

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2008

Martina Bremová

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: 6208 N Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodně podnikatelský obor



**Návrh na využití brownfields ve vybraném území
Jihočeského kraje**

Vedoucí diplomové práce
doc. Ing. Marie Hesková, CSc.

Autor
Martina Bremová

2008

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra obchodu a cestovního ruchu
Akademický rok: 2006/2007

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

Jméno a příjmení: **Martina BREMOVÁ**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**

Název tématu: **Návrh na využití brownfields ve vybraném území Jihočeského kraje.**

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

Cíl práce:

Návrh na využití brownfields ve vybraném území Jihočeského kraje.

Metodický postup:

1. Literární rešerše
2. Role brownfields a formy podpory v ČR
3. Brownfields v zahraničí
4. Analýza brownfields ve vybraném území
5. Návrh na využití brownfields

Rámcová osnova:

1. Úvod, 2. Cíl práce a metodika, 3. Literární rešerše, 4. Brownfields v zahraničí, 5. Analýza brownfields na území Jihočeského kraje, 6. Návrhy na využití, 7. Závěr, 8. Použitá literatura, 9. Přílohy.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50-60 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Doleželová, L.: Regenerace brownfields - zahraniční zkušenosti, Projekt programu výzkumu MMR č. 41/04 Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9. Praha: MMR ČR, 2004

Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields na území Jihočeského kraje. Praha: T-plan atelier, 2006

Horáková, H.: Strategický marketing. Praha: Grada publishing, 2004

Česká agentura na podporu investic: www.czechinvest.cz

IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel: www.brownfields.cz

Jihočeský kraj: www.kr-jihocesky.cz

Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu č. WB-41-04: www.brownfieldsinfo.cz

US Environmental Protection Agency: www.epa.gov/brownfields

Český statistický úřad: www.czso.cz

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Marie Hesková, CSc.
Katedra obchodu a cestovního ruchu

Datum zadání diplomové práce: 12. února 2007

Termín odevzdání diplomové práce: 20. dubna 2008


prof. Ing. Magdalena Hrabáčková, CSc.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 251
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Marie Hesková, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 23. března 2007

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Návrh na využití brownfields ve vybraném území Jihočeského kraje jsem vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

V Českém Krumlově 15. srpna 2008

Martina Bremová

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Marii Heskové, Csc. za vstřícný přístup a rady při konzultacích, které mi pomohly při psaní této práce. Dále bych ráda poděkovala Ing. Rozkopalovi, Mgr. Bednářové a Ing. Györögovi, kteří mi poskytli informace a materiály týkající se řešení problematiky brownfields.

Obsah

1. ÚVOD	8
2. CÍLE A METODIKA	9
3. LITERÁRNÍ REŠERŠE	10
3.1 DEFINICE POJMU BROWNFIELDS	10
3.2 VZNIK BROWNFIELDS - HISTORIE	15
3.3 KLASIFIKACE BROWNFIELDS	16
3.4 GREENFIELDS A URBAN SPRAWL	19
3.5 REGENERACE BROWNFIELDS	23
3.6 ZAINTERESOVANÉ SUBJEKTY	24
3.7 FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS	26
4. BROWNFIELDS V ZAHRANIČÍ	32
4.1 VELKÁ BRITÁNIE	32
4.2 NĚMECKO	34
4.3 FRANCIE	35
4.4 NIZOZEMÍ	37
5. ANALÝZA BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ JČK	39
5.1 BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ JIHOČESKÉHO KRAJE	39
5.1 NÁVRHOVÁ STUDIE – SKLÁRNY LENORA	52
6. ZÁVĚR	70
7. SUMMARY	74
8. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY	76
PŘÍLOHY	80

1. Úvod

Brownfields jsou dříve zastavěná území či objekty, které jsou v současné době nedostatečně využité či opuštěné, přičemž mohou být i kontaminované.

Cílem mé práce je navrhnout využití brownfields ve vybraném území. Touto problematikou se budu zabývat proto, že vlastní revitalizace brownfields je v České republice stále diskutovanějším tématem. Národní strategie regenerace brownfieldů pro Českou republiku odhaduje, že v České republice se nachází asi 10 000 areálů typu brownfields s celkovou plochou 30 000 ha. Podobné otázky se v zahraničí řeší již několik desetiletí, a to za použití různých ekonomických a administrativně-právních nástrojů nebo jejich kombinace. Ekonomické, politické a sociální prostředí každé země je však jedinečné a logicky nelze v České republice aplikovat veškeré nástroje revitalizace brownfieldů známé ze zahraničních přístupů. Česká republika se však může ze zahraničních zkušeností poučit a některé z nich převzít a využít.

Brownfields nejenže mají negativní ekonomické účinky, ale i neblahý dopad na své široké okolí. Komplexnost, nejistota, zvýšená rizika, náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím odrazují soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. Obvykle vyžadují veřejnou intervenci (peněžní, ale hlavně nepeněžní) k tomu, aby se odbouraly bariery bránící jejich rozvoji a nastartoval se proces jejich znovuvyužití.

2. Cíle a metodika

Cílem diplomové práce je analyzovat problematiku brownfields ve vybraném území (Jihočeský kraj). Hlavním cílem této práce je analýza situace brownfields na území Jihočeského kraje a na základě zjištěných poznatků navrhnout možný způsob využití pro vybraný brownfields. Vedlejší cíle jsou pro práci vymezeny následovně:

- definovat pojem brownfields, charakterizovat typy a vznik brownfields,
- zaměřit se na role brownfields, důvody podpory, negativní dopady a formy podpory brownfields,
- popsat postup při řešení regenerace brownfields,
- charakterizovat problematiku brownfields v zahraničí.

Hlavními metodami využívané v diplomové práci bude analýza a vyhodnocení dat. Po shromáždění potřebných informací jsem vycházela ze základních charakteristik týkající se problematiky brownfields. V první řadě bylo nutné analyzovat různé definice vlastního pojmu brownfields, na základě kterých jsem vymezila definici, ke které jsem se v diplomové práci přiklonila. Práce dále vymezuje vznik brownfields, a jejich historii. S pojmem brownfields souvisí také výstavba na zelené louce tzv. „greenfields“ a proces „urban sprawl“. Poté následuje popis negativních dopadů a důvodů podpory brownfields a také vlastní postup při regeneraci brownfields. Praktická část práce řeší analýzu situace brownfields v zahraničí a na území Jihočeského kraje.

3. Literární rešerše

Literární rešerše staví na třech zdrojích informací. Prvním jsou literární prameny pojednávající o problematice a regeneraci brownfields, druhým zdrojem jsou dokumenty přístupné online z webových stránek a v poslední řadě jsem využila informace získané osobním kontaktem s pracovníky organizací, zabývající se problematikou brownfields. V současné době neexistuje na českém trhu publikace, která by se komplexně zabývala touto problematikou. Využívány byly také různé strategické a koncepční materiály (Národní rozvojový plán, Návrh programu Jihočeského kraje 2007 – 2013, Program rozvoje kraje, Strategie udržitelného rozvoje apod.). Byly využity poznatky z časopisových periodik (Urbanismus a územní rozvoj), výzkumných prací, studií a metodik (Brownfields and Redevelopment of Urban Areas, Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields na území Jčk, Revitalizace brownfields v obcích ČR, Brownfields snadno a lehce). Dalším materiálem byly české i zahraniční studie (Brownfields and Redevelopment of Urban Areas, Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti, Urban sprawl in Europe aj.).

3.1 Definice pojmu brownfields

Termín brownfields, nebo také brownfield sites původně vznikl jako protiklad termínu greenfields („zelené louky“). Doslovný překlad pojmu brownfield – hnědé pole by mohl být zavádějící a nepřesný. V současné době, není tedy český ekvivalent pojmu brownfield používán. Předpokládá se však, že v případných nových právních předpisech by se nevyužívalo tohoto anglickanismu. Mezi možná užívaná označení brownfieldů tak připadá v úvahu např. deprimovaná území, podvyužitá území, narušená území nebo narušené plochy. Pro účely této práce bude vzhledem k největšímu povědomí tohoto pojmu u zainteresovaných subjektů i laické veřejnosti nadále využíváno termínu brownfields.

Dříve byly pojmem brownfields označovány pouze staré, opuštěné průmyslové zóny a logistická centra s rozsáhlými skladovacími prostory, která se nacházejí na administrativním území měst. Postupně začal být termín brownfields vztahován také na nevyužívané, zdevastované komerční, administrativní, obytné a další (např. nemocniční) objekty a pozemky v urbanizovaném území, zemědělské objekty ve volné krajině, jakož i plochy a budovy v minulosti využívané k vojenským účelům. V současné době se takto označují i zanedbané, zpustlé menší části areálů i budov jinak prosperujících podniků, jejich neupravené okolní pozemky patřící obci či jiným vlastníkům, okolí čerpacích stanic a parkovišť bez stálé zeleně a nevhledné, zanedbané veřejně přístupné plochy na sídlištích.

Existuje mnoho definic pojmu brownfields. Největší rozdíl je mezi evropským a americkým chápáním tohoto pojmu. Evropské vnímání vidí brownfields jako opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, které může, ale nemusí mít ekologickou zátěž. V USA jsou jako brownfields označovány především kontaminovaná území, která znečišťují životní prostředí.

Ústav pro ekopolitiku definuje brownfields, resp. brownfield sites jako staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve volné krajině.

Další pojem, který ústav pro ekopolitiku definuje, a který s brownfields úzce souvisí je blackfields. Blackfields znamenají pro společnost větší hrozbu než brownfields a jsou definovány jako 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

CzechInvest – Agentura pro podporu podnikání a investice definuje brownfield jako nemovitost (pozemek, objekt, areál), která

- není efektivně využívána, je zanedbána a případně i kontaminována,
- nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace,
- vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.

(Definice [on-line]. [cit. 7. června 2008]. Dostupná na URL: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>):

Podle IURS o.s. přední neziskové organizace zabývající se problematikou brownfields a integrované regenerace měst jsou brownfields plochy, které

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

(Definice [on-line]. [cit. 7. června 2008]. Dostupná na URL: <http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-to-jsou-brownfields/>)

IURS rozšiřuje výše uvedenou definice o fakt, že brownfields se nacházejí především v zastavěném území a vyžadují určitou intervenci, k úspěšnému znovuvyužití. Naopak chybí fakt, že se jedná o pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Podle CzechInvestu je předchozí využití brownfields jakékoliv, Ústav pro ekopolitiku uvádí průmyslové, logistické, komerční či obytné. Ústav pro ekopolitiku navíc definuje také jakousi formu brownfields tzv. blackfields. Pro případnou úpravu vztahů související s brownfields je potřeba jasně popsat základní charakteristiky, tak aby bylo možné přesně definovat tento pojem a vytvořit jednotnou klasifikaci.

Ani v zahraničí neexistuje jedna ustálená definice tohoto pojmu. Stejně jako je tomu v České republice, tak i v zahraničí se definice různí podle toho jaký subjekt ji popisuje. Větší rozdíl je také, jak již bylo výše uvedeno, v chápání amerického a evropského pojetí tohoto výrazu.

Environmental Protection Agency (dále EPA) definuje brownfields jako plochy:

- postižené, prázdné nebo nedostatečně využívané,
- dříve průmyslově anebo komerčně využívané,
- s existující nebo předpokládanou kontaminací.

