lokalitou; ochota vlastníka/ků revitalizovat danou lokalitu
- popis reliéfu
- posouzení inženýrsko-geologických poměrů
- stanovení půdních poměrů na lokalitě
- posouzení možných střetů záměru na regeneraci brownfields
- posouzení stavu, kapacity a možného navýšení kapacity médií
- analýza ochranných pásem a ostatních zákonem chráněných zájmů
identifikace hlavních potenciálních problémů v rámci posuzování vlivů stavby na životní prostředí dle zák. č. 244/1992 Sb., zák. č. 100/2001 Sb. (EIA) a zák. č. 76/2002 Sb. (IPPC)

Dosavadní výsledky

Díky vyhledávací studii bylo celkem lokalizováno 3 096 lokalit, rozloha celkem činí 11 060 ha a plocha zastavěná objekty je 22 609 tis. m².

Dnes lze stanovit rozdělení brownfieldů na území ČR následovně (vztaženo k počtu brownfieldů v ČR):

- 30 % průmyslové
- 40 % zemědělské
- 6 % armádní
- 10 % občanská vybavenost

- 4 % bydlení
- 10 % ostatní.

Dále lze konstatovat, že více než 50 % brownfieldů není ekologicky zatíženo a více než 70 % je v soukromém vlastnictví.

Následující tabulka udává stanovené priority v postupu realizace jednotlivých brownfieldů dle jejich lokalizace a typu.

Lokalizace území	1 Priorita ++	2 Priorita +	3 Priorita -
A – „intravilán“ měst a obcí kompaktní, zastavěné urbanizované území města a obcí	velké a střední: - průmysl - bydlení - občanská vyb.	velké a střední: - průmysl - bydlení - občanská vyb	malé plochy: - průmysl - bydlení - občanská vyb. velké a střední: - zemědělství
B – „extravilán“ měst a obcí urbanizovaná, ale periferní část sídel, řídké zastavěná	velké a střední: - průmysl - bydlení - armáda	velké a střední: - průmysl - bydlení - armád	malé plochy: - průmysl - bydlení - občanská vyb. velké a střední: - zemědělství - občanská vyb
C – meziměstská území mimo sídla spádového regionu, volné či rozvolněné plochy	velké a střední: - letiště - zemědělství	malé plochy: - průmysl - bydlení - zemědělstv	velké a střední: - armáda - vytěžené dol

Tab. č. 1: Priorita revitalizace brownfields

2.5 Zdroje financování brownfields

Revitalizaci brownfields je možno financovat několika různými způsoby. Při výběru způsobu financování je třeba zvážit všechna rizika a požadavky, které souvisí s využitím finančního zdroje.

Zdroje financování se dělí (Jáč a kol., 2006):

- a) Rozpočty obcí a krajů
- b) Dotace kraje obcím
- c) Státní rozpočet
- d) Programy ústředních orgánů státní správy
- e) Úvěry finančních institucí
- f) Mezinárodní zdroje
- g) Soukromé zdroje
- h) Partnerství veřejného a soukromého sektoru
- i) Sdružené finanční zdroje

a) Rozpočty obcí a krajů

Revitalizaci neprůmyslových deprimujících zón může kraj nebo obec řešit různým způsobem, protože se však zpravidla jedná o časový horizont, který překračuje období ročního rozpočtu, měla by být revitalizace zahrnuta do rozpočtového výhledu, který je pomocným nástrojem územního samosprávného celku sloužícím pro střednědobé finanční plánování rozvoje jeho hospodářství. Sestavuje se na základě uzavřených smluvních vztahů a přijatých závazků zpravidla na 2– 5 let následujících po roce, na který se sestavuje roční rozpočet.

V řadě zemí Evropy se sestavují rozpočtové výhledy na 3 – 5 let. Jejich obsahem jsou perspektivní odhady příjmů a základních oblastí výdajů. Rozpočtový výhled se sestavuje např. při investování do infrastruktury obce, kde jejich financování přesahuje zpravidla jeden rok, ale doba provozu je pak mnohem delší.

Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi nákladné a dlouhodobé projekty a obec se rozhodne vše financovat z vlastních prostředků, mělo by dojít k důkladnému prověření těchto zdrojů a návratnosti investice.

Příjmy obce tvoří:

- příjmy z vlastního majetku a majetkových práv,
- příjmy z výsledků vlastní hospodářské činnosti,
- příjmy z hospodářské činnosti právnických osob, které obec zřídila nebo založila,
- příjmy z vlastní správní činnosti včetně příjmů z výkonů statní správy, k nimž je obec pověřena podle zvláštních zákonů, zejména ze správních poplatků z této činnosti, příjmy z vybraných pokut a odvodů uložených v pravomoci obce,
- výnosy z místních poplatků,
- výnosy daní nebo podíly na nich,
- dotace ze státního rozpočtu a ze státních fondů,
- dotace z rozpočtu kraje,
- prostředky získané správní činností ostatní orgánů státní správy, např. z jimi ukládaných pokut a jiných peněžních odvodů a sankcí, jestliže jsou podle zvláštních zákonů příjmem obce,
- přijaté peněžní dary a příspěvky,
- jiné příjmy, které patří do příjmů obce.

Obec může použít i další prostředky na svou činnost, např. prostředky poskytnuté prostřednictvím Národního fondu, návratné zdroje (smluvně zabezpečená půjčka, úvěr, návratná finanční výpomoc, výnos z prodeje vlastních dluhopisů), návratnou finanční výpomoc ze státního rozpočtu, z rozpočtu kraje nebo z rozpočtu jiné obce.

b) Dotace kraje obcím

Finanční podpora revitalizace brownfields primárně plyne ze dvou základních veřejných zdrojů - jednak národních, tj. z prostředků ČR, jednak evropských, kterými jsou převážně strukturální fondy EU. K dalším možnostem patří využití úvěrů od Evropské investiční banky (EIB) a Evropské banky pro regionální rozvoj (EBRD), prostředků z tzv. Finančního mechanismu Evropského hospodářského prostoru nebo Norského finančního mechanismu.

Jednou ze zásadních podmínek pro získání dotací pro revitalizaci brownfields z fondů Evropské unie a ze státních fondů České republiky je, že obec jako žadatel má zpracovanou a schválenou územně plánovací dokumentaci.

Pořízení plánovací dokumentace je pro malou obec finančně náročné. Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování hradí náklady spojené s pořízením územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů orgán územního plánování, který ji pořizuje, nebo obec, na jejíž žádost jsou pořizovány.

