

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Zadávací katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Řešení revitalizace konkrétních ploch průmyslových a
armádních brownfieldů**

Vedoucí diplomové práce:
Moravcová Jana, Ing., Ph.D.

Autor:
Bc. Veronika Hejpetrová

České Budějovice, 2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Veronika HEJPETROVÁ**
Osobní číslo: **Z13546**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Řešení revitalizace konkrétních ploch průmyslových a armádních brownfieldů**

Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

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


Zpracování literární rešerše vztahující se k tématu diplomové práce.
Výběr vhodné lokality brownfieldu.
Popis historie lokality a dřívějšího způsobu využití.
Analýza důvodů, které vedly ke vzniku brownfieldu.
Popis brownfieldu z hlediska technické a dopravní infrastruktury.
Analýza lokality brownfieldu z hlediska možného nového využití.
Popis jednotlivých možností využití a rozbor podmínek, za kterých by bylo využití možné.
Zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty řešení plochy brownfieldu.

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

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

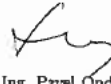
Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jana MORAVCOVÁ, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: **7. března 2014**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2015**


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studená 13
370 02 České Budějovice

L.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 7. března 2014

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

V Českých Budějovicích, 24. března 2015

.....

Bc. Veronika Hejpetrová

Poděkování:

Touto cestou bych chtěla poděkovat Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení práce, vstřícný přístup cenné rady při konzultacích, které mi pomohly při psaní této práce. Zvláštní poděkování patří mojí rodině, zejména rodičům a sestře, za podporu během studia.

Abstrakt:

Diplomová práce „Řešení revitalizace konkrétních ploch průmyslových a armádních brownfieldů“ je rozdělena na dvě části. V teoretické části jsou definovány brownfiedy a pojmy týkající se brownfields. Dále je zde popsána typologie brownfields, revitalizace, mapování a financování. Praktická část práce charakterizuje vybraný průmyslový a armádní brownfield, popisuje jeho historii, současný stav a možnosti budoucího využití.

Klíčová slova:

Brownfields, Greenfields, Revitalizace, Regenerace, Jihočeský kraj

Abstract:

Diploma thesis „Revitalization of specific areas of industrial and military brownfields“ is divided in two parts. In teoretical part, there are defined brownfields and connected terms. Then are brownfields divided according to several aspects, thesis also solve revitalization, mapping and financial issues. Practical part of thesis characterizes one indrustral and one military brownfield, describes history and recent condition and possibilities of their future use.

Key words:

Brownfields, Greenfields, Revitalization, Regeneration, South Bohemia

Obsah

1 Úvod.....	8
2 Rešerše	9
2.1 Pojem brownfields - definice a význam.....	9
2.1.1 Definice slov Urban Sprawl, Greenfields a Blackfields	10
2.2 Typologie brownfields	11
2.3 Vznik brownfields.....	15
2.4 Příčiny vzniku a důsledky brownfields.....	15
2.5 Řešení a revitalizace brownfields	18
2.5.1 Důvody revitalizace	21
2.5.2 Překážky revitalizace	22
2.5.3 Výhody revitalizace	23
2.5.4 Územně plánovací přístup města k investorům regenerací.....	25
2.5 Mapování brownfields	26
2.6 Zdroje financování brownfields	29
3 MATERIÁL.....	32
3.1 Charakteristika Jihočeského kraje.....	32
3.2. Charakteristika okresu Prachatice.....	33
4. METODIKA A CÍL PRÁCE	36
5 ANALÝZA VYBRANÉHO PRŮMYSLOVÉHO A ARMÁDNÍHO BROWNFIELD.....	38
5.1 Historie a zhodnocení současného stavu sklárna Lenora.....	41
5.2 Posouzení návrhu revitalizace Sklářny Lenora	45
5.3 Historie a zhodnocení současného stavu kasárna U Sloupu	48
5.4 Posouzení návrhu revitalizace kasárny U Sloupu Vimperk	54
5.5 Srovnání zahraničních přístupů k brownfields.....	57
6 ZÁVĚR	60
7 POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE.....	62
8 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	71
9 SEZNAM OBRÁZKŮ	72

1 Úvod

S postupujícím časem se postupně města rozšiřují do volné krajiny a díky časté absenci regulativních nástrojů či jejich špatné aplikaci v praxi, dochází velmi často k plýtvání nezastavěným územím. Neregulovatelný růst měst je následkem upřednostňování výstavby na tzv. „zelené louce“ před revitalizací brownfields. Navíc kvůli výstavbě na „zelené louce“ dochází často k záboru té nejkvalitnější půdy na rovinatých územích. Průmyslové areály zde postavené představují největší plýtvání pozemky. Tyto areály a k nim nově vybudovaná infrastruktura jsou často umístěny na zemědělských půdách s vysokou bonitou, dlouhodobě znehodnocují přírodní zdroje, narušují přírodní ráz a místní ekosystémy. Proto se opětovné využívání brownfields stává významným a důležitým tématem. Dnes se ve všech okresech v České republice nachází velké počty brownfieldů. Tyto brownfieldy vznikly především odchodem malých a středních firem z odvětví průmyslu a zemědělství a také tím, že armáda opustila velké množství kasáren a objektů. V současné době se však na opětovné využití zchátralých a opuštěných objektů klade větší důraz. Brownfields tvoří překážku a jsou často zásadním problémem pro rozvoj měst a obcí směrem k udržitelnosti. Revitalizace jsou prováděny především kvůli zatraktivnění lokality, ve které se objekt nachází nebo proto, že jsou lukrativně umístěny v centrech obcí. Revitalizace brownfields však není krátkodobý a jednoduchý proces. Často se neobejde bez problémů, jako jsou nevyjasněné majetkoprávní vztahy, neochota investorů investovat do oprav budov a areálů či nedostatek financí. Některé brownfields se potýkají s kontaminací a mohou tak ohrožovat své okolí.

Tato diplomová nejprve v teoretické části seznamuje s pojmy týkající se problematiky brownfields. Nejprve jsou zde vysvětleny některé základní pojmy, poté je v práci popsána typologie brownfields, jejich vznik, revitalizace, mapování a nakonec jejich financování. V praktické části se práce zabývá vybraným průmyslovým a armádním brownfieldem v Jihočeském kraji. Jedná se o bývalou sklárnu Lenora a bývalé kasárny U Sloupu ve Vimperku. V práci jsou areály nejprve popsány, dále je zde stručná historie a popis současného stavu a na závěr jsou zde nastíněny budoucí možnosti využití.

2 Rešerše

2.1 Pojem brownfields - definice a význam

Existuje mnoho definicí brownfields a rozdíl je zejména mezi americkým a evropským pojetím tohoto pojmu. Evropské vnímání vidí brownfields jako opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, které může, ale nemusí mít ekologickou zátěž, na kterém předcházející využití skončilo a trh nebyl schopen bez nějakého druhu intervence ho znovu využívat. Co je a co není brownfield také záleží na místních okolnostech. Co je dle jedné normy považováno za brownfield, může být dle jiné normy slibný podnik. Také je třeba si uvědomit, že některý brownfield může být ještě částečně v užívání. V případě, kdy území není déle užíváno, by je vlastník klasifikoval jako brownfield, i když jiná část pokračuje v produktivním užívání. Skutečnost, že nemůžeme absolutně a exaktně definovat co jsou a nejsou brownfields, způsobuje jednu z bariér jejich znovu užívání. Zde je definice, která byla nyní široce akceptována v evropském prostoru.

Brownfields jsou plochy, které:

- jsou dotčeny předcházejícím užíváním a užíváním okolních pozemků
- jsou opuštěné nebo dostatečně nevyužívané
- mají skutečné nebo očekávané problémy s kontaminací
- jsou hlavně v městských oblastech
- vyžadují zásah, aby mohly být vráceny k prospěšnému užívání (Ferber, 2006)

Brownfieldy existují prakticky všude – v tradičních průmyslových lokalitách, například v uhelných, ocelářských, průmyslových oblastech, v městských lokalitách z důvodu přemístění průmyslové činnosti z center do periferních částí na konci 19. století a ve venkovských oblastech hlavně v lokalitách, které byly primárně svázány se zemědělskou činností, lesnictvím a rybolovem (například konzervárny). Transformace těchto objektů v blízkosti městských center a dalších hustě osídlených oblastí se stala důležitým prvkem v náplni činnosti regionálních a obecních samospráv, soukromých investorů a státních institucí. Opětovné využití brownfieldů šetří zelené plochy pro společný užitek všech a současně zpomaluje rozšiřování urbanizovaných oblastí.

Ondřej Slach (2013) však řekl v knize *Továrny na sny: „Brownfields nejsou jen „problém“, ale také prostory s nepochybným, byť často skrytým geografickým kapitálem.“* Znamená to, že silnou stránkou brownfields, zejména těch průmyslových je, že svou fyzickou povahou mohou být cenným zdrojem kreativity, která může profitovat z jejich regenerace (Slach, Marková, Hecková, 2013).

V České republice je opětovné využití dlouhodobým problémem a oproti západní Evropě je přibližně ve dvacetiletém zpoždění. K tomuto problému také přispělo rušení neprosperujících podniků, vojenských újezdů, výrazné ekonomické změny restrukturalizace, k níž dochází až po změně politického systému. V České republice v období před rokem 1989 nebyl problém s brownfieldy vůbec řešen a prakticky také neexistoval (Vráblík, 2013).

Vzhledem k tomu, že populace neustále roste a potřebuje stále více pozemků, je úkolem nasměrovat nový vývoj, ovlivňovat načasování a utvářet jeho charakter a minimalizovat dopady na životní prostředí a na zemědělské plochy. Každá země se liší ve svých rozvojových možnostech a omezeních. Je důležité, především ve městech a obcích, vymezit tyto možnosti a omezení růstu prostřednictvím územních plánů, regulačních plánů a investičních programů (Daniels, 2003).

Každý člověk má představy o svém ideálním okolí. Je to cosi jako základ našich vnitřních hodnotících kritérií okolního prostředí. Čím déle žije v dané krajině určité společenství lidí, tím lépe si v ní uspořádá svá individuální teritoria a tím vyváženěji se terciární krajinná struktura vyvíjí a tím lépe je ošetřována (Low, 2003).

2.1.1 Definice slov Urban Sprawl, Greenfields a Blackfields

Urban Sprawl

Urban sprawl je projev suburbanizace vznikající tlaky trhu zejména v okolí velkých měst a reakce trhu na kompetitivní nabídku území místních samospráv ležících ve strategických lokalitách. Obchodní, logistické, průmyslové a jiné podniky zřizují svá zařízení mimo zastavěná území sídel – na zelené louce (Jackson, 2002).

Greenfields, resp. greenfield sites

Jedná se o volné plochy a pozemky mimo zastavěná území sídel. V případě greenfields se jedná zpravidla o ekologicky čisté lokality bez dřívější zástavby, tedy o plánovanou či realizovanou výstavbu na „zelené louce“ (Kunc, Tonev, 2008).

Blackfields

Jsou lokality s extrémně vysokými kontaminacemi půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití (Kolektiv autorů, 2010).

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. Celkové náklady na sanaci těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké (Vráblík, 2009).

2.2 Typologie brownfields

Existuje řada různých kritérií, dle kterých lze objekty brownfields zařadit do jednotlivých kategorií. Hodnotícím kritériem může být například míra ekologické kontaminace, možnosti budoucího využití či lokalita, ve které se brownfield nachází, nebo zda se nachází v oblasti intravilánu či extravilánu.

Rozdělení z hlediska vzniku brownfields je zaměřeno na původní funkční využití území a korigováno na využití budoucí. Území brownfields jsou do jisté míry poznamenány historickým vývojem a lokalitou výskytu a oblast možností budoucího využití je z tohoto důvodu limitována. Poptávka po nových armádních, zemědělských a drážních objektech je velmi nízká a lze tedy předpokládat, že tyto areály nebudou renovovány za účelem svého původního využití. Oproti tomu je kladen stále větší důraz na občanskou vybavenost, tedy výstavbu nákupních center, objektů na bydlení a sportovních zařízení (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Rozdělení dle předchozího využití:

Průmyslové brownfields:

Průmyslový brownfields, který vzniká především z budov a areálů dnes již nefunkčních podniků. Pro tyto objekty po zásahu průmyslu není snadné najít další vhodné využití, a proto chátrají a jsou také způsobeny odklonem od průmyslové výroby na produkci spotřebního zboží (Líšková-Dvořáková, 2010).

Charakteristikou starých průmyslových regionů je výrazný výskyt negativních externalit prostředí, které způsobují dlouhodobě omezenou funkčnost a nízkou atraktivitu prostředí. Tento argument lze přiblížit např. na dopravní infrastrukturu, která prvotně generuje ekonomický růst, ale následně se stává negativní komponentou prostředí a omezuje další rozvoj. Obdobná paralela je i v oblasti životního prostředí, které je ve fázi extenzivní industrializace značně narušeno a pak se stává problematickou strukturou, která limituje budoucí rozvojové šance prostředí, nižší ochota obyvatel zůstat v místě atd. (Koutský, 2011).

Pozemky po hlubinné těžbě:

Plochy se nacházejí často v intravilánu municipality, jsou relativně malé, (pro ostravskou aglomeraci se většinou jedná o pozemky o velikosti 3 - 25 ha). Jejich území je využitelné jen částečně v důsledku existence likvidovaných jam, překryvných substrátů – hlušin, sedimentačních nádrží apod. Kontaminace na těchto plochách není příliš velkého rozsahu a je obvykle provozního charakteru v podobě úkapů ropných produktů a pohonných hmot. V blízkém okolí se mohou nacházet pozůstatky po úpravě vydobyté suroviny - kalové nádrže a hlušinové odvaly. Plochy po průmyslové výrobě se vyznačují velkou různorodostí jak co do velikosti, tak co do kontaminace (Stalmachová, 2012).

Armádní brownfields:

Jsou území, která souvisejí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a s rušením vojenských posádek, případně vojenských újezdů Armády České republiky (Stalmanachová, 2012).

Reorganizací a přechodem na profesionální armádu došlo od začátku roku 1990 ke zrušení mnoha vojenských posádek po celé České republice a tím spojenému předávání vojenských areálů do vlastnictví obcí. Obce sice tyto opuštěné vojenské areály nabyly bezúplatně, ale vznikl problém s jejich financováním, údržbou a budoucím využitím. Dlouhou dobu byla podpora ze strany státu a EU zaměřena zejména na tzv. greenfields (volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání), avšak v novém plánovacím období 2007-2013 je počítáno i s financováním v oblasti brownfieldů (staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích) (Projekt Minister, 2007).

Od roku 2003 v mnoha obcích přibyly další armádní objekty z důvodu zrušení vojenských posádek Armády České republiky a složek Celní služby a Ministerstva vnitra (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Zemědělské brownfields

Nejčastějšími zemědělskými brownfields jsou bývalé areály Jednotných zemědělských družstev. Můžeme u nich očekávat především znečištění organického původu a úkapy ze zemědělských strojů a mechanizace. Zemědělské brownfields se nachází většinou na vesnicích a mají tak velmi nízký investiční potenciál. Jedná se především o nevyužitelné plochy bez finančních dotací (Stalmachová, 2012).

Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční a dopravní cesty

U brownfields spadajících do této skupiny představuje největší problém skutečnost, že majetek Českých drah a Správy železniční a dopravní cesty není dodnes kompletně zinventarizován a ohodnocen. Vzhledem k nedostatku finančních prostředků není řada objektů dlouhodobě udržována a mnoho budov se nachází ve špatném stavu a mělo by být určeno k demolicí (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Nevyužité administrativní objekty ve vnitřních zónách měst

U brownfieldů tohoto typu představují budovy, na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků a pro které se nepodařilo najít nového majitele. Do této skupiny patří také brownfieldy, které vznikají při rychle probíhajících změnách strukturního a funkčního uspořádání urbanizovaného území (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Podle metodologie CABERNET jsou tyto plochy členěny následovně:

- „A“ – Plochy, které nepotřebují pro jejich nové využití žádnou podporu ani intervenci z veřejných prostředků. Tyto plochy jsou pro potenciální investory atraktivní. Jedná se o velmi atraktivní lokality většinou v centru velkých měst. Problém kontaminace zde není dominantní a neodrazuje investory.
- „B“ – Lokality, které se vyznačují se průměrným potenciálem nového využití pro investory. Jsou to plochy buď v méně atraktivních lokalitách nebo se střední ekologickou zátěží. Většinou vyžadují menší zásah z veřejných prostředků.
- „C“ – Lokality, které bez výrazné intervence veřejných prostředků nejsou využitelné. Tyto plochy jsou silně kontaminované, v lokalitách pro investory

neatraktivních. Na tyto plochy je potřeba zaměřit do budoucna největší pozornost (Kuráž, 2015).

Brownfieldy lze **podle cílového typu regenerované nemovitosti rozdělit** do šesti segmentů:

- průmyslové areály – včetně skladovacích a logistických aktivit
- komerční zóny – maloobchod a kanceláře
- rezidenční
- smíšené aktivity – komerce a bydlení, maloobchod
- volnočasové a rekreační aktivity – zábavní a sportovní centra, golfová hřiště
- aktivity na otevřených plochách
- mimořádně kontaminované plochy – s cílem minimalizace ohrožení jsou určeny k využití jako prostory s parkovými úpravami, na kterých jsou jiné rozvojové aktivity zakázány (Kolektiv pracovníků FŽP, 2009).

