JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4101 Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Agroekologie – Péče o krajinu
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:
Ing. Jana Moravcová, Ph.D.

Autor:
Bc. Milan Dušek

České Budějovice, 2016

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: **2014/2015**

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Bc. Milan DUŠEK**
Osobní číslo:	**Z14354**
Studijní program:	**N4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor:	**Agroekologie - Péče o krajinu**
Název tématu:	**Řešení revitalizace konkrétních ploch průmyslových a armádních brownfieldů**
Zadávající katedra:	**Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:

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., STŘÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M., MARTÉNEK, 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:	**16. března 2015**
Termín odevzdání diplomové práce:	**30. dubna 2016**

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

L.S.

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA studijní oddělení Studentská 13 370 05 České Budějovice

doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 23. března 2015

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 jejich 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 2016 .....

Bc. Milan Dušek

Poděkování:

Děkuji Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, vstřícný postoj, cenné rady a doporučení při konzultacích. Dále bych chtěl poděkovat za ochotu a pomoc při vyhledávání potřebných historických materiálů Pavle Kulišové, Ing. Josefu Kreglovi za poskytnutí pasportů objektů a svým kolegům z odboru výstavby Městského úřadu v Suchdole nad Lužnicí.

Abstrakt:

Tato diplomová práce se zaměřuje na problematiku konkrétního vojenského a průmyslového brownfieldu. V první části práce je vysvětlen pojem brownfield. Dále jsou vysvětleny typy, členění, postupy při mapování, možnosti revitalizace a jejich financování. Druhá praktická část se zaměřuje na konkrétní průmyslový a armádní brownfield na území Jihočeského kraje. Zabývá se jeho historií, současností a možným budoucím využitím.

Klíčová slova:

Brownfields, Suburbanizace, Jihočeský kraj, Revitalizace, Klasifikace.

Abstract:

This thesis is focused on issues of a real, military and industrial brownfield. There is explained the term "brownfield" in the first part of this thesis and then there are described types, classifications, methods of mapping, opportunities of revitalization and their financing. The second part is focused on a real, industrial and military brownfield in the South-Bohemian region, his history and a potential utilization in the years to come.

Key words:

Brownfields, Suburbanization, South Bohemia, Revitalization, Clasification.

Obsah

1. Úvod ... 8
2. Rešerše ... 9
2.1 Vymezení pojmu brownfields ... 9
2.1.1 Vymezení pojmů greenfields a blackfields a suburbanizace ... 10
2.2 Kategorizace brownfields ... 11
2.3 Vznik brownfields ... 15
2.4 Řešení a revitalizace brownfields ... 19
2.4.1 Důvody revitalizace ... 22
2.4.2 Komplikace revitalizace ... 22
2.4.3 Cíle revitalizace ... 23
2.4.4 Brownfields v územním plánování ... 25
2.5 Mapování brownfieldů ... 26
2.6 Finanční zdroje pro revitalizaci brownfields ... 30
3. Materiál ... 32
3.1 Charakteristika Jihočeského kraje ... 32
3.2 Charakteristika okresu Jindřichův Hradec ... 33
4. Metodika ... 36
5. Výsledky ... 38
5.1 Historie a stávající stav areálu bývalého útvaru pohraniční stráže v Suchdole nad Lužnicí ... 42
5.2 Návrh revitalizace objektů bývalého útvaru pohraniční stráže v Suchdole nad Lužnicí ... 48
5.3 Historie a stávající stav bývalého průmyslového areálu v Suchdole nad Lužnicí ... 50
5.4 Návrh revitalizace bývalého průmyslového areálu v Suchdole nad Lužnicí 54
6. Diskuze ... 57
6.1 Způsoby řešení brownfields v západní Evropě ... 58
6.2 Revitalizované areály v České republice ... 60
7. Závěr ... 63
8. Použitá literatura a zdroje ... 65
9. Seznam tabulek a grafů ... 73
10. Seznam obrázků ... 74

1. Úvod

Společnost v civilizovaných státech v současné době prochází významnými společenskými změnami. Jednou z těchto přeměn je i proces spočívající v prostorovém uspořádání měst. Jedná se především o neregulované rozšiřování výstavby měst na úkor znehodnocení zemědělských oblastí s kvalitní úrodnou půdou. Především jde o stavby velkých logistických areálů, nákupních center, ale i bytové výstavby. Z tohoto důvodu se téma opětovného využívání brownfields stává aktuálním. Problém brownfields zaměstnává odborníky z oblastí ekonomie, ekologie, demografie, urbanismu, veřejné správy a další. V České republice se hojně ve městech vyskytují lokality nebo prostory průmyslového, ale i neprůmyslového charakteru, které nejsou nikterak nebo jen minimálně využívány. Znovuvyužitím těchto opuštěných areálů je nutno se zabývat i z pohledu ochrany životního prostředí, udržitelného rozvoje, ochrany městské i mimoměstské krajiny, ale i kvality života. Zároveň musíme mít na zřeteli i ekonomické a sociální hledisko. Jednotlivé brownfieldy vznikly zánikem podnikatelských subjektů především v zemědělském nebo průmyslovém odvětví, ale také restrukturalizací armády s následkem zániku vojenských posádek a jejich odchodem z vojenských areálů. Neutěšený stav těchto areálů je zásadní překážkou pro rozvoj města a také směrem ke kvalitě života. Rekonverze nebo revitalizace brownfields pozitivně mění pohled občanů ale i návštěvníků města na uvedenou lokalitu a zároveň nabízí podnikatelům realizaci svých vlastních záměrů. Zásadní otázka je „jaké využití areál může poskytnout a může se stát příležitostí pro rozvoj dané lokality“. Příprava a realizace revitalizace brownfields vyžaduje důkladnou spolupráci všech složek účastnících se přípravy a pak i samotné realizace projektu. V mnoha případech se jedná o dlouhodobý proces, který se neobejde bez problémů.

Diplomová práce v teoretické části seznamuje s termíny souvisejícími s problematikou brownfields. Jsou zde vysvětleny základní pojmy, charakterizována typologie, vznik, revitalizace a možnosti financování. V praktické části se práce zabývá brownfields v Suchdole nad Lužnicí. Jedná se o bývalý vojenský útvar pohraniční stráže a bývalý průmyslový areál. Práce uvádí současný stav, historii a je zde uvedena eventualita využití areálu v budoucnosti.

2. Rešerše

2.1 Vymezení pojmu brownfields

Po změně společenského systému v devadesátých letech v zemích střední a východní Evropy dochází k přehodnocení jak zemědělských půd, tak pozemků v intravilánech obcí, které ztratily své předchozí využití. Vývoj po roce 1990 přinesl řadu změn ve struktuře sídel, zejména pak v charakteru výrobních území tradičních průmyslových měst. Nové vlastnické vztahy a nové tržní prostředí vedly ke kolapsu mnoha výrob, které byly nahrazovány všemi možnými aktivitami. Plochy v intravilánu měst, dlouhodobě určené územními plány pro výrobu, tak v mnoha případech odumírají a stávají se zdrojem obtíží hospodářského, sociálního a ekologického rázu. Vznikají území, pro které se vžil termín brownfield (Vráblík, 2009).

Na území České republiky se nachází velké množství objektů – staveb, které můžeme souhrnně nazvat pojmem brownfields. Tento urbanistický termín označuje opuštěná území s rozpadajícími se budovami (obytnými, dopravními, průmyslovými, zemědělskými nebo pro vojenské účely). Tato území se ocitla uvnitř urbanizované plochy, protože byla v minulých obdobích pohlcena potřebou rozvoje osídlení měst, případně obcí (Kučerová, 2014).

„Brownfields“, resp. „brownfield sites“ jsou staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské (devastované armádní činností na bývalých vojenských základnách a v dalších vojenských prostorech) i další plochy a budovy ve volné krajině. V členských státech Evropské unie jsou brownfields všeobecně považovány za obvykle v minulosti zastavěné různě rozsáhlé lokality, které jsou dnes především z ekonomického hlediska z řady důvodů nedostatečně využity (Šilhánková a kol., 2006).

Všeobecně platná definice brownfieldu v současné době neexistuje. V podstatě jde o části urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci, jsou opuštěné a málo využívané, často obsahují ekologickou zátěž.

Mezi brownfieldy se řadí (dle LEPOB):

- nefunkční průmyslové a zemědělské stavby a areály
- opuštěné vojenské prostory
- území zdevastované těžbou nerostných surovin či skládkováním odpadů
- opuštěné nebo nevyužívané železniční a jiné dopravní plochy

- opuštěné nebo nevyužívané objekty a areály občanské vybavenosti (nákupní střediska, administrativní budovy, školy, úřady, zdravotnická střediska a nemocnice, věznice, kulturní domy, kina, letní kina, hřiště, stadiony aj.)
- rezidenční lokality (Hurníková, 2009)

Nejobecněji definuje brownfields Evropská unie a to jako „pozemky nebo stavby, které byly postiženy předchozím užíváním, jsou zpustlé nebo nevyužité. Nachází se především v urbanizovaných územích, mají větší rozlohu a nesou si ekologickou zátěž. K jejich znovuvyužití je obvykle třeba veřejná intervence“ (Dorsey, 2003).

Oliver a kolektiv (2005) nám nabízí definici termínu brownfields ve vybraných evropských zemích.

Tabulka 1: Definice termínu brownfields ve vybraných evropských státech

Země	Definice	Zdroj dat
Belgie - Flandry	Opuštěné nebo nevyužívané průmyslové lokality s aktivním potencionálem pro rozvoj, kde je ale přestavba komplikována reálným nebo potencionálním znečištěním životního prostředí.	Ministerstvo územního plánování a bydlení
Belgie - Valonsko	Místa, která byla dříve využívána k hospodářským činnostem, a kde je současný stav v rozporu s efektivním využíváním půdy.	Generální ředitelství přírodních zdrojů a životního prostředí
Holandsko	Zastaralé průmyslové lokality.	Ministerstvo pro hospodářské záležitosti
Německo	Budovy a areály v centrech měst, které nejsou využívány a vyžadují sanaci a rekonstrukci.	Federální agentura pro životní prostředí
Francie	Původně rozvinutá lokalita, která je dočasně nebo definitivně opuštěná a pro další využití potřebuje být regenerována. Může být znečištěna.	Ministerstvo pro životní prostředí
Švédsko	Dříve užívané území, které musí být revitalizováno před navrácením do přírody.	C. Egelstig (JMAB)
Velká Británie	Původně rozvinutá oblast – oblast, která je nebo byla obsazena trvalou strukturou (s výjimkou zemědělských a lesnických budov) a napojená na pevnou strukturou.	Planning Policy Guidance 3 - Housing

Oliver a kol. (2005), vlastní úprava

2.1.1 Vymezení pojmů greenfields a blackfields a suburbanizace

Suburbanizace má řadu kritiků, používají se slova „urban sprawl“ (česky „roztahování/rozléhání měst“), „urbánní kaše“ nebo sídliště na „ležato“. Suburbanizace je obecně chápána např. jako rozrůstání měst, zvětšování jejich zastavěného území, stěhování obyvatelstva a jeho aktivit (rezidenčních, komerčních) z jádrového města na jeho okraj, zpravidla na území jiné obce, jako srůstání dříve samostatných obcí. Jako jeden z argumentů proti suburbanizaci posledního dvacetiletí bývá zmiňován viditelný nárůst zastavěných ploch v zázemí Prahy a některých krajských měst a tím související úbytek zemědělské půdy (Tunka, 2012).

V roce 2006 byl úbytek půd pro osidlování a dopravní infrastrukturu odhadován na 16 hektarů za den a množství zakrytého povrchu 243m^2 na jednoho obyvatele, což je nad průměrem hodnot zemí Evropské unie. Celkový úbytek zemědělské půdy od roku 2000 do roku 2012 činil 53 254 ha většinou té nekvalitnější zemědělské půdy (agris.cz, 2013).

Rezidenční i komerční suburbanizace v posledních 10 – 15 letech významně sílí. Tento trend bude pokračovat zřejmě i následujících letech, o čemž svědčí řada rozestavěných projektů v mnoha suburbánních obcích i v současnosti rostoucí počet mladých rodin s dětmi, které představují hlavní typ domácností stěhujících se do suburbánního bydlení (Ouředníček a kol., 2013).

Expandující nároky konzumního způsobu života ve městech proměňují evropskou krajinu v bojiště o rozšiřování intenzivně urbanizovaných prostorů, uskutečněné na úkor obdělaných ploch i posledních zbytků divočiny málo pozměněné přírody způsobem, který je fakticky ornamentní válkou o organizaci prostoru (Löw a kol., 2001).

Greenfield je urbanistický termín označující území, které dosud nebylo zastavěno a je využíváno jako zemědělská půda nebo jde o ryze přírodní plochy. Termín greenfields není v české odborné terminologii příliš častý, běžně se užívá spojení zelená louka (např. stavby na zelené louce) (rozvoj.krkonose.eu, 2012).

Blackfields jsou lokality vyznačující se extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanace těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí (ekopolitika.cz, 2003).

2.2 Kategorizace brownfields

Brownfieldy je možné rozdělit do kategorií, které pomohou pochopit, o jaký druh problému se jedná. Je například možné rozdělit brownfieldy do kategorií dle jejich původního využití, dle jejich velikosti, zastavěnosti, struktury, vlastnictví atd. Co je ale nejdůležitější je pochopení jaký rozvojový potenciál jednotlivý brownfield má.

Hlavní důvod proč brownfieldy rozdělujeme do kategorií, protože chceme vědět, jaké mají šance na nové využití (Jackson a kol., 2010).

- Podle projektu CABERNET NETWORK je lze dělit do následujících kategorií:
- „A“ – plochy, které jsou pro potencionální investory atraktivní, nepotřebují pro nové využití žádnou podporu ani intervenci z veřejných prostředků. Jde o atraktivní lokality, většinou v centru velkých měst. Problém kontaminace zde není dominantní, neodrazuje investory. Většinou jsou to plochy kontaminací nezatížené, na druhé straně je ovšem důležitá také lokalita. Např. silně kontaminovaná plocha v centru Prahy bude jistě pařit do této skupiny, na druhé straně lokalita po ekologické stránce zcela nezatížená, která se nachází na periferii, nebude často bez výrazné dotace využitelná. Stejně tak tomu může být u lokalit nacházejících se v centru menších měst, které leží mimo zájmovou oblast investorů.
- „B“ – lokality vyznačující se průměrným potenciálem nového využití pro investory. Jsou to plochy buď se střední ekologickou zátěží, nebo nacházející se v méně atraktivních lokalitách. Většinou budou vyžadovat menší zásah z veřejných prostředků (např. odstranění ekologických problémů).
- „C“ – lokality, které bez výrazné intervence veřejných prostředků nejsou využitelné. Jde o silně kontaminované plochy v lokalitách pro investory neatraktivních. Na tyto plochy se musí v budoucnosti zaměřit největší pozornost. Předpokládáme, že pro znovuoživení těchto ploch budou využity i prostředky z EU.

Obecně tedy lze uvést, že brownfieldy v Praze a dalších 11 velkých městech budou převážně patřit do skupiny „A“. V malých městech a obcích tyto plochy bez ohledu na jejich zátěž, stejně jako bývalé vojenské újezdy a zemědělské brownfieldy budou z velké části patřit mezi „C“ brownfieldy (Vráblík, 2009).

Druhý přístup předpokládá, že informace nejsou komplexní a vychází z obecně dostupných informací zejména ze způsobu jejich využití. Je rozlišeno pět hlavních kategorií, které jsou dále členěny podle dalších hledisek.

Armádní brownfields jsou území, které souvisí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a s rušením vojenských posádek Armády České republiky. V červnu roku 1991 byl dokončen odsun příslušníků bývalé Sovětské armády. Po nich zůstaly zčásti použité a vybavené a z části vybydlené a zdevastované bytové domy.

Samostatnou položku zásadní důležitosti tvoří vlastní vojenské prostory, jejichž dalšímu využití brání nejen kontaminace jednotlivých složek životního prostředí, ale také přítomnost nebezpečných vojenských látek a materiálů, včetně munice (Šilhanová, 2006).

Zemědělské areály jsou nejčastějším typem brownfieldů v České republice. Zemědělství v České republice prošlo v průběhu politicko-ekonomické transformace po roce 1989 velkými změnami – od snížení objemu zemědělské produkce, přes vlastnické změny zemědělské půdy a zemědělských podniků, přes zapojení do jednotného evropského zemědělského trhu a společné zemědělské politiky až po obecné změny chápání venkovského prostoru a jeho funkcí. Opuštěné a chátrající zemědělské stavby se tak stávají negativním prvkem venkovské krajiny narušujícím krajinný ráz či architektonický charakter venkovských sídel (Skála a kol., 2012).

Sociální brownfieldy jsou obytné části měst a obcí, které se vedle deprivace fyzického prostředí potýkají se sociálním vyloučením a hospodářskou stagnací. Velikost takto postižených území se různí. Mohou zabírat jeden či dva domy v ulici, ale i celé čtvrtě s několika tisíci byty. Stagnace se projevuje špatnými bytovými a hygienickými podmínkami nebo výskytem sociálně patologických jevů. Zanedbanost a zchátralost těchto lokalit snižuje atraktivitu obcí, jejich konkurenceschopnost na trhu nemovitostí, ohrožuje sociální integritu a bezpečnost občanů (Zoubková, 2012).