Některé kraje proto v rámci svých dotačních titulů poskytují pro obce na pořízení nových územních plánů obce a změny stávajících územních plánů obce finanční příspěvek. Jejich cílem je prosadit v souvislosti se zájmem kraje nadmístní celokrajské zájmy např. revitalizaci brownfields.

c) Státní rozpočet

Krajům a obcím je převáděna ze státního rozpočtu část daňových výnosů, které tvoří příjmovou stranu jejich rozpočtů. Jedná se o tzv. výlučné a sdílené daně. Ze státního rozpočtu mohou kraje a obce získat také různé dotace. V současné době jsou v České republice obcím poskytovány následující dotační tituly:

a) dotace schválené rozpočtovým zákonem

- *účelové dotace* - Dotace z tohoto pohledu mohou být poskytovány na konkrétní akce, na předem stanovené okruhy potřeb. Nejde pouze o určení účelu, na který mohou být tyto dotace použity, ale zároveň jde většinou o stanovení podmínek, že vlastní zdroje místních rozpočtů se musí určitým podílem podílet na úhradě příslušných nákladů.
- *odvětvové vyrovnávací dotace* - a financování činnosti ve školství, sociální péči a zdravotnictví. Tato dotace se poskytuje jednotně všem těm obcím, na jejichž území se příslušné zařízení nachází.
- *územní vyrovnávací dotace* – neúčelová dotace na snížení výrazných rozdílů v příjmech obce v letech po sobě následujících. Také se má touto dotací zajistit vyrovnání rozdílů v daňové výnosnosti jednotlivých oblastí.
- *návratné finanční výpomoci* - pro případy mimořádných potřeb. Slouží pro případy překlenutí časového nesouladu mezi realizací rozpočtových výdajů na jedné straně a zajištění rozpočtových příjmů na straně druhé.

b) mimořádné dotace - z rezerv státního rozpočtu

- c) dotace ze státních účelových fondů - jsou zpravidla přísně účelové. Podmínky pro jejich poskytování, způsob čerpání a způsob jejich využití určuje správce fondu

d) Programy ústředních orgánů státní správy

Finanční prostředky na revitalizaci brownfields poskytují jednotlivé státní instituce, především příslušná ministerstva.

- Fond národního majetku České republiky
- Ministerstvo kultury České republiky
- Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
- Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
- Ministerstvo vnitra České republiky
- Ministerstvo životního prostředí České republiky

e) Úvěry finančních institucí

Většina obcí využívá na investiční rozvoj úvěrování. Úvěry mají nepravidelný charakter, jejich výše je kolísavá. Jedná se o úvěry, které poskytují různé finanční instituce, především peněžní ústavy.

Finanční instituce poskytnou úvěr obci pouze za předem stanovených podmínek. Získání úvěru je podmíněno předložením požadovaných podkladů a zajištěním úvěru.

Druhy úvěrů:

- Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků
- Úvěr na investice
- Program MUFIS
- Bankovní záruky
- Hypoteční úvěry
- Úvěry v cizí měně

Příklady úvěrů, které poskytují banky obcím na revitalizaci brownfields

- **Municipální úvěr** - Úvěr nabízí Komerční banka a je určen výhradně obcím, městům a krajům na území České republiky. Jedná se o dlouhodobý úvěr nad 10 let a poskytuje se v české měně. Používá se účelově k přímé úhradě dodavatelům a čerpá se zpravidla postupně.
- **Hypoteční úvěr** - Úvěr je poskytován jako dlouhodobý s minimální dobou splatnosti 5 let a s maximální dobou splatnosti až 20 let. Úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která nesmí být zatížena předcházejícím zástavním právem ani omezením převodu nemovitosti a musí být pojištěna. Maximální výše úvěru je limitována jednak hodnotou nemovitosti, rozpočtovými náklady event. kupní cenou nemovitosti, a samozřejmě schopností obce splácet jistinu a úrok. Splácení se provádí anuitní formou, tj. konstantní částka (jistina a úrok) což je určitou výhodou pro stanovení dluhové služby při sestavování rozpočtu. Úrokové sazby jsou stanoveny jako pevné a jsou splatné po dobu platnosti úrokových podmínek ve smlouvě o hypotečním úvěru – zpravidla 5 let.

f) Mezinárodní zdroje

Pro eliminaci nebo revitalizaci brownfields jsou ve světě používány různé finanční nástroje, od vlastních zdrojů soukromých investorů, přes cizí prostředky získané např. od komerčních bank nebo jejich konsorcií, až po prostředky z veřejných rozpočtů či různá daňová zvýhodnění a v neposledním případě i prostředky získané z Evropské unie.

Problémem využití finančních zdrojů z programů a iniciativ EU je celá řada omezujících kritérií např. na žadatele, výši finanční podpory či specifikaci objektu, která v mnoha případech znemožní podání projektu v rámci některé z konkrétních výzev.

Jedním ze zásadních předpokladů pro stanovení konkrétních postupů v konkrétních případech je vyřešení majetkoprávních vztahů, a to zejména v souvislosti s kategorizací možných příjemců finanční pomoci. Dále je nutné napravit dosud existující aspekty v této oblasti, čímž se rozumí např. nevyřešený koncepční přístup k tzv. historickým škodám a související právní vakuum, absence právní úpravy, evidence těchto území z obecného hlediska, která by měla být podkladem

pro využívání území, ale i existující podpora a investiční pobídky projektům na zelené louce (Pavlas, 2007).

- a) Konkrétní formy podpory z EU
 - Operační program Průmysl a podnikání – program Reality
 - Společný regionální operační program
 - Iniciativa Interreg IIIA
- b) Financování na další programovací období 2007 – 2013
- c) Finanční mechanismus EHP/Norska
- d) Financování brownfields z prostředků Evropské investiční banky

g) Soukromé zdroje

Jsou použity většinou na revitalizaci objektu, který má výhodnou polohu, téměř žádnou ekologickou zátěž a soukromý investor je přesvědčen, že mu jeho podnikatelský záměr bude realizovat zisk.

V České republice se zatím soukromé zdroje na řešení problematiky příliš nevyužívají. Je to způsobeno riziky, problémy a náklady, které jsou spojené s revitalizací brownfields, které soukromý kapitál nechce, neumí a ani nemůže řešit. Proto vstupují soukromí investoři většinou za předpokladu vstupu veřejného kapitálu např. obce, kraje, státu atd.

Pro upoutání zájmu veřejnosti by bylo dobré stanovit sanaci brownfields jako oboustrannou prioritu pro lidi žijící v bezprostřední blízkosti brownfields i v jeho sousedství a současně také oslovit vhodné subjekty, kteří by měli zájem tuto lokalitu zviditelnit a propagovat její výhody. Dále je třeba stimulovat soukromé investory vhodně zvolenými podmínkami (úleva na dani, zrychlené stavební řízení apod.) a zajistit finanční prostředky ke zřízení či rozšíření infrastruktury a další občanské vybavenosti. Zároveň je však nutné být opatrný před nejrůznějšími spekulanty a podvodníky, kteří by BF chtěli využít za jiným než plánovaným účelem. Význam lokality pro občany by také posílilo přestěhování některé ze státních institucí do tohoto místa.[2]

h) Partnerství veřejného a soukromého sektoru

Revitalizace brownfields vyžaduje specifický režim při jejich financování. Jednou z možností, jak zajistit financování jejich regenerace či revitalizace je metoda PPP – Partnerství veřejného a soukromého sektoru.