Americká příručka *Brownfields Turning bad spaces into good ones, 2007* popisuje brownfields následovně: Brownfields jsou špinavá, někdy nebezpečná území v okolí. Obvykle stojí na místech bývalých továren či jiných podniků. Byly dlouho opuštěné a jsou ve špatném stavu. Mohou mít mnoho druhů nebezpečí – nečistoty, špatná statistika budov a dokonce mohou být toxické.

Seskupením Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (dále jen „CLARINET“) na základě studie zpracované v rámci Evropy definuje brownfields jako plochy:

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

Britské ministerstvo Department of Environment, Transport and the Regions (dále DETR) definuje brownfields pro účely jejich evidence ve Velké Británii takto:

- dříve užívané plochy, které jsou nyní opuštěné,
- opuštěné budovy (nepočítaje jednotlivé bytové jednotky),

- jiné plochy nebo budovy zařazené jako rozvojové v rozvojovém plánu nebo mající územní rozhodnutí k bydlení,
- jiné dříve užívané území nebo budovy, kde je možný další rozvoj.

Britská směrnice PPG3¹ definuje brownfields PLD (Previously Developed Land) jako plochu využívanou původně trvalou stavbou (mimo lesní či zemědělské stavby) a napojenou na pevnou infrastrukturu. Definice zahrnuje i dvory související se stavbami, (s výjimkou těch, které jsou otevřenými prostory, a které jsou nezastavitelné). PDL se může nacházet na území sídel i mimo ně. Definice zahrnuje i stavby za účelem obrany, lomy i skládky (v případě, že nebylo vydáno územní rozhodnutí o jejich novém využití. Naopak definice nezahrnuje užívané zemědělské a lesní plochy a stavby ani rekreační plochy i pokud obsahují stavby. Dále sem nepatří plochy s nevyužitými stavbami, které se ale staly součástí krajinných úprav nebo byly konzervovány.

Ve všech výše uvedených definicích se nacházejí shodné charakteristiky, a to:

- dříve využívané plochy,
- nedostatečná nebo žádná současná využitelnost,
- zřejmá nebo pravděpodobná kontaminace,
- komplikace pro nové investice.

Definice, kterou budu používat, je odvozena od evropského pojetí. Jedná se o definici obsahující shodné charakteristiky předchozích definic. Blíže je specifikovaná komplikace investic z důvodu nevyjasněných majetkových vztahů, rizika kontaminace.

Pro potřeby této práce jsou plochy brownfields definovány jako pozemky, které leží v krajině nebo v zastavěném území, a které jsou zcela nebo téměř opuštěné, mohou, ale nemusí být kontaminované a mohou mít nevyřešené majetkoprávní vztahy.

¹ Planning Policy Guidance 3 – Housing, 2000

3.2 Vznik brownfields - historie

Problematika brownfields znamená celosvětový problém, kterému je zejména ve vyspělých státech věnována velká pozornost již několik desetiletí. V České republice máme oproti těmto státům určité zpoždění, které se odhaduje zhruba na patnáct, dvacet let.

Hlavní příčinou vzniku brownfields jsou nedostatečně využívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané plochy a objekty v důsledku radikálních změn sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární (zemědělství, lesnictví a rybolov) do nejprve do sekundární (průmysl a stavebnictví) a v současnosti zejména do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství.

Vznik brownfields je možné datovat svým původem již do období industrializace od počátku 19. století a v případě České republiky až po konec 80. let 20. století. Pro účely této diplomové práce se však zaměřím především na období přeměny struktury hospodářství v důsledku přechodu k tržnímu hospodářství.

V České republice došlo po roce 1989 k postupné významné změně ve struktuře hospodářství, jež dala vzniknout mnoha brownfieldů. Rozvoj nových investic, ať už zahraničních či tuzemských, spolu s rozvojem nových obytných sídel zapříčinily výrazné zábory volné nezastavěné, často kvalitní půdy.

Ekonomická transformace tedy řadu průmyslových výrobních objektů a postupně chátrají. V poměrně masivním rozsahu postihl stejný osud i řadu zemědělských objektů (kravíny, seníky, silážní jámy apod.). Brownfields tedy nejsou jen problémem městským. Specifickým venkovskými brownfields jsou gigantické betonové krychle – kulturní domy postavené v éře socialismu, kde dnes funguje maximálně pohostinské zařízení a jinak pro ně obce nemají využití.

K tomu časem přibyla řada dalších objektů, například vojenská zařízení (kasárny, letiště, hangáry, bunkry), nemovitostní fond redukuje také železniční dráhy a jiné organizace. Dle výsledků vyhledávací studie (2007), který provedla agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji nejvíce lokalit typu brownfield bylo dříve využíváno v zemědělství (34,9 %). Druhou třetinu celkového počtu brownfields tvoří průmyslové lokality (33,3 %). Zbývající objekty jsou důsledkem nevyužívaných objektů občanské vybavenosti (školy, zámečky, kulturní střediska apod.) (12,9 %), vojenské objekty (6,4 %), bydlení (4 %) a objekty cestovního ruchu (0,9 %).

3.3 Klasifikace brownfields

Brownfields je možné klasifikovat podle různých měřítek. Jedná se např. o bývalé využití, územní rozdělení, rozdělení dle velikosti nebo podle návrhu budoucího využití.

Dle původního využití brownfields uvedených v části 3.2 je možné rozdělení do základních skupin, a to následovně:

- průmyslová brownfields,
- brownfields po zemědělské výrobě,
- brownfields po bytové a občanské vybavenosti,

- armádní brownfields.

Pro potřeby projektu Brownfields Strategie zpracované agenturou CzechInvest byly lokality brownfields rozděleny následujícím způsobem (Projekt Brownfields Strategie, agentura CzechInvest [on-line]. [cit. 9. června 2008]. Dostupná na URL: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>):

Typ 1a) pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány, je na nich málo budov nebo budovy žádné.

Typ 1b) pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.

Typ 2a) pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Typ 2b) pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.

Typ 3a) pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Typ 3b) pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.

Typ 4a) pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Typ 4b) pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.

Typ 5) lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z výše uvedených kategorií, protože není známo jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

Toto rozdělení do kategorií je ukazatelem pravděpodobné částky veřejných dotací, kterých může být třeba k podpoření regenerace jednotlivých brownfields. Vezmeme-li v úvahu stejné následné využití, požadovaná částka se patrně bude

zvyšovat od kategorie „1a“ do kategorie „4b“. Kategorie jsou zde především z důvodu míry kontaminace, dostupnosti a počtu budov.

Vyhledávací studie pro lokalizace brownfields na území Jihočeského kraje stanovila kategorizaci brownfields na základě následujících kritérií významnosti:

- naléhavost, účinnost a atraktivnost brownfields (míra ekonomického, environmentálního nebo kulturního přínosu),
- nekonfliktní a jednoduché vlastnické vztahy brownfields (obec, stát, menší počet soukromých vlastníků),
- výborná nebo vyhovující dopravní poloha brownfields,
- schůdné zajištění obsluhy brownfields technickou infrastrukturou.

Na základě těchto kritérií významnosti byly jednotlivé brownfields rozděleny do tří kategorií:

- velmi významné, doporučené k dalšímu sledování,
- významné, doporučené ke zvážení zda budou dále sledovány,
- méně významné, jejichž sledování není doporučováno.

Jednotlivé brownfields jsou v tomto případě klasifikované dle ekonomické proveditelnosti a významnosti. U jednotlivých brownfields ve výše zmíněné vyhledávací studii jsou uvedené také případné kontaminace, dopravní dostupnost a hrubé odhady.

Klasifikace z hlediska ekonomické proveditelnosti regenerace pochází z USA (Hanyš, 2004). Zde byly identifikovány tři základní třídy brownfields:

Ekonomicky životaschopné plochy jsou neformálně známé jako „low hanging fruits“, volně přeloženo jako nízko visící ovoce. Tyto plochy mají buď malá environmentální rizika, nebo ekonomická návratnost regenerace a nového využití

výrazně převáží náklady na dekontaminaci plochy. Tyto plochy z perspektivy investora představují vynikající příležitost k zisku, a proto přitahují investice privátního sektoru.

Částečně návratné jsou ty lokality, které vzhledem k jejich vyšší ekologické zátěži již nejsou pro investory bez příspěví státního nebo veřejného sektoru rentabilní. Rovněž rizikovost těchto projektů je pro samotný privátní sektor značná. Dochází ke spojení veřejných financí se soukromými v poměru 1:1 až 1:10.

Nenávratné neboli nerentabilní jsou lokality s nadměrnou zátěží způsobenou předchozím využitím, vyžaduje finančně velmi náročnou sanaci. Privátní a veřejný sektor se u těchto lokalit neangažuje, vzhledem k velkým zátěžím a značné potřebě finančních prostředků pro znovuvyužití. V tomto případě musí sehrát největší roli stát, bez něhož by nové využití daného území nebylo možné.

Klasifikace v Německu je následující (CLARINET, 2000):

- rozvojové, které mají vysokou hodnotu pozemku, nízké náklady na jeho přípravu; pro opětovné využití nepotřebují veřejné investice,
- pasivně rozvojové, které mají specifický rozvojový potenciál, investice představují riziko, a proto je třeba kombinovat investice veřejné a soukromé,
- nerozvojové, které pro dohlednou budoucnost nemají rozvojový potenciál žádný.

3.4 Greenfields a Urban sprawl

Na rozdíl od brownfields má pojem greenfields již dlouhá léta zažitý a všeobecně přijímaný český ekvivalent, tzv. zelené louky.

Rozvoj "greenfields", jinak také výstavba na zelené louce, je známkou prospěšné ekonomické aktivity. Zároveň však znamená potenciální hrozbu budoucnosti, která se obecně nazývá "brownfields".

Výstavba na zelené louce přináší také úbytek půdního fondu. Vývoj zastavěné plochy na území České republiky má stoupající charakter. V roce 1999 byla zastavěná plocha na našem území téměř dvojnásobná a tvoří 1, 6498 % celkové výměry, což představuje 130 102 ha zastavěné plochy (Hanyš 2004)².

Z hlediska investora je samozřejmé, že výstavba na periferii měst na zelené louce je mnohem levnější než výstavba na zatíženém pozemku, tyto investice pak ale velmi chybí v již urbanizovaných územích měst a obcí. Velkým problémem pro znovuvyužití brownfields jsou zejména nevyjasněné majetkové vztahy k jednotlivým pozemkům, dále velmi často ekologická zátěž, kdy je nutné dané území nejdříve sanovat a teprve poté využít k jiným účelům, nákladná je také demolice stávajících objektů. (Hanyš 2004).

V současné době je stále častější výstavba "na zelené louce" (greenfields). Měli bychom si však uvědomit, že i nové objekty nemusí za několik let vyhovovat požadavkům budoucí poptávky.

Urban sprawl nebo také živelná urbanizace je projev suburbanizace, vznikající tlaky trhu zejména v okolí velkých měst a reakce trhu na kompetitivní nabídku území místních samospráv ležících ve strategických lokalitách. Tyto podmínky potom vedou k vytváření nové výstavby (Jackson, 2002).