Podle záměru na regeneraci:

Podle záměru na regeneraci lze rozdělit zhruba do čtyř základních segmentů:

- **tržní** – intervence za účelem ekonomické maximalizace; maximalizace hodnot realitního majetku; snaha o maximální pákový efekt (stimulace privátních investic veřejnou finanční podporou = rozsah poměru vstupu veřejných a privátních investic bývá 1 : 5 až 1 : 10 a více); funguje pouze na vzrůstajícím trhu a v dobré lokaci,
- **sociální** – intervence za účelem „ozdravení“ území; řeší širší hodnotovou problematiku; oceňuje i jiné než přímo ekonomicky vyčíslitelné hodnoty; obvyklý pákový efekt v rozsahu 1 : 1 až 1 : 4; funguje tam, kde je plně adoptován obcí, občany a jinými složkami partnerství,
- **ekologické** – intervence za účelem regenerace; řeší odstranění zejména ekologických zátěží; vysoké riziko poškození životního prostředí; pákový efekt je spíše výjimečným nástrojem – typický rozsah 0 až 1 : 1; funguje tam, kde nic jiného nefunguje a kde to trh nebo místní zájem nevyřeší,
- **programové** – intervence vychází ze záměru účelového (často však samoúčelného)

využití prostředků nabízených momentálně otevřeným programem veřejné podpory; charakter intervence je primárně vymezen podmínkami uznatelnosti definovanými v daném dotačním programu (Vráblík, 2009).

2.3 Vznik brownfields

Brownfieldy a jejich vznik je ovlivněn jak z důvodu strukturálních změn v ekonomice, tak vzhledem k drahému a obtížnému odstranění staveb a případných dekontaminací, časové náročnosti regenerace a komerční neatraktivnosti vyžadující intervence z veřejných finančních zdrojů. S brownfieldy se můžete setkat po celé ČR, nejčastěji v průmyslových oblastech s vysokou koncentrací těžkého průmyslu. Typickým příkladem je Ústecký kraj. Brownfieldy však představují daleko širší a složitější škálu problémů.

Jich existence přináší tyto charakteristické průvodní jevy:

- ekonomickou retardaci
- neschopnost oslovit nové investory
- ve spojitosti s absencí trhu s byty zvyšování míry nezaměstnanosti
- negativní dopad na městský život
- snižování daňových příjmů měst i státu
- sociální konflikty
- tlak na zábor přírodního prostředí

Problém brownfieldů je problém multidisciplinární, a tak je také třeba přistupovat k jeho řešení (Vráblík, 2009).

2.4 Příčiny vzniku a důsledky brownfields

Hlavní příčinou vzniku „brownfields“, tedy nevyužívaných nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívaných ploch a objektů v urbanizovaném území i ve „volné krajině“, je restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů. Je jedním z důsledků radikálních změn 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 (Gremlica, Stipková, Novák, 2003).

Brownfields mají sociální a psychologické aspekty. To znamená, že ovlivňují výskyt záporných sociálních jevů a mají negativní vliv na psychickou stránku obyvatel na území jejich výskytu a v neposlední řadě vytváření image jak ekonomického, tak sociálního úpadku dané lokality. Problémy, které svým vznikem přinášejí, se

rozdělují do několika kategorií: ekologické, ekonomické, zemědělské, sociologické (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Ekologický důsledek brownfields

Předchozí využití území a nemovitostí s sebou často nese riziko starých nevyřešených ekologických zátěží. Tyto ekologické zátěže mohou ohrožovat jak zdraví lidí, tak životní prostředí, proto je nutné ekologické zátěže před novým využitím území odstranit. Ekologické zátěže jsou často nejmarkantnějším a nejnákladnějším problémem. Přestože je možné problém ekologické zátěže v daném území či nemovitosti předvídat, musí proběhnout velké množství analýz, aby mohlo být stanoveno, jak velký problém na svém území obec vlastně má. Na základě provedených analýz jsou následně vyhodnocena rizika a tyto musí být řešena ve vztahu k novému využití území. Vznik ekologických zátěží je často spojen především s předchozím využitím lokalit k zemědělské a průmyslové činnosti. Problém ekologických škod netrápí obce a kraje pouze z důvodů řešení nevyužívaných ploch a objektů, ale často je tento problém podstatný a neodkladný, protože ekologické zátěže mohou ovlivňovat jak povrchové, tak i podzemní vody, půdu, ale i horninové prostředí. V případě čištění těchto ekologických zátěží se jedná o dlouhodobý proces odstraňování škodlivých látek (Líšková-Dvořáková, 2010).

Městské brownfields mohou být potenciálně přeměněny na produktivní a estetická místa městských společenství podle příslušných rekultivačních postupů. Brownfields může být nedílnou součástí městských ekosystémů poskytující prostor pro splnění různých potřeb městských komunit. Tyto prostory mohou být přizpůsobeny tak, aby podporovaly biologickou rozmanitost ptáků a druhů hmyzu městského jádra prostřednictvím tvorby bydlení (Iverson, Holmes, Bomke, 2012).

Ekonomické důsledky brownfields

První úvaha nad přímými ekonomickými důsledky existence brownfields směřuje obvykle k ekologickým škodám spojeným s náklady na sanaci konkrétního pozemku či stavby. Ty mohou být vysoké, ale na druhou stranu ne každý brownfield si nese ekologickou zátěž a ne vždy musí být odstraňována prostředky z veřejných rozpočtů (Líšková-Dvořáková, 2010).

Další ekonomické ztráty vznikají v důsledku toho, když devastované areály časem degradují své nejbližší okolí a tím snižují ceny okolních pozemků. V krajním případě jsou tyto pozemky neprodejné, případně vzhledem k celkové degradaci oblasti se

stávají nepoužitelnými pro tržní využití. Kromě ekonomických škod majitele takového pozemku trápí stát na dalších daňových příjmech nehledě na to, že i tyto pozemky se mění v brownfields a působí další škody. Méně viditelnou, ale o to znatelnější ztrátou je, že nevyužívaný areál ve špatném stavu by mohl přinášet přímý užitek, kdyby se jeho využití zvýšilo – z ekonomického hlediska se vlastně jedná o ztracenou příležitost, tedy rozdílovou veličinu mezi faktickými výnosy dosahovanými z použitých zdrojů a výnosy, kterých mohlo být ze stejných zdrojů dosaženo při jejich alternativním použití. Mohla by zde tedy vzniknout nová pracovní místa, chybějící služby, byty nebo zeleň. Agentura CzechInvest uvádí, že jeden hektar pozemku reprezentuje 50 pracovních míst. Na jeden hektar pozemku lze také pohodlně uvažovat nejméně 20 až 50 bytových jednotek (Jackson, 2004).

Zemědělské důsledky brownfields

Jedná se o silně kontaminované plochy v lokalitách pro investory neatraktivních. Na tyto plochy musí být v budoucnosti zaměřena největší pozornost. Padesátá léta v České republice jsou spjata s kolektivizací zemědělství. Scelovaly se pozemky, stavěly velké zemědělské areály, které znehodnocovaly krajinu. Po roce 1989 prošla česká ekonomika transformací na tržní ekonomiku, což přineslo do zemědělského sektoru mnoho změn. Jednou z těchto změn byl pokles objemu zemědělské produkce, jež způsobilo, že mnoho objektů užívaných v zemědělství ztratilo svoji funkci a nadále nebyly využívány. Zde začíná problematika zemědělských/venkovských brownfields. Dlouhou dobu se tímto problémem nikdo nezabýval. Větší pozornost se brownfields začala věnovat až po vstupu České republiky do EU s možností čerpat finance na regeneraci brownfields ze strukturálních fondů EU. Brownfields ve venkovských oblastech jsou většinou spojeny s předchozím zemědělstvím, dřevařským a těžebním průmyslem, s vojenskými areály. Regenerace venkovských brownfields je často komplikována nevyřešenými majetkoprávními vztahy způsobenými restitučními problémy. Venkov problémy regenerace brownfields nezvládá řešit bez pomoci regionů nebo státu, popřípadě s finanční podporou EU (Líšková-Dvořáková, 2010).

Sociologické důsledky brownfields

Brownfields se nechají hodnotit několika aspekty (prostorové, stavebně-technické, ekologické hodnocení atd.). Zároveň v sobě mají určitou hodnotu, reprezentují sociální prostředí. Tato charakteristika sociálního prostředí kvalitativního obsahu hodnotí sociální strukturu brownfields samotného, případně regionu, v jehož území

se daný brownfield nachází. Předchozí využití pozemků většinou vždy poskytovalo množství pracovních příležitostí. Ukončením činnosti těchto podniků, firem a společností způsobilo nárůst nezaměstnanosti v místě i jeho nedalekém okolí. Vysoká nezaměstnanost s sebou často přináší i nárůst kriminality, daná lokalita se tím to často stává nebezpečná a lidé se z jejího okolí stěhují. Efekt vystěhování se může šířit i do okolí a neatraktivní zóna se tím více zvětšuje. Opuštěné budovy na plochách brownfields postupně chátrají, stávají se nebezpečnými a je stále náročnější je opravit. Hodnota území se zpustlými budovami na plochách brownfields trpí estetickou devastací, takže se znehodnocují i nemovitosti v okolí. Existují sociální analýzy, které se zabývají sociální problémovostí území. Standardně typický přístup k sociální problémovosti neexistuje. Většinou se však vyhraní „oblasti“ sociální problémovosti a k nim se pak určí indikátory, které tyto oblasti umožňují změřit. Takovými oblastmi, resp. indikátory, bývají např. vysoká nezaměstnanost, jak již bylo zmíněno, dlouhodobá nezaměstnanost, podíl chudých domácností, podíl neúplných rodin, úbytek obyvatelstva (negativní migrační bilance, přirozený úbytek), nepříznivá věková struktura obyvatelstva, velký migrační obrat, vysoká rozvodovost, nepříznivé ukazatele mortality, morbidit a sebevražd, vysoká kriminalita a její nepříznivá struktura, nízká kvalifikace obyvatel, nízká míra sociální participace obyvatel, špatné životní prostředí, nedostatečná infrastruktura, nekvalitní bydlení, atd. Obvykle se užívají indikátory, které je možné sytit údaji oficiálních statistik, méně často indikátory založené na informacích získávaných pomocí šetření (Jackson, 2004).

2.5 Řešení a revitalizace brownfields

Jedním ze způsobů jak aktivně omezit postupující suburbanizaci, je dlouhodobý proces revitalizace brownfieldů. Řešení problematiky těchto území je závažným úkolem politickým, ekonomickým, sociálním, ekologickým a územně plánovacím. Jedná se o složitý horizontální problém (Drkošová, 2005).

Hlavními bariérami, které dlouhodobě brání automatickému opětovnému využití brownfields, bez veřejné intervence soukromým kapitálem, jsou:

- existence nákladové mezery při zainvestování pozemků mezi brownfields a greenfields (tj. existence vícenákladů spojených s nutností provedení

demoličních prací, ekologických asanací, pozemkových úprav a vyjasnění majetkových vazeb)

- vysoký stupeň soutěže uchazečů o přímé investice (pozorovatelná i na globální úrovni) způsobující snadné vyjímání pozemků z půdního fondu a již zmíněné vytlačování
- technologické změny (a aktivní využívání výnosů z rozsahu v případě větších investorů) znamenající vyšší nároky na prostor, řada stávajících lokalit je z hlediska technologií používaných produkční sférou prostě příliš malá
- zpřísnění hygienických a environmentálních norem znamená výrazná omezení lokalizace určitých technologií v dosahu obytných, polyfunkčních či rekreačních zón) (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Tabulka č. 2 ukazuje srovnání greenfields a brownfields z pohledu investora a jsou z ní patrné klady a zápory při výstavbě na zelené louce a na ploše brownfields.

Vhodná regenerace nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty a tím i nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží. Brownfieldy jsou také urbanistickým problémem. Tato území blokují rozvojové rezervy, které by mohly být využity pro efektivní a rentabilní zástavbu. Jejich stav je mnohdy výraznou estetickou závadou ve struktuře osídlení a mají také dopad na jejich okolí. Přitom transformace těchto území by mohla ve svém důsledku znamenat výrazné úspory v nárocích na zastavění nových, dosud volných pozemků, což by přispělo k dosažení rovnoměrného a trvale udržitelného rozvoje.

Ve velké části případů spočívá regenerace brownfieldů v rekonstrukci nevyužívaného a zanedbaného objektu pro nové využití. Někdy ale technický stav objektů (spojený např. s ekologickou zátěží) neumožňuje provedení rekonstrukce. V tom případě proces regenerace brownfieldů zahrnuje dvě základní fáze:

- fázi regenerace – vyčištění území, obnovení stavu podobného greenfieldu,
- fázi obnovy – uvedení lokality zpět k efektivnímu využití (Kolektiv pracovníků FZP, 2009).

U větších areálů často dochází ke kombinaci obou typů regenerace (některé objekty se rekonstruují, v části proběhne rekultivace a obnova). Kvůli vysokým nákladům a rizikům, které jsou spojeny s těmito typy projektů, však soukromý sektor nemá

o investování do regenerace brownfieldů zájem. Z tohoto důvodu je v případě potřeby vhodné, aby fáze rekultivace (případně celého procesu regenerace) podpořil veřejný sektor tak, aby byl projekt dále komerčně životaschopný (CzechInvest, 2008).

Klíčovými partnery v procesu revitalizace sídel jsou:

- ústřední orgány státní správy
dotčená ministerstva: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Ministerstvo zemědělství ČR, Ministerstvo dopravy ČR, Ministerstvo obrany ČR, Ministerstvo kultury ČR a Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy ČR, Fond národního majetku České republiky, agentura CzechInvest
- na úrovni krajů: Regionální rozvojové agentury
- na úrovni obcí: zpracovatelé územně plánovací dokumentace, odborné instituce, developerské firmy, realitní kanceláře a nestátní neziskové organizace (Mansfeldová, 2014).

Za klíčové faktory při jejich regeneraci považuje následující čtyři:

- budoucí využití
- připravenost místa
- ekonomickou životaschopnost
- právní rámec

Tyto čtyři faktory mají navzájem stejnou důležitost, jsou propojeny a působí společně. Budoucí využití a připravenost místa jsou úzce spojeny. Budoucí využití totiž může vycházet ze stávajících potenciálů místa (např. využití stávající budovy a infrastruktury) nebo naopak trpět stávajícími zatíženími místa (kontaminace, zchátralé budovy). Mělo by vzít v úvahu stávající podmínky místa a tím jeho přípravu co nejvíce zjednodušit (např. nebourat tovární komín, ale použít ho jako dominantu nově vznikající čtvrti). Na budoucím využití závisí také způsob, jakým dochází k přípravě místa do požadovaného stavu (např. dekontaminační techniky, míra dekontaminace) (Kolektiv pracovníků FZP, 2009).

U brownfields, které mohou výrazně přispět k ekologické funkci, by měly být zaměřeny na intenzivní a kompletní sanaci. Brownfields, které nemohou být znovu použity jako průmyslové areály nebo zde být obnovená vegetace s druhy, které jsou méně atraktivní pro volně žijící zvířata. Sanace brownfields mohou zlepšit a ucelit

komplexy městských aglomerací a zlepšit ekologickou funkci některých z našich roztráštěných krajín.

2.5.1 Důvody revitalizace

Brownfieldy způsobují vážné problémy: brzdí rozvoj území, zejména zastavěného, brání hospodářskému rozvoji, negativně působí na životní prostředí, mají negativní socioekonomické dopady a celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Vhodná regenerace nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty, a tím i nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008).

Lze tedy říci, že brownfieldy způsobují řadu různorodých problémů a kladou tím otázky odlišným oborům – environmentálním, ekonomickým a sociálně-kulturním. V řešení těchto otázek jsou zainteresovány odlišné instituce, zájmové skupiny a lidé, kterých se problémy brownfieldů přímo dotýkají. Rozhodující roli při regeneraci brownfieldů by měl mít veřejný sektor. Měl by usilovat o regeneraci za co nejnižších nákladů tak, aby se vyřešily případné ekologické či sociální problémy území.

Do procesu regenerace brownfieldů vstupují tyto základní subjekty, které mají své zájmy v území:

- veřejný sektor – stát, města, kraje
- investoři – developeři
- uživatelé (Vráblík, 2009).

Největší partneři obcí v oblasti revitalizace brownfields v Česku jsou Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR), Ministerstvo životního prostředí (MŽP ČR), velké investice (především zahraniční) by měla obcím pomoci zprostředkovávat agentura CzechInvest (Gremlica, Stípková, Novák, 2003).

V roce 2006 Agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji započala zpracování Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů. Na základě této studie je k dispozici ucelený přehled brownfieldů v celé České republice. Díky vyhledávací studii bylo lokalizováno celkem 3 096 území, o celkové rozloze 11 060 ha s plochou zastavěnou objekty o velikosti 22 609 tis. m² (Projekt Minister, 2007).

2.5.2 Překážky revitalizace

Revitalizace brownfields závisí na mnoha faktorech. Mezi tyto faktory lze zařadit polohu, ekologickou zátěž, existenci infrastruktury, majetkové vztahy, vztah obce a občanů a jeden z nejdůležitějších faktorů a to finance. Finanční prostředky nezbytné pro regeneraci často převyšují hodnotu lokality na trhu nemovitostí poté, co dojde k jejich obnově. Velice často je proto nutné do procesu zapojit veřejný sektor a veřejné finance (Vyškovská, 2013).