Přesná definice PPP neexistuje ani v České republice, ani v zahraničí. Je to pojem, který se začal používat pro celou řadu způsobů zajištění veřejných služeb a veřejné infrastruktury. Označuje soubor nástrojů a metod pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru při přípravě, realizaci a provozování určitých typů veřejných služeb.

Potenciální oblasti, které mohou využívat tuto metodu a které se nejčastěji citují, jsou:

- dopravní projekty,
- vodohospodářské projekty,
- projekty nakládání s odpady,
- projekty ve zdravotnictví,
- projekty v oblasti vzdělávání,
- a ostatní projekty.

Vlastnosti typické pro projekt PPP:

- veřejný sektor je zadavatel,
- soukromý sektor je dodavatel,
- zadavatel a dodavatel uzavírají dlouhodobou smlouvu na veřejné služby nebo veřejné infrastruktury.

i) Více zdrojové financování

Obce nebo kraje velmi často používají více zdrojové financování, tj. více možností financování, které revitalizace neprůmyslových deprimujících zón umožňují.

Dochází např. ke kombinaci následujících finančních prostředků:

- vlastní zdroje vlastníka brownfields (obce, kraje),
- čerpání prostředků grantů Krajského úřadu na přípravu projektu,

- využití strukturálních fondů,
- čerpání dotací, grantů z programů ústředních orgánů státní správy,
- investice soukromých developerských společností, atd.

2.6 Index brownfields

Index brownfields neboli Národní databáze brownfields nabízí lokality připravené pro plány domácích i zahraničních investorů. Pomáhá na jedné straně vracet život na území, která člověk využil a pak opustil, a na straně druhé také zjednodušuje investorům práci s výběrem nejvhodnějšího místa pro podnikání v České republice. Tím prospívá i životnímu prostředí, protože mění zanedbaná místa v živé prostory. Databáze navíc posílí absorpční kapacitu pro čerpání podpory ze strukturálních fondů EU pro období 2007-2013. Národní databáze brownfields pomáhá pro takové lokality najít optimální využití. Podporuje investice v oblasti podnikání, bydlení, zábavních aktivit a podobně.

Hlavním podkladem pro databázi je „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields“. Práce na ní trvaly dva roky. Od roku 2005 ji ve všech krajích České republiky mimo Prahy připravovala agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými krajskými úřady. Cílem bylo najít a popsat nevyužívaná nebo nepřiliš efektivně využívaná území a získané informace využít pro přípravu dalších projektů a dokumentů zabývajících se řešením jejich obnovy. (www.brownfieldy.cz).

Jedním z významných podkladů Národní strategie regenerace brownfieldů byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů. V roce 2005 ji započala agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji. Celý projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Na základě této studie je k dispozici ucelený přehled o brownfieldech v celé České republice, který je podkladem pro zařazování lokalit do Národní strategie regenerace brownfieldů – ucelené databáze, ze které budou moci být vybírány projekty pro regeneraci a rozvíjení dalších investičních příležitosti pro developery a investory.

Díky vyhledávací studii bylo celkem lokalizováno 2 355 lokalit, jejichž rozloha celkem činí 10 362 ha a plocha zastavěná objekty je 1 412 ha.

2.7 Národní strategie regenerace brownfieldů

Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je celkové ozdravení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení i krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek. Základním cílem Strategie je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů.

Strategie uvádí následující střednědobé cíle (v horizontu do roku 2013):

- maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007–2013
- zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení),
- rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.

Mezi dlouhodobé cíle Strategie (za horizont roku 2013) mj. patří:

- snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů,
- cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.

Resortem odpovědným za řešení problematiky regenerací brownfieldů v České republice je ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) ve spolupráci s ministerstvy životního prostředí a financí. MPO bude tuto činnost koordinovat pomocí meziresortní hodnotitelské komise. Velice důležitá bude vzhledem k počtu

brownfieldů a specifickým podmínkám v jednotlivých oblastech ČR spolupráce na regionální a místní úrovni (<http://www.czechinvest.org/nsrbf>).

3. MATERIÁL

3.1 Charakteristika Jihočeského kraje

Jihočeský kraj je dlouhodobě vnímán především jako zemědělská oblast s rozvinutým rybníkářstvím a lesnictvím. Až v průběhu minulého století se zde rozvinul průmysl se zaměřením na zpracovatelské činnosti. Kraj představuje geograficky poměrně uzavřený celek, jehož jádro tvoří jihočeská kotlina. Na jihozápadě je obklopena Šumavou, na severozápadě výběžky Brd, na severu Středočeskou žulovou vrchovinou, na východě Českomoravskou vrchovinou a na jihovýchodě Novohradskými horami. V jihočeské kotlině se rozkládají dvě pánve, a to Českobudějovická a Třeboňská.

Podstatnou část hranice kraje tvoří státní hranice s Rakouskem a Německem, dále sousedí s kraji Plzeňským, Středočeským, Krajem Vysočina a Jihomoravským krajem. Rozlohou činí 10 057 km² a převážná část území leží v nadmořské výšce 400 - 600 m, s čímž souvisejí poněkud drsnější klimatické podmínky.

Území kraje náleží do povodí horní a střední Vltavy s přítoky Malší, Lužnicí, Otavou a mnohými dalšími. Nachází se zde velké množství vodních nádrží – Lipno, Orlík, Hněvkovice.

Jihočeský kraj není územím bohatým na suroviny, nejsou zde téměř žádné zdroje energetických surovin. Významným přírodním bohatstvím jsou však rozsáhlé lesy, zejména na Šumavě a v Novohradských horách. Na lesní porosty v posledních letech nepříznivě působí zejména různé extrémní situace (např. intenzivní sucho) a hmyzí škůdci.

Území kraje mělo vždy spíše charakter rekreační než průmyslově vyspělé oblasti. O čem značí i fakt, že téměř 20 % území je chráněno. Snaha o zachování přírodního prostředí se odrazila ve zřízení Národního parku Šumava, chráněných krajinných oblastí Šumava, Třeboňsko a Blanský les. Městskými památkovými rezervacemi jsou historická centra měst České Budějovice, Český Krumlov či Třeboň.

Jihočeský kraj je krajem s nejmenší hustotou zalidnění z celé České republiky. Koncem roku 2010 v kraji žilo více než 638,7 tis. obyvatel, tedy 64 obyvatel na 1 km².

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.

Ve statistickém registru ekonomických subjektů bylo koncem roku 2010 registrováno téměř 156 tis. podniků, organizací a podnikatelů. Jeho největší část tvořili podnikatelé.

Předpokladem pro rozvoj hospodářství kraje jsou rovněž možnosti bydlení. Podle posledních známých výsledků bylo v kraji více než 150 tis. domů, z toho 75 % je trvale obydlených.