Pojem urban sprawl se běžně používá k označení fyzického rozšiřování městských oblastí. Evropská agentura pro životní prostředí (EEA) popsala živelnost jako fyzikální model s nízko-hustotní expanzí velkých městských oblastí, za tržních podmínek, především do okolních zemědělských/venkovských oblastí. Živelnost

² Novější údaj není na Českém statistickém úřadě k dispozici

se projevuje růstem okrajových městských částí a znamená slabý tlak na územní plánování. Rozvoj je nerovnoměrný, rozptýlený a odtržený, s tendencí k osamocování. Jedná se o skokové vzdálenosti, opouštějící venkovskou uzavřenost. Živelná sídla jsou oproti kompaktním městům plná prázdných prostorů, které indikují nedostatky v rozvoji a upozorňují na důsledky nekontrolovaného růstu.

Živelný růst ohrožuje mnoho evropských kultur svými environmentálními, sociálními a ekonomickými dopady do obou městských sfér (centrum a příměstí) i na venkov. A navíc to významně podřívá úsilí o dosažení shody v celosvětové výzvě ke klimatickým změnám. Živelná urbanizace je synonymem neplánovaného městského rozvoje, charakteristického nízkou mírou kombinovaného využití půdy na hranici zástavby. Klasickým příkladem živelného rozvoje měst je americký fenomén rychlé expanze spojený s nízkou hustotou vnějšího osidlování, který se datuje od počátku 20. století. To bylo poháněno rychlým nárůstem vlastnictví soukromých vozidel a upřednostňováním bydlení v rodinných domech se zahradami.

V Evropě jsou města tradičně mnohem kompaktnější a jejich rozvoj se koncentroval kolem historického jádra ještě před vznikem moderních dopravních systémů. Ve srovnání s většinou amerických měst zůstávají jejich evropské protějšky stále v mnoha případech kompaktní. Nicméně, evropská města byla dříve mnohem kompaktnější a méně živelná do poloviny padesátých let. Jejich živelný růst je dnes běžným jevem. Zpomalování těchto trendů navíc není zřejmé. Nejohroženějšími oblastmi jsou jižní, východní a centrální části Evropy.

Živelnost skýtá řadu nebezpečí, protože jejími hlavními dopady jsou vyšší spotřeba energie, pozemků a společenské spotřeby. Tyto dopady ohrožují jak přírodu a venkovské životní prostředí, způsobují zvyšování emisí skleníkových plynů, vedoucí ke klimatickým změnám, a zvýšené znečištění ovzduší a nárůst hluku do úrovní, které často přesahují schválené hygienické limity. Živelná urbanizace sebou přináší mnoho negativ, které přímo ovlivňují kvalitu života lidí žijících ve městech.

Historicky vzato dochází k rozvoji měst díky zvyšujícímu se počtu jejich obyvatel, městské populace. Avšak v dnešní Evropě, a to i tam, kde je nízký nebo žádný populační tlak, je živelnost ovlivněna různými faktory. Ty jsou založeny na vůli obyvatel realizovat nový životní styl v příměstském prostředí, mimo centrum. Globální socioekonomické síly spolupůsobí mnohem lokálněji na oblast životního prostředí a prostorová omezení vytváří společné charakteristiky měst v celé dnešní Evropě. Živelnost se navíc urychlila díky lepším přepravním podmínkám a posílení osobní mobility. To dovoluje žít ve stále větších vzdálenostech od center měst při zachování všech jejich výhod, nebo umožňuje lidem žít v jednom městě a pracovat v jiném.

Na rozvoji živelnosti má vliv kombinace mikro i makrosocio-ekonomických trendů zahrnujících prostředky přepravy, ceny pozemků, upřednostňování individuálního bydlení, demografický vývoj, kulturní tradice a omezení atraktivity stávajících městských oblastí, a v neposlední řadě také aplikace politiky územního plánování na místní i regionální úrovni. Důkazy však jasně ukazují, že neplánovaný, decentralizovaný rozvoj dominuje, k živelnosti potom dochází zcela mechanicky.

V posledních patnácti letech dochází v České republice k významným změnám v uspořádání měst. Jedním z trendů je jejich prostorové rozšiřování. V okolí měst vznikají nové obytné a komerční zóny. Z kvalitativního hlediska přináší poměrně radikální a v podstatě nevratné změny v našem systému osídlení. Tato negativní suburbanizace se rozvíjí především v zázemí našich největších měst (Praha, Brno, Plzeň, Olomouc, ...), kde se vedle rodinných domků staví hypermarkety, velká nákupní centra a zakládají se industriální zóny se sklady, logistickými centry i výrobou.

Významný dopad má relokace komerčních funkcí z centra na předměstí. Na okraji města se začínají rozrůstat maloobchodní jednotky, rozšiřuje se výroba. K tomu je zapotřebí velké množství plochy. V okolí českých měst začíná být nedostatek těchto pozemků pro nová obchodní a komerční centra. Staveb na zelené louce tak ubývá. Cena volných pozemků vzrostla meziročně v průměru o 22 procent. Zájem proto

roste o pozemky starých továrních hal a areálů. Ředitel pro strategii a rozvoj společnosti AAAIndustry Břetislav Cieslar dodává, že je v současné době stále těžší tyto plochy zajistit. Z toho důvodu se investoři se v této situaci obracejí čím dál více k budovám typu brownfields. V České republice existuje bezpočet nevyužívaných komplexů a budov, které lze považovat za brownfields. Z minulých let se jedná především o maloobchodní jednotky (často přímo sloučené s kulturními domy v obcích), které postupně zanikají ztrátou konkurenceschopnosti vůči moderním supermarketům a hypermarketům. Avšak i některé z těchto nových „marketů“ nemají dlouhou životnost. Trh se zahrnuje nespočtem těchto jednotek, konkurence stoupá a je velmi těžké se na trhu dlouhodobě prosazovat a vykazovat dostatečné zisky k přežití.

Urban sprawl je podporován především tržně vedeným rozvojem (rozvoj vedený tržními potřebami, nikoliv skutečnými potřebami území), který nemusí nést veškeré komplexní náklady spojené s důsledky své činnosti (na ty naopak následně doplácí zbytek společnosti).

3.5 Regenerace brownfields

Jak již z předchozího textu vyplývá regenerace brownfields je mnohem náročnější než výstavba na zelené louce „greenfields“. Vlastní regenerace brownfields s sebou přináší určitá rizika, avšak negativní dopady nezregenerovaných brownfields mohou být pro společnost mnohem horší. Představují potenciální nebo reálné ekologické, estetické, případně sociální riziko pro své okolí.

Pomineme-li přímý komerční užitek, který z hlediska opětovného využití území vzniká pro samotného investora (developer) a následného uživatele revitalizovaného pozemku, přináší opětovné využití brownfields mnohé další výhody v podobě tzv. veřejných užitků. Mezi ty patří například zvýšená ekonomická produktivita blízkého okolí (pracovní příležitosti atd.), vyšší daňové příjmy, nižší municipální výdaje do oblasti infrastruktury, redukce ohrožení zdraví obyvatelstva a životního prostředí

nebo omezení znečištění ovzduší. Dále se jedná o zvýšení estetické hodnoty sanovaných oblastí, snižování dopadů konfliktu mezi nekontrolovaným růstem aglomerací sídel a jejich pronikáním do volné krajiny v blízkém okolí (tzv. problém „urban sprawl“) a v neposlední řadě i zlepšení sousedských vztahů v dané lokalitě.

Důvodem proč se investoři k brownfields obracejí zády, jsou zejména rizika. Ta totiž přinášejí rozvoj na brownfields ve srovnání s rozvojem greenfields daleko větší. V příloze č. 1 je uvedeno porovnání rizik při běžném projektování na zelené louce a na brownfields. Všechna tato rizika způsobují, že investoři se zaměřují daleko raději na zelené louky, než na investice do brownfields.

Jedním z hlavních cílů a současně i přínosů revitalizace brownfields je skutečnost, že přispívá k implementaci zásad trvale udržitelného rozvoje daného území. Právě obnova opuštěných a zdecimovaných míst v urbanizovaných částech měst představuje dobrý příklad realizace zásad trvale udržitelného rozvoje v praxi. Jde o rozvoj, který se pokouší integrovat ekonomické, sociální a environmentální cíle a potřeby dnešních generací tak, aby v budoucnu nemuselo docházet k zbytečným kompromisům vzhledem k potřebám generací budoucích.

3.6 Zainteresované subjekty

V procese znovuvyužití brownfields hrají úlohu různé subjekty. Největší zodpovědnost při řešení problematiky brownfields mají obce, které jsou také přímo a nejvíce ohrožené. V některých případech revitalizace brownfields je participace obce nezbytná. Rehabilitace brownfields je dlouhodobá záležitost. Nemá-li obec výhodu strategické polohy, pak je nutné uvažovat o jiném než tržním využití takového území.

Obce mají tedy možnost určovat a rozhodovat o tom, co se děje anebo bude dít na jejich území, to jim ale k řešení problematiky brownfields nestačí. Rozhodující vliv na tento proces mají ministerstva, státní agentury a jejich programy. Ústředním orgánem

státní správy ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování a stavebního řádu, investiční politiky, cestovního ruchu a pohřebnictví je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR ČR). Důležité jsou právě kompetence MMR ČR v oblasti územního plánování, které by mělo být průmětem strategických rozvojových plánů do krajiny na místní i regionální úrovni a jako takové jedním z nejučinnějších nástrojů udržitelného rozvoje.

Vzhledem ke kompetencím v oblasti ochrany přírody a krajiny je také nezbytná účinná spolupráce obcí s Ministerstvem životního prostředí ČR (MŽP ČR). Ministerstvo je ústředním orgánem státní správy mj. pro ochranu přírody a krajiny, pro ochranu zemědělského půdního fondu, pro posuzování činností a jejich důsledků na životní prostředí, včetně těch, které přesahují státní hranice. Je rovněž ústředním orgánem státní správy pro státní ekologickou politiku.

Obcím, které řeší problémy s revitalizací starých nevyužívaných průmyslových zón a s jejich přípravou pro nové využití průmyslovými podniky může napomoci partnerství Ministerstva průmyslu a obchodu ČR (MPO ČR).

Mezi další instituce pak patří Česká inspekce životního prostředí, Agentura ochrany přírody a krajiny a další.

CzechInvest je dalším významným zainteresovaným subjektem na poli brownfields. Jak název napovídá, zabývá se podporou výstavby a rozvojem nemovitostí a zón pro potřeby zpracovatelského průmyslu a služeb. Vystupuje také jako zprostředkovatel dotací (finanční podpory) a to jak z programů v rámci České republiky, tak i z fondů Evropské unie. Agentura také zpracovává Národní strategii regenerace brownfieldů, která si klade za cíl zajistit vhodné prostředí zajišťující rychlou a efektivní realizaci projektů a zabránit vzniku nových brownfieldů.

Na krajské úrovni by významnou roli v procesech revitalizace brownfields mohly sehrát Regionální rozvojové agentury. Jejich úloha spočívala v systematickém vyhledávání a podrobném monitoringu brownfields. Je třeba také zvážit územní lokalizace obchodních jednotek z pohledu optimalizace rozmístění obchodních ploch. Prioritním legislativním nástrojem pro usměrňování způsobu využívání území je Zákon č. 186/2002 sb. o územním plánování a stavebním řádu. Územní plán je závazným dokumentem pro město, jeho občany a investory. Z tohoto důvodu, má-li se recyklace ploch na území měst a obcí stát běžnou praxí, musí být pevnou součástí územního plánování.