Velmi rozsáhlý komplex „brownfields“ tvoří zdevastované a dlouhodobě nevyužívané objekty a pozemky, které jsou v blízkosti železniční dopravní cesty nebo na území měst a obcí a jsou dnes v majetku Českých drah, a. s. nebo jsou dány do užívání Správy železniční dopravní cesty. Velkým problémem je to, že celý majetek dodnes není kompletně zinventarizován a ohodnocen, navíc je, vzhledem k nedostatku finančních prostředků, dlouhodobě podudržován. Mnoho budov je v natolik dezolátním stavu, že by měly být určeny k demolici. Pravděpodobná je přítomnost starých ekologických zátěží značného rozsahu, jejichž sanace bude vysoce nákladná (Gremlica a kol., 2003).

Posledním typem brownfields jsou pozůstatky ukončené důlní činnosti a těžby nerostných surovin. Jejich sanace je ekonomicky nákladná a obnova ekosystému časově dlouhodobá (Mansfeldová, 2006).

Brownfieldy lze podle záměru na regeneraci 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 „ozdravění“ 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.

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

- průmyslové areály – včetně logistických a skladovacích aktivit
- komerční zóny – kanceláře a maloobchod
- rezidenční
- smíšené aktivity – maloobchod, komerce a bydlení
- 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 nichž jsou jiné rozvojové aktivity zakázány (Vráblík, 2009).

2.3 Vznik brownfields

Počátek vzniku prvních brownfields v České republice je spojen se změnou politických a hospodářských podmínek po roce 1989, kdy došlo k výrazným makroekonomickým změnám. Docházelo především ke změnám charakteru výrobních území, kdy špatná ekonomická situace velkých průmyslových podniků byla spojena se ztrátou tradičních trhů. Nastal výrazný útlum průmyslové výroby a došlo k přesunu pracovníků z výrobní sféry do oblasti služeb (Drkošová, 2005).

Velmi důležitým faktorem pro vznik brownfields je transformace zemědělské výroby. Velké množství zemědělských brownfields je pozůstatkem kolektivizace zemědělství, vedoucí k postupnému chátrání a zániku hospodářských stavení a usedlostí někdejších soukromých hospodářů i církevních statků, dnes už především útlumu zemědělské produkce spojené s opuštěním dříve rozsáhlých hospodářských areálů.

Mnoho rezidenčních brownfields vzniklo v důsledku měnících se majetkoprávních poměrů, kdy nový majitelé (restituenti, spekulanti, banky, atd.) neměli dostatečný kapitál na obnovu zanedbaných domů, nebo nebyla obnova rentabilní z důvodu nízké poptávky po bydlení či nemovitostech v dané lokalitě. Přetrvávající absence poptávky, nedokonalá legislativa (např. absence účinné právní normy motivující majitele k údržbě chátrajících nemovitostí) a složité majetkoprávní vztahy brání tržní revitalizaci stávajících rezidenčních brownfields a způsobují vznik nových (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, 2011).

Staré průmyslové regiony jsou území se silnou koncentrací obyvatelstva a negativní vývojová orientace takových území s kumulací problémů může mít podstatné celospolečenské dopady (Koutský, 2011).

Brownfield tak jako produkt vzájemných vztahů mezi konkrétní lokalitou, její historií, sociálními a ekologickými procesy představuje určitou zprávu o stavu společnosti (Bjelland, 2002).

Ekonomické následky brownfields

Brownfieldy jsou sice jistým bohatstvím ve smyslu dříve investovaných prostředků, nikoliv však ve smyslu své stávající tržní ceny. Pouhá likvidace brownfieldů, resp. jejich transformace v greenfieldy (zelené louky), může dokonce posílit trendy spojené s poklesem ekonomických aktivit v území, což může vytvořit začarovaný

kruh permanentně se prohlubujících negativních efektů. Optimální řešení problému brownfieldů souvisí s oživením ekonomických aktivit areálů a budov, neboť ty na sebe vážou obyvatelstvo a s ním spojený řetězec dalších činností. Stavba nových objektů na volných plochách je sice zpravidla levnější než varianta přeměny brownfieldů na produkční jednotky, přesto se však může přímá revitalizace brownfieldů z hlediska udržitelnosti územního rozvoje „vyplatit".

Zájem veřejné správy o problematiku regenerace brownfieldů (dříve také nazývaných deprimující zóny) se v Česku začal projevovat na přelomu tisíciletí s probíhající restrukturalizací hospodářství. Složitost a nákladnost postupů spojených s renovací a ozdravěním chátrajících nemovitostí však odrazuje případné investory. Proto je revitalizace brownfieldů podporována z veřejných prostředků (Hurníková, 2009).

V politice územního rozvoje České republiky 2008, ve znění Aktualizace č. 1, jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území: „Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území" (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, 2015).

Kulturní a sociální aspekty brownfields

Staré průmyslové regiony jsou území se silnou koncentrací obyvatelstva a negativní vývojová orientace takových území s kumulací problémů může mít podstatné společenské dopady (Koutský, 2011).

Sociální a kulturní aspekty hrají důležitou úlohu při úspěšnosti projektů jejich regenerace. V procesu rozhodování o vhodném využití území a urbanistickém návrhu pro území brownfields je velmi důležité posoudit místní čtvrť a potenciální dopady projektu na její území a obyvatele. Je to mimořádně důležité, protože území brownfields jsou často historicky úzce propojená se svým okolím a nacházejí se v hustě obývaných městských čtvrtích.

Brownfields mají díky svému vzhledu často negativní image v očích veřejnosti, který navíc mnohdy může znamenat negativní dojem i pro celou čtvrť, zejména když je vznik brownfields doprovázen ztrátou zaměstnání a růstem míry nezaměstnanosti v určitých čtvrtích. Takovýto negativní dojem je potom zřejmou překážkou regenerace území brownfields, ale i regenerace celých čtvrtí. Vnímání tohoto image zvenku je stejně důležité jako jeho vnímání vlastními obyvateli. Cílem projektového týmu proto musí být kultivovat pozitivní image regenerovaného území mezi těmi, kteří budou žít a pracovat na daném území, v zájmu budování pocitu soudržnosti komunity dané čtvrtě. Je všeobecným pravidlem, že negativní image se spojován se špatným vzhledem, chátrajícími budovami a sociálně pejorativním označováním.

Účast veřejnosti na rozhodování není jen projevem demokracie, ale může také přispět ke kvalitě a úspěchu projektů regenerace brownfields a to i při projektech s krátkodobými cíli a i při takových, které si kladou dlouhodobě udržitelné cíle. Účast veřejnosti je pro projekty regenerace brownfields významná a důležitá (Ferber a kol., 2006).

Ekologické aspekty brownfields

Poškození životního prostředí obvykle - ale ne vždy - problematiku brownfields doprovází. Předešlé procesy a využití území totiž často zanechaly nejen na území, ale také na nemovitostech stopy, které ohrožují zdraví nebo životní prostředí. Proto je pak nutné je snadno či složitě odstraňovat.

Průmyslové brownfields jsou často zatížené starými ekologickými zátěžemi, které byly vytvořeny v průběhu celého výrobního cyklu průmyslového provozu. Nejčastěji jde o kontaminaci půdy v areálu např. těžkými kovy, ropnými látkami, apod. Koncentrace kontaminantů představuje zdravotní riziko pro jedince pohybující se v lokalitě i v bezprostředním okolí a hrozí znečištění spodní vody (při absenci izolace) i povrchových vod v důsledku srážkového odtoku, případně záplav (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, 2011).

Otázky a rizika vztahující se k odpovědnosti za ekologické poškození a k nutnosti jeho odstranění vedou k tomu, že se nabyvatelé a investoři hlasitě domáhají jak informací o možném ekologickém poškození, tak prostředků umožňujících jeho odstranění.

Z hlediska územního plánování jde nejen o prevenci rizik uživatelů území a prevenci rizik pro životní prostředí, ale také o ekonomické aspekty umožňující znovuvyužití takového již urbanizovaného území.

V případě čištění určitých ekologických zátěží, které vedly až k poškození podzemních vod, může jít o poměrně dlouhodobý proces odčerpávání škodlivých látek, o proces jejich neutralizace a následné dlouholeté monitorování. Proto informace o případných zdrojích poškození podzemních vod a o pohybu takového znečištění jsou z hlediska jak územního plánování, tak ekonomiky výstavby velmi důležité limity (Jakson a kol., 2004).

Zemědělské aspekty brownfieldů

Problematika lokalit typu brownfield a jejich revitalizace je aktuálním tématem ve vyspělých zemích zhruba od konce 60. let 20. století [MŽP 2005], avšak pozornost je zaměřena především na území industriální v urbánním prostoru, naopak méně je diskutována otázka rurálních lokalit s nízkým investičním potenciálem. Zároveň je problematika dědictví areálů socialistické zemědělské velkovýroby fenoménem postsocialistických zemí a částečně se vymyká zkušenostem EU15 či USA, které mají dlouholeté a bohaté zkušenosti s nástroji revitalizace opuštěných území.

Téma rurálních a zemědělských brownfieldů je na okraji zájmu z mnoha důvodů – omezený investiční potenciál lokalit související často s periferní polohou lokalit, malá velikost areálů (rovnice malý brownfield = menší problém), méně závažná ekologická rizika (ve srovnání s průmyslovými či armádními), malý zájem odborné veřejnosti (geografové, ekonomové, urbanisté). Avšak tyto lokality mohou představovat závažnější zátěž pro rurální regiony, vezmeme-li v úvahu velikost a rozvojový potenciál dotčených obcí. Zemědělské stavby patří k nejvýraznějším dominantním stavbám venkovských sídel a venkovské krajiny a jejich vzhled a stav velmi výrazně ovlivňují architektonický a krajinný charakter.

V krajině České republiky lze hojně pozorovat další typ brownfieldů – historické zemědělské usedlosti (dvory). Jejich zánik byl akcelerován v průběhu 20. století v souvislostech znárodňování majetku, kdy byly historické kontinuální vazby zpřetrhány. V období socialistického zemědělství byly mnohdy tyto lokality necitlivě využívány, přestavovány či extenzivně rozšiřovány o nové hospodářské objekty. V období transformace a restitucí majetku po roce 1989 tak byla řada těchto historických dvorů ve špatném či havarijním stavu.

Zemědělské lokality mohou představovat také závažná rizika plynoucí jednak z předchozí zemědělské činnosti, jednak z aktivit po opuštění zemědělských objektů. Environmentální rizika těchto lokalit jsou většinou ve srovnání s jinými areály (především pak průmyslovými) marginální, avšak i menší environmentální zátěž může v kontextu limitovaného rozvojového potenciálu opuštěných zemědělských areálů znamenat významnou bariéru revitalizace (Skála a kol., 2012).

2.4 Řešení a revitalizace brownfields

Brownfiely nelze řešit bez jejich prostorových, ekonomických, sociálních, environmentálních, technických, nebo územně správních souvislostí. Regenerace brownfieldů je dlouhodobým procesem. Dotýká se mnoha oborů, sektorů a vyžaduje vedení a koordinovaný přístup národní, regionální i místní úrovni (Jackson a kol., 2010).

Hlavními překážkami, které brání opakovanému využití průmyslových brownfields jsou:

- poloha ve městě a vazby na komunikace, zejména dálnice a rychlostní komunikace
- velikost ploch
- složité vlastnické vztahy
- způsob zastavění a kvalita stavebních objektů
- předpokládané ekologické zátěže
- omezení z důvodu ochranných pásem dopravy
- poloha v záplavovém území
- nezbytné respektování využití navrhovaného územním plánem a dlouhodobý proces případných změn využití
- finanční síla výhledových investorů

Hlavní specifika uvolněných vojenských areálů je možné charakterizovat takto:

- neujasněné a nejednoznačné představy o uvolňování vojenských areálů
- většinou rozsáhlejší areály se stavebními objekty v různém stavu údržby

- rozsah objektů je zpravidla větší, než jaký potřebují zájemci, zejména obce a menší města
- pouze velké areály, zejména prostory letišť, jsou vhodné k vytváření strategických průmyslových zón
- značná finanční náročnost jejich revitalizace daná právě plošným rozsahem, počtem a stavem objektů
- skutečnost, že jsou k dispozici až v posledních letech a nebylo tomu tak bezprostředně po r. 1989, řada zájemců využila jiné možnosti a nabídky pro své rozvojové záměry
- případná potřeba odstranění starých ekologických zátěží, o jejímž rozsahu případní zájemci nebo města a obce zpravidla neví žádné podrobnosti
- nutnost poměrně nákladné ostrahy areálů po jejich převedení na obce (MMR, 2009)

Obecně panuje názor, že investoři nemají o brownfieldy zájem. Dlouholeté zkušenosti však dokládají, že investorům je zpravidla lhostejné, zda území bylo v minulosti brownfieldem, nebo se jednalo o greenfield. Investory především zajímá, jestli se pozemek nachází blízko dopravní infrastruktury, nedaleko od dodavatelů a zákazníků, bez majetkových komplikací, s vydaným územním rozhodnutím, s dostatečnou kapacitou technické infrastruktury (elektřina, plyn, voda, kanalizace) a bez ekologických zátěží (Rydvalová a kol., 2006).

Klíčový partneři v procesu revitalizace sídel:

- 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 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, 2006)

Základem pro analýzu rozvojového potencionálu brownfields a pro tvorbu strategie rozvoje jejich regenerace jsou podrobné informace. Při analyzování rozvojového potenciálu brownfields musí být brány v úvahu následující aspekty:

- vnitřní charakteristika území
- podrobná funkční charakteristika (současné i minulé územně plánovací údaje)
- charakteristiky zastavovaného území
- charakteristika sociálního a socio-kulturního prostředí (včetně kulturních přínosů)
- charakteristiky přírodního prostředí (včetně znečištění ovzduší a půdy)
- charakteristiky právního prostředí (včetně územně plánovacích regulativů)
- charakteristiky ekonomiky daného území
- velikost daného území
- vlastnické podmínky
- umístění území ve funkční a fyzické struktuře města
- úloha území v organismu města
- existující rozvojové strategie, plány a programy regenerace brownfields a relevantní subjekty
- vnější podmínky rozvoje (Ferber a kol., 2006)

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.

Brownfieldy jsou také urbanistickým problémem. Tato území blokují rozvojové plochy, 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 (Vráblík, 2009).

2.4.1 Důvody revitalizace

V dnešní době je revitalizace brownfielů velmi aktuálním tématem. Hlavním důvodem, proč hraje významnou roli v ochraně krajiny, je fakt, že jako každá „recyklace“ chrání naše ještě nevyužité zdroje. V případě „recyklace“ brownfieldů je zdrojem volná krajina, která je jedním z nejcennějších vyčerpatelných zdrojů naší planety, který je však málo zdůrazňovaný anebo přímo opomíjený, protože z něj neplynou tak vysoké přímé zisky jako například z prodeje ropy či zemního plynu (Kramářová, 2007).

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 (Donati a kol., 2004).

Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je celkové ozdravění území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení a krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek (Mansfeldová, 2009).

Nutnost komplexního přístupu k řešení fenoménu brownfields v ČR, který z pohledu regionální politiky ohrožuje dosažení vyšší míry sociální a ekonomické soudržnosti na lokální i regionální úrovni, si postupně uvědomovaly i ústřední orgány. Ministerstvo pro místní rozvoj zadalo zpracování pilotních programů týkajících se analýzy a kategorizace brownfields (deskripce, kvantitativní a kvalitativní charakteristika) a možností jejich revitalizace.

Aktivnější v uvedené oblasti je však Ministerstvo průmyslu a obchodu. To zpracovalo prostřednictvím své agentury CzechInvest Národní strategii regenerace brownfields.

Základním cílem Strategie je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfields (Kadeřábková a kol., 2009).

2.4.2 Komplikace revitalizace

Mezi hlavní překážky revitalizace brownfields patří především vlastnické poměry v lokalitě, nerentabilnost revitalizace v dané lokalitě a nedostatek finančních

prostředků. Záměr revitalizace brownfields může být také komplikován různými limity využití území, např. památkovou ochranou objektů brownfields (která znamená specifické požadavky na aktivity revitalizace a zpravidla i vyšší náklady revitalizace), lokalizací ve velkoplošném chráněném území (především CHKO), v záplavovém území, vnitřním lázeňském území, apod. Existence starých ekologických zátěží zpravidla způsobuje citelné navýšení nákladů revitalizace. Potenciál komerční revitalizace můžou snižovat i požadavky vyplívající z územně plánovací dokumentace (např. omezení podlažnosti, poměru zastavěných ploch na pozemku, funkčního využití území, případně velký rozsah disponibilních zastavitelných ploch na „zelené louce“ (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, 2011).

V oblasti společenského vědomí a politické poptávky lze za hlavní překážku považovat nedostatečné stimuly k řešení. Důvodem je na jedné straně společenské podceňování brownfieldů, vnímaných především jako estetický problém bez vědomí všech jejich negativních externalit.

Velkou překážkou jsou již obecně známá obtížná vymahatelnost práva a zdlouhavost povolovacích procesů. Neexistence specifické právní úpravy této oblasti vyžaduje čerpání z mnoha právních norem různých oblastí, takže aplikace práva se stává činnost náročná na kombinaci schopnosti a syntézu.

U procesu regenerace brownfieldů se všeobecně klade důraz na jeho multidisciplinárnost a sektorové přesahy (Vráblík, 2009).