V kraji je zaznamenávána stále se zvyšující intenzita dopravy, zejména silniční. V železniční dopravě sice přes jeho území nevedou hlavní železniční koridory, přesto je zde několik důležitých uzlů. Mezi zajímavosti jižních Čech patří zbytky koněspřežní železnice

Síť školských zařízení tvoří 296 mateřských škol, 254 základních škol a 96 středních škol, včetně 25 gymnázií. Vysokoškolské vzdělání je možno získat v Českých Budějovicích na některé z osmi fakult Jihočeské univerzity kde studuje 17 tisíc studentů.

Zdravotnická péče je koncentrována především v 9 nemocnicích s 3,5 tis. lůžky, dále v 6 odborných léčebných ústavech a 4 léčebnách pro dlouhodobě nemocné.

Kulturní zařízení se soustřeďují převážně ve městech, hlavně ve městech okresních. Mezi nejznámější kulturní zařízení patří Jihočeské divadlo, Alšova jihočeská galerie, přírodní divadlo s otáčivým hledištěm v Českém Krumlově a mnohé další.

Tělovýchovné a sportovní vyžití je možné na 65 krytých a otevřených stadionech, v 362 tělocvičnách a na více než 930 hřištích. K dispozici je zde rovněž 13 krytých plaveckých bazénů, 132 otevřených bazénů a koupališť, 17 zimních stadiónů (krytých i otevřených) a 405 ostatních sportovních zařízení.

Přírodního prostředí s vysokou lesnatostí, vodními plochami a velkým počtem kulturních památek (téměř 6 tis. objektů) je využíváno k návštěvám a rekreaci občany z celé ČR a v hojné míře i zahraničními turisty.

V posledních letech se rozvíjí mnoho forem přeshraniční spolupráce. Jednou z nich je Euroregion Šumava/ Bayerischer Wald/Mühlviertel, který zahrnuje území o celkové rozloze 16 tis. km² s 1,3 mil. obyvateli. Sdružuje 111 hornorakouských, 107 bavorských obcí a 95 českých obcí.

Jihočeského kraj tvoří, jak již bylo zmíněno, celkem 7 okresů – České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek, Prachatice, Strakonice, a Tábor. Správní obvody tvoří 17 obcí s rozšířenou působností - Blatná, České Budějovice, Český Krumlov, Dačice, Jindřichův Hradec, Kaplice, Milevsko, Písek, Prachatice, Soběslav, Strakonice, Tábor, Trhové Sviny, Třeboň, Týn nad Vltavou, Vimperk a Vodňany. V těchto obvodech bylo, vyhledávací studií lokalit brownfields v Jihočeském kraji, zjištěno celkem 212 brownfields.

3.2 Charakteristika okresu České Budějovice

Okres České Budějovice v současných hranicích vznikl v roce 1960 při celkové reorganizaci správního rozdělení republiky. Okres sousedí se všemi okresy Jihočeského kraje. Na jihovýchodě ohraničuje území okresu státní hranice s Rakouskem v délce 22 km. Svou rozlohou 1 638 km² je druhým největším okresem Jihočeského kraje a čtvrtým v rámci celé České republiky.

Území okresu má protáhlý tvar s maximální délkou 77 km (sever - jih) a šířkou 33 km (východ - západ). Převážná část území je pahorkatinou, střední část okresu tvoří českobudějovická pánev. Nejvýše položeným místem je vrchol hory Vysoká v Novohradských horách (1 034 m n.m.). Nejnižší položeným místem je údolí řeky Vltavy u Týna nad Vltavou (343 m n.m.). Průměrná nadmořská výška se pohybuje kolem 500 m. Převládá zde chladnější podnebí s průměrnou roční teplotou 7 - 8° C.

Charakteristickým znakem okresu je velké množství vodních ploch. Na zamokřeném území bylo vybudováno v minulosti cca 300 rybníků. Od jihu k severu okres protíná řeka Vltava s hlavními vodními zdroji z přítoků řeky Malše v Českých

Budějovicích a z řeky Lužnice u Týna nad Vltavou. Vodní dílo Římov na řece Malší zásobuje pitnou vodou značnou část celých jižních Čech. Vodní dílo Hněvkovice bylo účelově vybudováno na řece Vltavě v souvislosti s výstavbou Jaderné elektrárny Temelín.

Půdní a klimatické podmínky ovlivnily využití půdy. Z plochy okresu tvoří více než polovinu zemědělská půda, když zhruba 40 % ploch okresu je půda orná.

Okres nemá mnoho surovinových zdrojů. Významnější jsou pouze naleziště grafitu u Týna nad Vltavou, suroviny pro stavební činnost (žula, rula, křemelina, různé druhy jílu, písek) a rašelina.

Českobudějovický okres patří k územím s vysokou intenzitou dopravy jak železniční, tak silniční. Problémem je, že okres není dostatečně napojen na mezinárodní komunikační síť, což omezuje rozvoj podnikatelských aktivit. Silniční síť není vybudována rovnoměrně.

Trvalý nebo dlouhodobý (cizinci s pobytem delším než 90 dnů) pobyt má v okrese 186 tis. obyvatel, což zařazuje okres na první místo co do počtu obyvatel v Jihočeském kraji a na deváté místo v celé České republice. Počtem 113 obyvatel na km² téměř dvojnásobně překračuje krajský průměr.

V dlouhodobém vývoji (od r. 1990) patří okres k regionům s trvalým vzestupem počtu obyvatel.

V ekonomické oblasti se výrazně projevuje vliv Českých Budějovic jako územně správního centra kraje. V okrese je zaregistrováno 47 tis. ekonomických subjektů, což je téměř třetina z celého kraje.

Převážná většina školských, zdravotnických, kulturních a sportovních zařízení je soustředěna ve městech, především v Českých Budějovicích, v Týně nad Vltavou a Trhových Svinech. V okrese je celkem 72 mateřských škol s více než 5 000 zapsanými dětmi, 52 základních škol s 15 523 žáky, 10 gymnázií s téměř 3 500 žáky, 15 středních odborných škol s téměř 4 400 žáky, 11 středních odborných učilišť s téměř 5 000 uční a 6 vyšších odborných škol s téměř 1 300 žáky. Vysokoškolské vzdělání je možno získat na 2 státních a 2 soukromých vysokých školách.

V Českých Budějovicích má 2 pracoviště Akademie věd ČR - Ústav systémové biologie a ekologie AV ČR a Biologické centrum AV ČR (Entomologický, Hydrobiologický, Parazitologický, Ústav molekulární biologie rostlin a Ústav půdní biologie a Technicko-hospodářská správa).

Zdravotnická péče je poskytována především v nemocnici s téměř 1 300 lůžky. V Českých Budějovicích je zřízena rovněž lékařská služba první pomoci (s detašovanými pracovišti v Týně nad Vltavou a Trhových Svinech) a transfúzní stanice.

Kulturní zařízení se nacházejí především ve městech, na venkově zaujímají toto místo zejména veřejné knihovny. Pro tělesnou výchovu a sport je v okrese k dispozici 12 stadiónů, 33 koupališť a bazénů, 364 hřišť, 86 tělocvičen, 6 zimních stadiónů a řada dalších zařízení.