Z výše uvedeného vyplývá, při jednání o problematice brownfields a jeho následného využití je třeba zapojit komunální sféru. Rozvojové plány měst a obcí by měly být připravovány kvalitně a efektivně a tuto problematiku by měly jednoznačně zahrnovat a zohledňovat např. při stavebním řízení atd.

3.7 Financování brownfields

Ve znovuvyužití brownfields by se měl nejvíce angažovat soukromý kapitál. I s pomocí veřejných zdrojů je možné vyřešit pouze zlomek našich brownfields. Formy podpory brownfields je možné rozdělit na finanční a nefinanční. Finanční podpora představuje různé programy podpory pomocí strukturálních fondů orientovaných na podporu soukromého sektoru, národní programy využívající strukturální financování pro podporu soukromého sektoru, dotační programy a komerční úvěry zaměřené na veřejné projekty, vlastní veřejné prostředky apod. Nefinanční podpora se projevuje v několika formách. Těmito formami mohou být především vhodný právní rámec, vhodné daňové prostředí, vhodné instituční modely, vhodné metodické vedení či vzdělávací programy. Nefinanční intervence umožní aktivnější a vyšší zapojení soukromých prostředků do procesu regenerace. Pouze finanční intervence bez podpory ostatních možných druhů veřejné intervence se může minout účinkem.

V oblasti podpory ze strukturálních programů je jedním z nejdůležitějších Operační program Podnikání a inovace (OPPI). Tento je hlavním programovým dokumentem realizace politiky hospodářské a sociální soudržnosti v sektoru průmyslu a významným nástrojem realizace. Koncepce rozvoje malého a středního podnikání na období 2007-2013 schválené usnesením vlády České republiky č. 392/2006. Program navazuje na Operační program Průmysl a podnikání (OPPP), který byl vyhlášen po vstupu České republiky do Evropské unie pro zkrácené programovací období let 2004-2006. OPPI byl vytvořen v návaznosti na hlavní strategické dokumenty ČR (Strategie hospodářského růstu ČR, Strategie regionálního rozvoje, Strategie udržitelného rozvoje, Národní inovační politika, apod.). V rámci prioritní osy 5 – Prostředí pro podnikání a inovace, oblasti podpory 3.5.3 – Infrastruktura pro podnikání bude podpora zaměřena na zkvalitnění infrastruktury pro podnikání. Konkrétně jde o podporu rozvoje nemovitostí pro podnikání včetně související infrastruktury, zahrnujících zejména výstavbu a další rozvoj existujících průmyslových, parků a výstavbu hal při prioritním využití pozemků a objektů typu brownfields.

Další možností pro získání finančních prostředků z fondů Evropské unie je čerpání pomocí Operačního programu Životní prostředí v rámci prioritní osy 6 – Zlepšování stavu přírody a krajiny, v rámci oblasti podpory 6.5 – Podpora regenerace urbanizované krajiny. Zde je specifickým cílem zvýšení počtu, rozlohy a přírodní kvality segmentů přírodního charakteru v zastavěných územích a odstranění nevyužívaných staveb a dalších zátěží z chráněných území. Program však nesouvisí s vlastní regenerací, ale zaměřuje se na odstranění objektů brownfields.

Jednotlivé kraje mohou v rámci Regionálních operačních programů podporovat projekty, které svou povahou napomáhají k regeneraci brownfields. Jako příklad uvádím region soudržnosti NUTS II. Jihozápad. V rámci Prioritní osa 2 – Stabilizace a rozvoj měst a obcí v oblastech podpory 2.2 Rozvojové projekty spádových center a 2.3 Revitalizace částí měst a obcí podporuje projekty, jejichž cílem bude zlepšení stavu veřejných prostranství, stavu objektů občanské vybavenosti a v neposlední řadě také najít nové využití zanedbaných areálů, objektů a ploch.

Dalším evropským programem je Program rozvoje venkova. Prioritní osy 1 – Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví, opatření 1.1 - Modernizace zemědělských podniků. V rámci opatření se budou upřednostňovat modernizace zemědělských podniků typu brownfields.

Integrovaný operační program, je dalším z nástrojů, které mohou při regeneraci budov typu brownfields napomoci. Prioritní osa 5 – Národní podpora územního rozvoje – se mj. zaměřuje na podporu bydlení. Přispívá k revitalizaci prostředí problémových sídlišť, zajištění stability sociálně smíšené struktury obyvatel na těchto sídlištích a zvýšení udržitelnosti bydlení. Specifickými cíly této prioritní osy je např. zvýšení kvality života a životního prostředí pro obyvatele problémových sídlišť ve velkých městech nad 20 tis. obyvatel prostřednictvím revitalizace prostředí těchto sídlišť a regenerace bytových domů v sídlištích, včetně úspor energie.

Na národní úrovni funguje Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury (PPPNI). Tento program nahrazuje původní Program na podporu rozvoje průmyslových zón (PPRPZ). Díky programu pokračuje podpora výstavby a rozvoje podnikatelských nemovitostí. Program poskytuje mj. podporu ze státního rozpočtu na projekty výstavby a regenerace průmyslových zón a příslušné infrastruktury. Od roku 1998 bylo dosud podpořeno 92 průmyslových zón, kde již investovalo přes 350 nových podniků, které zde zaměstnaly dohromady víc než 50 tisíc lidí. O úspěchu tohoto programu svědčí také skutečnost, že většina podpořených zón je již plně obsazena investory. Dle pravidelné statistiky obsazenosti zón podpořených ze státního rozpočtu jsou v průměru plochy obsazeny ze 78 %. Problémem tohoto programu je fakt, že se orientuje pouze na průmyslová brownfields.

V příloze č. 2 je uveden přehled programů se vtahem k regeneraci v období 2004–2006 a jejich vývoj v období 2007 – 2013.

Fond národního majetku České republiky (FNM ČR) se může formou tzv. ekologické smlouvy s nabyvatelem zavázat k úhradě nákladů na nápravu ekologických

škod vzniklých před privatizací (pouze na základě souhlasu vlády ČR). Podílí se tedy významnou měrou na řešení problematiky brownfields, především pak odstraňování souvisejících ekologických zátěží. FNM ČR používá svého majetku, v souladu se zákonem č. 171/1991, Sb., s rozhodnutím vlády "k úhradě nákladů spojených s odstraňováním škod na životním prostředí způsobených dosavadní činností podniků". Nejedná se tedy o čerpání prostředků státního rozpočtu, ale o použití části výnosu z privatizace státního majetku.

Investoři zavádějící novou výrobu nebo rozšiřující stávající výrobu v oblasti zpracovatelského průmyslu mohou získat investiční pobídky podle Zákona o investičních pobídkách. Investiční podpory v oblasti technologických center a center strategických služeb se řídí pravidly Rámcového programu Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky pro podporu technologických center a center strategických služeb. V případě realizace projektů menšího rozsahu v regionech nejvíce postižených nezaměstnaností mohou investoři také požádat o finanční podporu podle Programu na podporu tvorby nových pracovních míst. Příjemcem investičních pobídek může být pouze právnická osoba se sídlem na území České republiky, která je 100 %-ně vlastněná Žadatelem (Žadateli) o investiční pobídky. V případě, že žadatelem o investiční pobídky je česká nebo zahraniční společnost s ručením omezeným s jediným společníkem, nemůže tato založit v České republice jinou společnost s ručením omezeným, ve které bude jediným společníkem. V tom případě musí záměr získat investiční pobídky předložit minimálně dva žadatelé. O investiční pobídky může žádat jak česká, tak i zahraniční právnická nebo fyzická osoba.

Na úrovni kraje jsou pak vyhlášené dotační programy krajů. Ty mohou pak na základě zjištěných potřeb v určitých regionech vypisovat granty, kterých se problematika bude týkat.

Shrnutí

Je přirozené, že budovy, plochy a infrastruktura mají omezenou životnost. Měly bychom se avšak snažit o to, aby během svého životního cyklu i po jeho ukončení

neblokovaly vývoj lokality na mnoho dalších let a nevyžadovaly značné finanční intervence. Nejedná se tedy pouze o objekty, které přestaly sloužit svému původnímu účelu, ale také o objekty, které jsou ještě využívány, avšak neefektivně a je tedy třeba najít řešení pro jejich „vzkříšení“.

Otázky spojené s revitalizací se v zahraničí řeší již několik desetiletí, a to za použití různých ekonomických a administrativně-právních nástrojů či jejich kombinace. V České republice je revitalizace brownfields relativně novým tématem.

V první řadě je nutné si uvědomit, že není brownfields jako brownfields, a proto je nutné k nim přistupovat velmi individuálně. Jsou typy brownfields o které se díky jejich velmi dobré lokaci postará sám trh. Další typy brownfields, které již nejsou výhodně lokalizované, potřebují obvykle silnou veřejnou podporu a intervenci. V dalším případě se může jednat o brownfields, které nejsou komerčně lokalizované a u nichž je rozvoj veden více sociálními cíli nebo ochranou životního prostředí.

Dle výzkumů agentury CzechInvest je možné odhadnout, že jeden hektar revitalizovaného pozemku znamená padesát potenciálních pracovních míst. Revitalizace brownfield však nemusí vždy přinášet pouze další pracovní místa. Obnova takového území může znamenat pro obec i rozšiřování občanské vybavenosti, odpočinkových ploch apod.

Vlastní proces regenerace brownfields je možné rozdělit do základních etap:

- identifikace území,
- ekonomické posouzení,
- podrobné posouzení území (je-li to třeba),
- příprava projektu a financování,
- plán sanace a jeho provedení,
- realizace objektu.

V příloze č. 3 je uveden přehledný metodický postup dle projektu Phare - Česká strategie regenerace brownfields .

Jako vhodná forma budoucího využití brownfields se dle Národní strategie regenerace brownfieldů (2007) jako vhodný předpokládaný způsob jeví ve 20,8 % případech smíšená průmyslová funkce (lehký průmysl, služby) následovaná smíšenou městskou funkcí (bydlení, služby) 20,7 %. U 16,5 % případů se jeví jako nejvhodnější způsob čistě průmyslové využití, u 12,4 % případů se předpokládá využití pro občanskou vybavenost. Již se nepočítá s využitím objektů pro účely armády.

Regeneraci brownfields mohou napomoci také nové směry řízení lokální problematiky jako je např. city marketing nebo regionální marketing. Ty představují specifické konkrétní typy teritoriálního (územního) marketingu, které se výrazně odlišují především rozsahem předmětného spravovaného území. Tyto formy marketingu se objevily jako důsledek narůstající konkurence mezi městy, regiony, ale i celými zeměmi.

4. Brownfields v zahraničí

Kapitola stručně popisuje charakteristiku přístupů k regeneraci brownfields v zahraničí. Každý ze států si v průběhu let při řešení této problematiky vytvářel vlastní programy a postupy. Mezi státy u nichž se na problematiku brownfields zaměřují, patří Velká Británie, Německo, Francie a Nizozemí. V příloze č. 4 je uvedena fotodokumentace k případovým studiím.