Většina brownfields však nemá ze stávajícího systému územního rozvoje, kdy zpravidla všude existuje dostatek zastavitelných ploch na „zelené louce“ a rozšiřování zastavitelných ploch je pro zájemce relativně snadné a ne příliš nákladné potenciál pro revitalizaci z čistě soukromé iniciativy. Ekologické zátěže v území, nutnost demolice původních objektů a dalších úprav souvisejících s inženýrskou přípravou prodražují výstavbu na brownfields natolik, že se revitalizace valné většiny brownfields neobejde bez pobídek z veřejných zdrojů (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, 2011).

2.4.3 Cíle revitalizace

Území je neobnovitelným zdrojem. Milimetry půdy vznikají desetitisíce let a na nich závislé biotopy stovky let. Zábor území pro výstavbu se s civilizačními trendy

zvyšuje a zvyšuje se také poměr zastavěných a zpevněných ploch. Zastavěné a zpevněné plochy mají odtokový režim, představují dramatický dopad na životní prostředí, zvyšují ambientní teplotu a produkují znečištění vzduchu a jiná environmentální rizika.

Regenerace brownfieldů je logickým krokem k udržitelnosti území, jelikož umisťuje nové aktivity na již předešlé urbanizované území a napomáhá tak snižovat tlak na výstavbu na zatím nezastavěných území sídel navíc výrazně zvyšuje nároky nejen na dopravu ale i na ostatní občanskou infrastrukturu (Jackson a kol., 2010).

Mezi dílčí cíle a opatření týkající se problematiky brownfields patří obnovení funkce narušené krajiny – odstranění ekologických zátěží a znovuvyužití narušené krajiny.

Očekávané dopady:

- snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro stavby na „zelené louce“, což je jedním z cílů udržitelného rozvoje
- zhodnocení nemovitého majetku v oblasti brownfieldů a v nejbližším okolí
- zlepšení životního prostředí odstraňováním starých ekologických zátěží
- zvýšení atraktivity měst a nárůstu turistického ruchu
- vznik nových pracovních míst
- vliv na prevenci a snížení kriminality
- nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti – obchod a podnikání
- příliv přímých zahraničních investic
- zvyšování konkurenceschopnosti
- postupné snižování regionálních disparit
- růst HDP v dlouhém období
- vylepšení image ČR (Mansfeldová, 2009)

Pro obec je hlavním přínosem 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.

Investor může využít existující objekty, dopravní a technickou infrastrukturu, napojení na regionální i celostátní systém hromadné dopravy nákladů, kvalitní

napojení na fungující systém MHD, kontakt se subdodavateli a službami, dostatečné množství pracovních sil v bezprostředním okolí.
Občané využijí možnost práce v krátké docházkové vzdálenosti event. v dosahu sídla MHD. Dojde ke zkulturnění, zvýšení bezpečnosti a atraktivity části sídla, což bude impulsem k rozvoji dalších aktivit, obchodních, službových, kulturních (Mansfeldová, 2006).

2.4.4 Brownfields v územním plánování

Usměrnit a sjednotit požadavky a vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj společnosti má za úkol územní plánování. Územní rozvoj se musí plánovat citlivě s respektem k ověřeným zásadám a současné praxi (Kašparová a kol., 2008)
Účelem územního plánování je zejména:

- zjišťovat a posuzovat stav a vývoj území a shromažďovat, spravovat a poskytovat o tom informace
- stanovovat koncepci vývoje území a podmínky pro jeho utváření – tj. uspořádání a využívání, stanovovat podmínky pro správu území v její věcné a časové (zejména s ohledem na účinnou ochranu území před ohrožením a před negativními vlivy záměrů) a prokazovat (veřejný) zájem na provedení změn v území (Plos, 2013).

Naše územní plánování zatím plně nepochopilo urgentní potřebu podpory znovuvyužití brownfields. Stále totiž existuje v teorii i v praxi územního plánování nedostatečná provázanost s principy ekonomiky využití území a s realitou realitního trhu (Jackson a kol., 2004).
Česká legislativa územního plánování se pojmu brownfields vyhýbá, ale přesto je možné vysledovat snahu mapovat problematická území v rámci územně analytických podkladů v rozboru udržitelného rozvoje území v příloze č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Běžně se navíc objevují v územně plánovací dokumentaci pojmy přestavba a transformační plochy. Takto označená území odpovídají plochám obecně označovaným jako brownfields.
V návrhu územního plánu hlavního města Prahy je transformační území definováno jako území s nevyužívanými či nevhodně využívanými plochami s nízkou mírou stability využití a prostorové stability, v němž se předpokládají kvalitativní změny způsobu využití, struktury zástavby či typu zeleně. Návrh územního plánu je

upravuje a doplňuje tak, že jsou vymezena významná přestavbou území včetně brownfields. Kromě obecných zásad a regulativů jsou u některých z nich stanovené zvláštní regulativy, vymezující požadavky na umístění strategických funkcí jako např. občanská vybavenost, parkovací plochy nebo veřejné prostory. Návrh rovněž u některých přestavbových území ukládá podmínku zpracování územní studie.

Dlouhodobě se rovněž mezi prioritami územního rozvoje objevuje požadavek na omezení výstavby na zelené louce, formulovaný v územně plánovacích podkladech jako upřednostnění přestavbových ploch a vymezených ploch v zastavěném území před rozvojem v dosud nezastavěném území (Hořická, 2010).

Časté jsou případy, kdy se komunální politici předem vzdávají jakýchkoliv nástrojů, s jejichž pomocí mohou další rozvoj brownfieldů ovlivňovat a účinně řídit. Mnohdy se přitom odkazují na fakt, že regeneraci sama obec nedokáže z veřejného rozpočtu financovat a její realizace je tím pádem plně v kompetenci investora, který o danou lokalitu projeví zájem. Je nicméně potřeba mít na paměti, že jedním z nástrojů, s jejichž pomocí lze budoucí rozvoj lokality ovlivnit, je především vypracovaná koncepce budoucího rozvoje a následně územní plán (Pixová, 2014).

2.5 Mapování brownfieldů

Důležitým základem konkurenceschopnosti kterékoliv země je možnost okamžité realizace podnikatelských záměrů na jejím území. Je proto důležité soustředit brownfieldy v jednotné databázi, která umožní nalezení vhodné nemovitosti pro daný investiční záměr. Podstatné je, aby tato databáze byla aktuální a aby obsahovala maximum známých údajů důležitých pro okamžité rozhodnutí umístění investičního projektu (Mansfeldová, 2009).

Agentura CzechInvest spravuje Národní databázi brownfieldů a svou činností pomáhá realizovat program Národní strategie regenerace brownfieldů. V poslední době vzniká potřeba odborníků, kteří by byli schopni řešit problém brownfields v celé její šíři, to znamená multioborově. Jedná se nejen o obory urbanismu, managementu a ekonomie, ale také sociální, socioekonomické, kulturní a v neposlední řadě také environmentální. K tomuto multioborovému propojení v procesu vzdělávání odborníků napomohl projekt Partnerství pro české brownfieldy (Kučerová, 2014) .

Vizí Národní strategie regenerace brownfields je celkové ozdravění území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení i krajiny, při respektování kulturněhistorických, ekonomických, ekologických a sociálních hledisek (czechinvest.org, 2008).
Základním cílem Národní strategie brownfields je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfields (Kadeřábková a kol., 2009).

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
- stanovit priority procesu regenerace brownfieldů
- stabilizovat potřebné zdroje, vytvořit rámec financování
- identifikovat bariéry a rizika procesu regenerace a navrhnout opatření zabránění jejich vzniku (czechinvest.org, 2008)

V současné době je na území České republiky podle Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů v ČR z roku 2007 celkem 2355 brownfieldů o rozloze zhruba 11 000 ha. Uváděný počet brownfieldů ovšem není konečný. Studie analyzovala data ze všech krajů kromě Prahy, sledovala brownfieldy od určité minimální velikosti a nezahrnula brownfieldy vzniklé těžební činností (czechinvest.org).

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 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. č. 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 v 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 potencionálních 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).

Problematika evidence brownfields v Jihočeském kraji je spojena s nabídkou ploch a objektů pro investory. Jihočeská regionální rozvojová agentura provedla pro krajský úřad Jihočeského kraje evidenci nejvýznamnějších lokalit určených k nabídce investorům. V tomto materiálu převládá hledisko nabídky ploch (respektive objektů) a jsou zde evidovány a prezentovány nemovitosti, které neodpovídají ani širší definici toho, co si lze pod pojmem „brownfield“ představit. Sledované parametry jsou následující:

- název lokality
- rozloha
- zastavěná plocha (výroba, administrativa), plocha pozemku
- popis areálu
- popis technického stavu objektů
- možnost využití dle územně plánovací dokumentace, omezení využití území, technická infrastruktura
- dopravní napojení
- platnost ekologického auditu
- existence ekologické smlouvy
- poškozené ekologickou zátěží
- návrh vhodných funkcí na nové využití (Planeta, 2007)

2.6 Finanční zdroje pro revitalizaci brownfields

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

Revitalizace brownfields v České republice řeší hned několik resortů – Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo obrany. Participace mnoha resortů na řešení jednoho problému s sebou obvykle přináší problémy s nejasným rozdělením kompetencí a nejinak je tomu bohužel i u brownfields. Vymezení působnosti jednotlivých resortů je nejasné, a v praxi tak vznikají situace, kdy je těžké určité typy brownfields jednoznačně přiřadit k jakémukoliv ze zmíněných pěti resortů.

O dotaci může žádat kraj, obec, developer nebo podnik, který brownfield vlastní, a je možné ji využít především na nákup nemovitosti, projektovou přípravu, přípravu území, technickou a dopravní infrastrukturu a stavební náklady. Výše dotace závisí na typu příjemce dotace, na typu projektu a na území, ve kterém je projekt realizován, přičemž se pohybuje od 20 do 100% uznatelných nákladů projektu. (dotace.ihned.cz, 2007).

V období 2007 – 2013 bylo možné k financování regenerace brownfieldů využít tyto zdroje:

- evropské fondy – zejména Operační program podnikání a inovace (především v programu Nemovitosti), Operační program životní prostředí; Program rozvoje venkova; Operační program Praha konkurenceschopnost, Regionální operační programy
- rozpočtové dotace – zejména programy Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí
- soukromé zdroje – investice developerů; partnerství veřejného a soukromého sektoru
- dluhové financování – mezinárodní a české finanční instituce (Pixová, 2014).

V současné době Ministerstvo průmyslu a obchodu představuje v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost pro období 2014 – 2020 celkem 24 programů podpory. Finanční prostředky z nich budou moci žadatelé využít na spolufinancování podnikatelských projektů ve zpracovatelském průmyslu a souvisejících službách. Podpora bude vyplácena formou dotací a finančních nástrojů. Šanci mají projekty realizované na území celé České republiky vyjma hlavního města Prahy (czechinvest.org).

V rámci programu Nemovitosti vyplývá povinnost registrovat lokality pro čerpání dotace v Národní databázi brownfieldů.

Cílem programu nemovitosti je usnadňovat malým a středním podnikatelům modernizaci zastaralých, prostorově a technicky nevyhovujících, budov pro provádění podporovaných ekonomických činností, nebo jejich nahrazení novými budovami pro podnikání ve všech regionech kromě hl. m. Prahy umožňujících tak zachování a zvyšování zaměstnanosti v regionu či přispívajících ke zlepšení životního prostředí nebo pracovních podmínek zaměstnanců (czechinvest.org) .

Kromě podpory z Integrovaného operačního programu (IROP) na obnovu památek či renovaci a zateplení veřejných budov, bude možné z Integrovaného operačního programu i Operačního programu zaměstnanost čerpat na projekty cílené na podporu sociálního začleňování v sociálně deprimujících 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 (invest.kraj-jihocesky.cz, 2009).

Podstatnou část hranice kraje tvoří státní hranice s Rakouskem a Německem (v celkové délce 323 km), dále sousedí s kraji Plzeňským, Středočeským, krajem Vysočina a Jihomoravským krajem. Příhraniční charakter kraje poskytuje možnosti efektivní spolupráce ve výrobní oblasti i v oblasti služeb spolu s rozvojem cestovního ruchu, kde je využívána celková atraktivita kraje s méně narušenou přírodou a množstvím kulturních památek (regionaldevelopment.cz, 2016).

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 30 000 ha. Největší 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 (businessinfo.cz, 2011).

Rozlohou 10 057 km^2 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 (regionaldevelopment.cz, 2016).

K 31. 12. 2015 v kraji žilo 637 834 obyvatel (ČSÚ, 2016).

Jihočeský kraj je tvořen 623 obcemi, které jsou soustředěny do 37 obvodů obcí s pověřeným obecným úřadem a do je překrývajících 17 obvodů obcí s rozšířenou působností (Binek a kol., 2010).

Největší obcí a zároveň sídlem kraje je město České Budějovice s téměř 95 000 obyvateli. Toto krajské město má specifické postavení v kraji, je základem hustě osídlené aglomerace České Budějovice, Rudolfov, Zliv a Hluboká nad Vltavou. Na severu kraje se pak vytváří další významná aglomerace Tábor, Sezimovo Ústí a Planá nad Lužnicí. Na jednu obec připadá v průměru 1 004 osob (Majerová, 2007).

Jihočeský kraj má stejně jako celá Česká republika jednu z nejhustších železničních sítí v Evropě, což v kombinaci se sítí silnic I. a II. třídy umožňuje kvalitní a rychlou dopravu po celém regionu. V regionu se nachází mezinárodní letiště s licencí pro veřejnou dopravu a několik letišť s místním provozem. Celá řada hraničních přechodů umožňuje spojení s Rakouskem i Německem (ivnest.kraj-jihocesky.cz, 2010).

Rozmanitý přírodní a kulturní potenciál jižních Čech umožňuje rozvoj téměř všech hlavních forem turistiky. Region má velmi dobré předpoklady pro rozvoj aktivní cykloturistiky, uplatnění a rozvoj pěší a vodní turistiky, poznávání historických i technických památek, kulturních zajímavostí a tradic, sportovní vyžití, rozvoj venkovské turistiky a agroturistiky (rybolov, myslivost, jízda na koních apod.), kongresové a incentivní formy cestovního ruchu (České Budějovice, Tábor a další), oblast lázeňství zdůrazňující svou nabídku ozdravných pobytů (Vystoupil, 2006).

Výhodná geografická poloha, zachovalé životní prostředí, tradice kvalitní řemeslné práce, vzdělanost obyvatelstva i rozvoj moderních technologií vytvářejí z Jihočeského kraje kvalitní místo pro život a rekreaci, ale i zajímavé teritorium pro nové investice (asociacekraju.cz).

3.2 Charakteristika okresu Jindřichův Hradec

Okres Jindřichův Hradec je svou rozlohou 1 944 km^2 největším okresem v České republice. Rozkládá se na jihovýchodě kraje a jeho jižní hranice tvoří zároveň státní hranici s Rakouskem. Na západě sousedí s okresem České Budějovice, na severozápadě s okresem Tábor, na severu s okresem Pelhřimov, na severovýchodě s okresem Jihlava a na východě s okresy Třebíč a Znojmo. Hranice okresu se od jeho vzniku po územní reorganizaci v roce 1960 nezměnily (ČSÚ, 2015).

Podnebí okresu ovlivňují rozsáhlé vodní plochy – fungují jako velké akumulátory tepla, mají vliv na množství srážek i ochlazování. Klima odpovídá nadmořské výšce (severní mírné pásmo). Roční teplotní průměr okresu je 5,5 – 7,5 °C. Nejteplejší

oblastí je Třeboňská pánev, k nejchladnějším oblastem patří Studentsko v okolí Javořice (rakjk.cz).

Nejvyšší bod okresu Jindřichův Hradec se nachází ve výšce 804 m na jihozápadním svahu vrchu Javořice, kudy probíhá hranice s okresem Jihlava. Samotný vrchol Javořice (836,5 m leží 300 m za hranicí okresu). Nejvyššími vrcholy okresu Jindřichův Hradec jsou Pivničky a Hradisko u osady Poldovka – oba 759,6 m (trebon.cz, 2015).

Území okresu není příliš bohaté na přírodní suroviny. Největší podíl zdrojů surovin tvoří ložiska štěrkopísků a jílů. Důležitým zdrojem pro okres jsou také lesy, které zaujímají 38,5 % z celkové plochy okresu. Zastoupena je kultura jehličnatá i listnatá (rakjk.cz).

Z územně správního pohledu je okres rozdělen do 106 obcí, které mají 289 částí. Statut města má 13 obcí. Podle počtu obyvatel je největší Jindřichův Hradec, dále Třeboň a Dačice. Nejmenší obcí je Dobrohošť s 45 obyvateli. V okrese dle statistických údajů žije 93 298 osob (r. 2008) (rakjk.cz, 2016).

K 31. 3. 207 bylo z hlediska struktury podnikatelské sféry zapsáno do registru ekonomických subjektů 19 046 podnikatelských subjektů, to představuje 12,9 % z celkového počtu ekonomických subjektů kraje. 80,8 % tvořily fyzické osoby a 19,2 % právnické osoby. V členění podle odvětvové činnosti tvořily z celkového počtu 12,9 % podniky zabývající se průmyslem, 13,2 % tvořily stavební podniky, 11,2 % zemědělské podniky, ale nejvíce, 62,7 % podniky zabývající službami (komora.cz, 2007).