Opuštěné nebo nevyužité plochy v centru města jsou velmi nepříjemné pro okolí. Mnohé z nich jsou velmi blízko ploch k bydlení. Budoucí využití těchto ploch je nezbytné pro udržitelný rozvoj měst. Při výběru budoucího využití brownfields je nezbytné brát okolní oblasti. Například není vhodný nápad situovat nový lehký průmysl v blízkosti oblasti ploch k bydlení. Lehký průmysl přináší hluk, znečištění a zvýší návštěvnost dané oblasti. Situování nového průmyslového odvětví v blízkosti zemědělské půdy, parku nebo lesa jsou možné, ale musí být chráněny před znečištěním. Většina veřejných zařízení upřednostňuje tiché a čisté okolní oblasti a to je důvod, proč si dávat pozor na umístění nových průmyslových ploch v jejich blízkosti (Donati, Rossi, Brebbia, 2004)

Jednou z největších bariér jsou neprůhledné a komplikované vlastnické vztahy u pozemků typu brownfield. Také je zde silná konkurence „zelených luk“ (greenfields) – výstavba zde je jednodušší, rychlejší a levnější na rozdíl od brownfields, kde je velké riziko potenciálních vyšších nákladů na odstranění ekologické zátěže a na jejich renovaci. Chybí srovnatelná data (registrace brownfields), jež by napomohla hlubšímu porozumění problematice a pomohla stanovit priority pro stávající a nově uvažované programy. Také je málo využívaná možnost spolupráce veřejného a soukromého sektoru a nedostatek investičních pobídek soukromým investorům (Vaníček, 2005). Studie brownfields upozorňuje na zásadní konflikt vytvořený státní a federální legislativou. Zatímco se vláda zaměřuje na revitalizaci znečištěných městských ploch do oblastí, které poskytují ekonomický přínos okolní společnosti, stejná vláda se pokouší podpořit veřejné zdraví tím, že přijímá přísné ekologické předpisy, které zvyšují riziko odpovědnosti zúčastněným stranám na sanaci kontaminované oblasti. Tyto někdy protichůdné cíle mají pomalé oživení v oblastech s pochybnou ekonomickou životaschopností. Brownfields i s malým množstvím znečišťujících látek může být velmi těžké revitalizovat

(Bendor, Metcalf, Paich, 2011). Některé plochy brownfields nebudou ve velmi dlouhém časovém horizontu vůbec řešitelné a to ani v případě, že by se odstranily hlavní obecné bariéry rozvoje na plochách brownfields. Důvodem je nedostatečná kapacita na trhu, nedostatečná společenská poptávka a potřeba, nedostatek prostředků, konkurence zelených luk. Některé plochy brownfields budou řešitelné pouze tehdy, dostaví-li se nové fiskální podmínky či dotační tituly. Jiné plochy brownfields budou řešitelné pouze tehdy, zaujme-li obec k jejich řešení velmi proaktivní roli. Avšak příprava projektu regenerace vyžaduje 2-5 let, a realizace tudíž trvá déle než jedno volební období. Znovuvyužití brownfields je tak běh na dlouhou trať, ale pak se stane velmi prospěšné (Bárta, 2005).

2.5.3 Výhody revitalizace

U hodně poškozených brownfields je revitalizace a následné odstranění ekologických a estetických závad v sídelní krajině jednou z největších výhod.

Jednou z největších výhod je u hodně poškozených brownfields revitalizace celého území a odstranění ekologických i estetických závad v sídelní krajině. Revitalizace také přispívají k ochraně životního prostředí ke zlepšení zdraví obyvatel. Zvyšují se příjmy a následně se rozproudí ekonomika v daném území. Abychom odstranili bariéry, je třeba identifikovat velikost problému a stanovit priority, zajistit intenzivní mezioborovou spolupráci, meziresortní spolupráci a dále musí dojít k vytvoření potřebných programů a zajištění nezbytných úprav právního rámce. Mělo by být zajištěno vzdělávání v následujících oblastech: architekti – tvůrci územně plánovací dokumentace, vzdělání zástupců obcí jako pořizovatelů územně plánovací dokumentace, vzdělání na úrovni krajů - tvůrci regionálních strategií. V neposlední řadě je velmi důležité vzdělání veřejnosti a tlak na znovuvyužití brownfields a ochranu greenfields. Cílem bude upřednostňovat rozvoj na brownfields před zábořem greenfields (Líšková-Dvořáková, 2010).

Výhody pro obec

- zlepšení stavu životního prostředí
- vytvoření nových pracovních příležitostí
- rozvoj podnikatelských aktivit
- zvýšení celkové atraktivity sídla
- v případě revitalizace historicky cenných objektů jde o záchranu kulturního
- dědictví.

Výhody pro investora

- využití existujících objektů, dopravní a technické infrastruktury
- napojení na regionální a celostátní systém hromadné dopravy nákladů
- napojení na fungující systém MHD
- kontakt se subdodavateli a službami
- dostatečné množství pracovních sil v bezprostředním okolí

Výhody pro občana

- pracovní příležitosti v krátké docházkové vzdálenosti event. v dosahu MHD
- zkulturnění, zvýšení bezpečnosti a atraktivity části sídla
- impuls k rozvoji dalších aktivit: obchodních, kulturních, služeb...

(people.fsv.cvut.cz, 2010).

Břichnáč a Kynčlová (2006) předkládají ve své recenzi článku o revitalizaci brownfields pět možností jak revitalizovat browfield:

1. Stát musí vykoupit pozemky a zajistit jejich výhodný prodej nebo je přímo darovat neziskovým organizacím, které se touto problematikou zabývají. Daně vybrané v daném místě se použijí na nákup dalších pozemků a na poskytnutí výhod těm, kdo zde zřídí věcná břemena, ochrání zemědělskou půdu, pobřeží, pláže nebo jiné veřejné prostory.
2. Znevýhodnit budování nové zástavby na tzv. greenfields například omezením dodávek vody, nezavedením kanalizace a jiné infrastruktury, či udělováním vysokých poplatků, které budou využívány na krytí dlouhodobých nákladů s přestavbou brownfields.
3. Zlepšení dopravní dostupnosti vybraných městských oblastí zbudováním hustší sítě linek tramvají a autobusů, vybudováním mostů, pěších a cyklistických stezek, přechodů a ostatních staveb, které zjednoduší dopravu do zaměstnání a škol.

4. Odměňování architektů, stavařů, bankéřů, zeměměřičů, geografů a dalších, kteří se přímo podílejí na plánování či výstavbě kompaktních sídel. Budování nových obcí, rozšiřování infrastruktury v zázemí velkých měst, zajišťování nových pracovních míst, rozšíření možnosti nákupů a rekreace nebo zřízení dostupného a levného dopravního spojení, usnadní tvorbu propojení greenfields a starých městských oblastí.

5. Přenesení některých kompetencí státu na regionální úroveň samosprávy (výběr daní, regionální plánování (Břichnáč, Kynčlová, 2006).

2.5.4 Územně plánovací přístup města k investorům regenerací

Jaroslav Sýkora (2002) ve svých skriptech Územní plánování vesnic a krajiny uvádí, že nové plochy pro výstavbu mají mít určitou kapacitu a musí být zajištěny záměry regenerace stávajících nevyužitelných objektů (Sýkora, 2002).

V praxi se však územní plán každé obce velice těžko vyrovnává s jakýmkoliv záměrem regenerace brownfield, protože v době svého vzniku nemohl předpokládat, jakým způsobem se tyto lokality budou rozvíjet, případně jaké budou zdroje a jak budou jednotliví vlastníci, investoři či developoři přistupovat k tomu, aby byl projekt na míru disponibilním zdrojům. S podnikatelským záměrem se odbory územního plánování setkávají v různé podobě. Investor se svým rozpracovaným záměrem přichází na konzultace a testuje se, jakým způsobem se záměr slučuje či ne s podmínkami územního plánu dané obce. Každý záměr se posuzuje z hlediska platného územního plánu města, který je základním a závazným dokumentem pro územní rozvoj celého sídla. Pokud je k dispozici podrobnější plánovací dokumentace, jakou jsou regulační plány nebo územní studie, posuzuje se záměr i z těchto hledisek. Většina překládaných záměrů je bohužel v rozporu s územně plánovací dokumentací. Žadatel se buď přizpůsobí územnímu plánu nebo po vzájemné dohodě dojde k jeho změně, což je otázka nejméně dvou let (Sborník z Kulatého stolu, 2008).

Na druhé straně existence brownfieldů je negativním jevem v osídlení. Také ohromný zábor zemědělské půdy pro výstavbu je hrozivý. Územní plány a zásady územního rozvoje však vymezují další a další zastavitelné plochy, koridory a územní rezervy. Je nezbytně nutné, aby se územní plánovači zasadili o intenzivnější využití již zastavěných území a ve větší míře chránili před výstavbou plochy nezastavěné, jak ukládá zákon (Hurníková, 2009).

Justin B. Hollander se ve své knize *Polluted and Dangerous* zabývá dočasně zastaralými a opuštěnými místy a zmiňuje, že územní rozhodnutí jako překážka pro přestavbu těchto objektů nebyla všeobecně vyjádřena. Naopak, většina úředníků vidí malé spojení mezi vysokým dopadem na tato dočasně zastaralá a opuštěná místa a jejími vyhlídkami pro přestavbu. Další politika se zmiňuje o místních úřednících v rámci úsilí řešení vysokého dopadu na tato místa jako oddělené oblasti nebo perspektivu pro rozvoj. Zavržení těchto oblastí se používá výhradně na podporu ekonomického rozvoje. V ojedinělých případech jsou v některých městech tyto nebezpečné a opuštěné oblasti použity k demolici nebo je zde provedena sanace (Hollander, 2009).

2.5 Mapování brownfields

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, problematiku je i aktualizace dat (Planeta, 2007).

V roce 2005 Agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji započala Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů. Celý projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Na základě této studie je k dispozici ucelený přehled brownfieldů v celé České republice, který je podkladem pro vznik Národní strategie regenerace brownfieldů a ucelené databáze lokalit, ze které budou moci být vybírány projekty pro regeneraci a rozvíjení dalších investičních příležitosti pro developery a investory (CzechInvest, 2008). Cílem Národní strategie regenerace brownfieldů je sjednotit a nabídnout rámcový dokument, který je vodítkem při řešení konkrétních problémů, které se při regeneraci brownfieldů na území České republiky objeví. V minulosti totiž scházel jednotný koordinovaný přístup a jednotlivé brownfieldy se dostávaly do objektu zájmu obcí, krajů nebo investorů jen tehdy, když bylo nutné řešit konkrétní lokalitu. Národní strategie regenerace brownfieldů proto pomohla nastavit rámec

spolupráce napříč různými složkami státní správy a samosprávy. Díky tomu se zjednoduší, zpřehlední a sjednotí komunikace všech klíčových hráčů. A to bude znamenat větší rychlost i záběr revitalizace brownfields na území ČR (Sborník semináře AUUP, 2009).

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 je identifikováno 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
- 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, zda-li 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) (Planeta, 2007).

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

Vyhledávací studie ukázala, že nejvíce lokalit typu brownfield (34,9 %) bylo dříve využíváno v zemědělství. Průmyslové lokality tvoří druhou třetinu celkového počtu brownfield (33,3 %). Zbývající brownfieldy jsou důsledkem nevyužitých objektů občanské vybavenosti (školy, zámečky, kulturní střediska atd.) (12,9 %), vojenských objektů (6,4 %), bydlení (4,0 %) a objektů cestovního ruchu (0,9%).

(CzechInvest, 1994).

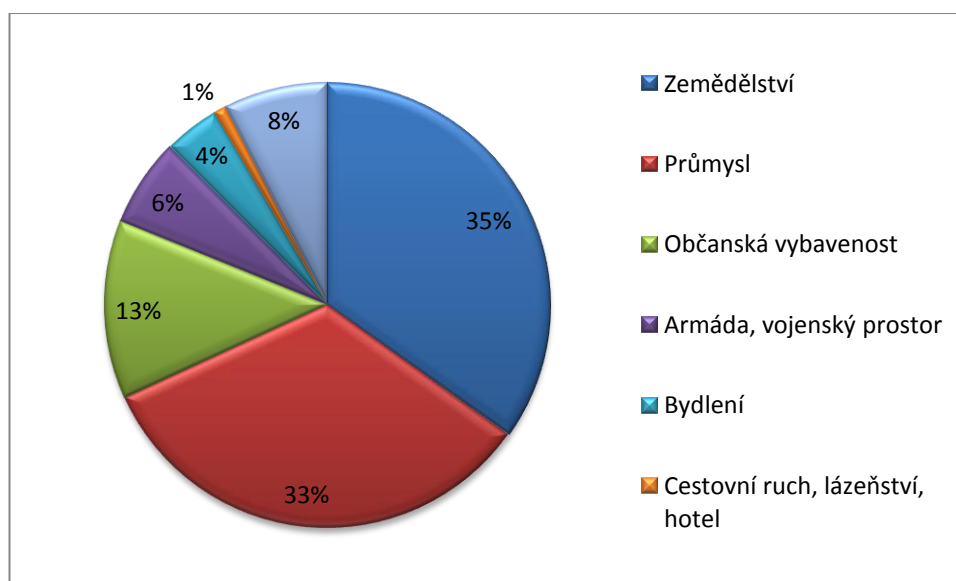
Celkový přehled brownfields dle předchozího využití je zobrazen v tabulce č. 1. Pro lepší přehlednost byl vytvořen graf č. 1.

Tabulka 1: Brownfields dle předchozího využití

Předchozí převažující využití lokality	Četnost	%
Zemědělství	821	34,9
Průmysl	785	33,3
Občanská vybavenost	304	12,9
Armáda, vojenský prostor	151	6,4
Bydlení	95	4,0
Cestovní ruch, lázeňství, hotel	22	0,9
Jiné	177	7,5

(CzechInvest, 2008)

Graf 1: Brownfields dle předchozího využití



(CzechInvest, 2008)

2.6 Zdroje financování brownfields

Souběžně CzechInvest k datu 1. 1. 2008 na webové adrese www.brownfieldy.cz spustil Národní databázi brownfieldů, která se neustále aktualizuje. Nyní CzechInvest prostřednictvím této databáze nabízí investorům téměř 400 detailně popsaných a majetkoprávně vyjasněných brownfieldů k novému podnikání. Základním zdrojem lokalit pro tuto databázi byla nejprve Vyhledávací studie, od začátku ale existuje možnost vložení lokality prostřednictvím webového formuláře i samotným vlastníkem brownfieldu. Po kontrole správci databáze je pak tato lokalita zveřejněna. Výhodou databáze je to, že je i v anglické verzi (většina vyplněných položek se automaticky překládá). Množství údajů, které lze u jedné lokality uvést, je

poměrně rozsáhlé, povinných položek je ale minimum. Cílem není, aby databáze byla „kompletní“ nebo aby sloužila výlučně statistickým účelům, ale aby pomohla investorům najít vhodné místo pro podnikání a vlastníkům umožnila vhodné využití. Pro prohlížení maxima sledovaných údajů je třeba se na webu zaregistrovat, registrace je bezplatná a rychlá. Databáze umožňuje vyhledávat podle různých kritérií, tisknout vybrané lokality apod. Získání přímého kontaktu na vlastníka je možné pouze přes kontaktního pracovníka agentury CzechInvest.

(Grulich, Gardos, 2009).

Národní strategie regenerace brownfieldů

Strategie regenerace brownfieldů si klade za cíl zajistit vhodné prostředí zajišťující rychlou a efektivní realizaci projektů a zabránit vzniku nových brownfieldů. Cíle, nástroje a veřejná podpora budou předmětem Národní strategie regenerace brownfieldů.

Cíle strategie:

- systematické řešení co největšího množství brownfieldů v České republice
- socioekonomický rozvoj postižených regionů
- učinit brownfieldy „atraktivnější“ než-li greenfieldy
- vytvoření funkční komunikační platformy pro zajištění regenerace brownfieldů
- zachovat historickou, urbánní a sociální hodnotu lokalit (Projekt Minister, 2007)

Podporu oblasti revitalizace brownfields lze nalézt ve dvou základních potenciálních zdrojích – jedná se o zdroje domácí, tedy ČR a o zdroje evropské, tedy z EU prostředků. V roce 2004 přibyla pro ČR další možnost jak financovat projekty revitalizace brownfields – jedná se o Finanční mechanismus Evropského hospodářského prostoru (EHP) a Norského finančního mechanismu. V neposlední řadě je třeba zmínit možnost financování revitalizace brownfields prostřednictvím úvěrů od bank – od Evropské investiční banky (EIB), od Evropské banky pro obnovu a rozvoj (EBRD) a od jednotlivých bank v ČR. Zajímavou možností je i financování obnovy za spolupráce veřejného a soukromého sektoru (Kolektiv autorů, 2011).

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest se problematikou brownfieldů zabývá dlouhodobě. Ve spolupráci s jednotlivými kraji nejprve zpracovala Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů, na kterou navazuje Národní strategie regenerace brownfieldů. Veřejně přístupná Národní databáze brownfieldů je jeden z nástrojů plnění cílů Strategie. Vedle nabídky

ucelených informací o jednotlivých lokalitách je cílem také poskytovat informace o možnostech, jak lze financovat regeneraci brownfieldů. Především pak ze strukturálních fondů Evropské unie tak, aby se do roku 2013 podařilo využít maximum připravených financí. Analýza Operačních programů EU identifikuje aktivity, které je možné při ožívání brownfieldů podpořit ze zdrojů Evropské unie. Portál bude průběžně informovat, kolik peněz je v evropských i národních zdrojích připravených pro podporu regenerací a za jakých podmínek je možné granty získat. Veškeré informace o plánech podpory je díky Databázi možné podrobně srovnávat s jednotlivými lokalitami a vybírat, které projekty jsou pro daná místa nejvhodnější. Důležitou součástí portálu jsou i odborné dokumenty a informace k problematice brownfieldů. Cílem regenerace je zvýšit přitažlivost a hodnotu lokality na úroveň, kdy může přímo soutěžit s výstavbou na zelené louce. Dostatečná nabídka zrekultivovaných lokalit či zabezpečení financování nákladové mezery z veřejného sektoru pomůže snížit zbytečné záborů půdy pro investice na zelené louce, které jsou v rozporu s principy udržitelného rozvoje (brownfieldy.cz, 2015).

V regeneraci brownfieldů je velmi významná finanční podpora z fondů Evropské unie. V současné době je ale nutné brát na zřetel nevyjasněnost nastavení operačních programů EU na období 2014 – 2020. Nový návrh rozpočtu nicméně obnovu brownfields zahrnuje a pravděpodobně bude navýšena finanční podpora určená na regeneraci brownfields a na pomoc starým průmyslovým oblastem vytvářejícím nové hospodářské činnosti. Nejméně 5% z prostředků přidělených prostřednictvím Evropského fondu pro regionální rozvoj je zaměřeno na pomoc rozvoje regionu. Peníze navíc určené na oživení brownfields jsou součástí cílů strategie Evropa 2020 na podporu hospodářského růstu, vytváření pracovních míst a zachování životního prostředí. Agentura CzechInvest nicméně dodává, že nové operační programy budou stejně jako nyní určené především pro malé a střední podnikatele, nikoliv pro obce. Kromě podpory z Integrovaného operačního programu (IROP) na obnovu památek či renovaci a zateplení veřejných budov, bude možné z IROP i OPZ (operační program zaměstnanost) čerpat na projekty cílené na podporu sociálního začleňování v sociálně deprimovaných oblastech, a to na podporu sociálních služeb, zaměstnanosti, včetně podpory sociálního podnikání, renovace bytového fondu apod. (Pixová, 2014).