4.1 Velká Británie

Ve Velké Británii je plocha brownfields definována jako PLD – Previously Developed Land. Brownfields jsou ve Velké Británii důležitým předmětem zájmu od konce 70-tých let a jsou předmětem několika národních politik a vládních směrnic (např. White Paper: Our Towns and Cities: the Future: Delivering an Urban Renaissance, Public Service Agreement, převzaté do Planning Policy Guidance 3 – Housing (PPG3) a dále PPG11 Regional Planning.

První účelové neziskové sdružení Groundwork Trust zabývající se touto problematikou vzniklo ve Velké Británii v roce 1981. V současné době zastřešuje okolo 50 organizací po celém území Anglie, Walesu a Severního Irska, které usilují o kvalitu prostředí a života obyvatel v konkrétních lokalitách. Tyto organizace úzce spolupracují s vládou, místní samosprávou, investory a podnikateli včetně dobrovolníků z řad občanů. Navíc využívají zdroje z Evropské unie, národní loterie, od soukromých sponzorů a nadací.

V roce 1998 započal výzkum s názvem „Planning for the Communities for the Future“ jehož výsledkem byla Národní databáze NLUD – National Land-Use Database. Databáze je každý rok pravidelně obnovována a jejím správcem je organizace English

Partnership (EP) – centrální jednotka pro regeneraci. Kromě NLUD existuje ve Velké Británii ještě databáze evidence nepotřebných nemovitostí veřejných organizací s názvem Register of Surplus Public Sector Land. Databázi spravuje opět EP. Přispívají sem veřejné a poloveřejné organizace (národní obrana, dráhy, zdravotnictví, správa dálnic apod.). Registr obsahuje cca 850 lokalit o rozloze cca 2 800 ha.

Kromě organizací Groundwork a English Partnerships pracuje v této oblasti The Land Restoration Trust. Tato organizace se zabývá jak městskými prostory, tak i veřejnými plochami napříč Anglií. Pro tento účel získává, vyvlastňuje a spravuje cca 10 tis. ha dříve opuštěných a dnes nevyužitých území.

V roce 1999 byla architektu Richardu Rogersovi zadána studie, která měla za úkol zkoumat současné a budoucí role vlády a veřejného sektoru v oblasti urbánní politiky. Studie se jmenovala Task Force: Towards an Urban Renaissance a obsahovala soubor doporučení pro budoucnost.

V roce 2001 byla vydána celostátní vyhláška „Public Service Agreement“ (PSA) a nařizuje, že 60 % nové bytové výstavby bude probíhat na území PDL. Do konce roku 2004 tak mělo být zregenerováno 5 % brownfields a 17 % brownfields do konce roku 2010. V souvislosti s bytovou výstavbou je ve Velké Británii využíván nástroj tzv. Sequential testing, který spočívá v tom, že při vymezování nových ploch pro bytovou výstavbu se musí plánovací úřad přesvědčit, zda nejsou k dispozici vhodné plochy brownfields.

Roku 2003 publikovala agentura English Partnership dokument Towards a National Brownfield Strategy. Dokument představuje nejkomplexnější studii vyhodnocující stav brownfields ve Velké Británii. Na základě zjištěných výsledků byla zpracována národní strategie – National Brownfield Strategy.

Úspěšným příkladem regenerace brownfields ve Velké Británii (Wellington) je například komplex Beddington Zero Energy Development (BedZED). Jedná

se o nízkoenergetické, multi-funkční sídliště vč. komunitního bydlení a útulku, kancelářských prosto a místností pro workshopy, kavárny a sportovní klub. Komplex navrhoval architekt Bill Dunster a zahrnuje 82 domů, 14 bytů a 1 400 m² administrativních prostor. Celý projekt byl navrhován tak aby bylo možné využívat energie z obnovitelných zdrojů, a řadí se mezi tzv. „Pasivní domy“. BedZED je největší „eko-vesnicí“ ve Velké Británii. Celkové náklady na tuto stavbu přesáhly 22 mil. US \$.

4.2 Německo

V Německu byl v posledních deseti letech zaznamenán výrazný úspěch při řešení environmentálních rizik vyplývajících z kontaminace půdy. Přestože zde však byly zavedeny vědecké a technologické standardy, je otázka revitalizace brownfields úkolem budoucnosti.

V roce 2001 se předpokládal výskyt 362 tis. pravděpodobně kontaminovaných ploch s rozlohou 128 tis. ha. Ekonomická a environmentální rizika spojená s investicemi do brownfields jsou pro investory riskantní a z tohoto důvodu plynuly investice především na rozvoj na plochách greenfields.

V roce 1998 Spolkové ministerstvo životního prostředí vyhlásilo program týkající se životního prostředí s následujícími cíly:

- rehabilitace průmyslových ploch a eliminace hazardování s lidským zdravím a životním prostředím,
- reintegrace rehabilitovaných ploch do ekonomického cyklu,
- redukce záběrů greenfields ze 120 ha/den na 30 ha/den do roku 2020.

V roce 1982 byl založen pozemkový fond, díky kterému mohly jednotlivé regiony zakládat atraktivní obchodní parky. V Německu neexistuje speciální legislativa

týkající se regenerace brownfields. Legislativní aspekty jsou však zahrnuty v Zákoně o ochraně půdy z roku 1999, v Zákoně o regionálním územním plánování a ve Stavebním řádu.

Jako příklad regenerace brownfields v Německu je uveden případ ve městě Nürnberg, kde došlo k přestavbě bývalého areálu říšských stranických sjezdů. Původní stavbu projektoval Ludwig Ruff, kterou po jeho smrti převzal syn Franz. Stavba má tvar půloválu, který je na každé straně, v duchu zásad přísné symetrie, ukončen jedním samostatným křídlem, navzájem propojeným s tím druhým. Základní kámen stavby byl položen v roce 1935, avšak jako mnoho staveb této éry zůstal i tento kolos, který měl pojmout až 50 tisíc věrných přívrženců NSDAP, nedokončen. Po druhé světové válce se diskutovalo jak naložit s celým areálem a tato otázka vlastně není do dnešních dnů úplně dořešena. K úpravám a přestavbě severního křídla kongresové haly se přistoupilo podle návrhů Günthera Domenica. Tento profesor architektury do vnitřních prostor vestavěl novou konstrukci ze skla a oceli. Domenico se maximálně vzdálil původnímu myšlenkovému základu kongresové haly, dosáhl chladné odosobnělosti a věčnosti a jeho rekonstrukce se tak ujímá role průvodce po dobách minulých. Dnes zde sídlí Dokumentationszentrum Reichsparteitagsgelände Nürnberg. Celá výstava je rozdělena do devatenácti sekcí, které mapují vývoj a vzestup nacistického režimu, v kontextu s lokálními dějinami města Norimberku.

4.3 Francie

Ve Francii se pro nevyužívané průmyslové plochy užívá pojem „friches industrielles“. Problematika regenerace brownfields se ve Francii vyvíjí od poloviny 70tých let. V roce 1985 představovaly opuštěné průmyslové objekty 20 tis. ha půdy. Mezi nejvíce postižené oblasti patřily regiony na severu Francie: Nord-Pas-de-Calais, Champagne-Ardenne, Lorraine a pařížský region. V roce 1973 se v důsledku ropného šoku začaly uzavírat mnohé podniky a dali tak za vznik mnoha velkým opuštěným podnikům. V roce 1983 byla pro region Nord-Pas-de-Calais ustanovena pilotní smlouva mezi státem a regionem. Od roku 1984 řídil DATAR – Délégation a l'Aménagement

du Territoire at a l'Action Régionale (Delegace pro rozvoj území a regionální činnost) státní politiku restrukturalizace průmyslu 15 oblastí nazvanou „Poles de conversion“. V roce 1983 proběhla decentralizace státu. Pravomoce v oblasti územního plánování přešly ze státu na místní správy, s rozdělením pravomocí mezi regiony, departmenty, obce a jejich sdružení.

V letech 1983 – 1993 proběhly rekonverze většiny velkých průmyslových ploch. Hlavním nástrojem řízení byly smlouvy státu s regiony tzv. CPER – Contrat de Plan Etat/région, které vytyčily cíle, programy a podíly státu a místních správ na financování rekonverzí příslušných regionech. Řízením a správou rekonverzí pozemků byly pověřeny čtyři státní pozemkové instituce tzv. EPF³. Od roku 1993 se začaly prohlubovat problémy měst. Nejednalo se přitom jen o opuštěné průmyslové plochy, ale i o území obytné. Problematika regenerace průmyslových ploch přešla tedy postupně do problematiky městské obnovy tzv. „renouvellement urbain“, nazývané GPV (velký městský projekt). GPV jsou součástí smluv státu s regiony. Pro řízení obnovy velkých degradovaných území jsou po dohodě státu a místních správ zakládány státní rozvojové instituce EPA.

Urbanistický rozvoj města neboli „aménagement urbain“ je tradičně důležitou oblastí zájmu vedoucích politiků francouzských měst. Francouzský starosta – maire má v čele města významné pravomoce a většina starostů se snaží svůj mandát zviditelnit nějakým počinem v oblasti urbanismu. Základním nástrojem, který se používá pro realizaci projektů regenerace v městském prostředí je „zone d'aménagement concertée“ – ZAC. Jedná se o zóny, uvnitř kterých některá veřejná správa nebo veřejná instituce, mající k tomu určení, se rozhodne zasáhnout s cílem realizovat nebo nechat realizovat rozvoj a vybavení pozemků, zvláště těch, které tato veřejná správa nebo instituce získala nebo získá se záměrem je později postoupit nebo propůjčit veřejným nebo soukromým uživatelem.

³ EPF je jedním z nejuspěšnějších nástrojů pro rekonverze velkých průmyslových ploch. V jejich pravomocích je nákup, úpravy, správa a následný prodej pozemků.

4.4 Nizozemí

V Nizozemí je definice brownfields problematická a vztahuje se nejčastěji ke kontaminovaným plochám. Na problematiku brownfields v Nizozemí je potřeba nahlížet specificky. Je to stát s vysokou hustotou obyvatelstva a zastavěností území. Jejich vztah k půdě, která je dobývána z moře jsou historickým předpokladem náskoku, který má Nizozemí v oblasti regenerací brownfields před ostatními státy. Nedostatek stavebních pozemků, posílený limitací urbanizace v mimoměstských oblastech, velmi napomáhá k rychlému nastartování nového využití půdy. Také v oblasti čištění půdy má Nizozemí velký náskok před ostatními zeměmi, včetně opatření legislativních. Vzhledem k velké poptávce po pozemcích není kontaminace překážkou, aby se pozemky znovu nevyužily. Otázkou zůstává ekonomická náročnost čištění.

Od roku 2000 byl zaveden integrovaný dotační program Investment Budget for Urban renewal - ISV. Tento program navazuje na politiku prostorového plánování a politiku podpory rozvoje Big Cities. Balík zahrnuje programy čtyř ministerstev (VROM⁴, zemědělství, správy přírody a rybolovu a hospodářství). Jeho speciální část tvoří dotace pro dekontaminaci půdy. Cílem této dotační reformy je decentralizace. Místní správy vytvářejí víceleté integrované a mezisektorové plány, které jsou schvalovány vládou. Prostorové plánování je řízeno politikou VINEX, zaměřenou na městskou obnovu. Politika byla schválena v roce 1990 a doplněna v roce 1997. Politika staví na strategii kompaktních měst.