Na území okresu se dochovala řada významných přírodních, kulturních a uměleckých památek. Mezi nejznámější a nejvíce navštěvované památky patří především pseudogotický zámek Hluboká nad Vltavou, bývalý lovecký zámek Ohrada u Hluboké nad Vltavou, v němž je Národní zemědělské muzeum, hrad v Nových Hradech s expozicí hyalitového skla (červené a černé, které nepropouští světlo).

Přírodní prostředí s vysokou lesnatostí, vodními plochami a velkým počtem kulturních památek je využíváno k návštěvám a rekreaci občany z celé České republiky a v hojné míře i zahraničními turisty. V průběhu celého roku jsou pořádány na Výstavišti v Českých Budějovicích různé typy výstavnických akcí. Nejvýznamnějšími z nich jsou mezinárodní zemědělská výstava Země živitelka a výstava HOBBY.

4. METODIKA

Při vytváření této práce bylo postupováno podle předem zvoleného plánu a přesně daných postupů. Došlo k sepsání osnovy a vytřídění vhodných témat spojených s touto problematikou. První část je rešerše, která pojednává o problematice brownfields, jejich vzniku a řeší další pojmy jako např. greenfields a blackfields. Další je kategorizace brownfields podle různých autorů a jejich pohledů na kategorizaci, hlavně z ohledu původu, polohy či možnosti nového využití. Identifikace a mapování má na starost rozpoznání těchto oblastí v přesně daných krocích a s využitím různých indikátorů. Asi nejdůležitější část každé revitalizace je způsob financování, kterým se zabývá další kapitola a to jak z pohledu státních tak evropských zdrojů či zdrojů financí ze soukromého sektoru.

V praktické části dochází ke zhodnocení území Jihočeského kraje a okresu České Budějovice z různých hledisek a dále k vybrání jedné specifické lokality, která je dále zpracována a přesněji definována. Přesněji jde o rozpoznání areálu z hlediska územního rozložení, ekologie pozemku či jeho ekologická zatíženost nebo zhodnocení technického stavu a vybavení areálu. V další kapitole dochází k popsání historie areálu, rozložení a popis jednotlivých objektů v něm a rozboru jednoho z mnoha projektů na revitalizaci.

V další části je popsán vítězný projekt na revitalizaci „Projekt zámeček – Rudolfov“, popisu prací s tímto projektem spojených či rozbor už přidělených dotací na stavební a demoliční práce.

Základem pro tuto práci byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields na území Jihočeského kraje (2007). Pořizovatelem studie byli Krajský úřad Jihočeského kraje a Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Zpracovatelem byla firma Atelier T-plan, s.r.o. Nejpodstatnějším materiálem, se kterým jsem pracoval, byla veřejná databáze brownfields, které vznikla na základě Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields. V této databázi jsou publikované pouze ty lokality, kde majitel dal souhlas ke zveřejnění. V databázi umístěné na webové adrese www.brownfieldy.cz, které spravuje agentura CzechInvest je publikováno k 31. 3. 2011 celkem 32 lokalit.

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

5. VÝSLEDKY

V katastrálním území obce s rozšířenou působností České Budějovice bylo evidováno 29 lokalit. Největší procentuální zastoupení tvoří brownfields zemědělského typu, které vznikaly především po roce 1989. V důsledku snížení objemu zemědělské produkce přestaly objekty plnit svoji funkci. V Jihočeském kraji je 32% brownfields zemědělského typu, 26% průmyslové, 14% občanská vybavenost a 9% kulturní. Shodných 9% z celkové počtu brownfields tvoří armádní typ a 10% ostatní.

Na tomto katastrálním území byly klasifikovány 2 lokality, které dříve spravovala armáda České republiky.

Vojenský areál v obci Dlouhá Stropnice, byl vystavěný v roce 1982, celková rozloha 27 000 m². Dříve zde působila pohraniční stráž o počtu až 150ti vojáků. Celý areál byl převeden do výlučného vlastnictví obce Horní Stropnice. Dnes je tento areál bez využití.

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

5.1 Vybraný objekt – průmyslová zóna Rudolfovo

5.1.1 Základní informace

Jedná se o zanedbanou plochu několika hektarů – brownfields, která je částečně zastavěna rozlehlými vojenskými sklady a dílnami. Plocha je v okrajové části města a územní plán zde určuje plochu k podnikání, částečně smíšenou.

- Kraj: Jihočeský kraj
- Okres: České Budějovice
- Obec: Rudolfovo
- Kraj: Jihočeský kraj
- Souřadnice GPS: 48°59'43.537"N 14°32'2.547"E

- Rozloha lokality: 40.000,00 m²

Výhodou celého areálu je jeho vojenská minulost, tudíž není nějak ekologicky zatížen a není potřeba hrubých terénních úprav, jako to při revitalizaci některých objektů bývá.

Vzdálenosti:

- vzdálenost z dálnice/rychlostní komunikace: do 100 km
- vzdálenost od silnice 1. třídy: do 10 km
- vzdálenost od mezinárodního letiště: do 10 km (Letiště Planá)
- Příjezdová komunikace: Ano – nevyhovující, Místní komunikace opravovaná 2008
- Železniční vlečka: Ne

Ekologie:

- Existence ekologických zátěží: Ne
- Provedení průzkumných prací: Ne
- Geologické limity (chráněná ložisková území, dobývací prostory, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, území se zvláštními poměry geologické stavby): Ne
- Limity ochrany přírody a krajiny (chráněná území, Natura 2000, ÚSES, Evropsky významné lokality atd.): Ne
- Ochrana podzemních a povrchových vod (ochranná pásma vodních zdrojů, chráněná oblast přirozené akumulace vod, záplavové území, ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů apod.): Ne
- Ochrana zemědělského půdního fondu v lokalitě: Ne
- Jiné limity: Ne
- Existence potenciálních problémů v rámci posuzování vlivů stavby na životní prostředí: Ne

Technické vybavení areálu:

- Vnější napojení areálu: elektřina: Ano
- Elektřina: vnitřní rozvody: Ano
- Vnější napojení areálu: pitná voda: Ano
- Vnitřní rozvody v areálu: pitná voda: Ano
- Vnější napojení areálu: užitková voda: Ano
- Vnitřní rozvody v areálu: užitková voda: Ano
- Vnější napojení areálu: kanalizace: Ne
- Vnitřní rozvody v areálu: kanalizace: Ano
- Vnější napojení areálu: plyn: Ne
- Vnější napojení areálu: plyn: vzdálenost: 100,00 m

Jak je zřejmé z uvedených bodů, jedná se o areál, který nenese nějakou ekologickou zátěž, nemá proto jeho revitalizace velikou prioritu. Jednalo se pouze o několik budov, kde nedocházelo k nějaké průmyslové činnosti. Obec ovšem přistupuje k revitalizaci z důvodu jeho zasahování do územního plánu a může mít tedy pro obec Rudolfov mnohem větší potenciál, než tomu bylo do dnes. Vzniklo několik projektů a návrhů na zlepšení využitelnosti objektu, ze kterých obec vybrala jediný, se kterým se uchází o státní či Evropské dotace. Další velikou výhodou tohoto objektu je, že je celý v majetku obce tudíž není nutné řešit majetkové vypořádání, které bývá často zdoluhavé a komplikované.