Specifikou okresu jsou rozsáhlé vodní plochy vybudovaných rybničních soustav. V okrese je přes 2 500 rybníků s chovem ryb, svou rozlohou zaujímají zhruba 6 % plochy okresu. Rybníky vznikaly již od 13. století, největšího rozmachu doznaly v 16. století, kdy jejich budovateli byli zejména Štěpánek Netolický a Jakub Krčín z Jelčan. Největším rybníkem v České republice je Rožmberk (vybudovaný na řece Lužnici severně od Třeboně) o rozloze 720 ha (ČSÚ, 2015).

Centrem rybníkářství je město Třeboň, které leží v rovinaté krajině uprostřed Třeboňské pánve, obklopené desítkami největších a nejkrásnějších rybníků. Jádro města je městskou památkovou rezervací a v jeho okolí se nachází Chráněná krajinná oblast Třeboňsko (Hajná, 2011).

Na území oblasti jsou vyhlášeny dva mokřady chráněné Ramsarskou konvencí a to Třeboňské rybníky a Třeboňská rašeliniště (PLÁN PÉČE 2008-2017).

Území představuje mezinárodně významnou oblast z hlediska migrace ptáků. (Dykyjová, 2000).

Na Třeboňsku jsou definována 3 biocentra nadregionálního významu. Území je zařazeno do mezinárodní sítě dlouhodobého ekologického výzkumu (Long-Term Ecological Research Site) a má i maloplošná chráněná území. Velkou část CHKO Třeboňska pojímá soustava NATURA 2000. Tato soustava na Třeboňsku pojímá 16 evropsky významných lokalit volně žijících živočichů, planě rostoucích rostlin a přírodních stanovišť (trebonsko.ochrana.cz, 2016).

V okrese je velké množství kulturních a historických památek. Jádra měst Jindřichův Hradec, Třeboň a Slavonice byla pro svou historickou hodnotu vyhlášena Městskými památkovými rezervacemi. Nejstarší doložená písemná zmínka o Jindřichově Hradci je z roku 1220. Nachází se zde státní hrad a zámek. Tento komplex se svou velikostí řadí na třetí místo v celé republice. Nejvýznamnější i nejstarší dochovanou sakrální stavbou v Jindřichově Hradci je kostel sv. Jana Křtitele se souborem gotických fresek. Dominantu města vytváří spolu s městskou věží Proboštský kostel Nanebevzetí Panny Marie. S kostelem je spojeno jméno významného skladatele a básníka období baroka Adama Václava Michny z Otradovic, který zde působil jako varhaník. V renesanční budově okresního muzea je umístěn největší mechanický betlém na světě - Krýzovy jesličky (ČSÚ, 2015).

Obrázek 1: Vymezení okresu Jindřichův Hradec

zdroj:https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Jind%C5%99ich%C5%AFv_Hradec#/media/File:Okres_jindrichuv_hradec.PNG

4. Metodika

Počátkem této práce bylo vypracování detailní osnovy a seznamu témat, která se týkají problematiky brownfields. Jednotlivými tématy týkající se oblasti brownfields, problematikou vzniku těchto lokalit, jejich historií, rozdělením dle určitých rysů, přístupem investorů se zaobírá teoretická část této diplomové práce. V této části jsou i vysvětleny cíle, komplikace a financování revitalizace brownfields včetně vztahu k územnímu plánování. Zdrojem těchto údajů byla odborná literatura, časopisy, internetové zdroje, elektronický informační zdroj Web of Sciece a Národní databáze brownfields. Oba areály byly v katastrálních mapách vyznačeny pomocí programu MYSIS.

Praktická část diplomové práce se věnuje 2 konkrétním brownfields v Jihočeském kraji v okrese Jindřichův Hradec ve městě Suchdol nad Lužnicí. Jedná se o 2 různorodé brownfieldy. První v dřívějších dobách využívala pohraniční stráž a druhý sloužil pro průmyslovou výrobu. V praktické části je stručně charakterizováno město Suchdol nad Lužnicí. V rámci okresu Jindřichův Hradec byla vypracována analýza současného počtu brownfields uvedených v Národní databázi brownfieldů. Cílem práce je analýza 2 rozdílných brownfieldů a to vojenského a průmyslového. Je zde popsána historie a dobové využití jednotlivých objektů, jejich současný stav a návrh na revitalizaci. V rozboru udržitelného rozvoje území byly SWOT analýzou konkretizovány silné a slabé stránky města Suchdol nad Lužnicí.

SWOT analýza představuje souhrnnou metodu, pomocí níž je možné hodnotit význam interních vlivů (projevují se v úrovni silných a slabých stránek) a externích vlivů (jedná se o příležitosti a ohrožení, které působí na rozvoj regionu. Zkratka SWOT vychází z anglických slov strenths (silné stránky), weaknesses (slabé stránky), opportunities (příležitosti) a threats (ohrožení). SWOT analýza je otevřeným ohodnocením regionu a je velmi užitečným, pohotovým a snadno použitelným nástrojem k deskripci celkové situace (Hrabánková a kol., 2009).

Na základě těchto poznatků bylo navrženo nové využití objektů, potažmo celé lokality.

Informace a poznatky o obou brownfields byly čerpány z katastru nemovitostí www.cuzk.cz, z dochovaných záznamů archivu stavebního úřadu v Suchdole nad Lužnicí, z kroniky města, z aktuálního pasportu objektů a v neposlední řadě i při osobní prohlídce obou lokalit.

V závěru práce jsou uvedeny postupy a způsoby revitalizace objektů v západní Evropě a příklady revitalizovaných brownfieldů v České republice.

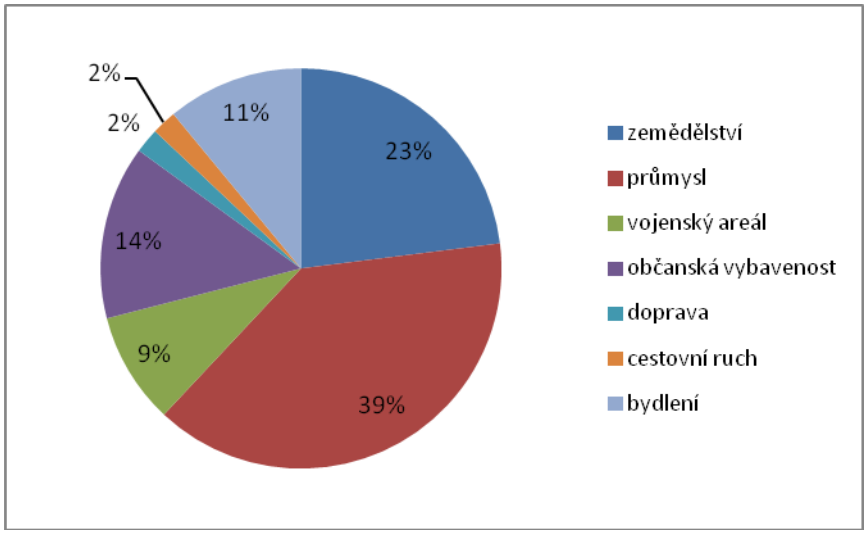
Cíl práce

Revitalizace brownfields v České republice je předmětem různých diskuzí a stává se čím dál aktuálnější. Cílem této práce bylo popsání historie, současného stavu a možného nového využití konkrétního armádního a průmyslového brownfieldu. Vedlejšími cíly této diplomové práce je charakteristika termínu brownfields, jejich typy, vznik, financování a revitalizace.

5. Výsledky

Dle www.brownfieldy.cz se v Jihočeském kraji nachází 44 brownfields. Z nichž 10 areálů sloužilo pro zemědělství, 17 areálů pro průmyslovou výrobu, 4 pro vojenské účely, 6 pro občanskou vybavenost, 1 pro dopravu, 1 pro cestovní ruch a 5 pro bydlení. Pro toto rozdělení a jeho lepší představu byl zpracován graf č. 1.

Graf č. 1: Brownfields v Jihočeském kraji a jejich předchozí využití



(CzechInvest, 2016)

Na úvod analýzy je v tabulkce č. 2 přehled jednotlivých brownfields v okrese Jindřichův Hradec uvedených v Národní databázi brownfieldů. Na www.brownfieldy.cz je registrováno v v okrese Jindřichův Hradec 8 brownfieldů.

Tabulka č. 2: Přehled brownfields v okrese Jindřichův Hradec včetně jejich předchozího využití

Označení	Obec	Předchozí využití
Překladiště	Jindřichův Hradec	Doprava
Fruta	Popelín	Průmysl
Textilní továrna	Horní Meziříčko	Průmysl
Zámecký pivovar	Jindřichův Hradec	Průmysl
Kulturní dům	Nová Včelnice	Občanská vybavenost
Škola – zámek	Budeč	Občanská vybavenost
Statek Hejnice	Staré Hobzí	Zemědělství
Venkovská usedlost	Halámky	Bydlení

(CzechInvest, 2016)

Charakteristika města Suchdol nad Lužnicí

Městečko Suchdol nad Lužnicí patří do dřívějšího okresu Jindřichův Hradec a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Třeboň. Obec Suchdol nad Lužnicí se rozkládá asi 32 kilometrů jižně od Jindřichova Hradce a 16 kilometrů jihovýchodně od města Třeboň. Na katastrálním území tohoto malého města má nahlášený trvalý pobyt asi 3640 obyvatel. Suchdol nad Lužnicí se dále dělí na šest částí, konkrétně to jsou: Bor, Františkov, Hrdlořezy, Klikov, Suchdol nad Lužnicí a Tušť. Obec je vzdálená přibližně osm kilometrů od rakouských hranic (obce-města.info).

Jméno získal Suchdol nad Lužnicí zřejmě tak, že se jeho zakladatelům podařilo najít mezi bažinami méně vlhké místo k bydlení Suchý dol (Šmíd, 2008).

První zmínka o obci pochází z roku 1362. Městem protéká řeka Lužnice, která se za celou historii místa stala jeho symbolem. (suchdolsko.cz, 2015).

V místní části Klikov působí Sdružení pro zachování hrnčířské tradice na Klikovsku, které každoročně pořádá v měsíci červenci a srpnu výstavu historie klikovského hrnčířství v domě č.p. 27. Zajímavostí města je, že si zde může turista projít malou „Cestou kolem světa“, neboť některé místní osady se nazývají Benátky, Nový York, Paris, Bosna, Malý a Velký London. Okolí města je známo jako kraj lesů, rybníků a rozmanité přírody. V okolí se nachází několik přírodních rezervací, národních přírodních památek a naučných stezek zřízených Správou chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Suchdolem nad Lužnicí prochází cyklotrasa „Paměti Vitorazska“ a několik menších cyklotras. Zatopené pískovny v okolí umožňují v letních měsících kvalitní koupání (Průcha, 2015).

Na své si přijdou i milovníci pěší turistiky, houbaři a rybáři. Za zmínku stojí dochovaná zástavba původní lánové vsi s řadou uzavřených dvorců při komunikaci směrem k Boru (trebonsko.cz, 2016).

V obci je veškerá občanská vybavenost včetně vybavenosti nemístního významu – obecní úřad, kulturní sál, kino, prodejny, restaurace, penziony, oddělení Policie České republiky, stavební úřad, základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko, lékárna, dům s pečovatelskou službou, pošta, pobočka bankovního institutu, bankomat, čerpací stanice pohonných hmot, informační centrum obce s přístupem k internetu, obecní knihovna, hřbitov, kostel (Ťukalová, 2011).

V tabulce č. 3 je uvedena SWOT analýza, ve které jsou uvedeny všechny silné, slabé stránky, hrozby a příležitosti pro město Suchdol nad Lužnicí.

Tabulka č. 3: SWOT analýza města Suchdol nad Lužnicí

HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGIE	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ Dobývací prostor (S Suchdol, S a J Tušť, S Klikov) ▪ CHLÚ (S a J Tušť) ▪ Ložiska nerostných surovin (S Klikov – jíl, kaolín, S a J Tušť - štěrkopísky	▪ Poddolovaná území (JZ Tušť, S a V od Františkova, S a J Klikov) ▪ Haldy (JZ Tušť, S a V od Františkova) ▪ Staré ekologické zátěže (JČDZ Suchdol nad Lužnicí (P-Z-17) a (P-Z-18), skládka Bor (P-Z-19), skládka Klikov (P-Z-20), zbořený zemědělský areál (P-Z-4)
Příležitosti	**Hrozby**
▪ Zvýšení poptávky po klikovské keramice by přineslo znovuzapočatí dolování jílu	▪ Zvýšení potřeby štěrkopísků – dotěžení zásob
VODNÍ REŽIM	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ CHOPAV (bez V části Klikova) ▪ Zachovalá niva Lužnice a Dračice	▪ Střed zastavěného území se 100-letou vodou ▪ Absence protipovodňových opatření (P-V-14) ▪ Nízký podíl vodních ploch
Příležitosti	**Hrozby**
	▪ Kontaminace vodních ploch v důsledku intenzifikace zemědělské výroby
HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ Velký podíl lesních ploch (mimo Suchdol) ▪ Liniová výsadba podél cest ▪ Úbytek vytápění uhlím a koksem (přechod kotelny na plyn) ▪ Většina území je odkanalizována, dostatečná kapacita ČOV	▪ Průtah silnice I. třídy skrz obec (Suchdol a Tušť (P-D-25) ▪ Přítomnost starých ekologických zátěží (Z Suchdol, SV a SZ Klikov) ▪ Nadměrné sezónní rekreační využívání řeky Lužnice
Příležitosti	**Hrozby**
	▪ Zintenzivnění dopravy při uzavírce komunikace I. třídy ▪ Masivní přechod na tuhá paliva v důsledku podražení plynu
OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ Ptačí oblast, Natura EVL, Mokřady chráněné Ramsarskou úmluvou, MZCHÚ (Horní Lužnice, Na Ivance, Červené Blato), I. zóna CHKO ▪ Vysoký podíl lesních ploch	▪ Nutnost revize ÚSESu (lokální biokoridor Pod Klikovem – Štemflík – prochází přes zastavěné a zaplocené území (P-O-3) ▪ Nevyužívaný průmyslový areál u ŽST

▪ Urbanisticky zachovalá osada Nový York a Benátky ▪ KES – relativně vyvážená krajina	Suchdol nad Lužnicí ▪ Těžba rašeliny (J Hrdlořezy) ▪ Vysoký podíl zastavitelných ploch ▪ FVE v obci ▪ Nízký podíl vodních ploch
Příležitosti	**Hrozby**
	▪ Monokulturní pěstování zemědělských plodin z důvodu zisků dotací ▪ Devastace území v důsledku těžby štěrkových ložisek včetně vzniku monotónních druhů biotopů po rekultivaci lokalit s dokončenou těžbou
ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ Velký podíl lesů (mimo Suchdol) ▪ Velký výskyt ZPF (Suchdol) ▪ Výskyt půd I. a II. třídy ochrany ▪ Navržená protierozní opatření	▪ Monokulturnost lesů ▪ Vysoká zastavěnost půd II. třídy
Příležitosti	**Hrozby**
▪ Nutnost ochrany ZPF	▪ Monokulturní pěstování zemědělských plodin z důvodu zisku dotací
VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ Železniční napojení na Veselí nad Lužnicí a České Velenice ▪ Existence malé vodní elektrárny (bývalý mlýnský náhon) ▪ Silnice I. třídy ▪ Existence ČOV, plynofikace ▪ Alternativní dopravní napojení na ČB přes Borovany ▪ Navržený obchvat Suchdola a Tuště	▪ Průtah komunikace I. třídy skrz obec (P-D-25) ▪ Nedořešené vedení VVN 110 kV do Českých Velenic ▪ Nevhodně značená cyklotrasa – silnice I/24 (P-C-3) ▪ Úrovňové křížení komunikace I/24 se železnicí (P-D-2) ▪ Špatné parametry komunikace I/24 (P-D-3)
Příležitosti	**Hrozby**
	▪ Nárůst dopravy kvůli zvýšené poptávce štěrkopísku (dostavba JETE
SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ Existence MŠ, ZŠ, pošta, banka ▪ Dobrá občanská vybavenost ▪ Existence oddělení policie ČR ▪ Centrum oblasti ▪ Nízká nezaměstnanost ▪ Vysoký index ekonomického zatížení ▪ Vysoký index stáří obyvatelstva	▪ Chybějící SŠ ▪ Mírně nadprůměrný index stáří a ekonomické stability
BYDLENÍ	

Silné stránky	Slabé stránky
▪ Zájem o nové stavební pozemky ▪ Nárůst staveb pro bydlení ▪ Snaha o revitalizaci sídlišť	▪ Vysoký podíl staveb sloužících k rekreaci
Příležitosti	**Hrozby**
▪ Zatraktivnění obce pro mladé rodiny s dětmi	
REKREACE	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ Vysoký podíl staveb sloužících rekreaci ▪ Atraktivita pískoven ▪ Využívání řeky Lužnice ke splavování ▪ Atraktivní názvy místních částí (Nový York, Paříž)	▪ Nevhodné propojení cyklotras na západ (P-C-13) ▪ Nevhodně značená cyklotrasa – silnice I/24 (P-C-3)
Příležitosti	**Hrozby**
▪ Vhodný terén pro rozhlednu ▪ Přírodě nerušící zpřístupnění části nivy Lužnice	
HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY	
Silné stránky	**Slabé stránky**
▪ Silní zaměstnavatelé v obci (Eaton) ▪ Nerostné bohatství ▪ Poloha na rozvojové ose	
Příležitosti	**Hrozby**
▪ Využití brownfields	

(RURÚ ORP Třeboň, 2014)

5.1 Historie a stávající stav areálu bývalého útvaru pohraniční stráže v Suchdole nad Lužnicí

Vybraný brownfield se nalézá v Jihočeském kraji v okrese Jindřichův Hradec. Jedná se o bývalý vojenský areál, který se nachází v centrální části města. Předmětný areál má výměru 5970 m^2. V lokalitě se nachází 6 samostatně funkčně vyčleněných objektů. Tyto budovy musíme z historického hlediska rozdělit do 2 samostatných kategorií:

- objekty postavené a následně využívané v letech 1932 – 1946
- původní objekty přestavěné a nově vystavěné objekty využívané armádou v letech 1951 - 1990

V letech 1932 – 1948 byl celý areál využíván jako hotel Bronec, pošta a obchod. K tomuto celku byl později přistavěn dřevník. Součástí tohoto areálu byl i objekt autogaráží s prádelnou. Dne 19. 7. 1950 bylo opatřením schváleno předání hotelu

Bronec do užívání pohraničnímu útvaru. V roce 1951 byl celý areál přestavěn a upraven pro potřeby armády. Navíc byla přímo pro pohraniční stráž postavena v 60. letech budova ošetřovny. Z této doby pochází i garáže pro 4 automobily.