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 (ČSÚ, 2015).

Rozlohou 10 057 km² představuje kraj 12,8 % z celé České republiky. Z tohoto území zaujímají více než třetinu lesy, 4 % pokrývají vodní plochy. Převážná část území leží v nadmořské výšce 400 - 600 m, s čímž souvisejí poněkud drsnější klimatické podmínky. Nejvyšším bodem na území Jihočeského kraje je šumavský vrchol Plechý (1 378 m), naopak nejnižším místem (330 m) hladina Orlické přehrady v okrese Písek (regionálnírozvoj.cz, 2014).

Území kraje náleží do povodí horní a střední Vltavy s přítoky Malší, Lužnicí, Otavou a mnohými dalšími. V minulosti zde bylo vybudováno přes 7 000 rybníků, jejichž celková výměra dnes představuje více než 30 tis. hektarů. Největšími nejen v kraji ale i v České republice jsou rybníky Rožmberk s rozlohou 490 ha, Bezdrev se 450 ha a Horusický rybník se 415 ha. Kromě toho byla na území kraje vybudována velká vodní díla: Lipno (4 870 ha) - největší vodní plocha v České republice, Orlík s rozsáhlými rekreačními oblastmi a Římov zásobující pitnou vodou značnou část kraje. V souvislosti s výstavbou jaderné elektrárny Temelín byla vybudována vodní nádrž Hněvkovice. Jihočeský kraj není územím bohatým na suroviny, zejména zde nejsou téměř žádné zdroje energetických surovin. Významným přírodním bohatstvím jsou však rozsáhlé lesy, zejména na Šumavě a v Novohradských horách. Jedná se především o lesy jehličnaté, smrkové a borové. 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 (Businessinfo.cz, 2015).

I když lze životní prostředí kraje v rámci České republiky charakterizovat jako méně poškozené a zatížení emisemi se postupně snižuje, je zde řada zdrojů znečištění,

hlavně v zemědělství a průmyslu. Na lesní porosty v posledních letech nepříznivě působí zejména různé extrémní situace (např. intenzivní sucho) a hmyzí škůdci. Přesto se zdravotní stav lesů spíše zlepšuje. V Jihočeském kraji se nachází Národní park Šumava, chráněné krajinné oblasti Šumava, Třeboňsko a Blanský les. Dále se v kraji nachází přibližně 300 maloplošných chráněných území. Celkem je chráněno 20% území kraje. Městskými památkovými rezervacemi jsou historická centra měst České Budějovice, Český Krumlov (zařazeno mezi památky UNESCO), Jindřichův Hradec, Prachatice, Slavonice, Tábor a Třeboň. Kromě toho je v kraji celá řada historických pamětihodností, například hrad a zámek v Českém Krumlově a zámky Hluboká nad Vltavou, Orlík, Blatná, Červená Lhota a hrady Zvíkov a Landštejn. Významná je též lidová architektura, především tzv. „selské baroko“. Mezi nejznámější památky tohoto druhu patří náves v Holašovicích (okres České Budějovice), která byla v roce 1998 zařazena mezi památky chráněné UNESCO. 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 (ČSÚ, 2015).

3.2. Charakteristika okresu Prachatice

Okres Prachatice se nachází v jihozápadní části Jihočeského kraje. Západní část okresu sousedí s okresem Klatovy (Plzeňský kraj), severní část s okresem Strakonice. Na východní straně má společnou hranici s okresem České Budějovice, na jihovýchodě pak s okresem Český Krumlov. Díky své rozloze 1 375 km² se řadí okres Prachatice jako čtvrtý největší okres Jihočeského kraje. Větší část okresu tvoří podhorská vrchovina, která v pohraniční oblasti přechází v horské pásmo Šumavy (ČSÚ, 2015).

Převážná část okresu se nachází v nadmořské výšce 600 - 800 m. Nejnižše nad mořem je oblast Netolicka (410 - 450 m), naopak nejvýše položená místa jsou pak na Vimpersku a Volarsku, kde většina sídel leží nadmořské výšce 700 m a výše. Nejvýše položenou obcí je obec Kvilda (1 062 m), nejnižše pak leží část obce Podeřístě v obci Malovice (410 m) (Úřad práce v Prachaticích, 2008).

Nejvyšším bodem okresu je vrchol hory Plechý na hranici s Rakouskem ve výšce 1 378 metrů nad mořem. Nejvýznamnější šumavskou řekou je Vltava. Pramení na

východním svahu Černé hory v nadmořské výšce 1 162 m a délka jejího toku na území Šumavy přesahuje 120 km. Pod Novou Pecí se vlévá do Lipenské vodní nádrže. Další významnou řekou je Blanice, která je nad obcí Husinec přehrazena Husineckou přehradou. Jejími přítoky jsou Cikánský, Bělečský, Libotyňský a Zlatý potok se značně rozsáhlým povodím. V katastru obce Nová Pec se v nadmořské výšce 1 090 m nachází Plešné jezero, které je ledovcového původu. Oblast Netolicka je známa četnými rybníky, které jsou v současné době využívány pro chov ryb (ČSÚ, 2015).

Klimatické podmínky okresu jsou silně ovlivněny nadmořskou výškou a velkou členitostí terénu - jsou tudíž značně rozdílné. V nadmořských výškách nad 800 m je podnebí ve svém souhrnu mírně chladné až chladné, v oblastech pod 800 m mírně teplé. Průměrná roční teplota dosahuje v Husinci, který leží v nadmořské výšce 504 m, 7 °C, na Kvildě však pouze 3,7 °C. V horských oblastech okresu je podle dlouhodobého měření v průměru více než 130 dnů se sněhovou pokrývkou. Průměrné roční srážky se pohybují od 500 mm v nižších polohách až po 1 100 mm v horských oblastech, na hřebenech hor dosahují až 1 500 mm (Regionální agrární komora Jihočeského kraje, 2014).

Okres Prachatice není územím bohatým na suroviny, nejsou zde téměř žádné zdroje energetických surovin. Významným přírodním bohatstvím jsou však rozsáhlé lesy, které pokrývají 52 % plochy okresu. Jedná se především o jehličnaté a smíšené lesy. Z ostatních zdrojů se v okrese nacházejí ložiska rašeliny.

Silniční síť v okrese je poměrně hustá. Nejdůležitější silnice I. třídy prochází okresem od státní hranice (Strážný) směrem na Vimperk, Strakonice a Prahu v délce zhruba 40 km. Přímé železniční spojení má 17 obcí, včetně všech 4 měst. Okresem prochází železniční trať Čičenice - Prachatice - Volary, dále pak Strakonice - Vimperk - Volary s pokračováním na Kájov - Český Krumlov - České Budějovice. Tato trať má odbočku z Černého Kříže na Stožec a Nové Údolí. Trať místního významu vede z Netolic do Dívčic s napojením na hlavní trať Plzeň - České Budějovice, stejně jako obě předchozí tratě (ČSÚ, 2015).

Z pohledu územně správního celku je okres rozdělen do 65 obcí, které mají celkem 254 částí. Statut města má šest obcí. Největší obcí je město Prachatice s více než 12 000 obyvateli. Nejmenší samostatnou obcí jsou Olšovice s pouhými 39 obyvateli. Trvalý nebo dlouhodobý pobyt má v okrese necelých 51,7 tis. obyvatel, což je nejméně ze všech okresů v Jihočeském kraji. Hustota obyvatelstva je pouze

37,6 obyvatel na km². Hustota osídlení je nízká zejména v pohraniční části okresu, kde po odsunu německého obyvatelstva nedošlo k plnému dosídlení této oblasti, a tímto zcela zanikla řada menších sídelních jednotek (Úřad práce v Prachaticích, 2008).

V celkem šesti městech žije více než polovina obyvatelstva okresu (56 %). V dlouhodobém vývoji se počet obyvatel příliš nemění. Na vývojové trendy mají vliv jak faktor přirozené měny, tak i migrace. V posledních letech však okres obyvatele převážně ztrácí. Podle výsledků sčítání lidu v roce 2011 bylo v okrese 24 tisíc ekonomicky aktivních osob. Z celkového počtu ekonomicky aktivních osob v kraji tak na okres připadalo zhruba 8 %. Stejný podíl připadá na okres také v počtu jednotek evidovaných v Registru ekonomických subjektů. V něm lze nalézt zhruba 13 tisíc záznamů. Podle odvětvové struktury lze za nejvýznamnější sektor označit průmysl. Připadá na něj zhruba 28% podíl, což je v kraji hodnota lehce nadprůměrná. Díky tomu, že okres má i vyšší podíl osob zaměstnaných v odvětví zemědělství (o 2 procentní body vyšší než průměr kraje) a také v odvětví stavebnictví, zbývá na podíl osob zaměstnaných v terciárním sektoru necelých 57 %. V porovnání s ostatními okresy je zde nízký především podíl osob zaměstnaných v odvětví obchodu. Poloha okresu v podhorské a horské oblasti, relativně čisté ovzduší, velké lesní plochy a klid vytvářejí příznivé podmínky pro rekreaci. Snaha o zachování přírodního prostředí se odrazila ve zřízení Národního parku Šumava (rozloha 685 km² - včetně části Plzeňského kraje) a chráněné krajinné oblasti Šumava (rozloha 999 km²). Městskou památkovou rezervací je historické centrum města Prachatic, kde se nachází celá řada historických pamětihodností se vztahem k Janu Husovi a Solné stezce (ČSÚ, 2015). Charakter přírodního prostředí okresu umožňuje zejména pěší turistiku a cykloturistiku, návštěvy kulturních památek a přírodních pozoruhodností. Na některých úsecích vodních toků (např. Vltava od Horní Vltavice až po Novou Pec, částečně i Blanice) lze provozovat vodní turistiku. V zimním období jsou zde naopak velmi dobré podmínky pro lyžařskou turistiku a rekreační sjezdové lyžování (např. Stachy, Zadov, Nové Hutě, Kvilda, Kubova Huť, Borová Lada) (Úřad práce v Prachaticích, 2008).

4. METODIKA A CÍL PRÁCE

METODIKA

Na začátku této práce byla vytvořena podrobná osnova, která se týká problematiky brownfields a jejich revitalizací. V první části práce bylo nutné nejprve nastudovat a analyzovat literární zdroje nutné pro získání primárních informací týkající se daného tématu. V teoretické části se diplomová práce zabývá základními pojmy a definicemi v této oblasti, dále příčinou vzniku brownfieldů a jejich důsledky. Důležitou součástí práce je řešení revitalizace brownfields, v následujících kapitolách jsou popsány důvody, překážky a výhody jejich revitalizace. Následující kapitola je věnována územně plánovacímu přístupu města k investorům regenerací a po ní následuje mapování brownfields. Nedílnou součástí revitalizace brownfields jsou zdroje financování, kterými se zabývá poslední kapitola teoretické části. Zdrojem informací pro teoretickou část byly knižní a internetové zdroje, domácí i zahraniční periodika, elektronický informační zdroj Web of Science.

Praktická část diplomové práce řeší vybrané brownfieldy v Jihočeském kraji v okrese Prachatice, které jsou zde popsány. V rámci Jihočeského kraje i okresu Prachatice jsem provedla analýzu aktuálního počtu všech známých brownfields pomocí Národní databáze brownfieldů. Hlavní cíl práce je analýza vybraného průmyslového a armádního brownfieldu. Jedná se o bývalou sklárnu v Lenoře a o bývalé kasárny U Sloupu ve Vimperku. Je zde popsána historie objektů až po jejich zánik a také důvody zániku původního účelu využití. V neposlední řadě byly nastudovány informace o obcích, ve kterých se dané brownfields nachází. Na základě Rozboru udržitelného rozvoje území byly zjištěny SWOT analýzy pro obce Prachatice, Vimperk i Lenoru. Pomocí těchto informací bylo možné určit potřeby obcí. Na základě těchto zjištěných poznatků je zde navržen nový způsob využití pro oba brownfieldy. Informace o vybraných brownfieldech byly čerpány především z Národní databáze brownfields dostupné z www.brownfieldy.cz a přes databázi Anopress. Informace o vlastnících a rozměrech objektů jsou brány z katastru nemovitostí www.nahlizenidokn.cuzk.cz. Oba areály byly vyznačeny na mapě pomocí programu ArcGis.

Protože otázky spojené s revitalizací brownfields se v zahraničí řeší již několik desetiletí, je zde nastíněno řešení problematiky brownfields ve Velké Británii, Francii a Německu. Na závěr práce jsou zde ukázky již revitalizovaných projektů.

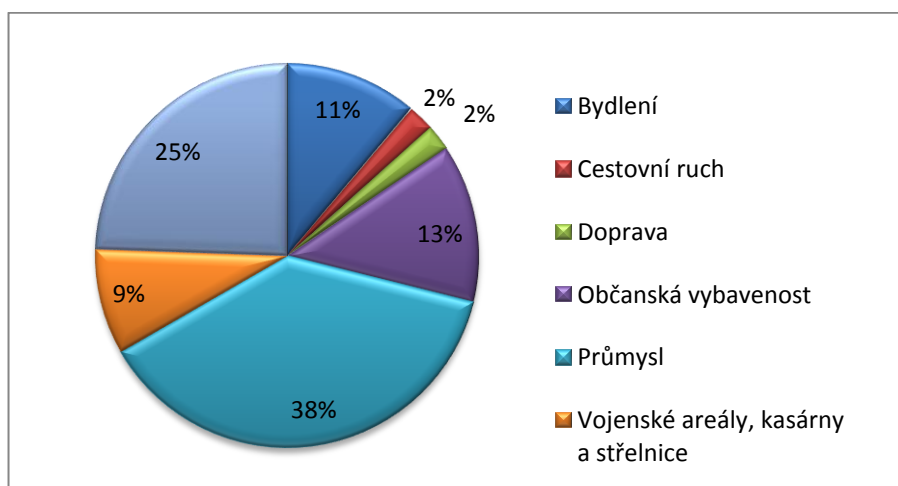
CÍL PRÁCE

Cílem této práce bylo navrhnout řešení vybraných brownfields. Revitalizace brownfields je v České republice stále diskutovanějším tématem. Hlavním cílem této diplomové práce bylo zaměřit se na vybraný průmyslový a vybraný armádní objekt, popsat jejich historii, současné využívání a naznačena možná řešení, jak by mohly být tyto objekty v budoucnu znovu využívány. Jako vedlejší cíle jsou v práci definovány pojmy brownfields a problematika s nimi spojená, jejich typy, vznik, příčiny vzniku, revitalizace brownfields a financování brownfields.

5 ANALÝZA VYBRANÉHO PRŮMYSLOVÉHO A ARMÁDNÍHO BROWNFIELD

Na úvod je zde přehled o brownfields v Jihočeském kraji a následně v okrese Prachatice. Zájmové území je zobrazeno na obrázcích č. 4 a č. 5. Dle serveru www.brownfieldy.cz se v Jihočeském kraji nachází celkem 45 brownfieldů, z toho bylo 5 objektů dříve využíváno pro bydlení, 1 objekt v cestovním ruchu, 1 objekt pro dopravu (překladiště), 6 pro občanskou vybavenost, 17 objektů pro průmysl, 4 pro vojenské areály, kasárny a střelnice a 11 v zemědělství. Pro lepší představu předchozího využití brownfields v Jihočeském kraji byl vytvořen graf č. 2.

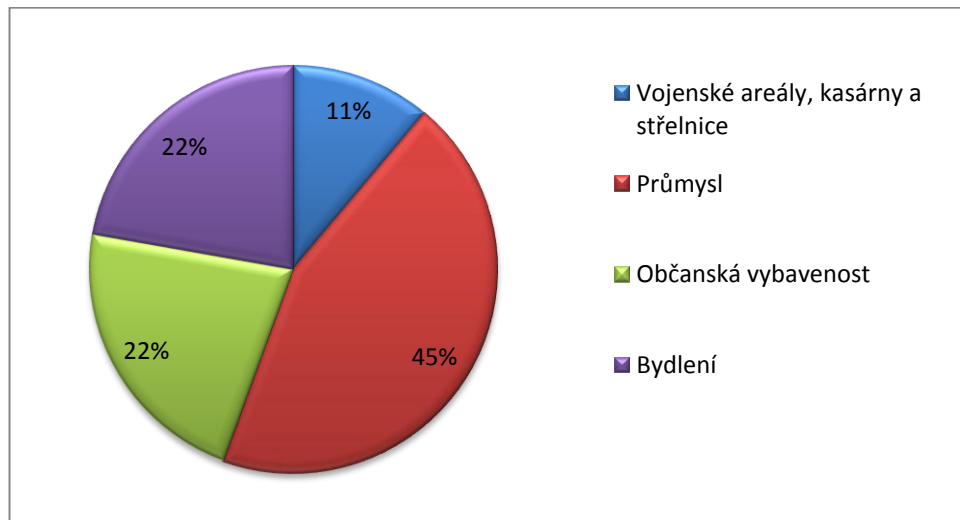
Graf 2: Předchozí využití brownfields v Jihočeském kraji



(CzechInvest, 2008)

V okrese Prachatice se nachází celkem 9 brownfieldů. Bývalá kasárna U Sloupu ve Vimperku a bývalá sklárna Lenora, jež budou níže podrobněji popsány v práci. Ve Vimperku se nachází ještě bývalý průmyslový areál n.p. Šumavan, dále jsou pak dva areály v Prachaticích. Jedná se o Knížecí pivovar a Průmyslový areál, Hotel Nová Pec v Nové Peci, Státní statky v Horní Vltavici a bývalé plochy bydlení Stavební u benzínky, také v Horní Vltavici a základní škola v Záblatí u Prachatic. Předchozí využití brownfields v okrese Prachatice je zpracováno v grafu č. 3. Pro okres Prachatice je zde v tabulce č. 2 zobrazena SWOT analýza. V této tabulce jsou popsány veškeré silné, slabé stránky, příležitosti a hrozby, které se v tomto okrese vyskytují.