Plán politiky životního prostředí – National Environmental Policy Plan (NEPP3) vytvořil předpoklady pro změny legislativy v oblasti čištění půdy a podpořil zvýšení státních výdajů pro tyto účely. Cílem politiky je odstranění rizika kontaminace půdy na stanovenou mez do 25 let. Pro čištění půdy byla zpracována speciální vládní politika, modifikovaná na základě NEPP3 v roce 1997.

⁴ VROM – Netherlands Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment (Nizozemské Ministerstvo bydlení, územního plánování a životního prostředí).

V roce 1999 byla vydána zpráva s názvem Letter from the minister of VROM. Zpráva obsahuje průběh realizace politiky čištění půdy v Nizozemí. Popisuje dosavadní vývoj politiky a její zásady, cíle a plán realizace.

Právo vyvlastnění je obsaženo ve speciální legislativě a Urban Renewal Act. Jeho použití má široký rozsah. Vyvlastnění může být uskutečněno, kromě jiných účelů, v zájmu plánování, asanace a implementace plánu (bestemmingsplan), bydlení a čištění půdy. Právo není často využíváno, neboť vlastníci většinou přistupují k prodeji dohodou. Cena za vyvlastněné pozemky představuje dvojnásobek tržní ceny.

Mezi vydařené projekty v oblasti regenerace brownfields v Nizozemí patří například regenerace amsterdamských doků Borneo a Sporenburg, projektovaných firmou West 8. Magistrát Amsterdamu stanovil v zadání regenerace poslední třetí části doků požadavek na vytvoření 2500 bytových jednotek při hustotě 100 bytů na hektar. Firma West 8 se inspirovala úzkými amsterdamskými domy a přišli s výtečným řešením. Jejich koncept "high-density low-rise" (vysoká hustota v nízké zástavbě) využívá kompaktní městskou zástavbu s vnitřními dvorky a atrií. West 8 rozvinul na obou poloostrovech zástavbu třípodlažních řadových domů. Z důvodu lepší orientace v území do něj vystavil obří solitéry, dle terminologie West 8 "meteority". Ty jsou v přízemí vyplněny obchody a službami, v horních patrech se nacházejí byty. Poloostrovy jsou propojeny mosty, za které získala firma West 8 několik ocenění. Ve východní části poloostrova Borneo byla část tzv. „free parcels“ prodána investorům. Ti měli možnost vybrat si jednoho z více než 100 kooperujících architektů a s ním si vytvořily svůj dům. Jednalo se o nákladnější cestu, avšak respektovala individualitu obyvatel.

5. Analýza brownfields na území Jčk

Tato kapitola si klade za cíl přiblížit problematiku brownfields na území Jihočeského kraje. V první části je uvedena základní charakteristika kraje, na kterou navazují způsoby řešení této problematiky. Pro zpracování základních charakteristik kraje byly využívány údaje z databáze Českého statistického úřadu a údaje z internetových zdrojů. Byly zde využity koncepční materiály kraje (Program rozvoje kraj), dále údaje z vyhledávací studie, kterou pro Jihočeský kraj zpracovala společnost T-plan s.r.o. Další údaje byly čerpány z projektu zpracovaného v rámci Akčního plánu Programu rozvoje kraje s názvem podpora přílivu investic. Druhou část této kapitoly tvoří vlastní návrhová studie na vybraný brownfield v Jihočeském kraji.

5.1 Brownfields na území Jihočeského kraje

Charakteristika Jihočeského kraje

Jihočeský kraj leží při jižní hranici České republiky s Rakouskem (Horní a Dolní Rakousko) a Spolkovou republikou Německo (Bavorsko), dále sousedí s kraji Plzeňským, Středočeským, krajem Vysočina a Jihomoravským krajem. Má rozlohu 10 057,3 km², což je 12,8 % rozlohy České republiky. Převážná část území leží v nadmořské výšce 400 - 600 nad mořem. V kraji žije 630 006 obyvatel, hustota obyvatel je nejnižší v ČR (62,6 osob/km²).

Kraj je geograficky poměrně uzavřeným celkem, jehož jádro tvoří jihočeská kotlina s Českobudějovickou a Třeboňskou pánví. Na jihozápadě ji obklopuje Šumava, dále pak výběžky Brd, Středočeská žulová vrchovina, Českomoravská vrchovina a Novohradské hory.

Jižní Čechy patří díky své geografické poloze a přírodním podmínkám k územím, kde se již v dávné minulosti začala objevovat první osídlení. Do původně

zemědělské oblasti s tradičním rybníkářstvím a lesnictvím vstoupila na počátku 20. století průmyslová výroba. Atraktivitu přírodního i kulturně historického bohatství kraje podmiňuje rozvoj cestovního ruchu. Příhraniční charakter regionu se v posledních letech stal jeho předností, neboť přináší možnost spolupráce se sousedícími zeměmi Evropské unie.

Jihočeský kraj není příliš bohatý na nerostné suroviny. Převažuje těžba šterkopísků, stavebního kamene, cihlářských hlín a v omezené míře keramických jílu, vápence a grafitu. Významným přírodním bohatstvím jsou lesy, které zaujímají více než třetinu plochy kraje.

Území kraje bylo vždy spíše považováno za oblast zemědělskou, lesnickou a rekreační než průmyslově vyspělou. Snaha o zachování přírodního prostředí se odrazila ve zřízení Národního parku Šumava (rozloha 685 km², z toho 340 km² náleží do Jihočeského kraje), chráněných krajinných oblastí Šumava (rozloha 945 km², z toho 728 km² se rozkládá na území Jihočeského kraje), Třeboňsko (700 km²) a Blanský les (212 km²). V kraji se nachází asi 300 maloplošných chráněných území a řada chráněných přírodních výtvorů. Celkem je chráněno asi 20 % území kraje.

Městskými památkovými rezervacemi jsou historická centra měst České Budějovice, Český Krumlov (zařazeno mezi památky UNESCO), Jindřichův Hradec, Prachatice, Slavonice, Tábor a Třeboň. Kromě toho je v kraji celá řada historických pamětihodností, například zámky Hluboká nad Vltavou, Český Krumlov, Orlík, Blatná, Červená Lhota a hrad Zvíkov. Významná je též lidová architektura, především tzv. „selské baroko“. Mezi nejznámější památky tohoto druhu patří náves v Holašovicích (okres České Budějovice), která byla v roce 1998 zařazena mezi památky chráněné UNESCO.

Jihočeský kraj má strategickou polohu na dopravní ose sever-jih. Procházejí jím důležité mezinárodní silnice, severojižní železniční koridor, evropské cyklistické a turistické stezky. Podstatným krokem ke vzniku civilního letiště se stalo udělení

licence k vnitrostátnímu leteckému provozu pro Jihočeské letiště České Budějovice, a.s., mezinárodní licenci má letiště v Hosíně u Českých Budějovic. Stávající silniční síť zajišťuje základní dopravní dostupnost měst a obcí. V prosinci roku 2007 začala sloužit nová část dálnice D3 u Tábora, úsek Botoviny – Mezno dlouhý 6,8 km. Podmínkou pro výraznější přesun nákladní dopravy na železnici je vybudování IV. tranzitního železničního koridoru Praha-České Budějovice-Linec, zařazeného do seznamu nejvýznamnějších dopravních projektů v rámci Evropské unie.

Jihočeský kraj se svou ekonomickou vyspělostí, měřenou hrubým domácím produktem (HDP) na obyvatele, řadí mezi průměrné regiony ČR, míra nezaměstnanosti je však dlouhodobě nižší. Na tvorbě hrubého domácího produktu v České republice se kraj v prvním čtvrtletí 2008 podílel pouze 5,3 %. Objem přílivu zahraničních investic sledovaný Českou národní bankou řadí kraj na 8. místo v republice (stav přímých zahraničních investic na 1 obyvatele kraje dosahoval k 31. 12. 2005 částky 90 715 Kč)⁵. Hlavními investory jsou s velkou převahou subjekty z Německa, Rakouska a také z Francie, Španělska, Nizozemí (seznam významných zahraničních investorů viz příloha 5). Kraj dlouhodobě vykazuje nízkou nezaměstnanost (3,51 % k 30. 6. 2008), která je výrazně republikovým průměrem (5,01 % k 30. 6. 2008). Vývoj nezaměstnanosti v České republice a v Jihočeském kraji v období červen 2007 až červen 2008 znázorňuje graf v příloze č. 6. Riziko nezaměstnanosti je výrazně diferencováno podle věku a vzdělání. Ve statistickém registru ekonomických subjektů bylo k 30. 6. 2008 registrováno více než 150 tisíc ekonomických subjektů. Jeho největší část tvořili podnikatelé - fyzické osoby nezapsané v obchodním rejstříku (114 088 subjektů), obchodní společnosti (12 886 subjektů) družstva (738) a státní podniky (26).

Průmyslová výroba v Jihočeském kraji je koncentrována především v českobudějovické aglomeraci a v okresech Tábor a Strakonice. Převažuje zde zpracovatelský průmysl (výroba potravin a nápojů, dopravních prostředků, strojů a zařízení, textilní a oděvní). Zemědělství se orientuje na rostlinnou výrobu, převažuje pěstování obilovin, olejnin a brambor. V živočišné výrobě chov skotu a prasat.

⁵ Novější údaj není na Českém statistickém úřadu k dispozici.

Dlouholetou tradici má v jižních Čechách rybníkářství. Chov ryb v 25 tis. ha vodních ploch představuje polovinu produkce v rámci celé České republiky. Jihočeský kraj se stává významnou turistickou a rekreační oblastí. Cestovní ruch zaznamenal v posledních letech největší nárůst podílu na podnikatelských aktivitách v kraji.

Jihočeský kraj je geograficky poměrně uzavřená oblast, která skrývá znatelné výhody v porovnání s ostatními regiony a to jak v rámci České republiky, tak v rámci celé Evropy. Díky nelehkým přírodním a sociálním podmínkám, ve kterých se již od historických dob utvářel základ obyvatelstva kraje, byla valná část obyvatelstva kraje zvyklá měnit své profese i pracovní návyky dle aktuálních potřeb i několikrát za život a to v době, kdy to v okolních regionech Evropy rozhodně nebylo běžnou věcí. Již od dob Marie Terezie byl kladen velký důraz na vzdělání a kvalifikaci se zvláštním zaměřením na české země, které byly průmyslovým jádrem Rakousko-uherské monarchie. Tento trend pokračuje až do současné doby a pro investora není problém nalézt dostatek odborných pracovníků pro jakoukoliv profesi jak v zemědělské prvovýrobě, tak ve zpracovatelském průmyslu. V případě specifických požadavků na pracovníky lze také dobře spolupracovat s místními úřady práce i Krajským úřadem Jihočeského kraje, jejichž zaměstnanci mohou poskytnout kvalifikovanou pomoc a usnadnit příchozím podnikatelům orientaci na trhu práce.