5.1.2 Historie areálu

Nedaleko obce Rudolfov na Českobudějovicku se nalézají „tereziánské“ vojenské sklady. V roce 1768 koupil rakouský vojenský erár od knížete Schwarzenberga rudolfovský zámeček – tzv. Hölzlovský dům a přeměnil ho v tzv. depositoryum polního dělostřelectva. Zároveň započala v okolí výstavba dalších skladů vojenského materiálu, který sem pak byl přesunut z Českých Budějovic. V roce 1774 a ještě 1779 si dokonce osobně prohlédl místní moderní vojenská zařízení císař Josef II. Přímo v Rudolfově vznikl velký areál dělostřelecké zbrojnice. Mimo Rudolfov v prostoru mezi Rudolfovem, Adamovem, Hůrami a Voselnem bylo

postaveno 10 objektů, které zde byly roztroušené v rovinaté krajině. Mezi tímto prostorem a Rudlofovem byl pak velký areál. V podrobném popisu nás bude zajímat právě těchto 10 objektů. Rudolfovské sklady byly natolik důležité, že k nim byla zřízena 4km dlouhá trať od Budějovického nádraží. Do provozu byla trať uvedena 21. prosince 1888 a její součástí bylo i malé dvoukolejné nákladní nádraží a strážní domek postavený podle typového projektu Českomoravské transversální dráhy. Soumrak nad vojenskými sklady císařovny Marie Terezie začíná s pádem monarchie roku 1918. Prozatím, alespoň zčásti jsou dál využívány čs. armádou. Ještě ve 30. letech je rudolfovský zámeček využíván jako divizní zbrojnice. Nedaleký velký areál je využíván čs. lidovou armádou až do roku 1989 jako skladiště různého výstrojního materiálu. V této době je armádou využíváno jistě i několik dalších skladů, protože železniční vlečka je stále v provozu.

Nyní k samotnému popisu dnešního stavu zmíněných 10 objektů (rakouským erárem číslovaných 15 – 24) a železniční vlečky. Sklady byly většinou dřevěné.

Sklad č. 15 byl postaven hned vedle skladu č. 19. V místě kde stály, se dnes nachází výrobní hala jedné soukromé firmy, která je pravděpodobně postavena na základech jednoho ze skladů.

Sklad č. 16 se nám z části dochoval, bohužel jeho osud je zřejmě nejsmutnějším. Nalézá se zde dnes totiž hlavní budějovická skládka a tak sklad je doslova zasypaný haldami odpadu. Ze skladu se dochovala obvodová ochranná zeď s dvěma barokními strážničkami – tzv. vartami. Varty byly postaveny vždy dvě – v protilehlých rozích ochranné zdi, aby z každé bylo možno kontrolovat dvě stěny zdi. Pro tento účel můžeme ve vartách vidět zajímavě tvarované pozorovací otvory. Samotný sklad byl zbourán v roce 2004, aby na jeho základech mohla být postavena jakási budova, jejíž stavba nakonec byla zastavena a v jejích obvodových zdech je již také skládka...

Sklad č. 17 se nalézal pod dnešní haldou hlušiny blízkých antracitových dolů a dochováno z něho není nic.

Sklad č. 18 se nám naopak dochoval nejlépe, bohužel je v dosti dezolátním stavu. Sloužil ke skladování střelného prachu jako tzv. prachárna. Z praktických důvodů měl dvojitou podlahu. Bohužel se stal v nedávné době cílem nájezdů zlodějů barevných kovů, kteří rozebrali hliníkovou krytinu. Střecha se dnes rozpadá, stejně jako se již téměř rozpadly podlouhlé přístavby. Kolem prachárny je opět obvodová

ochranná zeď se dvěma vraty, které se rovněž rozpadají a na jejich vnitřních stěnách pod opadávajícími mladšími omítkami se objevují dobové nápisy rakousko-uherských vojáků, kteří zde sloužili. Tak se nám zde například podepsal 7. prosince 1914 jistý voják Karel Maruška. Jeho komentář ke službě je bohužel již nečitelný. Před skladem je odkrytá kamenná studna. Podle okolních objektů je zřejmé, že areál skladu sloužil v nedávné době pro potřeby JZD. Dnes je jeho stav žalostný, areál JZD, ze kterého také zbyly trosky je plný navezených odpadků a je oplocený něčím co silně připomíná pohraniční Si stěnu.

Sklad č. 19 – viz sklad č. 15.

Sklad č. 20 – nedaleko něho bylo nádražičko železniční vlečky. Zmizel beze stopy, na jeho místě je dnes areál firmy zabývající se povrchovými úpravami kovů.

Sklad č. 21 – Nacházel se nedaleko těžební jámy antracitového dolu Josef. Zmizel jako jeden z prvních. Vyfotografován byl ještě v roce 1994.

Sklad č. 22 – Rovněž zmizel, na jeho místě je dnes areál skladů Policie ČR.

Sklad č. 23 – Jako zřejmě i ostatní sklady, byl tento dřevěný. Byl zlikvidován v prosinci roku 1997. Těsně před demolicí se podařilo pořídit vzácný snímek jeho skvěle dochovaného dřevěného interiéru.

Sklad č. 24 – zde se nejedná o sklad, ale o strážnici – ubikaci vojáků, kteří střežili místní sklady. Tyto strážnice byly 3. Dochovala se jen tato. Naštěstí je nedávno opravena a to tak, že byl zachován její původní vzhled. Dnes se zde nachází areál stavebnin.

Vlečka – S koncem využívání skladů a rozvojem automobilové dopravy přestala být roku 1945 využívána. Ne ale úplně – dodnes existuje a je občas využíván úsek od nádraží k pile Vráto. Ze zbytku vlečky směrem ke skladům bylo roku 2000 sneseno kolejiště, ze kterého se ale dochoval násep i s železničními pražci. U strážního domku, který byl upraven na rodinný domek je také kamenný můstek přes Rudolfovský potok.

Vzhledem k výhodné poloze a vybavenosti areálu lze přepokládat, že pokud město sežene vhodného investora k revitalizaci, vzniknou zde například výrobní haly, sklady či úložné prostory pro obec, např. pro parkování vozidel údržby infrastruktury.