Graf 3: Předchozí využití brownfields v okrese Prachatice



(CzechInvest,2008)

Tabulka 2: Souhrnná SWOT analýza pro okres Prachatice

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • Dostatek zastavitelných ploch pro bydlení a výrobu • Dobrá kvalita ovzduší, jedno z nejméně imisně zatížených území ČR • Vysoký podíl plošně chráněných území • Dostatek zdrojů podzemních vod a povrchové vody • Stabilizace a dlouhodobý pozvolný růst počtu obyvatel • Komplexní rozvoj technické infrastruktury v území • Dobrá věková struktura obyvatelstva (mladší obyvatelstvo než průměr JČ kraje) • Dobré dopravní napojení z širšího pohledu (koridor I/4) 	<ul style="list-style-type: none"> • Malá sídla v rámci ORP • Vysoký podíl zaměstnanosti (zemědělství, lesnictví) • Zhoršená dostupnost obce s rozšířenou působností • Zastavěné území v aktivní zóně • Nízký podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním • Nízká komplexní vybavenost technickou infrastrukturou
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> • Rozvoj služeb zaměřených na seniory • Vysoký potenciál individuální rekreace • Rozvoj služeb zaměřených na děti a mladé rodiny • Rozvoj cestovního ruchu daný přítomností památkových zón a památek • Vysoký turistický a rekreační potenciál • Rozvoj cestovního ruchu daný přítomností kulturním dědictvím 	<ul style="list-style-type: none"> • Narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch • Nižší atraktivnost obce pro mladé rodiny vzhledem k absenci základního a školského vybavení • Stárnutí populace • Omezení tvorby pracovních příležitostí • Ohrožení zastavěného území záplavami

(zdroj:RURÚ ORP Prachatice)

5.1 Historie a zhodnocení současného stavu sklárna Lenora

Tato část práce si klade za cíl vytvoření návrhové studie vybraného průmyslového brownfieldu v Jihočeském kraji. Pro vlastní návrh revitalizace byl vybrán rozsáhlý průmyslový areál bývalé sklárny, jenž se nachází v obci Lenora. Areál již dlouhou dobu neslouží svému účelu ani není jinak dále využíván. Cílem vlastního návrhu je najít takové formy nového využití, které odstraní rizika chátrajících budov a infrastruktury. Než sklárna na počátku 90. let zbankrotovala, patřila k nejvýznamnějším sklářským hutím. Vzhledem k poloze areálu směřuje nový návrh využití na využívání potenciálu cestovního ruchu.

Charakteristika obce Lenora

Šumavská obec Lenora je tvořena třemi katastrálními územími se šesti sídly. Administrativně spadá pod okres Prachatice a náleží pod Jihočeský kraj. Je také součástí mikroregionu Horní Vltava Boubínsko spolu s obcemi Borová Lada, Volary, Kvilda, Kubova Huť, Vimperk, Strážný, Zbytiny, Želnavá, Nová Pec, Horní Vltavice a Stožec. Lenora leží přibližně devatenáct kilometrů jihozápadně od Prachatic na soutoku Teplé Vltavy a Řasnice v nadmořské výšce 786 metrů. Obec má relativně vysoký počet obyvatel, k 1.1.2015 je zde evidováno 726 obyvatel (zdroj MVČR). V obci se nachází veškerá základní vybavenost, děti zde mohou chodit na jednu základní školu nižšího stupně a pro děti předškolního věku je zde mateřská škola. Pro využití volného času je k dispozici v obci sportovní hřiště nebo další sportoviště. V obci je také knihovna, lékařská ordinace, dva praktičtí lékaři a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti se zde nachází poštovní úřad. Z technické infrastruktury mohou místní obyvatelé využívat veřejný vodovod, plynofikaci či kanalizaci. Lenorou prochází železnice a nachází se zde železniční stanice. Environmentální pilíř je hodnocen negativně, neboť je zde například vysoká zátěž dopravou či velké riziko povodní, nedostatek pracovních příležitostí (RURÚ ORP Prachatice).

Pro vymezení současného stavu prvků obce je v tabulce č. 3 zobrazena SWOT analýza obce Lenora.

Tabulka 3:SWOT analýza obce Lenora

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • žádný výskyt nerostných surovin • dobrá dopravní poloha vůči hlavnímu centru ORP • dobré podmínky pro bydlení • území s vyšší ekologickou stabilitou • vysoká kvalita zemědělské půdy • rekreačně atraktivní území 	<ul style="list-style-type: none"> • málo kvalitní zemědělská půda • nedostatek pracovních míst • nižší potenciál pro rozvoj cestovního ruchu • stagnace počtu obyvatel úbytek počtu obyvatel • nižší zájem o individuální rekreaci • zvýšená hygienická zátěž z dopravy • průtah silnice I/39 obcí • nedostatečné zajištění likvidace odpadních vod, pozn.: informace z předešlého průzkumu • úbytek počtu obyvatel
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> • dobré předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu, zámeček 	<ul style="list-style-type: none"> • vysoké riziko povodní • nedostatek pracovních míst

(zdroj:RURÚ ORP Prachatice)

Historie skláren

Vybraný objekt se nachází v obci Lenora, jejíž historie je úzce spjata s historií sklárny. Obec Lenora byla v roce 1834 založena Janem Meyrem jako jednou z posledních sklářských hutí na Šumavě. Místo bylo zvoleno s ohledem na dostatek dřeva na úbočí Boubína. Jako doprava do sklářské huti sloužil zregulovaný Kaplický potok a Vltava (Kolektiv autorů, 2009).

Osada se velmi rychle rozrůstala a v roce 1840 již stálo v Lenoře 20 domů se 102 obyvateli. Obec dostala jméno Eleonorenheim na počest kněžny Eleonory, manželky Jana Adolfa Schvanzerberga, majitele panství. Později došlo k počeštění názvu na Lenora (risy.cz, 2014).

Když v roce 1941 Jan Meyr zemřel, jeho podnik zdědili synovcové Vilém Králik a Josef Taschek. Po smrti společníka se v roce 1862 stal jediným majitelem sklárny Vilém Kralik. Typickým výrobkem pro sklárnu bylo sklo lenorské zeleně. V Lenoře

působil bratr zakladatele lenorské huti sklář Pavel Meyr, který dostal od tehdejšího panovníka zlatou medaili za znovuobjevení postupu výroby rubínového skla. U lenorské sklárny byla také malířská dílna, ve které pracoval od roku 1869 známý malíř Jan Zachariáš Quast. Sklo z Lenory získávalo mnoho medailí na evropských výstavách. V roce 1867 na světové výstavě v Paříži získalo sklo firmy Viléma Kralíka nejvyšší ocenění. Úspěch také slavilo v roce 1873 na světové výstavě ve Vídni. Lenorská sklárna přečkala přelom století i první světovou válku. V meziválečném období vyvážela sklárna až devadesát procent své produkce a to zejména do Spojených Států a dále také do Anglie, Belgie a Indie. V roce 1945 již měla sklárna čtyři pece. Po druhé světové válce se sklárna soustředila na výrobu foukaného skla a uvedla na trh nový druh uměleckého skla tzv. lenoár skla. Také se zde začalo vyrábět nápojové a jídelní sklo z olovnatého křišťálu. V roce 1968 došlo k modernizaci sklárny. V této době produkovala také výrobky z olovnatého křišťálu i čiré, bohatě broušené sklo. V polovině 19. století produkovala sklárna pod značkou Meyers-Neffe broušené, řezané, malované a ozdobné hutní sklo (Kolektiv autorů, 2009).

Ke konci 19. století se již řadily výrobky z Lenory mezi luxusní české sklo. Po znárodnění dostala název Český křišťál a po té byla začleněna do podniku Crystalex st.p. Nový Bor. O sklárnu měl zájem na počátku 90. let 20. století potomek bývalých majitelů z rodu von Meyrswalden. Sklárnu, která je dodnes opuštěná, ale nezískal. Poslední sklářská pec vyhasla v Lenoře v roce 1996 (Risy.cz, 2014).

Na obrázku č. 6 je možné vidět plánec Lenory, který zhotovil bývalý tavič v Lenorské sklárně, odsunutý po roce 1945, Fritz Hudler.

Přehled majitelů Lenorské sklárny je shrnut v tabulce č. 3.

V té době se německá firma Schott Zwiesel rozhodla postavit v Čechách novou sklárnu. Oznámila, že u Husince postaví sklárnu, v níž by se v třisměnném provozu střídalo na 250 lidí. Provoz měl být zahájen 1. září 1997 (Hospodářské noviny, 2001).

Firma Schott měla v zásobě několik variant, kde zahájit výrobu skla v regionu. V úvahu připadal Husinec, Volary a Lenora. Největší zájem měli němečtí podnikatelé o objekt stávající sklárny. Byly zde však aspekty, které bránily odkoupení. Jednalo se jednak o vypsané konkurzní řízení na tento podnik a jednak

ekologická zátěž, kterou si s sebou sklárny nesou. Firma Schott nebyla ochotná zaplatit nutnou sanaci pozemku (Listy Prachaticka, 1996).

Nakonec firma postavila novou sklárnu na zelené louce. Výstavba sklárny v Husinci u Prachatic na výrobu a zušlechťování sklenic přišla na více než čtvrt miliardy korun. Pracovní příležitost zde našlo v této době 244 osob, nacházelo se mezi nimi i několik desítek sklářů z Lenory (Hospodářské noviny, 1997).

Po té zůstala sklárna několik let uzavřena, o objekt stále nemá nikdo zájem. Dochází k jeho rychlému chátrání. Jeden ze zájemců, který chtěl objekt užívat jako turistickou atrakci, změnil plány a nakonec jej neodkoupil (Právo, 2000).

Obec si sklárnu koupit nemůže, je to na ni moc velké sousto. V roce 2003 Česká inspekce životního prostředí zjistila, že v desetihektarovém areálu ve zrezivělých sudech leží desítky tun jedovatých látek jako je olovo, rtuť, azbest, louh, olovo, kyseliny nebo oleje. Barely byly uloženy pouze pár desítek metrů od břehu Vltavy a chráněné oblasti, proto je začala specializovaná firma likvidovat. Sanace, kterou uhradila společnost Lenora, která byla vlastníkem areálu, stála zhruba milion korun. V roce 2004 začala policie vyšetřovat, zda se někdo z původních majitelů nedopustil trestného činu obecného ohrožení. Nakonec před soudem nikdo nestanul. V roce 2005 sklárny spravuje soudní exekutor, který připravuje sanaci. Roku 2006 firma Envisan Gem odváží z areálu chemikálie. Sanace trvá 11 měsíců.

V letech 2007-2008 jeden z původních majitelů prodává areál za zády ostatních. V roce 2009 se původní majitelé u soudu domáhají vrácení areálu. Areál nyní patří dvěma českobudějovickým podnikatelům. Ti se ale nechtějí pouštět do obnovy areálu, dokud nebudou vyřešeny soudní spory. Původní majitelé naopak čekají, než jim soud areál vrátí a pak ho budou moct prodat (Janouš, 2009).

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou jako majitelé sklárny vedeni podnikatelé z Českých Budějovic. Je zde však evidován zápis o podání žaloby a o podání žaloby na určení vlastnického práva. K 13. 3. 2015 zde byla zaznamenána změna právního vztahu. Podnikatelé spor vyhráli a nadále objekt vlastní (nahlizenidokn.cz, 2015).

V následujícím obrázku č. 1 je vymezen objekt bývalé sklárny Lenora.

Obrázek 1: Objekt Sklárný Lenora



5.2 Posouzení návrhu revitalizace Sklárný Lenora

Zhodnocení bývalé sklárny Lenora

První vybraný brownfield se nachází v Jihočeském kraji v okrese Prachatice. Jedná se o rozsáhlý průmyslový areál, který se nachází na okraji zastavěného území obce. Rozloha lokality činí 43 000 m². Většina budov, které se zde nachází, byla postavena nebo zrekonstruována v 70-80. letech. Po uzavření sklárny vznikala v obci od roku 1993 poměrně vysoká nezaměstnanost. Součástí areálu je také příjezdová komunikace, která by v případě koupi areálu musela být odkoupena spolu s ním. Je zde možná i kamionová doprava.

Popis areálu:

V areálu se nachází jedna velká hala poměrně v dobrém stavu o rozloze 5 600 m² a dále 16 objektů různého stáří a stavu zchátralosti. Celý areál je odkanalizován a má zpevněné plochy. Na hranici pozemku je plyn i voda, v areálu se nachází trafo stanice a vodní náhon. Ačkoliv má areál vlastní čističku, jejím vlastníkem je obec (věcné břemeno užívání pro areál). Zatím nebyl schválený územní plán obce ani územně plánovací dokumentace, ale s plochou se bude i nadále počítat pro

průmyslové využití. Reliéf lokality je rovinný a nachází se mimo záplavovou zónu, leží 4 m nad hladinou. Zastavěná plocha činí 10 731 m². Areál je v soukromém vlastnictví dvou vlastníků. Vlastnictví je omezeno Zástavním právem smluvním a Zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu. Oba vlastníci jsou ochotni objekt prodat či pronajmout. Vzdálenost příjezdové komunikace k areálu je vyhovující, železniční vlečka se zde nenachází. Brownfield není zatížen ekologickou zátěží. Z hlediska limitů ochrany přírody a krajiny, která jsou třeba při návrhu zohlednit (Natura 2000, ÚSES, Evropsky významné lokality...). Nutno podotknout, že se objekt nachází v rozsáhlém chráněném území. Jak již bylo naznačeno, nachází se zde veškerá technická infrastruktura jako vnější napojení areálu na elektřinu, pitnou vodu, užitkovou vodu, kanalizace, plyn (CzechInvest, 1994).

Návrh revitalizace

Po bližším prostudování obce Lenory a jejím okolí jsem zjistila, že má obec velmi dobrý potenciál cestovního ruchu a snaží se být v této oblasti aktivní. Obec láká turisty do sklářského muzea, na krytou dřevěnou lávku přes Vltavu, tzv. rechli, která sloužila k zachycování a počítání plaveného dřeva a také na veřejnou pec chleba z 1 poloviny 19. století, která je stále funkční a již osmým rokem zde probíhala Lenorská slavnost chleba.

Obec Lenora i celá okolní krajina je turisticky velmi přitažlivá a nabízí všem návštěvníkům rozmanité možnosti využití. Z Lenory vede mnoho turistických tras po krásné Šumavě určené jak pro pěší, tak pro cyklisty. Je východiskem pro výlety například na Boubín. Lenora je také známá jako výchozí místo pro sjíždění Vltavy, což ocení milovníci vodáckého sportu. V zimním období jsou zde udržované lyžařské stopy na několika trasách. Pro sjezdové lyžování je možné navštívit několik lyžařských vleků v blízkém okolí např. Horní Vltavice, Kubova Hut' atd. Lenorou prochází šumavská cyklomagistrála a několik menších cyklotras. A za zmínku také stojí původní sklářské a dělnické domky, které jsou dochované jako cenný soubor lidové architektury. Lenora je tedy důležitým centrem pro turisty.

Je nutno podotknout, že sklářské muzeum je nyní rekonstruováno. Část oprav a rekonstrukcí je již provedena a další jsou plánované až do roku 2016. V rámci oprav prostor pro stálou expozici kulturní památky Lenorské sklo probíhá výměna oken a vchodových dveří, instalace mříží, výměna elektroinstalace v celých

prostorách muzea, odvlhčení místností a malování zdí. Zatím muzeum neuspělo s žádostí na grant o repasi vitrín a v muzeu je stále sociální zařízení v nevyhovujícím stavu. Dle mého názoru by byla vhodnější varianta přesunout sklářské muzeum do objektu bývalé sklárny a z uvolněných prostorů v budově obecního úřadu vytvořit prostory pro archivní agendu úřadu. Návrh by vypadal takto:

Hutní hala:

Hutní hala se nachází uprostřed areálu, je jednopodlažní se sníženou částí pecí, nepodsklepená, bez podkroví. Celková zastavěná plocha haly činí 5 610 m². Hutní hala je zobrazena na obrázku č. 9.

Návrh využití:

Rozdělení této haly na jednotlivé funkční celky:

- Muzeum lenorského sklářství – ukázky lenorského a šumavského sklářství
- Malý sklářský provoz – rukodělná sklářská výroba, tvarování výrobků ze skla přímo u pece. Možnost prohlídky či vyzkoušení.
- Prodej upomínkových předmětů, pohledů, příležitostného skla, sezónních ozdob atd.
- Prodejna sklářské malovýroby
- Sklad materiálu sklářského provozu

Administrativní budova

Tato budova je tvořena jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažními. Podzemní podlaží obsahuje pomocné provozy kuchyně, skladové prostory, chodbu, schodiště a výměňkovou stanici. V prvním nadzemním podlaží je jídelna, kuchyně a schodiště s chodbou. Ve druhém nadzemním podlaží je schodiště, chodba a kanceláře.

Návrh využití:

- Vytvoření malého penzionu s restaurací a malou kavárnou – možnost občerstvení pro návštěvníky muzea
- V druhém nadzemním podlaží vytvořit ubytování ve dvou a třílůžkových pokojích.

Manipulační plochy a komunikace

Celková manipulační plocha včetně komunikací je 5335 m².

Návrh využití:

- Vytvoření parkoviště nejen pro návštěvníky muzea, penzionu, či restaurace

Ostatní plochy

Popis: K areálu také patří vrátnice, přístavky, sklady, trafostanice, olejová kotelna a vodárna.

Návrh využití: Zachování vodárny, trafostanice, olejové kotelny pro potřeby areálu. Sklady mohou být použity dle potřeby na provoz objektu. Vrátnice bude sloužit na obhospodařování parkoviště a dohled na parkovaných vozidlech.

Vzhledem k tomu, že rekonstrukce sklářského muzea byla již započata a tento projekt nemusí být úspěšný, je zde druhá alternativa řešení. O koupi sklárny se před lety ucházela německá společnost Schott Zwiesel. Firma nakonec neuspěla kvůli nevyřešeným majetkoprávním vztahům v Lenoře a postavila závod v Husinci. Dnes má velmi dobré postavení na trhu, proto je zde možnost nabídnout areál společnosti k odkoupení s tím, že rozšíří svou výrobu a sklárnu zrekonstruuje.