Na území Jihočeského kraje působí řada vzdělávacích a vědecko-výzkumných institucí. Mezi nejvýznamnější patří Jihočeská univerzita (JU) v Českých Budějovicích jako veřejná vysoká škola univerzitního typu složená ze sedmi fakult (Přírodovědecká; Ekonomická; Filozofická; Pedagogická; Teologická; Zdravotně sociální a Zemědělská) a dvou vysokoškolských ústavů (Ústav fyzikální biologie v Nových Hradech a Výzkumný ústav rybářský a hydrobiologický ve Vodňanech). Dále zde působí např. biologické centrum Akademie Věd České republiky (AV ČR), pracoviště Mikrobiologického ústavu AV ČR, veřejná výzkumná instituce (v.v.i.), a Botanického ústavu AV ČR, v.v.i., v Třeboni, Ústav systémové biologie a ekologie, v.v.i., s pracovišti v Českých Budějovicích, Nových Hradech (Akademické a univerzitní centrum v Nových Hradech spolu s Ústavem fyzikální biologie JU) a Třeboni,

Výzkumný ústav rybářský a hydrobiologický JU ve Vodňanech, Fakulta managementu Vysoká škola ekonomická Praha v Jindřichově Hradci a další.

Jihočeský kraj patří mezi málo urbanizovaná území v rámci České republiky, v současnosti má celkem 623 obcí, z toho 52 se statutem města. Ve venkovských oblastech, v nichž došlo k omezení nebo ukončení ekonomických aktivit a jsou dopravně obtížně dostupné, dochází k postupnému vyliďňování nebo změně funkce sídla.

Kraj tvoří celkem 7 okresů (České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek, Prachatice, Strakonice, Tábor) a k 1. 1. 2003 zde bylo ustaveno 17 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (ORP) (České Budějovice, Trhové Sviny, Týn nad Vltavou, Český Krumlov, Kaplice, Dačice, Jindřichův Hradec, Třeboň, Milevsko, Písek, Prachatice, Vimperk, Blatná, Strakonice, Vodňany, Soběslav, Tábor). Mapy okresů Jihočeského kraje a jednotlivých ORP jsou znázorněny v přílohách č 7,8.

Brownfields ve strategických dokumentech Jihočeského kraje

Zájem o brownfields je vyjádřený v cílech a směrech rozvoje kraje ve strategických dokumentech. Zastupitelstvo Jihočeského kraje svým usnesením č. 195/2008/ZK ze dne 27. května 2008 schválilo Program rozvoje Jihočeského kraje. Program rozvoje Jihočeského kraje pro období 2007 - 2013 je základním střednědobým dokumentem regionálního rozvoje na úrovni vyššího územně samosprávného celku, který kraj zpracovává v samostatné působnosti na základě platné legislativy, zejména zákona č.248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje a zákona o krajích č. 129/2000 Sb. Pečovat o všestranný rozvoj svého území, je základním úkolem, který krajům ukládá zákon. Zastupitelstvo kraje ve své samostatné působnosti schvaluje Program rozvoje kraje, zajišťuje jeho realizaci a kontroluje jeho plnění. Dokument ve své návrhové části v prioritní ose 1. Ekonomický rozvoj a znalostní ekonomika, opatření 1.1 Rozvoj podnikatelského prostředí v rámci navrhovaných opatření definuje, že při rozvoji podnikatelské infrastruktury je nutné nejprve zvážit využívání stávajících

pozemků a objektů označovaných za brownfields a pokusit se je opět zapojit do hospodářských vztahů.

Jihočeský kraj v rámci Grantového programu Jihočeského kraje Podpora tvorby územně analytických podkladů obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje podporuje tvorbu územních plánů. Hlavním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v Jihočeském kraji

Paralelně s ostatními kraji přistoupil Jihočeský kraj ke zpracování „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v Jihočeském kraji“. Pořizovatel studie, Krajský úřad Jihočeského kraje a Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, zadaly na základě výběrového řízení vyhledávací studii firmě Atelier T-plan, s.r.o. Zmíněná studie sloužila jako podklad pro zpracování národní strategie regenerace brownfields (společně s ostatními kraji) a také k tvorbě prospektových materiálů pro potenciální investory. Získané informace jsou zveřejňované také na internetových stránkách Jihočeského kraje a jsou využívány v rámci prezentačních akcí kraje.

Předmětem sledování pro účely výše zmíněné vyhledávací studie byly areály větší než 1 ha nebo jednotlivé objekty nad 500 m² podlahové plochy. Součástí byl také odhad hrubých nákladů asanačního nebo revitalizačního zásahu u jednotlivých brownfields. V rámci studie se podařilo na území Jihočeského kraje vyhledat cca 300 lokalit typu brownfields. Procentuální zastoupení jednotlivých typů brownfields je následující: zemědělský (32 %), průmyslový (26 %), občanská vybavenost – školy, kulturní domy, kina aj. (14 %), kulturní památky – hrady, zámky a zámečky, tvrže aj. (9 %), armádní objekty (9 %), ostatní – bydlení, technická vybavenost, skládky aj. (10 %). V rámci studie bylo stanoveno vyhledat a zdokumentovat minimálně 200 lokalit tohoto

druhu a připravit podklady v potřebném rozsahu a struktuře k dalšímu rozhodování o prioritách řešení.

Zpracovateli studie se podařilo na území Jihočeského kraje vyhledat cca 300 lokalit typu brownfields. Po posouzení z hlediska míry významu jednotlivých brownfields, naléhavosti revitalizace, atraktivnosti dopravní a urbanistické polohy atd. bylo do katalogu zařazeno a zdokumentováno celkem 212 brownfields. Zpracovatel dále těchto 212 brownfields rozčlenil podle kritérií do třech základních skupin. Celkem 58 lokalit brownfields byly shledány jako velmi významné, doporučené k dalšímu sledování. 77 lokalit bylo zařazeno mezi významné, doporučené k dalšímu sledování a 77 lokalit bylo shledáno jako méně významné, nedoporučené k dalšímu sledování. Celkové počty brownfields v jednotlivých okresech a ORP uvádí tabulka v příloze č 9.

Prezentace brownfields v Jihočeském kraji

Potřeba prezentovat investičních příležitosti, objekty brownfields či různé developerské projekty iniciovala vznik nových webových stránek. Stránky obsahují mimo databáze brownfields základní informace o Jihočeském kraji, průmyslových zónách a příležitostech pro potenciální investory. Součástí portálu je také odkaz na partnery a kontaktní údaje. Webové stránky jsou v provozu od poloviny roku 2007 a jsou průběžně doplňovány a aktualizovány. Majitelé nevyužívaných objektů tak mohou využívat nabídky prezentovat své objekty ve veřejné databázi.

Jihočeský kraj je pravidelným účastníkem veletrhů investičních příležitostí. Účast zajišťuje oddělení regionálního rozvoje. Kraj se pravidelně účastní čtyřikrát v roce, a v letošním roce 2008 již proběhly realitní veletrhy Minim Cannes (11. - 14. 3.), Urbis Invest Brno (22. – 26. 4.) a Real Vinna (27. – 29. 5.). Posledním veletrhem, jehož 11. ročník se koná 6. – 8. října v Mnichově, je odborný veletrh realitních nemovitostí Expo Real. Veletrh Minim Cannes, který má téměř dvacetiletou tradici a je celosvětově zaměřen, patří mezi nejprestižnější akce svého druhu. Jihočeský kraj vystavoval

v letošním roce na ploše 21 m². Počet účastníků vzrostl oproti loňskému roku 2007 o 12 % na 29 318. Vystavovalo zde celkem 89 zemí. Expozice Jihočeského kraje byla poměrně hojně navštěvována a bylo navázáno cca 80 kontaktů. V prostorech stánku byly v průběhu veletrhu uspořádány dvě prezentace investičních příležitostí Jižních Čech.

Druhý veletrh, Real Vienna je veletrh menšího rozsahu, jeho předností je však poloha na rozhraní střední, východní a západní Evropy. Podobně jako v případě mnichovského Expo Realu je výhodou blízkost a znalost kulturního prostředí ze strany odborné veřejnosti. Letos proběhl teprve třetí ročník, ale počet účastníků vzrostl oproti roku 2008 o 27 % na 10 tis. Navázáno bylo cca 30 kontaktů, velký zájem projevovali návštěvníci o developerské projekty, zejména rekonverzi vojenského areálu Čtyři Dvory na městskou čtvrť a o projekt Jihočeského letiště. Spoluvystavovatelem Jihočeského kraje na ploše 21 m² bylo Statutární město České Budějovice, které se podílelo na úhradě nákladů. Součástí prezentace byla panelová diskuse zaměřená na investice v regionech České republiky pořádaná vídeňským veletrhem ve spolupráci s časopisem Gewinn, na níž vystoupil ředitel krajského úřadu.

Jediným domácím mezinárodním investičním veletrhem, kterého se Jihočeský kraj účastní, je Urbis Invest v Brně. V letošním roce projevila zájem o aktivní spoluúčasť města Tábor, Strakonice a Milevsko. Materiály k propagaci poskytla také města Písek a Prachatice. V prostorech stánku proběhla dne 23. 4. 2008 prezentace investiční nabídky jižních Čech návštěva hejtmanů v rámci Asociace krajů České republiky.

Podpora brownfields v Jihočeském kraji

Podpora regenerace brownfields ze strany jihočeského kraje přispěla v programovacím období 2004 – 2006 proběhla také v rámci Společného regionálního operačního programu (SROP) prostřednictvím tzv. grantových schémat. SROP byl předchůdcem Regionálních operačních programů (ROP) připravených pro období 2007

– 2013. Cílem SROP bylo zvýšení prosperity Jihočeského kraje rozvojem mikropodnikům, podporou malých a středních podnikatelů, provozujících podniky ve vybraných oblastech kraje na vytvoření dlouhodobě udržitelných pracovních míst. Zvýhodňovány byly projekty (akce), které splňovaly některé z regionálních výběrových kritérií. Využití brownfields objektů bylo právním jedním z těchto stanovených kritérií.

Mezi úspěšné realizace regenerace brownfields je možné zařadit např. projekt (akci) firmy ELIM s.r.o. Ta v rámci svého projektu rekonstruovala nevyužívanou budovu. V rámci rekonstrukce vznikla dílna o celkové výměře 150 m² s dvanácti pracovišti. Firma zvýšila svou výrobní kapacitu a mohla tak zahájit výrobu nízkoenergetického světelného zdroje „tzv. ledkovky“, kterou následně uvedla na trh. Město Volary, kde byl projekt realizován, patří mezi problémové regiony s vysokou nezaměstnaností. Společnosti se zavázala v případě získání finanční podpory k naplnění tzv. monitorovacích ukazatelů. Jedním z těchto ukazatelů bylo vytvoření deseti nových pracovních míst. Tím došlo k částečnému snížení nezaměstnanosti v této oblasti.

Dalším úspěšným podnikatelským záměrem byl projekt (akce) firmy PB-krovy v.o.s., která se zabývá truhlářskou a tesařskou výrobou. Záměrem firmy bylo prostorové, technologické a personální rozšíření. Předmětem projektu (akce) byla koupě a rekonstrukce areálu bývalého zemědělského družstva, ve kterém byla firma až do doby realizace v pronájmu.