Areál má dobré napojení na dopravní infrastrukturu. Je napojen na silnici III/1505 (Tyršova ulice) a sousedí ze silnicí I/24 (Pražská ulice). Na východní straně sousedí s Havlíčkovou ulicí, na jižní s Bezručovou ulicí a se železniční tratí č. 226 (Veselí nad Lužnicí – České Velenice).

V přilehlých komunikacích v okolí areálu se nacházejí základní sítě technické infrastruktury.

Popis areálu

Celý areál, který nejdříve sloužil jako hotel, pošta a obchod, později přestavěný na velitelství 2. praporu 15. brigády pohraniční stráže, se nachází na parcelách č. 815/1, 815/2, 817/1, 817/2, 817/3, 816, 818 v katastrálním území Suchdol nad Lužnicí. Stav objektů bývalého PS útvaru u zastávky ČD je předmětem kritiky místních občanů, návštěvníků města i občanů, kteří obcí jen projíždějí, a to ať už vlakem nebo automobilem. Od zrušení útvaru pohraniční stráže objekty chátrají. Není do nich ani znemožněn přístup pro nezvané návštěvníky. Několikrát zde vznikl i požár. Jejich stav ohrožuje i bezpečnost osob, pohybujících se v jejich blízkosti. Jedná se o původní domy čp. 415 a 416 a nově zbudovaný objekt bývalé ošetřovny čp. 504 (Kronika, 2010).

Celý areál byl ve vlastnictví 3 majitelů:

1) část bývalého hotelu bývala původním majetkem rodiny Bronců
2) levá část objektu (pošta) byla ve vlastnictví rodiny Navarových, kdy posledním vlastníkem byla Dr. Navarová, která se této nemovitosti zřekla ve prospěch státu
3) zadní část objektu (bývalá ošetřovna) byla postavena Ministerstvem vnitra ČR a do dnešního dne je ve vlastnictví Ministerstva vnitra ČR (Paďourek, 2010)

Stávající budovy se nacházejí na mírně svažitém terénu se sklonem k jihovýchodu. Areál se nachází v CHKO Třeboňsko se stupněm ochrany II. – IV. zóna. Zároveň je součástí soustavy chráněných území evropského významu Natura 2000 a je dotčen ochranným pásmem železniční trati. Tyto faktory je nutno při revitalizaci zohlednit.

Po dlouhotrvajícím restitučním řízení s potomky vlastníků bývalého hotelu Bronec a Ministerstvem vnitra, které zastupovalo Krajské ředitelství Policie Jihočeského kraje, je majitelem celého areálu od 8. 9. 2010 město Suchdol nad Lužnicí.

V celém areálu je zřetelně vidět, že objekty jsou dlouhodobě nevyužívané, vybydlené, z části i zdevastované. Budovy mají rozbitá okna, uvnitř je vytrhaná elektroinstalace, vodoinstalace a topení. Aby se alespoň částečně zamezilo projevům vandalismu, bylo nutno zazdít některé vstupní otvory do objektů.

Hotel Bronec

Dle dochovaných částí projektové dokumentace byl v letech 1932 – 1933 vyprojektován objekt hotelu Bronec. V roce 1933 byla stavební komisí stanovena čára pro hotel č.p. 415. Hotel vystavěl Karel Bronec, syn Matěje Bronce, suchdolského schwarzenberského hajného. Po vystavění hotelu a vytýčení ulice Bezručovy, zde byl trojúhelník, který byl vysázen břízami a smrky, čímž zde vznikl úhledný parčík. Hotel byl zrušen po r. 1948 a byl na něm umístěn PS útvar. Po dalším jednání byl opatřením MNV 19. 7. 1950 objekt hotelu Bronec předán do užívání pohraničního útvaru SNB. Poté byl objekt přestavěn pro účely zdejšího velitelství 2. praporu 15. brigády Pohraniční stráže. Po odchodu posádky pohraniční stráže v 90. letech a vlečících se restitučních řízeních objekt chátrá. 8. 9. 2010 objekt město odkoupilo.

- objekt má půdorysné rozměry 13,105 x 23.650 m, obsahuje 1 podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží
- objekt hotelu Bronec tvoří s objektem pošty a krámu 1 stavební celek
- stavebně technický stav objektu a nosných konstrukcí odpovídá jejích stáří, použitým materiálům a způsobu využívání

Pošta, obchod

Dle dochovaných částí původní projektové dokumentace byla v letech 1932 – 1933 vyprojektována stavba pošty a obchodu. V projektu je uvažováno s návazností na objekt hotelu Bronec. Oba objekty mají samostatné číslo popisné a číslo parcely. Odděleny jsou od sebe pouze dělící střední zdí. Budova sloužila svému původnímu účelu v letech 1933 – 1948. Opatřením MNV dne 19. 7. 1950 byl objekt pošty a obchodu předán do užívání pohraničního útvaru Státní národní bezpečnosti. Poté byl objekt přestavěn a stavebně propojen s bývalým hotelem Bronec pro účely zdejšího

velitelství 2. praporu 15. brigády pohraniční stráže. Po odchodu posádky pohraniční stráže a ukončení restitučních řízeních objekt odkoupilo dne 28. 12. 2012 od České republiky – Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje město.

- objekt má půdorysné rozměry 11,520 x 12,115 m, tvoří ho suterén a 2 nadzemní podlaží
- k architektonickým zajímavostem patří 2 zaoblené rohy u Tyršovy ulice
- stavebně technický stav objektu a nosných konstrukcí odpovídá jejich stáří, použitým materiálům a způsobu využívání

Garáž I.

U této stavby se nepodařilo nalézt žádné listiny nebo projektovou dokumentaci, která by dokládala její stáří. Z prohlídky objektu a použitých stavebních materiálů lze usuzovat, že byla původně součástí hotelu Bronec. Po převzetí areálu armádou byl objekt dle zjištěného dispozičního řešení a vjezdových dveří využíván jako garáž. V současnosti je objekt ve vlastnictví města Suchdol nad Lužnicí

- objekt má půdorysné rozměry 9,700 x 5,195 m, je tvořen 1 nadzemním podlažím a je zastřešen pultovou střechou
- stavebně technický stav objektu a nosných konstrukcí odpovídá jejich stáří, použitým materiálům a způsobu využívání

Autogaráže a prádelna

Dle doložených stavebních plánů z let 1932 – 1933 tento objekt patřil k hotelu Bronec a poště s krámem. Pravděpodobně byl postaven i ve stejném období. Původně se v objektu nacházely 3 garáže, kůlna a prádelna. Po předání armádě byla kůlna přestavěna jako stanoviště dozorčího. Původní prádelna byla upravena jako 4. garáž. Objekt je ve vlastnictví města Suchdol nad Lužnicí.

- objekt má půdorysné rozměry 16,080 x 6,100 m, je tvořen 1 nadzemním podlažím a je zastřešen pultovou střechou
- stavebně technický stav objektu a nosných konstrukcí odpovídá jejich stáří, použitým materiálům a způsobu využívání
- v současnosti slouží tento objekt a přilehlá asfaltová plocha pro místní občany jako sběrný dvůr

Garáž II.

K této stavbě se nepodařilo dohledat projektovou dokumentaci a ani listiny. Podle dispozičního řešení a použitých materiálů lze usuzovat, že stavba byla postavena po převzetí areálu posádkou pohraniční stráže. Vlastníkem objektu je město Suchdol nad Lužnicí.

- objekt má půdorysné rozměry 16,080 x 6,100 m, je tvořen 1 nadzemním podlažím a zastřešen plochou střechou
- vlivem zatékání a projevy vandalismu je tento objekt ze stavebně technického hlediska v žalostném stavu

Ošetřovna

K objektu ošetřovny se podařilo nalézt rozhodnutí o umístění stavby ze dne 4. 7. 1961. Budova bývalé ošetřovny byla ve vlastnictví Ministerstva vnitra, ale pozemek pod objektem náležel rodině Bronců. Dne 28. 12. 2012 byla podepsána kupní smlouva o prodeji této nemovitosti městu Suchdol nad Lužnicí a proběhlo i majetkoprávní vypořádání s rodinou Bronců.

- objekt má půdorysné rozměry 27,790 x 12,110 m, tvoří ho suterén a 2 nadzemní podlaží
- svislé nosné zdivo vykazuje viditelné poruchy vlivem zatékání a působením zemní vlhkosti

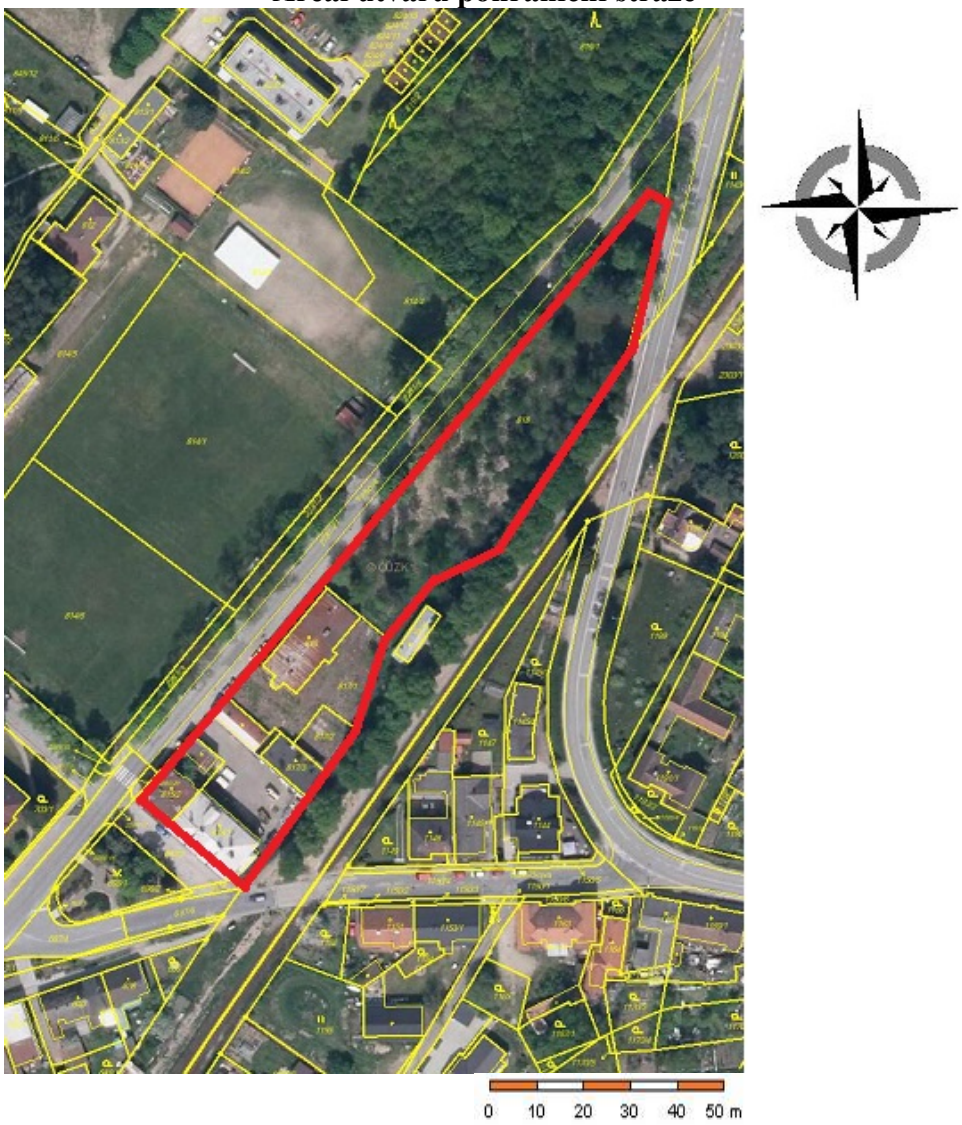
Ostatní plochy

K areálu dále patří asfaltové plochy, které sloužily jako seřadiště nebo parkoviště. V současnosti jsou tyto plochy porostlé vegetací a nalezneme na nich stavební suť.

V severní části předmětné lokality se nacházelo cvičiště a hřiště na míčové sporty využívané vojáky. V této části bylo odstraněno po celém obvodu vysoké oplocení včetně ocelových konstrukcí a byly provedeny terénní úpravy. V současnosti se na této zelené ploše vyskytují vzrostlé borovice a břízy. Tento prostor je v současnosti pravidelně obhospodařován technickými službami města.

Obrázek 2: Areál útvaru pohraniční stráže

Areál útvaru pohraniční stráže



Legenda

Areál útvaru pohraniční stráže

Vytvořil: Milan Dušek, Bc.
13. 3. 2016

Zdroj: www.cuzk.cz za pomoci programu MYSIS

5.2 Návrh revitalizace objektů bývalého útvaru pohraniční stráže v Suchdole nad Lužnicí

Současný stav

Areál bývalého útvaru pohraniční stráže se nachází v centru města v blízkosti železniční zastávky, základní školy, autobusového nádraží a sportovního areálu. Při prohlídce města Suchdol nad Lužnicí a místních částí jsem rozpoznal, že město má dobré předpoklady pro rozvoj turistického ruchu. Na rozvoj tohoto odvětví je v posledních letech kladen velký důraz. Zároveň je nutné zlepšit podmínky a zázemí pro místní zájmové spolky a uspokojit poptávku po skladovacích a kancelářských prostorech, proto se musí uvažovat o multifunkčním využití celého areálu.

Momentálně nemá město Suchdol nad Lužnicí platný územní plán. Dne 18. 2. 2014 rada města vydala opatření obecné povahy Vymezení zastavěného území, které dle platné právní úpravy umožňuje realizovat běžnou stavební činnost a další rozvoj obce jen v hranicích zastavěného území vymezeného k 1. 9. 1966 (tzv. intravilán) nebo v jeho přímé návaznosti podle § 188a stavebního zákona.

V současnosti je na bývalý vojenský areál zpracován akustický posudek o vyhodnocení vhodného využití stávajících objektů. Dále bylo zpracováno statické posouzení stavebně technického stavu objektů a pasporty jednotlivých staveb. Tyto 3 posudky mají zásadní vliv na navržení budoucího využití objektů v areálu.

Město Suchdol nad Lužnicí jako vlastník v celém areálu vykácelo náletovou zeleň. Areál i nemovitosti zabezpečilo proti svévolnému vniknutí, aby v co největší míře zabránilo dalšímu poškozování svého majetku.

Návrh by vypadal takto:

Hotel Bronec

Návrh na nové využití objektu:

tato budova by se přestavěla na 2 funkční celky

- v suterénu by se nacházela úschovna kol a prostory pro archiválie městského úřadu, základní a mateřské školy
- v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží by vznikly 2 a 4 lůžkové pokoje pro ubytování turistů

Pošta, obchod

Návrh na nové využití objektu:

tato budova by se přestavěla na 3 funkční celky

- v suterénu by byly prostory související s provozem a správou celého areálu
- v 1. nadzemním podlaží by vznikla expozice klikovského hrnčířství s prodejnou výrobků
- ve 2. nadzemním podlaží by byla expozice s ukázkami lidových řemesel souvisejících s touto oblastí

Garáž I

Návrh na nové využití objektu:

- u objektu se neuvažuje s jeho dalším využitím a předpokládá se úplná demolice

Autogaráže a prádelna

Návrh na nové využití objektu:

- u objektu se neuvažuje s jeho dalším využitím a předpokládá se úplná demolice

Garáž II

Návrh na nové využití objektu:

- u objektu se neuvažuje s jeho dalším využitím a předpokládá se úplná demolice

Ošetřovna

Návrh na nové využití objektu:

tato budova by se přestavěla na 2 funkční celky

- 1. celek by sloužil jako šatny se sociálním zázemím, klubovnou, prádelnou a skladem, čímž by se vyřešil dlouhodobý problém s nedostatkem prostor pro místní fotbalový klub
- 2. celek by využíval Ochotnický divadelní soubor jako sklady kulis, rekvizit, masek a klubovnu.

Ostatní plochy

Návrh na nové využití ploch:

- zpevněné plochy by byly využívány jako parkoviště pro diváky fotbalových zápasů, pracovníky blízkého průmyslového areálu a také pro lidi využívající blízkou vlakovou zastávku.
- součástí by bylo i zastřešené místo s kolostavy

5.3 Historie a stávající stav bývalého průmyslového areálu v Suchdole nad Lužnicí

Brownfield se nachází v Jihočeském kraji, v okrese Jindřichův Hradec. Jedná se o bývalý průmyslový areál, který se nalézá v jižní části města Suchdol nad Lužnicí. Areál má výměru 12 502 m^2 a nachází se v něm 5 samostatných objektů.