5.3 Historie a zhodnocení současného stavu kasárna U Sloupu

Cílem této části práce je vytvoření návrhové studie vybraného armádního brownfieldu v Jihočeském kraji. Pro vlastní návrh revitalizace byl vybrán rozsáhlý vojenský areál U Sloupu, jeden z největších opuštěných armádních komplexů v Jihočeském kraji, jenž se nachází na kraji města Vimperk. O pozemky v areálu usilovalo mnoho zájemců, většina pozemků a budov však v současné době chátrá a leží ladem.

Charakteristika obce Vimperk

Český název města Vimperk je odvozen od dřívějšího německého názvu Winterberg neboli Zimní hora. Slovo zimní bylo v názvu díky poloze města, neboť se zde dlouho držel sníh. Vimperk není uzavřený ve své dlouhé historii, ale v mnoha ohledech si na

ní staví svou atraktivitu. Dominantní zámek na kopci připomíná dobu, kdy zde byli zakladatelé města pánové z Janovic. Muzeum v jeho areálu připomíná historii Vimperka a okolí a také sklářství a knihtisk jako dva významné fenomény tohoto šumavského města. S Vimperkem je nejvíce spojovaný pojem Zlatá stezka, který se dočkal v květnu 2004 své expozice (vimperk.eu, 2015).

Vimperk je svou polohou, svou historií i svou současností jednou ze strategických dominant Šumavy a tím také celého Jihočeského kraje. Obec leží v předhoří Šumavy, je tedy nástupním místem do Národního parku a Chráněné krajinné oblasti Šumava. Je to první větší město při vstupu do České republiky z Bavorska. Město je dopravně velmi dobře dostupné jak automobilovou, autobusovou, tak i vlakovou dopravou. Město se nachází v údolí řeky Volyňky na úpatí Boubína, dominanty šumavské přírody. Vzhledem k celkovému počtu obyvatel, kdy zde bylo k 1.1. 2015 evidováno 7 841 obyvatel, se zde nachází několik silných zaměstnavatelů, kteří tvoří zdroje příjmů obyvatel Vimperka. Ekonomický potenciál města je především v oblasti cestovního ruchu, zejména po vybudování zázemí a potřebné infrastruktury. Dále má město dobrý potenciál pro malé podnikání. Vzhledem k velikosti obce a počtu obyvatel se zde nachází potřebná občanská vybavenost a jsou zde vytvořené ekonomické, společenské a kulturní vazby s přínosy pro zdejší obyvatele. Věková struktura obyvatel má velmi dobrý potenciál pro progresivní rozvoj obce (Mánek, 2008).

Tabulka 4: SWOT analýza obce Vimperk

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • vysoký koeficient ekologické stability (KES = 3,85) • lokálně významné zdroje stavebního kamene • vynikající výsledky v separaci odpadu • Zámek Vimperk je nemovitou národní kulturní památkou • průměrná roční míra nezaměstnanosti meziročně klesla • vysoký podíl obyvatel napojených na veřejný vodovod • nárůst vysokoškolsky vzdělaných obyvatel • velký podíl obydlených bytů • velmi významná rekreační oblast • dostatek nabídek kulturních akcí 	<ul style="list-style-type: none"> • jedno poddolované území • velký pokles podílu půd 1. a 2. tř. ochrany (o 43% mezi r. 2010 a 2012) • hluková a jiná zátěž v obydlených oblastech od silnic I/4, II/145 a od železnice • vysoký podíl ploch brownfields • nevyhovující kapacita a kvalita místních komunikací zejm. do zastavitelných ploch za tratí ČD (velké sklony) • neustále klesající počet obyvatel od r. 1996 • nejnižší míra individuální rekreace
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> • více přiblížit veřejnosti přírodní hodnoty v území • vysoká bilance pracovních sil – lokální pracovištní centrum • využití ploch brownfields • výstavba wellness ve Vimperku - bazény a vodní atrakce pro případ nepřízně počasí v létě i v zimě 	<ul style="list-style-type: none"> • vytěžení zdroje stavebního kamene • opakující se lokální a bleskové povodně i z přívalů • riziko kontaminace podzemních vod ze starých zátěží vlivem velmi vysoké ceny plynu další přechody k vytápění pevnými palivy

(RURÚ ORP Vimperk 2012)

Historie areálu U Sloupu

Kasárna u sloupu se začala stavět v roce 1953, od té doby vojáci ve Vimperku působili nepřetržitě. Naposledy zde sídlil 2. průzkumný prapor a 2. protiletadlový oddíl české armády. Bohužel posledních několika letech stíhala město jedna rána za druhou. Nejprve skončil známý textilní podnik Šumavan, poté závod opustila nábytkářská společnost Jitona. To, že armáda opustila kasárny, městu také nijak nepomohlo. Armáda prostor opustila 25. září roku 2001 (Pokorný, 2004).

Kvůli obavám z postupné devastace uvolněných objektů navrhli zastupitelé města, že kasárna, včetně cvičiště Radost a střelnice Klášterec, převezme od státu město Vimperk. Ochotu města převzít opuštěný areál podpořilo i ministerstvo obrany. Jinak by muselo zabezpečit ostrahu kasáren, což by znamenalo náklady navíc (Malota, 2001).

Největším handicapem kasáren U Sloupu bylo, že v roce 1999 nebyla ani z poloviny naplněná jejich kapacita. Rozlehlý areál s velkou výcvikovou základnou měl šanci na jeho existenci pouze tehdy, pokud jej na úkor ostatních posádek zabydlí alespoň dalších tisíc vojáků. Ačkoliv měl areál odpovídající vybavení, vyžadoval do budoucna další investice do modernizace budov a zařízení. Bylo proto vyvoláno jednání s představiteli nejvyššího velení armády a začalo se uvažovat, že armáda vimperské kasárny opustí, k čemuž 25. září 2011 došlo (Jungvirt, 1999).

Rozhodlo se, že opuštěná kasárna dostane i s přilehlými pozemky bezúplatně město Vimperk. Nejprve mělo dostat pouze samotné budovy, což radnice odmítla jako neperspektivní. Na samotné pozemky v areálu si dělaly nárok Vojenské lesy a statky a Chráněná krajinná oblast Šumava, které mají ze zákona jako státem zřízené organizace při převodu státního majetku přednost (Nováček, 2002).

Město tak získá celý komplex opuštěného posádkového areálu U Sloupu o rozloze přibližně 160 hektarů pozemků kasáren, někdejšího cvičiště a střelnice (Jungvirt, 2002).

Majetek získá od státu bezúplatně do svého vlastnictví město Vimperk za určitých podmínek. Ministerstvo převede na město bezúplatně ve veřejném zájmu, tj. pro účely sociální, vzdělávací, kulturní, sportovní, tělovýchovné a ochrany obyvatelstva, nepotřebný majetek za podmínek dodržování méně přísných pravidel, než je tomu v podobných případech. Doposud nepřípustné je komerční využití takto získaného majetku. Při porušení desetiletého omezení platí vlastník pokutu ve výši účetní

hodnoty veškerého převodu majetku. Porušením účelu není případná přeměna nebo odstranění stavby, její části či úplatné nebo bezúplatné převedení kterékoliv nemovitosti do vlastnictví třetího subjektu. Město je také oprávněno použít nemovitost pro vybudování průmyslové zóny (Jungvirt, 2002).

Začátkem roku 2004 vybrala Vimperská radnice prvních osmnáct podnikatelů, kterým pronajala opuštěné prostory vimperských kasáren. Se živnostníky podepsala smlouvu o pronájmu prostor a zároveň kupní smlouvu budoucí, aby si mohli do dvou let budovy odkoupit. Odhadní cena pronajatých budov se vyšplhala na hodnotu třicet milionů korun. Podnikatelé platili dle místa od osmdesáti do stovvaceti korun za metr čtvereční a budovy měli pronajaté maximálně na dva roky. Po té měli možnost si je odkoupit za odhadní cenu. Byla pronajata přibližně polovina všech objektů v kasárnách, převážně technické budovy, ubytovny však zůstaly prázdné (Janouš, 2004).

V červenci roku 2004 již podnikatelé opravují staré dílny a garáže a přestavují si je na provozovny. První firma na výrobu bazénů již zde v areálu zahájila provoz. Radnice se dohodla s anglickou firmou, která slibuje rozvoj zbylé poloviny kasáren a přivedení zahraničních podnikatelů a v neposlední řadě finance z Evropské unie. K osmnácti podnikatelům se přidává dalších osm, kteří si od města pronajímají další části. Všichni investují do kasáren ze svých financí a radnice jim za to dle dohod odpustí či sníží nájemné. Město se také snaží získat stotřicetihektarový pozemek za kasárenami s plánem na rezervaci s naučnými stezkami (Janouš, 2004).

V listopadu roku 2005 vimperští zastupitelé prodávají první tři objekty v kasárnách U Sloupu podnikatelům, kteří zde podnikají. Prodají se dvě garáže a výstrojní sklad. Tito podnikatelé zde v této době podnikají již rok a půl a začali investovat do oprav, zateplovat, vyměňovat střechy, dělat fasády a podobně, proto město nemá strach, že chtějí objekty jen na spekulaci. Město získá prodejem těchto objektů dva miliony a tři sta šedesát tisíc korun, které půjdou do rozpočtu města. V areálu působí již celkem dvaadvacet podnikatelů (Janouš, 2005).

V roce 2008 koupila jedna pražská firma za jedenáct milionů korun bývalou ubytovnu vojáků. Jejich záměr je zde postavit různé druhy bytů nejen pro mladé lidi a seniory, ale také pro víkendové bydlení. Pět hektarů bývalého cvičiště si pronajala firma, která zde začala stavět sluneční elektrárnu. Část kasáren přesto zůstává opuštěná (Zimmelová, 2008).

V roce 2010 schválilo Vimperské zastupitelstvo prodej bývalé vrátnice. Nový majitel za ni zaplatil 1,335 milionu korun. Otec kupce již vlastní bývalou jídelnu důstojníků, ze které udělal restauraci, sestra kupce kupuje bývalé kino s plány na přestavbu na rodinné bydlení. Největším problémem je najít využití pro velké objekty. Dosud je prodaná pouze budova někdejšího průzkumného praporu, kterou chce firma Fonka přebudovat na apartmánové byty. Protiletadlový oddíl a protitankový prapor jsou zatím prázdné. Město je nabízí přes realitní kancelář jak na webových stránkách města, tak v databázi brownfieldů, ale nikdo nemá o objekty zájem (Příbyl, 2010).

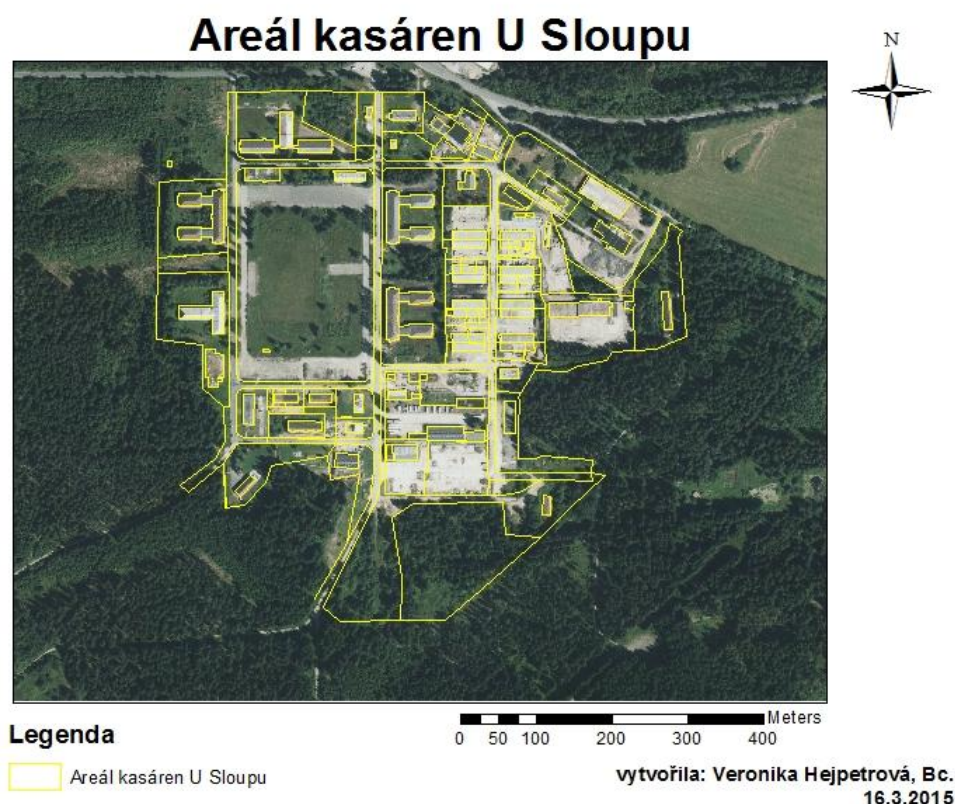
Na jaře roku 2013 se téměř uskutečnil prodej jedné z chátrajících budov v areálu kasáren. Schválený prodej se nakonec neuskutečnil a správa pozemků zůstala nadále v majetku města. Původně se o objekt zajímal v prosinci 2012 investor, který využívá navazující nemovitosti, a nabídl cenu 200 tisíc korun, ačkoliv cena objektu stanovená znaleckým posudkem činila více než čtyřnásobek. Za danou sumu byl ale objekt neprodejný. Město vyhlásilo záměr s budovou nakládat, ale ozval se další zájemce. V lednu roku 2013 nedokázali zastupitelé rozhodnout, kterému z nich dát přednost a v březnu nechali zveřejnit nový záměr. Na ten reagoval jen původní zájemce, zastupitelé odsouhlasili prodej za 250 tisíc korun, ale nedošlo k podepsání smlouvy, protože zájemce neměl dostatek financí a ustoupil od záměru (Fuchs, 2014).

V září 2013 bylo rozhodnuto, že město získá dalších 60 hektarů lesa v blízkosti areálu bývalých kasáren U Sloupů. Město je získá od armády zpět do svého majetku a městským lesům se tak rozšíří pozemky, které budou obhospodařovat (Fuchs, 2013).

V roce 2015 je bývalý výukový blok na okraji bývalého nástupiště v takovém stavu, že podle všeho drží pohromadě snad jen silou vůle. Od roku 2004 o něj nikdo neprojevil zájem. V roce 2014 se stal zájmem hned dvou uchazečů, kteří ho chtěli koupit. První zájemce na jaře 2014 představil vimperským zastupitelům svůj záměr na vybudování vysokoškolského kampusu v areálu bývalých kasáren a také vybudování vysoké školy ve Vimperku se zaměřením na sport a management. Pro potřeby kampusu zahrnul právě objekt bývalého výukového bloku. Bohužel své plány nepodpořil konkrétní nabídkou na odkoupení nejen tohoto objektu. V září toho roku se objevil další zájemce, který měl konkrétnější nabídku. Jeden z vimperských podnikatelů dokonce na své vlastní náklady opravil střechu na chátrajícím objektu, aby zabránil dalšímu chátrání budovy pro případ, že by nakonec objekt od města získal. Cena, za kterou je nemovitost nabízena k prodeji, je v podstatě jen cenou

pozemku. Z hlediska technického stavu se jedná o nejhorší objekt v celém areálu. Protože první zájemce nedoložil v daném termínu financování záměru, což vedlo k odložení prodeje, byl objekt nakonec prodán druhému zájemci. Pokud by nedošlo k prodeji, byla by potřeba demolice, na kterou je zapotřebí financí. Město je v jednání s novým vlastníkem o možnosti následného odkoupení (Fuchs, 2015). Celý areál kasárna U Sloupu je vymezen na obrázku č. 2.

Obrázek 2: Areál kasáren U Sloupu



5.4 Posouzení návrhu revitalizace kasárny U Sloupu Vimperk

Zhodnocení kasáren U Sloupu

Druhý vybraný brownfield se nachází mimo zastavěné území obce Vimperk. Jedná se o rozsáhlou plochu bývalých vojenských kasáren o rozloze 99 664 m². Lokalita je

zčásti prodaná nebo pronajatá, nachází se zde restaurace, autodoprava, truhlářství, zbývá kompaktní část, která stále patří městu. Protože je v areálu mnoho drobných podnikatelů, ve své práci jsem se rozhodla popsat záměr revitalizace bytových domů.

Popis areálu:

V areálu se nachází celkem deset objektů, pouze dvě velké budovy jsou však vhodné k rekonstrukci, zbytek budov je spíše k demolici. Budovy pocházejí přibližně z roku 1960. Zastavěná plocha areálu činí 12 237 m² a celým areálem prochází zpevněná komunikace. Terén je zde rovinný až mírně svažité. Areálem vede železniční vlečka, která je nepoužívaná, ale udržovaná. V objektu nejsou evidovány žádné ekologické zátěže. Je zde velmi dobrá technická infrastruktura - elektřina, pitná voda a kanalizace.

Návrh revitalizace:

Projekt Rezidence U Sloupu

Město Vimperk se často nazývá bránou Šumavy nebo městem pod Boubínem. Leží na hranici CHKO Šumava. Objekt leží pouhé dva kilometry od Vimperka, čtyřicet kilometrů od hranic s Německem. Do města je dobrá dostupnost autobusovou dopravou. Autem je možné se dostat do města po silnici II. třídy č. 145. Ve Vimperku se nachází veškeré obchody a služby, pošta, nemocnice, školka a základní škola. Přímo v místě u Rezidence se nachází restaurace a některé další služby.

Komplex bývalých kasáren leží v chráněné krajinné oblasti v blízkosti lesa. Kasárna se začala stavět v roce 1953 a patřila armádě. Později přešla do vlastnictví města Vimperk, které je postupně rozprodalo. Předmětem záměru jsou stavební úpravy budovy bývalé ubytovny roty o zastavěné ploše 2 422 m². Těmito dojde k vybudování 25 nových bytových jednotek, jejichž součástí bude 25 parkovacích stání na stávající zpevněné ploše areálu. Stavba se nachází v katastrálním území Vimperk na parcelách č. 2522/6 a 2522/58. Pro lepší orientaci je objekt vymezen na obrázku č. 13.