Dne 16. prosince 2008 došlo na základě usnesení vlády České republiky k bezúplatnému převodu vlastnických práv na město Rudolfovo, následnému rozčlenění areálu na 3 části s plánovaným využitím:

- První část areálu se nechá pro budoucí potřeby města. Jedná se o část, která přiléhá k fotbalovému hřišti. Tento prostor bude sloužit jako rozšíření technického zázemí města (rozšíření sběrného dvora, sklad materiálu a posypové soli, parkování strojů).
- Druhá část areálu „Dolní areál“ je v územním plánu oddělena od zbývajících území přeložkou krajské silnice III/1 0577 (dnešní ulice Adamovská). V tomto areálu se nachází dílna vybavená dřevoobráběcími stroji a dvě venkovní haly. Tento areál nebo jeho části nabízí město do pronájmu.
- Třetí, největší část (výměra cca 2,6 ha) bude vyčleněna pro výstavbu fotovoltaické elektrárny. V současné době se činí nezbytné kroky spojené s přípravou a organizací projektu. Byla vybrána společnost KLS – ELEKTRO, která pomáhá městu s přípravou investiční fáze projektu. Společnost KLS ELEKTRO řeší projekční práce spojené s dokumentací pro územní rozhodnutí a pro stavební povolení. Dále má na starosti přípravu výběrového řízení na dodavatele a technický a stavební dozor nad dodávkou celé investice.

5.1.3 Projekt Zámeček Rudolfovo

Další způsob realizace areálu zase počítá s mnohem nákladnější investicí a měl by sloužit spíše ke společenským účelům. Mělo by zde vzniknout 12 místností, 8 kluboven, sál pro 120 lidí, prostory pro městskou knihovnu, infocentrum či muzeum hornictví, které je s obcí významně propojeno. Ovšem městská pokladna pracuje s rozpočtem přibližně 25 milionů korun a podobný projekt není schopné realizovat, musí spoléhat na evropské fondy, hlavně na Regionální operační program. Vzhledem k plánovanému přerozdělování dotací v hodnotě 4,5 miliardy korun, o které se uchází 700 projektů z jižních a západních Čech, je dost možné, že tento projekt uspěje a Rudolfovo významně přispěje společenskému rozvoji města.

S tímto projektem je spojeno už více stavebních prací a povrchových úprav než v předchozím projektu.

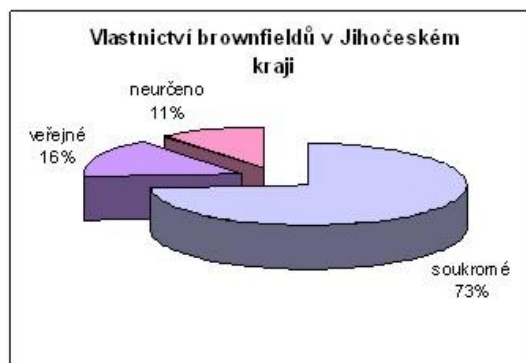
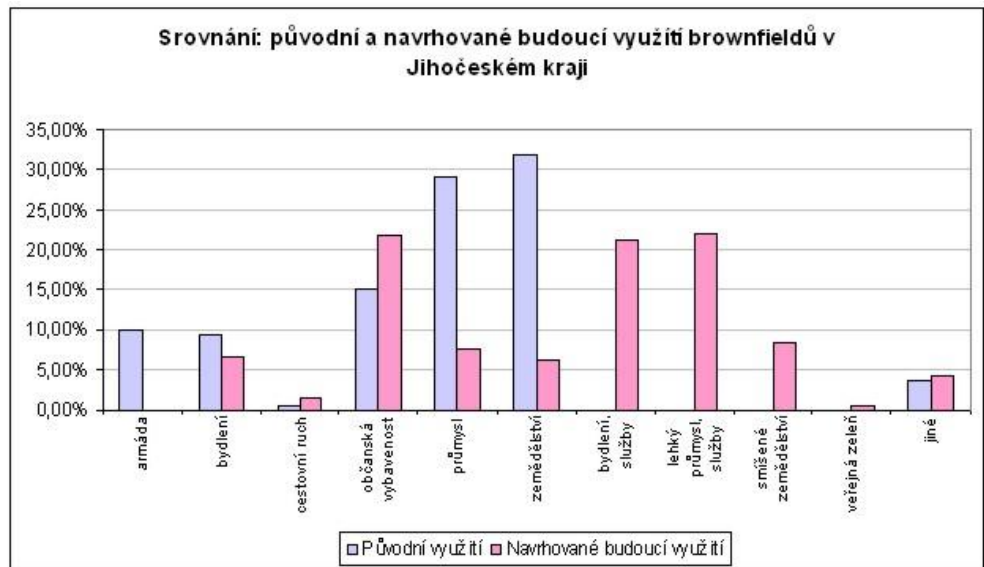
Jedná se o:

- Odstranění dožitých objektů nevyhovujících pro účely nového využití areálu,
- Demolice zdiva a konstrukcí v celkovém rozsahu cca 2100 m³,
- Demontáž dvou stožárů veřejného osvětlení, vrat a ocelových konstrukcí
- Vybudování přípojek inženýrských sítí za účelem napojení areálu na energetickou soustavu kanalizační (91 m), vodovodní (14 m) a plynovodní (9 m) přípojka, areálové venkovní rozvody kanalizace (245 m), vody (115 m) a plynu (157 m).

Na provedení těchto prací dostala obec v roce 2010 dotace v celkové hodnotě 2 564 624 Kč v dotačním programu: Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití.

Jak je zřejmé z fotografických příloh, objekt je v současné době téměř srovnán se zemí a zůstaly pouze betonové základy zdiva a jedna ocelová konstrukce připomínající seník, ovšem i ta je v dezolátním stavu. Je tedy zřejmé, že stavební práce už proběhly a obec už nejspíš počítá s projektem Zámeček Rudolfov. V současné době se čeká na případné dotační výpomoci či investory, kteří by na tomto projektu spolupracovali. Areál je celý oplocený a veřejnosti nepřístupný.

Další úspěšné projekty rekonstrukce Brownfields lze očekávat v souvislosti s aktuální Operačním programem Podnikání a inovace, v jehož rámci již bylo v Jihočeském kraji schváleno 13 registračních žádostí v první výzvě programu Nemovitosti.



Graf č.1: Původní a budoucí navrhované využití brownfieldů v Jihočeském kraji. Zdroj: www.czechinvest.org

6. ZÁVĚR

Je již všeobecně známo, že brownfields vznikají jako očekávaný důsledek průmyslové, zemědělské či vojenské restrukturalizace ve všech vyspělých zemích. Přechod z plánované ekonomiky na ekonomiku tržní znamenal pro Českou republiku vznik velké zátěže ve formě brownfields a sníženou schopnost trhu vrátit tyto lokality zpět do efektivního využívání.

Brownfields přináší pro obce a města velké množství problémů, ať už je to přítomnost ekologických zátěží, komplikované vlastnické vztahy či snižování hodnoty okolního majetku. Další nevýhodou může být i fakt, že hodnota pozemku je mnohdy vyšší než cena nemovitostí, které se na daném území nachází. Brownfields tedy prezentují problém, pro který se pouze výjimečně podaří najít řešení prostřednictvím běžných tržních mechanismů. Revitalizace lokalit brownfields je finančně značně náročná a vyžaduje spolupráci aktérů z různých odvětví a nashromáždění prostředků z různých zdrojů. To je důvod proč by komunity, města a jejich samospráva měla hrát v procesu revitalizace aktivní roli.