Tyto budovy musíme z historického pojetí rozdělit na 2 samostatné kategorie:

- objekty postavené, případně stavebně upravené v letech 1906 – 1914
- nově vystavěné objekty, případně stavebně upravené po roce 1962

Z dochovaných listin bylo zjištěno, že 1. zmínka o budoucím průmyslovém areálu je z 19. 5. 1906, kdy byly geometrem vytýčeny a mezníky vyznačeny hranice budoucího areálu Matyáše Dryjeho. V letech 1906 – 1914 byla postavena obyvatelná budova s dílnou, objekt s dřevníky, skladišti, a prádelnou a další 2 objekty, ve kterých se nacházely dílny, sklady vápna, uhlí a dříví. V 60. letech minulého století byla na severní straně areálu vystavěna průmyslová budova, která ještě v nedávné minulosti byla využívána pro kovovýrobu.

Areál se nachází v okrajové části města Suchdol nad Lužnicí. Je dopravně napojen na místní komunikaci, která vyúsťuje na silnici III/1504 (Vitorazská ulice). Na západní straně od areálu nachází železniční trať č. 226 (Veselí nad Lužnicí – České Velenice). V přilehlých komunikacích v okolí areálu se nacházejí sítě základní technické infrastruktury.

Popis areálu

Areál, který byl kdysi využíván pro výrobu cementových výrobků, později pro výrobu a montáž ocelových hal se nachází na parcelách č. 570, 569, 567, 565, 568/2, 568/1, 564, 566, 563/7, 574/1, 574/5, 563/5 v katastrálním území Suchdol nad Lužnicí.

Stav jednotlivých objektů průmyslového areálu odpovídá jejich stáří a intenzitě užívání. Objekty, které byly ještě nedávno využívány majiteli, případně jejich nájemníky, jsou v dobrém stavebně technickém stavu. Budovy, které nejsou dlouhodobě využívány, mají narušenou statiku. Okolo celého areálu se nalézá poničený plot, který dovoluje přístup nezvaným návštěvníkům. Jednotlivé objekty jsou zajištěny proti vniknutí.

V těsné blízkosti brownfieldu se nachází komunikace, která je místními obyvateli a návštěvníky města využívána jako cyklostezka Zároveň je využívána inline bruslaři a obyvateli k procházkám okolo řeky Lužnice, Černého potoka, případně návštěvníkům chatového tábora a místního hřbitova.

V současnosti z objektu, ve kterém se dříve nacházeli skladiště, dřevníky a prádelna, zůstaly pouze obvodové zdi, střecha je propadlá a krov zborcený.

Stávající objekty se nacházejí na mírně svažitém terénu se sklonem k jihu. Areál se nachází v CHKO Třeboňsko se stupněm ochrany II. – IV. zóna a jeho zelené plochy částečně zasahují do ochranného pásma železniční trati. Tyto rysy je nutno při revitalizaci zohlednit.

Areál má za sebou bohatou vlastnickou strukturu. Nechal jej vybudovat v letech 1906 – 1914 Matyáš Dryje, který ho i vlastnil a jednotlivé objekty využíval pro výrobu cementářských výrobků. V letech 1948 – 1961 vlastnily areál České cementárny a vápenice. Dle výpisu z pozemkové knihy vlastnil brownfield od 14. 4. 1961 Československý stát – Průmyslový kombinát Okresního národního výboru Jindřichův Hradec se sídlem v Dačicích. Od roku 1993 vlastnila areál právnická osoba, která zde vyráběla a následně i montovala ocelové konstrukce. Na průmyslovou halu byla vydána dražební vyhláška o provedení elektronické dražby nemovitosti. Ostatní nemovitosti v areálu jsou ve vlastnictví fyzických osob.

Obyvatelná budova s dílnou

Objekt se nalézá na parc. č. 567 a má čp. 183. Dle dochovaných listin bylo zjištěno, že 10. září 1906 byl vypracován projekt na vystavění tehdejší dvoupodlažní obytné budovy s dílnou a studnou. V přízemí objektu se nacházela dílna se skladištěm, konírna, kancelář a byt kočího. V 1. nadzemním podlaží se nacházely 2 obytné pokoje, dvě kuchyně a půda. Dne 22. 6. 1907 bylo certifikátem povoleno užívání objektu. V dílně se vyráběly cementové tašky, hřebenáče, dlaždice a roury. S vlastnickými změnami a se změnami ve výrobním zaměření se postupně i měnilo

využití tohoto objektu. V přízemí se nacházela jedna samostatná bytová jednotka, kancelář a sklad a garáže. V 1. nadzemním podlaží se nacházely dvě samostatné bytové jednotky, které obývali zaměstnanci tehdejšího podniku. V současnosti tyto byty nikdo nevyužívá, protože nesplňují současné nároky na standarty bydlení.

- objekt má půdorysné rozměry 31,00 x 12,20 m
- budova má 1. a 2. nadzemní podlaží
- stavebně technický stav objektu a nosných konstrukcí odpovídá jejich stáří, použitým materiálům a způsobu využívání

Objekt dřevníku, skladiště a prádelny

Objekt se nalézá na parc. č. 566. Z dochovaných listin je doloženo, že dne 23. 9. 1907 vydala stavební komise povolení k této stavbě. Budova se skládala z prádelny, 2 skladišť, a dřevníku, který byl rozdělen na 8 samostatných kójí. V těsné blízkosti objektu se nacházelo i hnojiště.

- objekt má půdorysné rozměry 31,00 x 5,50 m
- střecha a krov tohoto objektu byly zasaženy požárem
- strop je propadlý a nosné zdivo nestabilní

Dílna

Objekt je umístěn na parc. č. 565. V archivu stavebního úřadu byl nalezen pouze pasport stavby. Dle pasportu můžeme usuzovat, že budova byla postavena v 60. letech minulého století. Od roku 2007 je objekt pronajímán majitelem jako truhlářská dílna.

- objekt má půdorysné rozměry 20.12 x 8,09 m
- stavebně technický stav objektu a nosných konstrukcí odpovídá jejich stáří, použitým materiálům a způsobu využívání

Výrobní hala

Největší objekt v areálu se nachází na parc. č. 568/2. V archivu stavebního úřadu nebyly nalezeny žádné doklady o této budově.

Objekt sestává z výrobních prostor. Původní stáří objektu je dle sdělení pamětníků asi 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností.

- objekt má půdorysné rozměry 15,32 x 78,84 m
- stavebně technický stav objektu a nosných konstrukcí odpovídá jejich stáří, použitým materiálům a způsobu využívání
- tento objekt byl nedávno předmětem dražby, v současnosti má nového vlastníka

Sklad

Objekt se nalézá na parc. č. 564. Z dochovaných listin lze usuzovat, že byl postaven okolo roku 1910 a byl součástí tehdejšího podniku na výrobu cementářských výrobků. V objektu se nalézala kůlna, 2 dílny a sklady vápna a uhlí.

- objekt má půdorysné rozměry 32,46 x 15,3 m
- do objektu částečně zatéká, což má za následek nestabilitu krovu a nosného zdiva

Ostatní plochy

Uvnitř areálu se nachází na parc. č. 568/1 asfaltová plocha. Tato zpevněná plocha sloužila pro vykládku a nákladku výrobků a materiálu. Na jižní straně na parc. č. 563/7 se nacházejí zelené plochy patřící k areálu. Na těchto plochách měl v minulosti kovozávod skladovací plochu pro své výrobky a materiál. Na sousední parc. č. 563/8 se nalézá nový sběrný dvůr a kompostárna v majetku města Suchdol nad Lužnicí.

Obrázek 3: Průmyslový areál

Legenda

Průmyslový areál

Vytvořil: Milan Dušek, Bc.
13. 3. 2016

Zdroj: www.cuzk.cz za pomoci programu MYSIS

5.4 Návrh revitalizace bývalého průmyslového areálu v Suchdole nad Lužnicí

Návrh revitalizace:

Bylo zjištěno, že na tento průmyslový areál v současné době není vypracován žádná studie o budoucím využití a ani posudek se zhodnocením současného stavu. Jelikož ještě v nedávné době v areálu probíhala kovovýroba, tak jsou jednotlivé objekty zabezpečeny proti vniknutí a celý areál je částečně oplocen. V okolí areálu se nachází vzrostlá zeleň, kterou vlastníci areálu neudržují.

Obyvatelná budova s dílnou

Návrh na nové využití objektu:

revitalizace tohoto objektu by spočívala v jeho přestavbě na 2 funkční celky

- v přízemí by se nacházela 1 samostatná bytová jednotka a 3 garážová stání pro osobní automobily
- ve 2. nadzemním podlaží by byly využity dosud nevyužívané půdní prostory pro stavbu 2 samostatných bytových jednotek
- pokud by navrhované stavební řešení splnilo hygienické normy ohledně hluku, nabízela by se možnost využití prostor nejen k přechodnému ubytování, ale i trvalému bydlení

Objekt dřevníku, skladiště a prádelny

Návrh na nové využití objektu:

- z pohledu stáří a technického stavu objektu se neuvažuje s jeho dalším využitím a předpokládá se úplná demolice

Dílna

Návrh na nové využití objektu:

- tento objekt je jako jediný z celého areálu dlouhodobě využíván a slouží jako výrobní prostor pro zavedenou truhlářskou firmu. Lze rozpoznat, že majitel neinvestoval finance do zásadních stavebních úprav. Vždy se jednalo pouze o udržovací práce, které zabezpečily bezproblémový chod výroby. Modernizaci truhlářské dílny zásadním způsobem závisí na ochotě majitele investovat do vlastního majetku.

Výrobní hala

Návrh na nové využití objektu:

- zachování průmyslové výroby (obrábění kovů, výroba forem pro sklářský průmysl)
- nutnost zřízení právního vztahu k přístupu k nemovitosti

Sklad

Návrh na nové využití objektu:

- z pohledu technického stavu, stáří a použitých materiálů se neuvažuje s budoucím využitím objektu a předpokládá se demolice

Ostatní plochy

Návrh na nové využití ploch:

- asfaltová plocha by sloužila pro nakládku a vykládku výrobků a materiálů nájemců a vlastníků jednotlivých objektů v areálu
- nutnost právního vztahu k přístupu k nemovitosti
- nejvhodnějším vlastníkem neudržované zelené plochy přiléhající k brownfieldu by bylo město Suchdol nad Lužnicí, protože tato plocha sousedí s novým sběrným dvorem a kompostárnou

6. Diskuze

Problematika brownfields je složitá už při vyslovení a následném vysvětlování tohoto termínu. Definice se váže na pozemky, areály anebo samostatné objekty v zastavěném území, které ztratily své původní využití, chátrají a vrhají stín na celou lokalitu. Brownfields nemusejí být pouze průmyslové, zemědělské a vojenské areály nebo území využívané k těžbě nerostných surovin. Brownfieldy mohou být i chátrající vesnická stavení, která se postupem času mění ve zbořeniště, ale i nevyužívané sportovní areály, církevní stavby nebo bývalá šlechtická sídla, které se na počátku 90. let v rámci restitucí navrátily potomkům původních majitelů. Jednotlivé evropské státy si na základě své definice utvořili vlastní legislativní rámec týkající se brownfields.

V podmínkách České republiky se problémem brownfields zabývá Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. V roce 2008 Ministerstvo průmyslu a obchodu uveřejnilo Národní strategie regenerace brownfieldů. Tento dokument je velice stručný s porovnáním k zahraničním dokumentům týkajících se stejné problematiky. Informace v Národní databázi brownfieldů jsou základní, pro potencionálního investora nedostačující. Do databáze by se mohla přidat informace o vztahu předmětného území k územně plánovací dokumentaci, případně rok ukončení provozu nebo užívání brownfields.

Je nutno zdůraznit, že finanční prostředky určené k revitalizaci brownfields budou vždy omezené. Malá města se svými omezenými rozpočty si nemohou ze svých peněz dovolit financovat revitalizaci brownfieldu v řádech milionů korun. Vždy budou spoléhat na finanční pomoc kraje, státu, evropských fondů, případně ze soukromého sektoru. V současné době je velikým problémem, že samotný vlastník brownfieldu ani nemá zpracovanou projektovou dokumentaci, natož vydané územní rozhodnutí nebo případně stavební povolení. Současná praxe může vypadat i tak, že vlastník brownfieldu najde vhodný program pro jeho revitalizaci a snaží se ho následně přizpůsobit jeho parametrům a podmínkám. Takto připravený projekt je ušit horkou jehlou a jeho hlavním účelem je získat příslušné finance. Následně se stává, že vlastník revitalizovaného objektu zjišťuje, že nové využití je nerentabilní a doplácí na jeho provoz ze svého, v nejhorším případně se ohlíží po dotaci na jeho využití. Připravený projekt musí mít podporu všeobecné veřejnosti pobývající v místě,

případně mající k lokalitě vztah, protože budou opětovným využitím brownfields dotčeni. Nabídka brownfields bude vždy několikanásobně převyšovat poptávku.
V praktické části diplomové práce jsem navrhl revitalizaci vojenského a průmyslového areálu. Podrobně jsem popsal historii a současnost jednotlivých budov, navrhl způsob jejich revitalizace. Podkladem mi byla znalost místa, SWOT analýza, osobní prohlídka, dostupné podklady a analýzy současného stavu objektů.
Myslím si, že toto řešení revitalizace by mezi místními obyvateli nevzbudilo bouři nevole nebo kontroverzní názory.

6.1 Způsoby řešení brownfields v západní Evropě

Regenerace brownfieldů mají v západoevropských státech dlouhou tradici, která sahá do počátků sedmdesátých let, kdy státem řízené hospodářství mělo poměrně silný vliv, a kdy se nástroje územního rozvoje opíraly o silný pojem veřejného zájmu. Institucionální nástroje pro regenerace brownfieldů se nejvíce rozvinuly v regionech, ve kterých byl koncentrován těžební nebo metalurgický průmysl, přičemž se inspirovaly nástroji legislativy určené pro rozvoj měst a zejména pro poválečnou bytovou výstavbu. V Německu a podobně ve Francii zahájila státní administrativa podporu restrukturalizace průmyslu již na počátku sedmdesátých let. Vedle sebe běžely státní dotační programy na podporu podniků, jinde na restrukturalizaci, rekvalifikace apod. Ropná krize ale úpadek průmyslových regionů urychlila. Do celého procesu, který měl původně ekonomicko - sociální charakter a postupně nabýval i rozměrů územních, se postupně zapojila i Evropská unie a její podpůrné finanční nástroje. Nemovitosti se v celém procesu staly důležitou otázkou. Privatizované nebo restrukturované podniky chtěly využít stávajících nemovitostí pro vlastní rozvojové cíle, stát a obce ale o pozemky pro rozvoj usilovaly rovněž. Vedle evropských institucí, státních či regionálních vlád se tak do procesů regenerace aktivně zapojovala i města a obce, kterých se probíhající změny citelně dotýkaly a které měly na své straně pravomoci týkající se územního plánování (Doležalová a kol., 2008).
Ve starých členských zemích však na rozdíl od dosti prudkých otřesů středo a východoevropských ekonomik většina těchto procesů probíhá již dlouhodobě a během těchto let byly získány četné zkušenosti a ověřeny mnohé postupy směřující k

co nejvhodnějšímu využití daných prostor, na jehož výběru participuje široká veřejnost a k jejich nejefektivnějšímu financování i návratnosti.

Velká Británie

Diskuse o vysokém zastavování krajiny a možnosti využití brownfields začaly v Anglii v 90. letech v souvislosti s rozrůstající se převážně bytovou výstavbou. Debaty vyústily roku 2000 v národní cíl „do roku 2008 postavit 60 % bytové výstavby na dříve využívané půdě a skrze konverzi stávajících budov“. Tento cíl platí jen v Anglii, nicméně Wales a Skotsko, přestože oficiálně tento cíl nevyhlásily, se vydávají stejným směrem (Adams, 2004).

Cíl vychází z databáze brownfields v Anglii, která je od roku 2001 každý rok aktualizována. Databáze kromě jednoduchého shromáždění dat také vytipovala ty brownfields, které bylo možné v nejbližší době využít k rozvoji. Rozvoj na těchto plochách je nyní reálně zvažován při udělování stavebních povolení v jejich okolí. Cílem Anglie není tedy pouze politické gesto, ale díky předchozím cíleným průzkumům a studiím může být nyní uplatňován v praxi (Kirschner, 2006).

Německo

Německo zaznamenalo velký rozvoj výstavby v krajině při současném vysokém počtu ploch brownfields – celkem cca 140 000 ha[2]). Odhad rychlosti zabírání krajiny je průměrně 105 ha za den v průběhu posledních deseti let (Kirschner, 2006).

Na tuto situaci spolková vláda reagovala vyhlášením národního cíle snížit zabírání krajiny pro účely obytné, komerční a dopravní na 30 ha za den do roku 2020, který se stal jednou ze sedmi priorit Strategie udržitelného rozvoje v Německu (bundesregierung.de, 2002).