Prodejce:

Společnost FK INVEST s.r.o. nabízí realitní služby svým klientům již od roku 2008. Specializuje se na pronájem komerčních nemovitostí, prodej bytů v nových developerských projektech, prodej nemovitostí a residenční pronájem. Dále poskytuje další spektrum služeb jako například pomoc při zajišťování financování.

Investor:

Firma Fonka s.r.o. byla založena roku 1991, jako obchodní společnost, která se zabývá obchodem s potravinami. Časem sortiment rozšířili o obchod s textilem, svítidly a nábytkem. Provádí kompletní realizace, vybavení interiérů, domácností a v neposlední řadě rekonstrukcí objektů. Od roku 2008 vlastní dvě nemovitosti v bývalých kasárnách ve Vimperku, které plánují předělat na bytové jednotky.

Projekt:

Hlavní cíl tohoto projektu je nabídka co nevyšší kvality bydlení v těsné blízkosti krásné okolní krajiny. Přizemní byty budou nabízet svůj soukromý venkovní prostor určený pro relaxaci. Výhled u většiny bytů bude buď do blízkého lesa, nebo na okolní budovy v areálu. Všechny byty budou mít přístup do hlavní společné zahrady, která bude ve dvoře budovy. Pro děti zde bude chráněné hřiště. Ke každému bytu bude možnost zakoupení venkovního parkovacího stání. Na obrázku č. 3 je zobrazen plánovaný objekt Rezidence U Sloupu. Na obrázcích č. 10 a č. 11 je vidět objekt před revitalizací a po plánované realizaci projektu. Obrázek č. 12 ukazuje jeden z bytů v Rezidenci U Sloupu.

Etapy renovace:

Renovace je rozdělena do třech etap:

1. etapa „A“ – zadní pravé křídlo
2. etapa „B“ – zadní levé křídlo
3. etapa „C“ – přední křídlo (rezidenceusloupu.cz, 2015).

Obrázek 3: Objekt Rezidence U Sloupu



(rezidenceusloupu.cz, 2015)

5.5 Srovnání zahraničních přístupů k brownfields

V zahraničí se řeší otázky brownfields již několik desetiletí a to za pomoci kombinace ekonomických a administrativně-právních nástrojů. Prostředí každé země je jedinečné a proto není možné aplikovat veškeré nástroje revitalizace brownfields ze zahraničí v České republice. Česká republika se však může poučit z těchto zkušeností a případně některé z nich využít a převzít.

Velká Británie

Anglie má nejdelší industriální historii a díky tomu také největší zkušenosti a nejpropracovanější strategii pro regeneraci průmyslových, bytových, těžebních a dalších ploch. Téměř pokaždé se jedná o kombinaci veřejných a soukromých investic, jejichž kompatibilita je záměrem pevně dána v příslušné plánovací smlouvě. Dle možností jsou využívány Strukturální fondy Evropské Unie.

V souladu s Aarthurskou úmluvou je začleněna do projektu i veřejnost formou besed, dílen a akcí. Investoři získávají díky těmto akcím zpětnou vazbu o akceptaci svých záměrů. Obyvatelé jsou motivováni k vztahu k objektu, nejsou k němu lhostejní (Kyselka, Szczyrba, Kuda, Smolová, 2006).

Revitalizace Albert Dock, Liverpool

Přístavní a průmyslové město zažilo otřes při první hospodářské krizi, další rána přišla po 2. světové válce. Hlavním přístavem v Evropě se stal Rotterdam a v Anglii převzal iniciativu Manchester. Rozsáhlé území liverpoolských doků tak ztrácelo postupně svoje využití, bylo opouštěno a začalo chátrat. Tato situace se začala řešit v roce 1984, kdy se konal mezinárodní zahradní festival, jehož cílem bylo zlepšit ladem ležící části města a získat pracovní místa pro narůstající průmyslovou nezaměstnanost. Na ploše 95 ha jižních, částečně asanovaných doků, vyrostl parkově upravený areál, ve kterém bylo více než 60 zahrad různých národů světa, vyhlídková věž v podobě lodě, hala pro kulturní akce, beatlovská žlutá ponorka. Merseyside Development Corporation byla městem pověřena jako organizátor akce. Po skončení festivalu se této společnosti podařilo část plochy využít jako prestižní území bytové výstavby.

Úspěšněji se podařila pozdější revitalizace nejstaršího komplexu doků. Projektanti do velké míry ctili jak vnější, tak vnitřní charakter budov, které tvoří ucelený blok s vodní plochou uprostřed. Okolo ní se nachází promenáda krytá podloubím. Vedle drobných obchodů, restaurací a kaváren je nejznámější institucí umístěnou zde v docích Muzeum Beatles a Tate Gallery. Popularita galerie a celého bloku doků dokládá, že jde o velmi úspěšný příklad revitalizace

(Maliene, Wignall, Malys, 2012).

Jak vypadal Albert Dock před previtalizací a jak vypadá dnes je zobrazeno na obrázcích č. 14 a č. 15.

Německo

V Německu je jedním z častých témat u regenerace brownfields konverze opuštěných armádních prostorů, což má souvislost s hospodářsko-politickým vývojem této země. V dobách zelené opony a studené války se předpokládalo, že řeka Rýn bude nárazníkový pás v případě útoků Sovětů na NSR, proto se zde vybuďovalo mnoho základen a letišť. Na přítomnosti armád zde byl založen i četný průmysl.

Díky postupnému odchodu vojsk v devadesátých letech a politickým změnám ve střední a východní Evropě, vyvstala nutnost efektivního řešení problému opuštěných ploch bývalých kasáren, letišť, skladů, souborů bytových domů pro příslušníky armády a jejich rodiny atd. (Kyselka, Szczyrba, Kuda, Smolová, 2006).

K hlavním problémům snižování počtu vojsk v důsledku mezinárodního uvolnění patří konverze bývalých vojenských území. Způsoby konverze vojenských prostorů pro civilní využití se staly na konci 20. století jednou z hlavních politických otázek (Sborník České Geografické Společnosti, 1998).

V Porýní Falc existuje od roku 1991 vládní *Komise pro konverzi* složená ze zástupců ministerstev. Hlavním koordinátorem komise je zástupce ministerstva vnitra a sportu. Cílem komise je vytvářet cílené programy a finanční modely, zpracování územních studií a regulačních plánů pro konkrétní vojenské prostory. Od roku 1991 do roku 2002 bylo v této souvislosti přímo investováno 650 mil. euro. Z toho bylo 420 projektů o částce 271 mil. euro podpořeno ze zemského programu konverze. V roce 2003 vznikla *Rozvojová agentura země Porýní Falc*, která se zaměřuje na metodickou pomoc a podporu komunálních a regionálních projektů, zejména armádních a drážních objektů. Pomáhá regionům a obcím volit postupové kroky a optimální strategie k získání financí a dosažení cílů jak pro obec, tak investora.

Francie

Po Německu a Velké Británii je Francie druhá až třetí země Evropy s největším počtem starých průmyslových, vojenských a jiným způsobem nevyužívaných území. Francouzští odborníci mohou své zkušenosti s přípravou revitalizace, financováním a následným využíváním brownfields prokázat praxí již od 70. let 20. století. Své programy mají vždy výborně připravené, vycházejí z dotazníkových šetření, pečlivých analýz podmínek a začlenění nevládních organizací do plánovacího procesu. Na Ministerstvu kultury byl zpracován v roce 1983 k seznamu nemovitých kulturních památek také dodatkový seznam památek industriálního období. Tím bylo zachráněno stovky těchto objektů. Také se zvedl velký zájem o tyto stavby na úrovni měst, obcí i zájmových a občanských sdružení. Ta se začala zabývat novým možným využitím těchto staveb s ohledem na místní požadavky a podmínky.

Ve Francii existuje databáze BASIAS, ve které je kolem 400 000 lokalit, které je s ohledem na předchozí využití potenciálně kontaminováno.

Do roku 1997 byly na 3 735 lokalitách provedeny sanační práce, čímž byla kontaminace částečně nebo plně odstraněna, na dalších lokalitách byly zahájeny práce. Francie má tedy zkušenosti v odstraňování zátěží (Kyselka, Szczyrba, Kuda, Smolová, 2006).

6 ZÁVĚR

Brownfields jsou budovy s pozemky ležící v urbanizovaném území, které ztratily své původní využití. Často jsou spojeny s problematickými majetkoprávními vztahy, existující nebo předpokládanou ekologickou zátěží, špatnými vlivy na veřejnost a zvýšenými riziky spojenými s investicemi do těchto lokalit. To jsou také důvody, proč investoři často upřednostňují greenfields před brownfields. Ale zdroje jsou omezené a zábor volné půdy nelze provozovat do nekonečna. Proto je nutné se regenerací brownfields zabývat. Celý proces regenerace brownfields je v České republice velice zdlouhavý. Aby došlo k upřednostnění před výstavbou na zelené louce a k ztraktivnění objektů pro investory, vznikla Národní strategie regenerace brownfields. Ačkoliv s sebou nese revitalizace brownfields jistá rizika, mohou být dopady nezregenerovaných brownfields pro společnost často mnohem horší. Jak už bylo řečeno, největší úspěch na revitalizaci do budoucna budou mít objekty, které se nachází v atraktivních lokalitách, mají minimální ekologickou zátěž a vyřešené majetkoprávní vztahy.

Cílem této diplomové práce bylo řešení revitalizace konkrétních ploch průmyslových a armádních brownfieldů. Pro tyto účely byly vybrány objekty bývalé sklárny v obci Lenora a areál bývalých kasáren U Sloupu ve Vimperku.

Bývalá sklárna v Lenoře má velký rozvojový potenciál. Regenerace lokality by byla žádoucí zejména pro obec nejen z důvodu vzniku nových pracovních míst. Investory může odradit značná zchátralost budov a ekologická zátěž areálu. Můj návrh revitalizace má dvě varianty. Pokud by se nadále pokračovalo v průmyslové činnosti a obnovil by se provoz sklárny, zhoršila by se kvalita ovzduší, zvýšila by se hladina hluku a v neposlední řadě by došlo k nárůstu dopravy. Tím pádem by nebyla regenerace efektivní. Druhá varianta se ukázala jako nejefektivnější způsob využití těchto objektů. Jedná se o příležitosti pro cestovní ruch, služby a obchod.

Bývalý areál kasáren U Sloupu se těší veřejnému zájmu k regeneraci. V rozsáhlém areálu se již nachází obchod, služby, drobná nerušící výroba, restaurace, ubytování apod. V práci je podrobně popsán návrh bytové Rezidence U Sloupu. Tento záměr je umístěn v atraktivní lokalitě v blízkosti Vimperka. Je zaměřen na vytvoření bydlení v klidném a tichém prostředí, poskytnutí vysokých životních standardů ve venkovském prostředí. Problém vznikl v části, která patřila městu Vimperk a nyní má nového majitele a dalšího zájemce. Tento brownfield má dle mého názoru velkou

šanci na úspěšnou revitalizaci, otázkou jsou zde nevyřešené vlastnické vztahy, které celý proces brzdí.

Brownfields a jejich problematika nejsou problémem jen u nás, ale problémem celosvětovým. Již několik desetiletí je mu věnována velká pozornost a to zejména ve vyspělých státech. Každý stát si v průběhu let při řešení problematiky vytvářel vlastní postupy a programy, ze kterých si může Česká republika brát příklad či některé nástroje osvojit.

7 POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE

LITERATURA

Aktualizace rozboru udržitelného rozvoje území ORP Prachatice. Praha a České Budějovice: Atelier Charvát, s.r.o a GEFOS a.s, 2012.

BÁRTA, J.: *Tvář naší země - krajina domova*. Vyd. 1. Lomnice nad Popelkou, Studio JB, 2005, 80 s. ISBN 80-86512-29-02.

BENDOR, T. K., S. S. METCALF a M. PAICH.: *The Dynamics of Brownfield Redevelopment.Sustainability*. 2011, č. 3.

BŘICHNÁČ P. a M. KYNČLOVÁ: *Revitalizace brownfield jako inteligentní volba růstu v USA*. Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 2006, Praha

DANIELS T. L. a K. DANIELS: *The environmental planning handbook: for sustainable communities and regions*. Chicago: Planners Press, American Planning Association, c2003, xxii, 524 s. ISBN 188482966x.

DONATI, A, C ROSSI a C BREBBIA: *Brownfield sites II: assessment, rehabilitation and development*. Boston: WIT Press, 2004, 322 p. ISBN 18-531-2719-1

DRKOŠOVÁ, M.: Brownfields a jejich opětovné využití ve městě Brně. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2005, roč. 8, č. 4.

Environmentální aspekty využití bývalých vojenských území z pohledu mezinárodní spolupráce. *Sborník České Geografické Společnosti*. 1998, roč. 103, č. 3.

FERBER, U., P. NATHANAIL a kol.: *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields*, 2006

FUCHS, M.: Armáda vydá Vimperku pozemky. *Prachatický deník*. 2013.

FUCHS, M.: Čas vypršel, další čekání nic nevyřeší, řekli a dům prodali. *Čas vypršel, další čekání nic nevyřeší, řekli a dům prodali*. 2015, č. 26.

FUCHS, M.: Město se bude po roce znovu snažit prodat dům U Sloupů. *Prachatický deník*. 2014, č. 144

GRULICH, T. a I. GARDOŠ: Brownfieldy v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou Czech Invest. *Urbanismus a územní rozvoj*. Ročník XII, č. 6.

HOLLANDER, J. B: *Polluted & dangerous: America's worst abandoned properties and what can be done about them*. Burlington: University of Vermont Press, c2009, xvi, 312 s. ISBN 978-1-58465-719-4.

Hospodářské noviny. Schott postavil novou sklárnu na zelené louce. *Celostátní deníky*. 1997.

HURNÍKOVÁ, J.: Brownfieldy a územní rozvoj. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2009, XII, č. 6.

Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů: sborník z Kulatého stolu konaného v rámci konference proREGIO 2008 ve dnech 11.-12. listopadu 2008 v Brně. Vyd. 1. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2008. ISBN 978-808-6684-567.

IVERSON M. A., E. P. HOLMES a A. A. BOMKE: Development and use of rapid reconnaissance soil inventories for reclamation of urban brownfields: A Vancouver, British Columbia, case study. *Canadian Journal of Soil Science*. 2012, vol. 92, issue 1, s. 191-201. DOI: 10.4141/cjss2010-029.

JACKSON, J. B: *Brownfields snadno a lehce*. VŠB-TU Ostrava, FAST: IURS Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o. s, 2004.

JACKSON, J: Urban Sprawl. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2002, roč. 5, č. 6.

JANOUSH, V: Do kasáren se nastěhují podnikatelé. *Mladá fronta Dnes*. 2004, roč. 15, č. 48.

JANOUSH, V: Majitele sklárny určí až soud. *Mladá fronta Dnes*. 2009, roč. 20, č. 104.

JANOUSH, V: Kasárna ožívají díky podnikatelům. *Mladá fronta Dnes*. 2004, roč. 15, č. 154.

JANOUSH, V: Vimperk prodává budovy kasáren. *Mladá fronta Dnes*. 2005, roč. 16, č. 263.

JUNGVIRT, Z: Armáda stále uvažuje o opuštění vojenských objektů U Sloupu. *Listy Prachaticka*. 1999.

JUNGVIRT, Z: Armáda předá kasárna. *Regionální deníky: Jihočeský kraj*. 2002.

JUNGVIRT, Z: Převod kasáren má jasná pravidla. *Listy Prachaticka*. 2002.

KADEŘÁBKOVÁ, B. a M. PIECHA: *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

KOLEKTIV AUTORŮ: *Člověk, stavba a územní plánování 4*. Praha: Ediční středisko ČVUT v Praze, 2010. ISBN 978-80-01-04538-1.

Kolektiv autorů: *Člověk, stavba a územní plánování 5*. Praha: ČVUT v Praze, Fakulta stavební, 2011. ISBN 978-80-01-04753-8.

KOLEKTIV AUTORŮ: *Trasy industriálního dědictví. Cestovní ruch a kulturní dědictví*. Ústav územního rozvoje Brno. 2009

KOLEKTIV PRACOVNÍKŮ FŽP: *Metodika revitalizace území pro hospodářský, sociální a environmentální rozvoj v postižených regionech*. Ústí nad Labem: Fakulta životního prostředí Univerzita J.E. Purkyně, 2009.

KOUTSKÝ, J.: *Staré průmyslové regiony - vývojové tendence, možnosti rozvoje*. V Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně, 2011, 125 s. ISBN 978-80-7414-440-0.

KUNC, J. a P. TONEV: Funkční a prostorová diferenciacce brownfields – příklad města Brna. *Regionální studia*. 2008, č. 1

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

Listy Prachaticka: Budoucnost skláren s podporou obce Firma Schott má v zásobě několik. *Regionální deníky - Jihočeský kraj*. 1996.

LÍŠKOVÁ-DVOŘÁKOVÁ, Z: *Správa k problematice Brownfields*. České Budějovice: KSR, EF, JČU, 2010

LÖW, J.: *Krajinný ráz*. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce, 2003, 552 s. ISBN 80-863-8627-9.

MALIENE, V., WIGNALL, L. & MALYS Malys, N.: Brownfield Regeneration: Waterfront Site Developments in Liverpool and Cologne, *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management*, 2012. 5-16.

MALOTA, R.: Vimperk požádal o převod kasáren. *Mladá fronta Dnes*. 2001, roč. 12, č. 57.

MANSFELDOVÁ, Alena: *Problematika Brownfields v rozvojových programech sídel*. Stavební fakulta ČVUT v Praze. 2014.

MÁNEK, J.: *Strategický plán rozvoje města Vimperk pro období 2009 – 2014*. Vimperk: Tychon, v. v. i., 2008.