Kromě využívání prostředků ze státního rozpočtu a strukturálních fondů Evropské unie se obec může zaměřit na využití zdrojů z privátní sféry. Odborně zpracované studie a databáze brownfields mohou pomoci s marketingovou propagací daných deprimovaných území na celostátní, ale i regionální úrovni. Cílem řešení oblasti brownfields je rozšíření podnikatelských možností, a tedy i nárůst ekonomických činností, pracovních příležitostí a zlepšování životního prostředí v revitalizovaných oblastech.

V Jihočeském kraji se nachází pouze malé množství brownfields s významnou ekologickou zátěží, tudíž není jejich revitalizace tak potřebná ale města, obce či zástupci soukromého sektoru se rozhodují pro revitalizaci z důvodu estetického či k dosažení ekonomického potenciálu těchto oblastí, jako je to i v případě Projektu zámeček – Rudolfovo. Ovšem je zde i opačná stránka to je zřejmé z fotografií, jedná se o bývalý vojenský areál Mokré, který je ve zdevastovaném stavu a bohužel stále čeká na revitalizaci. Hlavním důvodem jeho stavu a nezájmu o tento areál je majetkové vypořádání, či jeho větší vzdálenost od města.

Nezbývá než doufat, že u všech zmíněných areálů dojde alespoň k částečné revitalizaci, obce nebo soukromníci objeví jejich skrytý ekonomický potenciál a stanou se významnou částí měst a obcí.

7. SEZNAM LITERATURY

- [1]. PETRUCCOVÁ, A. České dráhy [online]. 2007 [cit. 2010-05-05].
Vědeckotechnický sborník 23/2007. Dostupné z WWW:
<<http://www.cdtrail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf>>.
- [2]. POCHYLÁ, L. (2010): Brownfields ve Zlínském kraji. - DP. Zlín, 76 pp.
Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, fakulta managementu a ekonomiky.
- [3]. DORSEY, J. B. (2003): Brownfields and Greenfields: The Intersection of Sustainable Development and Environmental Stewardship. - National Association of Environmental Professionals. 69-79, Environmental Practice 5. [online 6. 1. 2011] Dostupné na www: <http://www.sociologia.unimib.it>
- [4]. ROGERS, R. (2005): Towards a strong urban renaissance. – Urban task force. 19 pp. [online] www.urbantaskforce.org
- [5]. HORÁKOVÁ, J. (2010): Aktuální vývoj brněnských brownfields. - BP, Brno, 65pp. Masarykova univerzita, fakulta Přírodovědecká.
- [6]. KURÁŽ, V. (2006): Remediacce brownfields v ČR – Případová studie. – ČVUT, fakulta stavební [online 19. 1. 2011]
<http://www.brownfieldsinfo.cz/category/konference-seminare-a-prezentace-pdf/>
- [7]. GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. [<http://www.ekopolitika.cz/default.php> – 5.12.2006]
- [8]. JÁČ, I., aj. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2006. ISBN 80-239-7639-7 .
- [9]. ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol. Rekonverze vojenských brownfields. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 219 s. ISBN 80–7194–836–5.
- [10]. KADEŘÁBKOVÁ, PIECHA, M. a kol. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [11]. KUDA F., Smolová I. (2007): Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území. – VŠB, Ostrava. 150 s. ISBN 978-80-248-1371-4

- [12]. GREMLICA T. et al. (2003): Revitalizace brownfields v ČR, metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. – Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha. 49 pp. [online 19. 1. 2011] <http://www.ekopolitika.cz/clanky.php?id=12>
- [13]. JACKSON, J. B. : Brownfields snadno a lehce, IURS, o.s. Praha 2004
- [14]. PAVLAS, M.; VONDRÁČKOVÁ, Věra. EnviWeb [online]. 2007 [cit. 201005-05]. Brownfields pod lupou. Dostupné z WWW: <<http://www.enviweb.cz/clanek/geologie/61972/brownfields-pod-lupou>>.
- [15]. EU definice – Clarinet, Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields (online, 5/2006). Dostupné na www: <http://www.clarinet.at/library/brownfields.pdf>
- [16]. <http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-to-jsou-brownfields/>
- [17]. PLANETA odborný časopis pro životní prostředí, Ročník XV, číslo 3/2007 [[http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)]
- [18]. CzechInvest - Agentura pro podporu investic a podnikání [online]. 1994 [cit. 2010-05-05]. Podnikatelské nemovitosti - Brownfieldy. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>.
- [19]. Národní databáze brownfieldů, 1994, [online, cit. 16. 12. 2008]. Dostupné z WWW: www.brownfieldy.cz
- [20]. Historie mikroregionu. 2010. [online, cit. 8. 9. 2010]. Dostupné z WWW: <http://www.severniceskobudejovicko.estranky.cz/fotoalbum/terezianske-sklady-u-rudolfova/>
- [21]. Institutu Udržitelného Rozvoje Sídel. 2006. [online, cit. 11. 1. 2006]. Dostupné z WWW: <http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-je-treba-pro-rozvoj-brownfields-udelat/>
- [22]. Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf

[23].zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů

[24].zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

8. SEZNAM PŘÍLOH

Foto č. 1 Vojenský areál Mokré

Foto č. 2 Vojenský areál Mokré

Foto č. 3 Průmyslový areál Rudolfov – fotografie z první poloviny 20. století

Foto č. 4 Průmyslový areál Rudolfov – fotografie z roku 1998

Foto č. 5 Průmyslový areál Rudolfov – současný stav

Foto č. 6 Průmyslový areál Rudolfov – současný stav

Foto č. 7 Průmyslový areál Rudolfov – poslední stavba v areálu

Tab č. 1 Priorita revitalizace brownfields – v textu

Graf č. 1 Původní a budoucí navrhované využití brownfieldů v Jihočeském kraji.

Zdroj: www.czechinvest.org – v textu

PŘÍLOHY



Foto č. 1 Zdroj: fotografie byla pořízena autorem práce v březnu 2012



Foto č. 2 Zdroj: fotografie byla pořízena autorem práce v březnu 2012



Foto č. 3 Zdroj:

<http://www.severniceskobudejovicko.estranky.cz/fotoalbum/terezianske-sklady-u-rudolfova/>



Foto č. 4 Zdroj:

<http://www.severniceskobudejovicko.estranky.cz/fotoalbum/terezianske-sklady-u-rudolfova/>



Foto č. 5 Zdroj: fotografie byla pořízena autorem práce v březnu 2012



Foto č. 6 Zdroj: fotografie byla pořízena autorem práce v březnu 2012



Foto č. 7 Zdroj: fotografie byla pořízena autorem práce v březnu 2012