Cíle má být dosaženo „sociální, ekonomickou a ekologickou regenerací brownfields“ (UBA, 2003). Zpracováním konkrétních plánů mají být pověřena města. Dle profesora Grimskeho (2005) je cíl pouze politickým gestem, které se nezakládá na seriózní evidenci zabírání krajiny, a tudíž nelze ani nijak podložit omezení jejího zabírání do roku 2020. Nástroje, kterými bude cíle dosaženo, rovněž nebyly vytvořeny. Přesto zmiňovaný cíl představuje jakousi vizi Německa, kam se chce v budoucnu ubírat, a pravděpodobně znamená začátek delšího procesu udržitelného plánování (Kirschner, 2006).

Francie

Francie je po Německu a Velké Británii druhá až třetí země Evropy s největším rozsahem starých průmyslových a podobným způsobem nevyužívaných území (vojenské, nádražní, skladové a jiné podobné areály a objekty) (Kyselka a kol., 2006).

Francie je zemí, jejíž administrativní uspořádání respektující malé obce je v Evropě jediné srovnatelné s Českou republikou. Problém brownfields nepostihuje území Francie rovnoměrně, ale soustřeďuje se na severu země a v přístavních městech. Ve Francii sice fungují státní rozvojové agentury, ale ty se zaměřují především na obnovu problematických městských částí, provázenou masivními veřejnými prostředky a centralizovaným řízením. Pozemkové banky se staly nástrojem regionálním a pro obce uskutečňují to, co by se dalo nazvat předpřípravou pozemků: nákup, uvedení pozemků do „stavu 0“ (demolice, sanace půdy, ozelenění trvalé nebo dočasné) a jejich správa. Pozemky jsou předávány obcím ve chvíli, kdy vytvoří projekty pro nové využití a najdou investory. Rozdíly ve francouzském přístupu představuje především podpora státu pro velké investiční akce a dále systém územního plánování, který je více propojen s rozvojem ekonomickým a se státním (i evropským) a strategickým plánováním. I ve Francii developeři participují na pořízení veřejných infrastruktur, ale veřejné investice často rozvoj předbíhají, aby vytvořily atraktivní prostředí pro investory s dobrou adresou. Velmi zjednodušeně lze říci, že francouzský přístup je méně ekonomický, zato neváhá investovat do estetických či podobných hodnot. Další výjimkou oproti českým podmínkám jsou francouzské soudy. Soudní spory, které často velké projekty provázejí, jsou řešeny rychle a transparentně (enviweb.cz, 2005).

6.2 Revitalizované areály v České republice

O2 aréna v Praze 9

V rámci revitalizace území uvolněného po zrušení velkých průmyslových komplexů byl jako první vybudován monumentální univerzální objekt s kapacitou až 18 000 diváků pro sport, kulturu a další aktivity. Velikost stavby určilo její jednoduché architektonické řešení. Tubus na oválném půdorysu je kryt hladkým skleněným pláštěm, vyneseným nad zapuštěným přízemím, nad nímž už jen lehce vystupuje rozlehlá klenba střechy. Vnitřní prostory nabízejí kolem vlastní arény bohaté zázemí

nejrůznějších typů restaurací s interiéry zvláště odlišnými – první divácké podlaží je racionální, druhé, které patří tzv. předplaceným klubovým kartám, se snaží navodit dojem luxusního prostředí. V patře s tzv. sky-boxy s doprovodnými salonky je vybavení bohatší a výrazně okázalé. Tato stavba byla oceněna Stavbou roku 2004 (stavba roku.cz).

Galerie Vaňkovka v Brně

V roce 2004 se začalo s revitalizací výrobního brownfield Vaňkovka, nacházejícího se v bezprostřední blízkosti centra města o rozloze 2,2 ha. Tento projekt je součástí rozsáhlé regenerace nedostatečně využívaného území tzv. Jižního centra a je prvním krokem k rozšíření dosavadního jádra města Brna, který určitě podnítí zájem dalších investorů o toto území. Jedná se o Galerii Vaňkovka, obchodně společenské centrum s 300 metrů dlouhou nákupní pasáží a prosvětlenou centrální rotundou, která tvoří vstupní bránu do Jižního centra. Nachází se zde celkem 130 obchodů s prodejní plochou 38 000 m2 a parkováním pro 1000 aut. V prvních dnech po otevření byla denní návštěvnost okolo 100 000 lidí, v současné době jich zde projde denně přes 40 000. Výhodou této lokality je její ideální poloha. Galerie Vaňkovka přiléhá k městskému okruhu, je snadno přístupná z kteréhokoli směru a má kvalitní dopravní dostupnost. Důkazem toho, že staré a nové může vedle sebe existovat v dobré shodě je ulice Fr. Wanniecka, která protíná bývalý tovární areál a odděluje od sebe obchodní galerii a rekonstruované umělecké galerie. Našlo se řešení, kde vedle sebe bude existovat svět kulturně společenský a komerční. Jde o příklad revitalizace původní továrny Vaňkovka Friedricha Wanniecka se slévárnou a strojírnou z roku 1864, která byla v roce 1992 zapsána do seznamu památek průmyslové architektury ČR (Drkošová, 2005).

Oblastní galerie v Liberci

Objekt sloužil jako městské lázně od roku 1902 až do roku 1984. V roce 1995 byly lázně prodány soukromému majiteli, který vyhlásil úpadek. Od té doby budova bez potřebné údržby chátrala, přestože je považována za jednu z nejvýznamnějších památek Liberce a je chráněnou kulturní památkou České republiky. V roce 2005 zakoupilo budovu město Liberec. Vedení města se inspirovalo podobnou situací při konverzi lázní ve francouzském městě Roubaix, upravených na galerijní prostory.

Koncept konverze bývalých městských lázní pro potřeby oblastní galerie v Liberci předpokládal vytvoření podmínek pro stálé expozice sbírek obrazů, grafik a plastik i pro krátkodobé výstavy v optimálních klimatických a prostorových podmínkách, včetně dalších požadavků vyplývajících z provozu galerie. Jednou z priorit byla i maximální možná ochrana historické, památkově chráněné budovy. Stavba byla nominována do soutěže Stavba roku 2014. V tomtéž roce rovněž získala ocenění Grand Prix architektů (Buček, 2014).

Obrázek 4: Oblastní galerie v Liberci

zdroj: http://www.skijested.cz/okoli-ski-areal-jested-zima/ski-areal-jested-tipy-na-vylety-zima.html

7. Závěr

Jindřichohradecko je lokalitou vyhledávanou hlavně pro svou rozmanitou přírodu, historii a kulturu. Každá obec má ve svém správním území nějaký brownfields. Ať už se jedná o veliké areály nebo samostatné objekty, jejich žalostný stav je vlastník nucen řešit ať už nyní nebo v budoucnosti.

V řadě případů jde o brownfields v atraktivních místech, které mají vysoký potenciál dalšího využití a rozvoje. Konkrétně v případě blízkosti státní hranice s Rakouskem je možné využívat revitalizované brownfields pro příhraniční spolupráci nebo objekty nabídnout zahraničním firmám, které mají v České republice svou pobočku nebo zastoupení. Zahraniční investor může mít na celou revitalizaci brownfields jiný pohled a může uplatnit své zkušenosti získané z minulých projektů.

Cílem této práce byla revitalizace konkrétních ploch průmyslových a vojenských brownfieldů. Pro tento záměr byl vybrán areál bývalé pohraniční stráže a areál na výrobu výrobků z kovu v Suchdole nad Lužnicí.

Areál bývalé pohraniční stráže má velké možnosti regenerace a těší se velkému zájmu veřejnosti. Důležité je, že je celý ve vlastnictví města. Nachází se v blízkosti základní školy, sportovního areálu, autobusového nádraží, vlakové zastávky a má přímé napojení na silnici III. třídy. Hledání investora a následnou revitalizaci může ohrozit značná zchátralost jednotlivých objektů. Mnou navržená přeměna na areál s multifunkčním zaměřením by nezhoršovala životní prostředí a ani by neměla vliv na zvýšení hustoty dopravy. Areál po revitalizaci by sloužil místním organizacím, nabízel by příležitosti v oblasti cestovního ruchu a zároveň by návštěvníků města přiblížil lidová řemesla mající vazbu na Suchdol nad Lužnicí.

Areál pro kovovýrobu se nalézá v okrajové části Suchdola nad Lužnicí. Brownfield je ve vlastnictví několika vlastníků. Areál nevykazuje projevy vandalismu. Oproti areálu pohraniční stráže je v daleko lepším stavebně technickém stavu. V současné době je v jednom z objektů provozována truhlářská dílna. Hlavní výrobní hala získala nového majitele. Můj návrh revitalizace počítá s drobnou výrobou, která by nepřekračovala hygienické normy pro měření hluku, čímž by vznikl prostor pro vybudování turistické ubytovny v bývalém obyvatelné budově. Revitalizaci tohoto areálu brzdí nevyřešené vlastnické vztahy.

Při přípravě revitalizace brownfields musíme uvažovat o proveditelnosti projektu, jeho samotném provedení, požadované kvalitě a jeho následné hodnotě.

Brownfields nejsou problematikou pouze v České republice, ale jedná se o celosvětový společenský problém. Ve státech západní Evropy a severní Ameriky řeší revitalizaci brownfields od počátku 60. let minulého století. Každý stát si vytvářel vlastní legislativu a postupy jichž se drží. My máme možnost si je brát za vzory, či z některých konkrétních případů čerpat.

8. Použitá literatura a zdroje

LITERATURA

ADAMS, David. The Changing Regulatory Environment for Speculative Housebuilding and the Construction of Core Competencies for Brownfleld Development. *Environment and Planning A*, 2004.

BJELLAND, Mark. Until Justice and Stewardship Embrace: Or, How a Geographer Thinks About Brownfield Sites. *Christian Scholar's Review.* 2002.

BUČEK, Jiří. Z bývalých městských lázní v Liberci je expozice oblastní galerie. *Časopis Stavebnictví*. 2014, **8**(9). ISSN 18022030.

DOLEŽALOVÁ, Lucie a Věra SLÁNSKÁ. Příklad řešení regenerací brownfieldů s využitím pozemkového fondu a rozvojové společnosti v Severním Porýní-Vestfálsku. *Urbanismus a územní rozvoj.* 2008, **11**(1), s. 31-36. ISSN 1212-0855.

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

DORSEY, Joseph William. *Brownfields and Greenfields: The Intersection of Sustainable Development and Environmental Stewardship.* - National Association of Environmental Professionals. 2003, Environmental Practice 5.

DRKOŠOVÁ, Marcela. Brownfields a jejich opětovné využití ve městě Brně. *Urbanismus a územní rozvoj.* 2014, **8**(4), s. 2-6. ISSN 1212-0855.

FERBER, Uwe, Paul NATHANAIL, Jiřina Bergatt JACKSON, Marcin GORSKI, Rafal KRYZWON, Lukasz DROBIEC, Dagmar PETRIKOVÁ a Maroš FINKA. *Brownfields příručka:Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields.* Leonardo da Vinci pilot projekt, Ostrava, 2006

HAJNÁ, Milena. *Rožmberkové: cestovní průvodce*. Vyd. 2. České Budějovice: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Českých Budějovicích, 2011. 301 s. ISBN 978-80-85033-32-8.

HOŘICKÁ Jana. Brownfields v územním plánování. *Člověk, stavba a územní plánování IV*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební (2010). S. 31-36. ISBN 978-80-01-04538-1.

HRABÁNKOVÁ, Magdalena, Ladislav ROLÍNEK, Petr ŘEHOŘ, Anna ČERMÁKOVÁ a Josef NAVRÁTIL.*Identifikace sociálně-ekonomických podmínek rozvoje horských a podhorských oblastí: vědecká monografie*. 1. vyd. České Budějovice: EF JU, 2009. ISBN 9788072045815.

HURNÍKOVÁ, Jana. Brownfieldy a územní rozvoj. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2009, **12**(6), s. 3-5. ISSN 1212-0855.

JACKSON, Jiřina Bergatt, Eva STAŇKOVÁ, Blanka ZLÁMALOVÁ, Eva RYDZA, Jana DĚRDOVÁ, Jiří TYLČER, Tomáš PEJPEK a Radovan SÍTEK. *Brownfields snadno a rychle: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. [Praha]: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004.

JACKSON, Jiřina Bergatt a Jan VOTOČEK. *Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP*. [Praha]: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2010.

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

KAŠPAROVÁ, Ludmila, Eva ROZEHNALOVÁ, Ludmila KAŠPAROVÁ, Eva ROZEHNALOVÁ, Hana HALASOVÁ, Vladimír HYVNAR, Lenka JEŽKOVÁ, Jarmila KRŠKOVÁ, Igor KYSELKA, Hana ŠIMKOVÁ, Robert VESELÝ a Dana Viktorinová. *Nové stavby pro venkov*. 2 vyd. Brno: Ústav územního rozvoje, 2008. Vesnice. ISBN 978-80-903928-6-1.

KIRSCHNER, Vlaďka. Regenerace brownfields jako odpověď na zastavování krajiny kolem měst. *Urbanismus a územní rozvoj.* 2006, **9**(2), s. 34-38. ISSN 1212-0855.

KOUTSKÝ, Jaroslav. *Staré průmyslové regiony - vývojové tendence, možnosti rozvoje*. V Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně, 2011. ISBN 9788074144400.

KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. Revitalizace brownfieldů jako alternativa ochrany krajiny. *Člověk, stavba a územní plánování II*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební (2007). S. 59-63. ISBN 978-80-01-05025-5.

KRONIKA, Jan. Co s objekty bývalého PS útvaru? *Suchdolský zpravodaj.* 2010.

KUČEROVÁ, Zdeňka. Šance pro české brownfieldy? *Urbanismus a územní rozvoj.* 2014, **17**(2), s. 45-46. ISSN 1212-0855.

KYSELKA Igor, Zdeněk SZCZYRBA, František Kuda a Irena Smolová. *Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji: Případová studie zahraničních zkušeností k problematice brownfields.* 2006.

LÖW, Jiří a Igor MÍCHAL. *Krajinný ráz*. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce, 2003. ISBN 80-86386-27-9.

MAJEROVÁ, Věra a Irena HEROVÁ. *Český venkov 2007: studie Jihočeského a Ústeckého kraje*. Vyd. 1. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, c2008. ISBN 9788021317680.

MANSFELDOVÁ, Alena. Problematika brownfields a rozvojové programy sídel a regionů. *Člověk, stavba a územní plánování*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební (2012). S. 50-57. ISBN 80-01-03461-5.

MANSFELDOVÁ, Alena. Analýza aktuálních strategií souvisejících s problematikou brownfields v České republice. *Člověk, stavba a územní plánování III*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební (2009). S. 24-34. ISBN 978-80-01-04293-9.

OLIVER, Lee, Uwe FERBER, Detlef GRIMSKI, Kate MILLAR a Paul NATHANAIL. *The Scale and and Nature of European Brownfields*. Nottingham: Land Quality Management Press, 2005, 281 s. ISBN 0-9547474-1-0.

OUŘEDNÍČEK, Martin, Petra ŠPAČKOVÁ a Jakub NOVÁK. *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Vyd. 1. Praha: Academia, 2013. ISBN 978-80-200-2226-4.

PAĎOUREK, Jan. Vyjádření bývalého starosty. *Suchdolský zpravodaj.* 2010.

PIXOVÁ, Michaela. 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.

Planeta odborný časopis pro životní prostředí. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2007. ISSN 1801-6898.

PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. 769, [30] s.ISBN 978-80-247-3865-9.

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. Vydání 1. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015. 81 st. ISBN 978-80-7538-006-7.

PRŮCHA, Václav. *Průvodce po cyklistické cestě Lužnice a Nežárky.* Vyd. Nadace Jihočeské cyklostezky, 2015.

RYDVALOVÁ Petra a Miroslav ŽIŽKA. *Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields.* 2006, (5), s. 632-645. ISSN 0032-3233.

SKÁLA, Jan, Radim VÁCHA, Jarmila ČECHMÁNKOVÁ a Viera HORVÁTHOVÁ. Zemědělské brownfieldy v České republice. *Urbanismus a územní rozvoj.* 2012, **15**(6), s. 17-23. ISSN 1212-0855.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 218 s. ISBN 80-7194-836-5.

ŠMÍD, Zdeněk. *Lužnice: putování s řekou*. 1. vyd. Praha: Paseka, 2008. ISBN 978-80-7185-933-8.

VRÁBLÍK, Petr. *Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace*. Vyd. 1. Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta životního prostředí, 2009. 96 s. ISBN 978-80-7414-197-3.

VYSTOUPIL, Jiří. *Atlas cestovního ruchu České republiky*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2006. ISBN 80-239-7256-1.

TUNKA, Martin. Úvod k tématu suburbanizace. *Urbanismus a územní rozvoj.* 2012, **15**(5), s. 10-11. ISSN 1212-0855.

ŤUKALOVÁ, Štěpánka. *Návrh územního plánu Suchdola nad Lužnicí.* 2011.

ZOUBKOVÁ, Thea Věra. Přístupy k revitalizaci sociálně vyloučených lokalit. *Člověk, stavba a územní plánování VI*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební (2012). S. 212-216. ISBN 978-80-01-05025-5.