Město, region a velké průmyslové zóny: *[sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009]*. 1. vyd. Brno: Ústav územního rozvoje, 2010, 61 s. ISBN 978-80-87318-08-9.

NOVÁČEK, T: Armáda předá kompletní kasárna. *Mladá fronta Dnes: Jižní Čechy*. 2002, roč. 13, č. 83.

PIXOVÁ, M.: ZKUŠENOSTI S REVITALIZACÍ „BROWNFIELDŮ“: Rešerše přístupů k revitalizaci strukturálně postižených městských částí (část 2 situační analýzy pro Jaroměř). *Centrum pro výzkum a inovaci v sociálních službách*, 2014.

POKORNÝ, P.: Vojáky ve Vimperku vystřídají podnikatelé. *Právo*. 2004, roč. 14, č. 48.

PRÁVO: Sklárna v Lenoře zůstává zavřená. *Celostátní deníky*. 2000.

Rešerše obdobných realizovaných projektů: Rozvojová strategie bývalého vojenského areálu Velká Hleďsebe Projekt MISTER, INTERREG IIIB, program. Karlovy Vary: STROHMER s. r. o., 2007.

RYDVALOVÁ, P. a M. ŽIŽKA: Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields. *Politická ekonomie*. 2006, č. 5.

SLACH, O., B. MARKOVÁ a M. HEČKOVÁ: *Továrny na sny: Základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví*. Plzeň: Triangl,a.s., 2013. ISBN 978-809-0567-139.

STALMACHOVÁ, B.: *Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů: Best practices in brownfield management. Part B*. 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Hornicko-geologická fakulta, 2012, 179 s. ISBN 978-80-248-2797-1.

SÝKORA, J.: *Územní plánování vesnic a krajiny: urbanismus 2. 2.*, přeprac. vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2002, 226 s. ISBN 80-010-2641-8.

TAKÁČ, F.: *Rozbor udržitelného rozvoje území ORP Vimperk*. Vimperk: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování, 2012.

ÚŘAD PRÁCE V PRACHATICÍCH: *Zpráva úřadu práce v Prachaticích o situaci na trhu práce za rok 2007*. Prachatice, 2008.

VANÍČEK, I.: *Výstavba na Brownfields – Význam identifikace lokality a první fáze geoenvironmentálního průzkumu pro ocenění jejich využitelnosti*. Udržitelná výstavba, ČVUT v Praze, Fakulta stavební, Praha, 2005

VRÁBLÍK, P.: *Regenerace Brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace*, 2009. ISBN 978-80-7414-197-3.

VYŠKOVSKÁ, M.: *Využití francouzského přístupu pro regeneraci brownfields v ČR*. In Klímová, V., Žitek, V. (eds.) XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků. Brno: Masarykova univerzita, 2013. s. 237–243. ISBN 978-80-210-6257-3. DOI.

ZIMMELOVÁ, L.: Kasárna promění ve víkendové byty. *Mladá fronta Dnes*. 2008, roč. 19, č. 239.

INTERNETOVÉ ZDROJE

CZECHINVEST: *Národní datábase brownfieldů* [online]. 1994 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/>

CZECHINVEST: *Národní strategie regenerace brownfieldů | CzechInvest* [online]. 2008 [cit. 2014-12-02]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

CZECHINVEST: *Agentura pro podporu investic a podnikání* [online]. 1994 [cit. 2015-02-04]. Podnikatelské nemovitosti - Brownfieldy. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>

Lenora - Sanace areálu. In: *Česká inspekce životního prostředí* [online]. 2006 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: http://www.cizp.cz/685_Lenora-sanace-arealu

ČÚZK: *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2015 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J.: *Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR: metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů*. Regionální environmentální centrum. [online]. 2003 [cit. 2015-01-01] Dostupné z: http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf

Charakteristika kraje. *Český Statistický Úřad: Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích* [online]. 2015 [cit. 2015-02-27]. Dostupné z: http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_kraje

Charakteristika Jihočeského kraje. *Metodická podpora regionálního rozvoje* [online]. 2014 [cit. 2015-02-27]. Dostupné z: <http://www.regionalnirozvoj.cz/index.php/jihocesky-kraj.html>

Charakteristika okresu Prachatice. *Český Statistický Úřad: Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích* [online]. 2015 [cit. 2015-02-27]. Dostupné z: http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_pt

KURÁŽ, V.: *Nové využití brownfields a ochrana půd v ČR* [online]. Výstavba na brownfields. Katedra hydromeliorací a krajinného inženýrství, FSv, ČVUT v Praze [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: http://www.udrzitelnavystavba.cz/WP1_papers/14_Kuraz.pdf

Lenora: *Eleonorenhain* [online]. 2007 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z: <http://generator.citace.com/dok/h8X5SP031lqYST5C>

Lenora: *Města, obce a vesnice v ČR* [online]. [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.obce-mesta.info/obec.php?id=Lenora-550353>

Lenora: *Regionální Informační Servis* [online]. 2014 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=550353>

Ministerstvo průmyslu a obchodu: *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. Praha 2008 [cit. 2015-01-01]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

Národní databáze brownfieldů: *CzechInvest* [online]. 1994 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/>

Německá firma Schott Zwiesel hodlá v Čechách postavit novou sklárnu: In: *Hospodářské noviny* [online]. 1996, 2001 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://archiv.ihned.cz/c1-892387-nemecka-firma-schott-zwiesel-hodla-v-cechach-postavit-novou-sklarnu>

Okres Prachatice: Regionální agrární komora Jihočeského kraje [online]. 2014 [cit. 2015-02-27]. Dostupné z: <http://www.rakjk.cz/prachatice/charakteristika.html>

Place North West [online]. 2015 [cit. 2015-04-22]. Dostupné z: <http://www.placenorthwest.co.uk/>

PLANETA odborný časopis pro životní prostředí, *Regenerace Brownfields* [online] Ročník XV, číslo 3, 2007. [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)

Problematika brownfields [online]. ČVUT v Praze, Fakulta stavební, Katedra urbanismu a územního plánování, 2010 [cit. 2014-12-02]. Dostupné z: http://people.fsv.cvut.cz/~k127/K_O/UUPS/UUPS_AM_06.pdf

PŘIBYL, T.: Z bývalé vrátnice U sloupu bude soukromý byt. *Internetový deník Prachaticko news* [online]. 2010 [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.prachatickonews.cz/zpravy/zpr1932.htm>

Rezidence U Sloupu [online]. 2015 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z:
<http://www.rezidenceusloupu.cz/>

Statistiky: Počty obyvatel v obcích. *Ministerstvo vnitra České republiky: Efektivní veřejná správa* [online]. 2015 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatel-v-obcich.aspx>

Sumava.eu: *Vimperk* [online]. 2015 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.vimperk.eu/index.php/vimperk>

8 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1: Brownfields dle předchozího využití

Tabulka 2: Souhrnná SWOT analýza pro okres Prachatice

Tabulka 3:SWOT analýza obce Lenora

Tabulka 4:SWOT analýza obce Vimperk

Tabulka 5: Srovnání greenfields a brownfields z pohledu investora

Tabulka 6: Přehled majitelů lenorské sklárny

Graf 1: Brownfields dle předchozího využití

Graf 2: Předchozí využití brownfields v Jihočeském kraji

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Objekt Sklářny Lenora

Obrázek 2: Areál kasáren U Sloupu

Obrázek 3: Objekt Rezidence U Sloupu

Obrázek 4: Vymezení okresu Prachatice

Obrázek 5: Vymezení zájmových obcí

Obrázek 6: Plánek Lenory z roku 1945

Obrázek 7: Sanace areálu Lenora

Obrázek 8: Prostory sklárny Lenora

Obrázek 9: Hutní hala sklárny Lenora

Obrázek 10: Budoucí Rezidence U Sloupu, Vimperk

Obrázek 11: Návrh projektu Rezidence U Sloupu

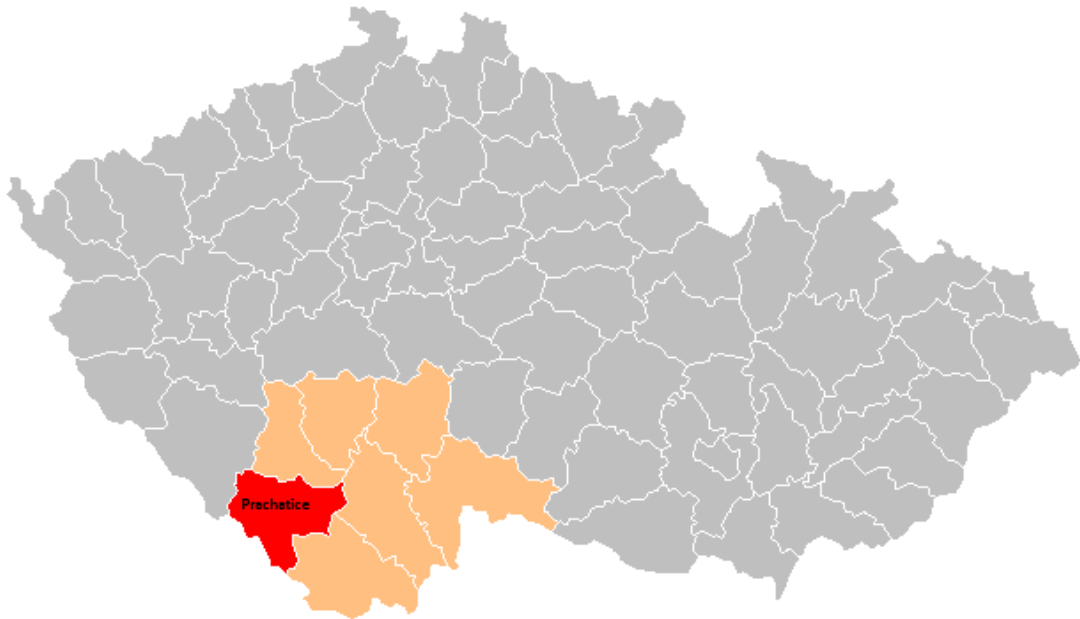
Obrázek 12: Ukázka bytu z Rezidence U Sloupu

Obrázek 13: Vymezení objektu rezidence U Sloupu

Obrázek 14: Albert Dock, Liverpool před revitalizací

Obrázek 15: Albert dock, Liverpool v současné době

Obrázek 4: Vymezení okresu Prachatice



zdroj:http://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Prachatice#/media/File:Okres_prachatice.PNG

Obrázek 5: Vymezení zájmových obcí



<http://mesta.obce.cz/vyhledat2.asp?okres=3306>

Tabulka 5: Srovnání greenfields a brownfields z pohledu investora

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

Poznámka: + silná stránka, - slabá stránka

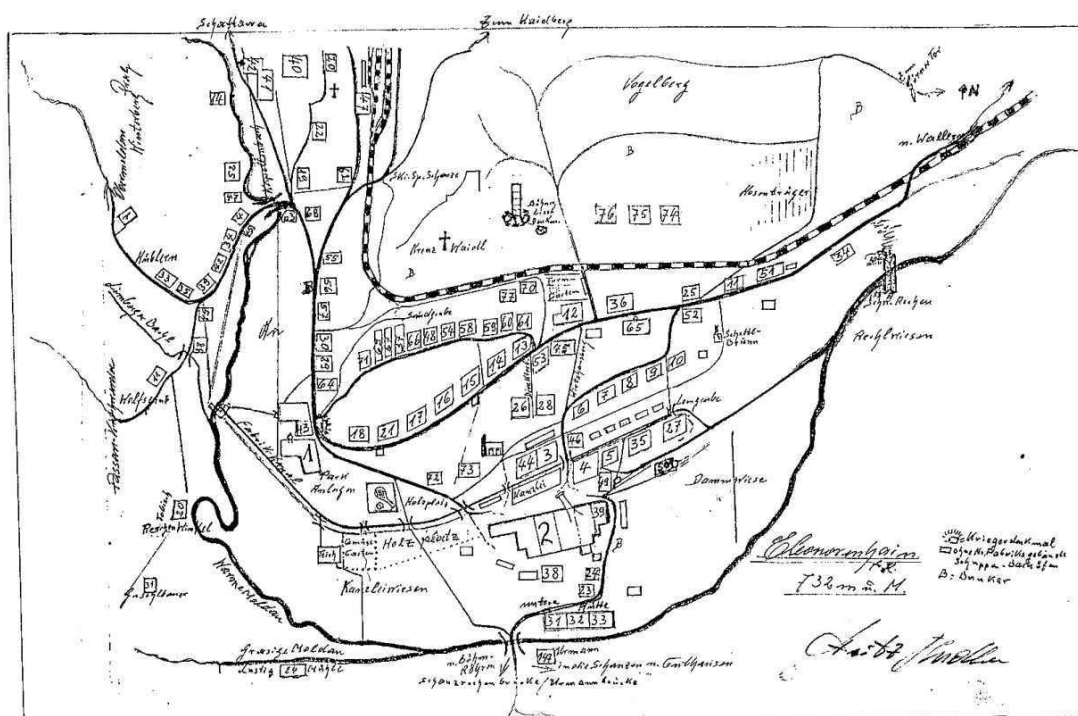
(Rydvalová, Žižka, 2006)

Tabulka 6: Přehled majitelů lenorské sklárny

Přehled majitelů lenorské sklárny	
1833-1841	Johann Meyr zakladatel sklárny pod firmou "Johann Meyr"
1841-1862	Wilhem Kralik a Josef Taschek pod firmou "Meyr's Neffen"
1862 - 1877	Wilhem Kralik pod firmou "Meyr's Neffe"
1877-1881	Johan, Hugo, Karl a Heinrich Kralik, synové Wilheima Kralika pod firmou "Meyr's Neffe"
1881	4 dědicové se rozdělili o sklárny, Erben Hugo a Karl převzali Vimperk, Františkov a Nové Hutě, Heinrich a Johann převzali Lenoru a Arnoštov
1911-1911	Heinrich a Johann von Kralik pod firmou "Wilhelm Kralik Sohn", Wilhelm Mathias Kralik byl Heinrichem von Kralik přizván jako spoluvlastník firmy
1986-1910	Byl ještě spolumajitelem sklárny ještě Gottlob von Kralik
1911-1945	Siegfried a Alfons von Kralik pod firmou "Wilhelm Kralik Sohn"
1945-1947	Státní podnik
1947-1993	Státník podnik pod firmou "Sklárny Český křišťál, od 1965 pod oborovým podnikem Crystalex st.p. Nový bor
1993-1994	Šumavské sklárny s.r.o pod firmou "Šumavské sklárny" s.r.o. Lenora
1994-1995	Šumavské sklárny a.s. pod firmou "Šumavské sklárny" a.s. Lenora

zdroj:<http://staralenora.euweb.cz/majitelesklarny.htm>

Obrázek 6: Plánek Lenory z roku 1945



zdroj:<http://staralenora.euweb.cz/planeklenory.htm>

Obrázek 7: Sanace areálu Lenora



zdroj:http://www.cizp.cz/685_Lenora-sanace-arealu

Obrázek 8: Prostory sklárny Lenora



zdroj:http://www.cizp.cz/685_Lenora-sanace-arealu

Obrázek 9: Hutní hala sklárny Lenora



zdroj: http://cs.wikipedia.org/wiki/Lenora#/media/File:Sklarna_lenora.JPG

Obrázek 10: Budoucí Rezidence U Sloupu, Vimperk



zdroj:<http://www.rezidenceusloupu.cz/>

Obrázek 11: Návrh projektu Rezidence U Sloupu



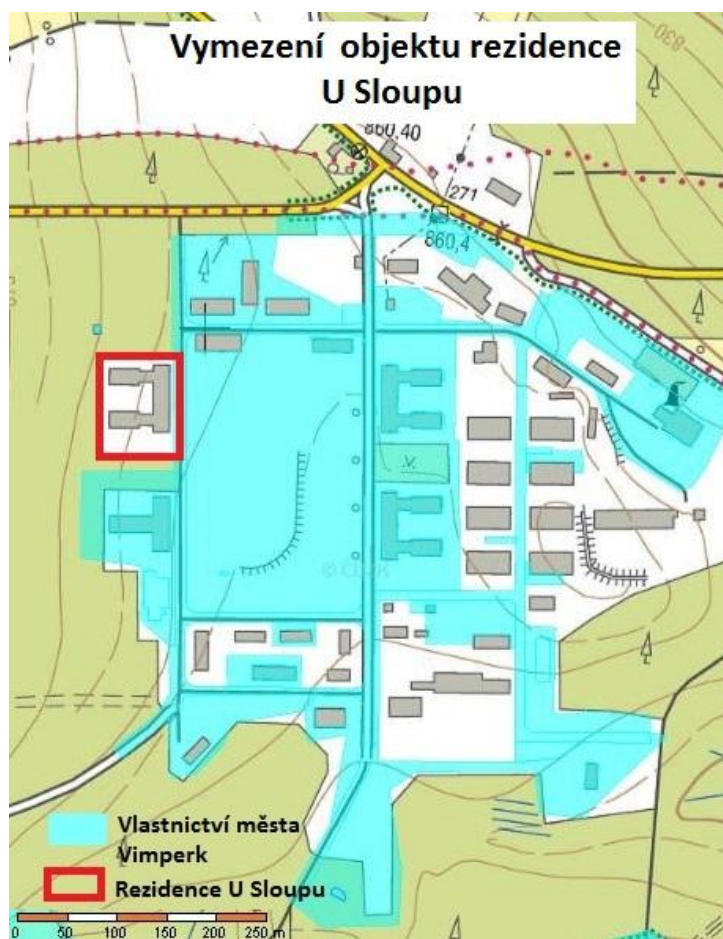
zdroj:<http://www.rezidenceusloupu.cz/>

Obrázek 12: Ukázka bytu z Rezidence U Sloupu



zdroj:<http://www.rezidenceusloupu.cz/>

Obrázek 13: Vymezení objektu rezidence U Sloupu



Obrázek 14: Albert Dock, Liverpool před revitalizací



zdroj: <http://www.placenorthwest.co.uk/>

Obrázek 15: Albert dock, Liverpool v současné době



zdroj: <http://en.wikipedia.org/>