INTERNETOVÉ ZDROJE

Brownfieldy a greenfieldy. *Regionální rozvoj Krkonoše.* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://rozvoj.krkonose.eu/cz/prilezitosti-v-uzemi/brownfieldy-a-greenfieldy/

BINEK, Jan, Kateřina CHABIČOVSKÁ, Hana SVOBODOVÁ a Jan HOLEČEK. Analýza socioekonomického rozvoje Jihočeského kraje se specifikací potřeb po roce 2013 z hlediska kohézní politiky. *Strukturální fondy a investiční fondy.* [online]. 2010 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/bee75738-ffc4-4c89-87f9-679e0f79d249/Analyza-SE-rozvoje-Jihocesky_loga.pdf?ext=.pdf

CZECHINVEST. *Informace o projektu.* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.brownfieldy.cz/informace-o-projektu/

CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů.* [online]. 2008 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:http://www.brownfieldy.cz/informace-o-projektu/

Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí.* [online]. 2016 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:http://nahlizenidokn.cuzk.cz/

Enviweb. [online]. 2005 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.enviweb.cz/clanek/geologie/55031/regenerace-brownfields-a-zahranicni-zkusenosti

Charakteristika Jihočeského kraje. *Businessinfo.cz.* [online]. 30.5.2011 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-jihoceskeho-kraje-1914.html

Charakteristika Jihočeského kraje. *Metodická podpora regionálního* rozvoje. [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:http://www.regionaldevelopment.cz/index.php/jihocesky-kraj.html

Charakteristika kraje. *Asociace krajů České republiky.* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.asociacekraju.cz/kraje-cr/jihocesky-kraj/charakteristika-kraje-2/

Charakteristika kraje. *Jihočeský kraj.* [online]. 2009 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://invest.kraj-jihocesky.cz/cz/page/profil-jihoceskeho-kraje

Charakteristika okresu Jindřichův Hradec. *Český Statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích.* [online]. 2015 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika_okresu_jh

Obyvatelstvo Jihočeského kraje v roce 2015. *Český Statistický úřad.* [online]. 2016 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:https://www.czso.cz/csu/xc/obyvatelstvo-jihoceskeho-kraje-v-roce-2015

Okres Jindřichův Hradec. *Hospodářská komora České republiky.* [online]. 2007 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:http: //www.komora.cz/2013-web/regionalni-informace/informace-z-regionalnich-slozek/jihocesky-kraj/okres-jindrichuv-hradec-.aspx

Ministerstvo pro místní rozvoj. Omezení negativního působení nevyužívaných neprůmyslových objektů a ploch. *Institut pro udržitelný rozvoj sídel.* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.urspraha.cz/data/upload/file/omezeni_negativniho_pusobeni_dz.pdf

Ministerstvo průmyslu a obchodu. *Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014-2020.* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.czechinvest.org/data/files/text-programu-nemovitosti-4540.pdf

Okres Jindřichův Hradec. *Třeboň.cz.* [online]. 2015 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: https://www.trebon.cz/trebon-wiki/17/Okres_Jind%C5%99ich%C5%AFv_Hradec

PAVLAS, Miroslav a Věra VONDRÁČKOVÁ. Brownfields pod lupou. *Hospodářské noviny.* [online]. 15.1.2007 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://dotace.ihned.cz/c1-20177220-brownfields-pod-lupou

Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje. Analýza potřeb revitalizace území Ústeckého kraje. *Ústecký kraj.* [online]. 2011 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.kr-ustecky.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1666987

Revitalizace „brownfields\". *Ekopolitika.* [online]. 2003 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z:http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf

Rozbor udržitelného území obce s rozšířenou působností Třeboň. *Město Třeboň.* [online]. 2014 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:http://www.mesto-trebon.cz/uploads/_mestsky-urad/uzemni_planovani/ruru/SuchdolnadLuznici.pdf

Suchdol nad Lužnicí. *Města, vesnice a obce v ČR.* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.obce-mesta.info/obec.php?id=Suchdol-nad-Luznici-547280

Suchdol nad Lužnicí. *Suchdolsko.* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.suchdolsko.cz/suchdol-nad-luznici/

Stavba roku. [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: http://www.stavbaroku.cz/printDetail.do?Dispatch=ShowDetail&siid=470

Unsere Strategie fur eine nachhaltige Entwicklung. *Bundesregierung.* [online]. 2002 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:*http://www.bundesregierung.de/Content/DE/_Anlagen/Nachhaltigkeit-wiederhergestellt/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung.pdf?__blob=publicationFile*

Základní charakteristika. *Regionální agrární komora Jihočeského kraje.* [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:http://www.rakjk.cz/jindrichuvhradec/charakteristika.html

Zemědělský svaz ČR. V České republice je úbytek zemědělské půdy alarmující. *Agrární webový portál.* [online]. 2013 [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: http://www.agris.cz/clanek/179527

9. Seznam tabulek a grafů

Tabulka 1: Definice termínu brownfields ve vybraných evropských státech

Tabulka 2: Přehled brownfields v okrese Jindřichův Hradec včetně jejich předchozího využití

Tabulka 3: SWOT analýza města Suchdol nad Lužnicí

Tabulka 4: Seznam vlastníků průmyslového areálu

Graf 1: Brownfields v Jihočeském kraji a jejich předchozí využití

10. Seznam obrázků

Obrázek 1: Vymezení okresu Jindřichův Hradec

Obrázek 2: Areál útvaru pohraniční stráže

Obrázek 3: Průmyslový areál

Obrázek 4: Oblastní galerie v Liberci

Obrázek 5: Vymezení správního obvodu obce Suchdol nad Lužnicí

Obrázek 6: Hotel Bronec okolo roku 1940

Obrázek 7: Bývalý objekt pohraniční stráže (hotel Bronec) v současné době

Obrázek 8: Část původní projektové dokumentace z roku 1932 hotelu Bronec a pošty

Obrázek 9: Část původní projektové dokumentace pošty z roku 1932

Obrázek 10: Bývalý útvar pohraniční stráže z Tyršovy ulice

Obrázek 11: Bývalý útvar pohraniční stráže z areálu

Obrázek 12: Obyvatelná budova s dílnou v bývalém průmyslovém areálu

Obrázek 13: Objekt dřevníku, skladiště a prádelny v bývalém průmyslovém areálu

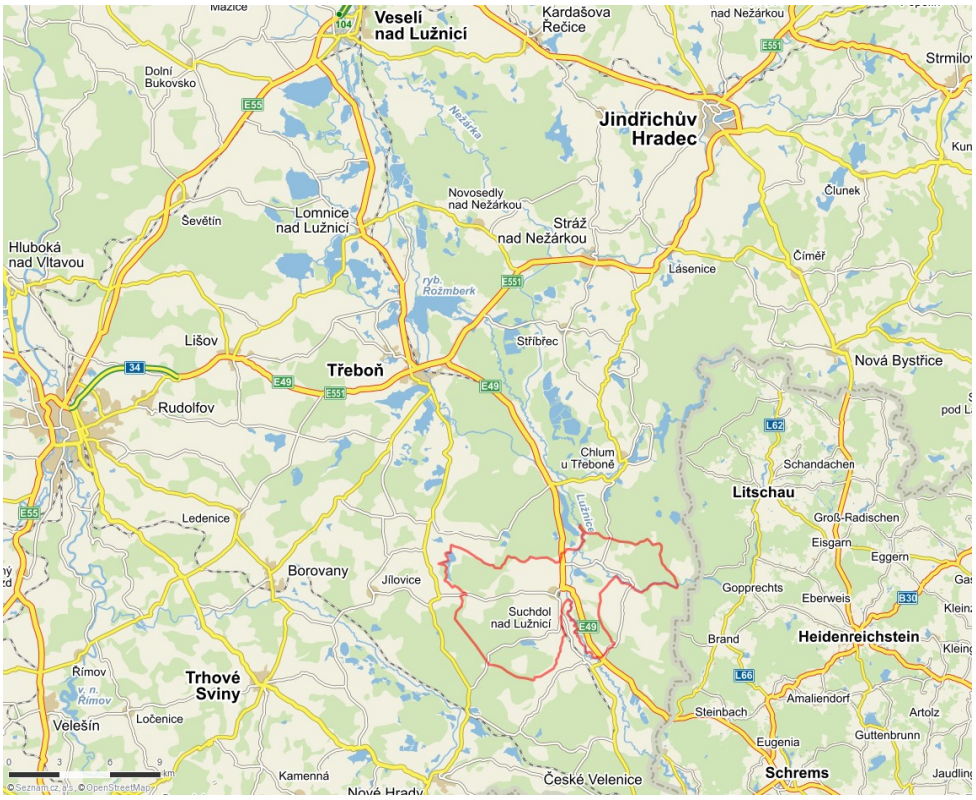
Obrázek 14: Sklad v bývalém průmyslovém areálu

Obrázek 15: Montážní hala v bývalém průmyslovém areálu

Obrázek 16: Původní projektové dokumentace dřevníku, skladiště a prádelny z roku 1906

Obrázek 17: Původní projektové dokumentace obyvatelné budovy s dílnou z roku 1906

Obrázek 5: Vymezení správního obvodu obce Suchdol nad Lužnicí



zdroj:https://mapy.cz/zakladni?x=14.9472883&y=48.9926311&z=11&source=muni&id=778

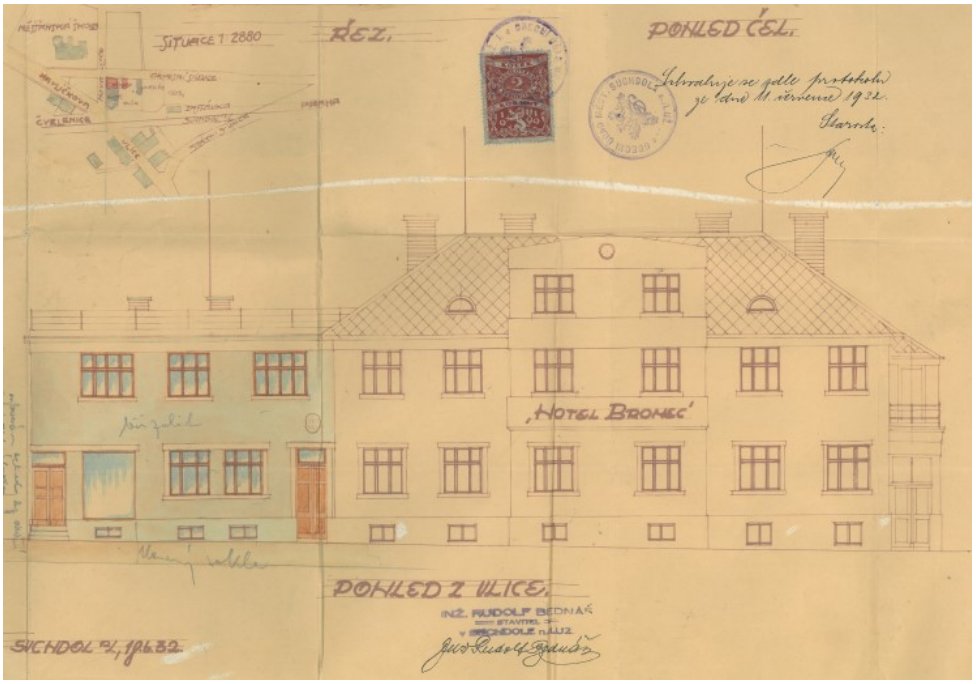
Obrázek 6: Hotel Bronec okolo roku 1940

Zdroj: soukromý archiv

Obrázek 7: Bývalý objekt pohraniční stráže (hotel Bronec) v současné době

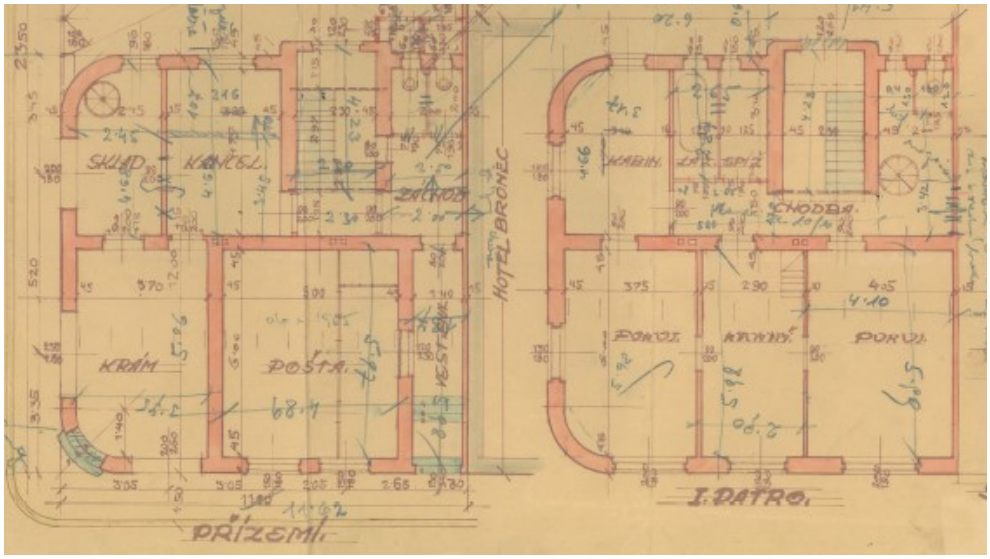
Foto: Milan Dušek

Obrázek 8: Část původní projektové dokumentace z roku 1932 hotelu Bronec a pošty



Zdroj: Archiv stavebního úřadu v Suchdole nad Lužnicí

Obrázek 9: Část původní projektové dokumentace pošty z roku 1932



Zdroj: Archiv stavebního úřadu v Suchdole nad Lužnicí

Obrázek 10: Bývalý útvar pohraniční stráže z Tyršovy ulice

Foto: Milan Dušek

Obrázek 11: Bývalý útvar pohraniční stráže z areálu

Foto: Milan Dušek

Obrázek 12: Obyvatelná budova s dílnou v bývalém průmyslovém areálu

Foto: Milan Dušek

Obrázek 13: Objekt dřevníku, skladiště a prádelny v bývalém průmyslovém areálu

Foto: Milan Dušek

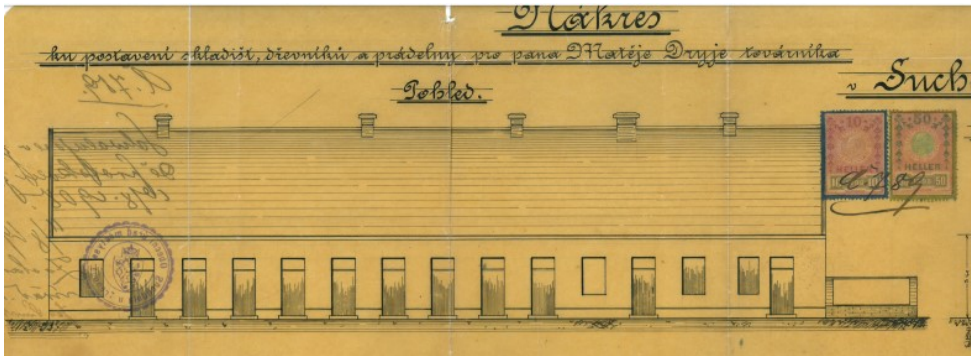
Obrázek 14: Sklad v bývalém průmyslovém areálu

Foto: Milan Dušek

Obrázek 15: Montážní hala v bývalém průmyslovém areálu

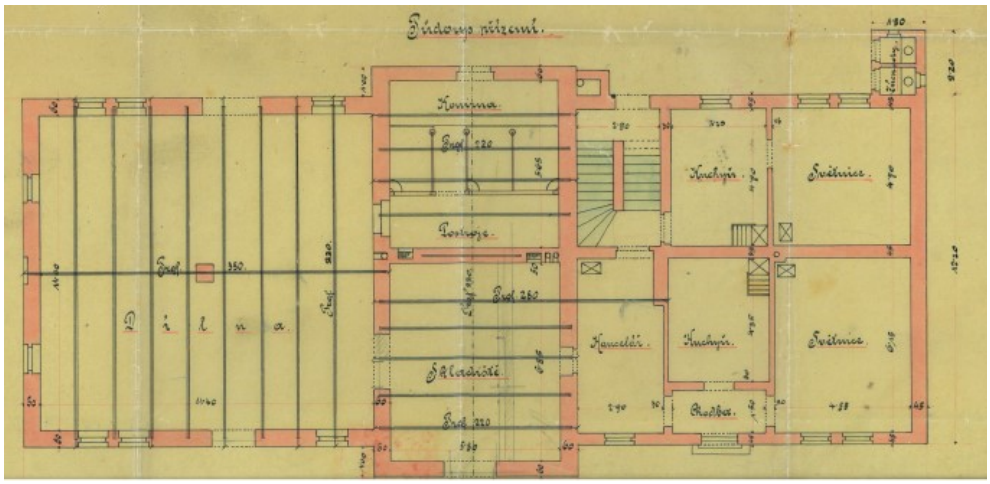
Foto: Milan Dušek

Obrázek 16: Původní projektové dokumentace dřevníku, skladiště a prádelny z roku 1906



Zdroj: Archiv stavebního úřadu v Suchdole nad Lužnicí

Obrázek 17: Původní projektové dokumentace obyvatelné budovy s dílnou z roku 1906



Zdroj: Archiv stavebního úřadu v Suchdole nad Lužnicí

Tabulka 4: Seznam vlastníků průmyslového areálu

Seznam vlastníků průmyslového areálu	
1906 – 1948	Matyáš Dryje a synové
1948 – 1961	České cementárny a vápenice, n.p.
1961 – 1993	Průmyslový kombinát Okresního národního výboru Jindřichův Hradec
1993 – současnost	TAVYMO, s.r.o., a fyzické osoby

Zdroj: Archiv stavebního úřadu v Suchdole nad Lužnicí