Připravovaný návrh rekonverze – developerský projekt Čtyři dvory

Jak již bylo výše zmíněno, velký zájem ze strany návštěvníků na veletrhu Real Vienna byl velký zájem zejména o developerský projekt rekonverze vojenského areálu Čtyři Dvory v Českých Budějovicích (fotodokumentace viz příloha č. 10).

Území poskytuje, díky možnosti dobrého dopravního napojení, výhodnou polohu pro stavby občanské vybavenosti a vstup komerčních aktivit – v okolních sídlištích žije cca 30 tis. obyvatel, je tedy žádoucí řešení možnosti nových pracovních příležitostí. Nabízí se zde i rozvoj kolektivního bydlení v jiné podobě, než představují sídliště Vltava a Máj.

Celková plocha dotčeného území je 182 302 m². Developerský projekt areálu předpokládá využití z 60 % pro bydlení, 29 % pro komerční využití a zbývajících 11 % pro občanskou vybavenost. Předpokládané náklady na celkovou rekonverzi jsou 6, 422 mld. Kč a tvoří z 23 % tzv. soft náklady (architekt, průzkumy, studie, řízení projektu, dluhová služba aj.), z 2,4 % příprava území a ZTV, a pro samotné stavební úpravy bude vynaloženo 74,2 % z celkových nákladů. Jedná se o území smíšené – území městské zeleně, území pro sportovní areály, sport a rekreaci, území krajinné zeleně. K území přiléhá přírodní rezervace Vrbenské rybníky. V lokalitě se nachází 31 zděných objektů – 3 třípatrové, 2 dvoupatrové a 26 přízemních, které byly vybudovány v letech 1920 – 1980 a sloužily jako ubytovny, tělocvična, dvě jídelny, prádelna, dílny, sklady a zděné garáže. Dále jsou zde převážně nevyužívané objekty – ocelové hangáry s betonovou podlahou, plechové garáže a typizované přístřešky ESO. Většina budov je ve špatném stavebně technickém stavu a vyžaduje rekonstrukci, některé objekty musí být doporučeny k demolici.

Pozemky a objekty v areálu kasáren a vojenského cvičiště v současné době náleží několika vlastníkům. Jižní část lokality patří z převažující části městu České Budějovice a je ve Správě domů, s.r.o., která některé objekty pronajímá. Dalšími vlastníky zde jsou ještě Katastrální úřad České Budějovice a Úřad pro zastupování státu

ve věcech majetkových. Severní část lokality je v této době ve vlastnictví Armády ČR a soukromých osob. Lokalita není zatížena žádným druhem omezení vlastnictví. Při převodu vlastnických práv se nabyvatel (město České Budějovice) zavazuje po dobu 10 let od uzavření smlouvy (rok uzavření smlouvy 2001) nepřevést vlastnická práva na osobu třetí, vyjma zpět na stát. Dále se zavazuje využívat tyto nemovitosti po dobu 10 let k účelům, naplňujícím veřejný zájem.

Plánované využití území je dáno schváleným ÚPnM České Budějovice (schválený zastupitelstvem dne 23.3.2000 usnesením 39/2000), který tuto lokalitu charakterizuje jako smíšené území příměstského charakteru s blokovou zástavbou, kde je možno realizovat kolektivní bydlení, zařízení pro obchod, administrativu, stravovací a ubytovací služby, vzdělání, kulturu, sport a rekreaci, lze naplnit i výrobními činnostmi malého a středního rozsahu do 10 tis. m². Tyto činnosti jsou umístěny při Husově třídě a ulici E. Rošického. Rozšiřující se klín mezi plochami popsány výše je určen především jako rekreační zeleň, zeleň lesoparků a na severu území jako krajinná zeleň. Dále je lokalita doplněna o plochy určené pro sportovní areály a sport a rekreaci a akcentována je zástavba pro hromadné parkování. Pro rozvoj lokality jsou důležitá plánovaná síť vnitřních komunikací a cyklostezek, zejména pak komunikace, která by měla propojit oba sídlištní celky a přispět tak k lepší dostupnosti a obslužnosti celého území včetně přilehlých sídlišť.

V části lokality byla zjištěna ekologická zátěž ve formě kontaminace území ropnými látkami. V areálu se nachází objekty, které sloužily jako skladiště pohonných hmot, čerpací stanice, mycí brody atd. V současné době nejsou nijak využívány. Ekologický audit nebyl proveden. V dané lokalitě není riziko možného zdroje havárií. Sanace ekologické zátěže ještě nebyla realizována.

Stávající městská infrastruktura a vybavenost umožňují efektivní rozšíření a zkvalitnění města bez nutnosti jeho zásadního kvantitativního rozvoje (proces urban sprawl). Velkým potenciálem řešeného území je ojedinělá příroda, která vstupuje do lokality ze severozápadu (Natura 2000, Vranské rybníky) a vytváří tak příležitost

vzniku velmi kvalitního městského prostředí. Úspěšnost vzniku kvalitní a plnohodnotné městské části je závislá na možnosti umístění odpovídajících městských aktivit (relaxace a zábava) a vzniku občanské vybavenosti (školy, úřady).

Problematika brownfields v krizovém řízení

Problematika brownfields a jejich řešení má vliv také na oblast krizového řízení. Případné staré ekologické zátěže, kontaminované půdy, podpovrchových vod apod. jsou potencialem zdrojem ekologických nebo průmyslových havárií. Pokud v důsledku mimořádné události⁶ vznikne nebezpečí, které společnost ohrožuje nad míru „obecně přijatelnou“, pak je narušen normální stav. Obecně přijatelnou se rozumí situace, kdy k odstranění nebezpečí sporadické povahy (jako je např. individuální trestná činnost, požár a průmyslové havárie apod.), postačí standardní prostředky ochrany společnosti jako běžné zákony, policie, hasiči, záchranná služba, soudy, státní zastupitelství

V důsledku mimořádné události nastává krizová situace⁷ nevyvolávající ještě požadavek, který si vyžaduje přijetí krizových opatření. Teprve intenzita působení, a možné následky poruchy jsou rozhodné pro určení způsobu jejího odstranění. Mimořádná událost tak sama o sobě ještě není důvodem pro vyhlášení krizového stavu. Požár, průmyslová nebo ekologické havárie, kriminalita, nelegální migrace aj. jsou mimořádnou událostí, k jejímuž řešení postačí standardní prostředky a způsoby jejího řešení. Pokud jsou tyto prostředky a způsoby nedostačující a státní mechanismus není schopen situaci běžně zvládnout, může mimořádná událost přerůst v krizovou situaci, k jejímuž řešení a překonání se vyhláší krizový stav.

Pokud v Jihočeském kraji nastane případ živelní pohromy, ekologické nebo průmyslové havárie, nehody nebo jiného nebezpečí ohrožený životy, zdraví, majetek, životní prostředí a pokud nedosahuje intenzita ohrožení značného rozsahu a není možné

⁶ Mimořádná událost je nepředvídatelné nebo obtížně předvídatelné, časově a prostorově ohraničené intenzivní působení škodlivých nebo ničivých sil nebo jiného nebezpečí ohrožující zdraví a životy, hmotné a kulturní statky nebo životní prostředí.

⁷ Krizovou situací je mimořádná událost, kdy je bezprostředně ohrožena svrchovanost a územní celistvost státu, jeho demokratické základy, chod hospodářství, systém státní správy a soudnictví, zdraví a život velkého počtu osob, majetek ve velkém rozsahu, kulturní statky, životní prostředí nebo plnění mezinárodních závazků, přičemž ohrožení nelze zabránit ani jeho následky odstranit obvyklou činností správních úřadů, orgánů územní samosprávy, ozbrojených sil, záchranných sborů, havarijních a jiných služeb).

odvrátit ohrožení běžnou činností správních úřadů a složek Integrovaného záchranného systému (IZS), vyhláší hejtmán Jihočeského kraje stav nebezpečí.

Následně, v případě živelných pohrom, ekologických nebo průmyslových havárií, nehod nebo jiného nebezpečí, které ve značném rozsahu ohrožují životy, zdraví nebo majetkové hodnoty anebo vnitřní pořádek a bezpečnost, vyhláší vláda ČR (předseda vlády) nouzový stav.

V rámci krizového řízení v Jihočeském kraji existuje havarijní plánování. Cílem havarijního plánování v Jihočeském kraji je prevence vzniku mimořádných událostí, příprava na mimořádné události, zajištění záchranných a likvidačních prací a ochrana obyvatelstva při mimořádné události. Havarijní plán Jihočeského kraje je zpracováván pro mimořádné události, které by mohly být důvodem k vyhlášení stavu ohrožení, bylo by ohroženo 10 a více osob, ohrožen rozsáhlý ekosystém, a záchranné a likvidační práce vyžadují uplatnění koordinovaného postupu složek IZS při jejich řešení.

Havarijní plán Jihočeského kraje je zpracován v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému IZS a vyhláškou č. 328/2001 o podrobnostech IZS. Obsahuje údaje informačního a operativního charakteru a plány konkrétních činností. Grafická část obsahuje mapy, grafy apod. Operativní karty vyjadřující zjednodušeným způsobem zásady rychlého a účinného provádění záchranných prací, jejich koordinaci a likvidaci havárie složkami IZS včetně vyznačení důležitých informací nezbytných pro zásah.

Havarijní plán Jihočeského kraje je zpracován především na základě analýzy rizik ohrožujících území kraje pro případ živelných pohrom, havárií nebo jiného nebezpečí, které ohrožují životy, zdraví, značné majetkové hodnoty nebo životní prostředí.

5.1 Návrhová studie – Sklářny Lenora

Tato část si klade za cíl vytvoření návrhové studie na vybraný brownfield v Jihočeském kraji. Pro vlastní návrh revitalizace brownfields byl vybrán rozsáhlý průmyslový areál bývalé sklárny v obci Lenora (fotodokumentace z historie viz příloha č. 11), který již po dlouhou dobu neslouží svému účelu ani není nijak využíván. Cílem mého návrhu je najít takové formy využití, které odstraní rizika chátrajících budov a infrastruktury. Lenorské sklárny ve své době patřily k významným sklářským hutím. Prodávalo se z velké části do zahraničí pod značkou Meyers-Neffe. Na počátku 90tých let sklárna na základě různých faktorů zbankrotovala a v současné době dále chátrá. Návrh na využití areálu směřuje z velké části na využívání potenciálu cestovního ruchu. Z tohoto důvodu byla pozornost věnována také stručnému zhodnocení oblasti z hlediska cestovního ruchu, tak aby byla fakticky podložena potřeba „navrhovaného projektu“.

Historie skláren

Historie šumavské obce, ve které se vybraný objekt brownfield nachází je úzce spjata s historií zdejší sklárny. Sklárna v Lenoře byla založená jako jedna z posledních na Šumavě. Je jedinou, která má vlastní hut'. Šumava nabízela dobré podmínky pro zakládání sklářských hutí, především dostatkem dřeva. Sklářská výroba se na Šumavě uchytila již ve 14. století. Lenorskou sklárnu založil Jan Meyer v roce 1834. Jan, nejmladší ze tří synů otce Josefa, převzal v roce 1829 sklárnu ve Vimperku. Když nestačil pokrýt poptávku po svém zboží, začal přemýšlet o stavbě nové sklárny. Jan Meyer začal jednat s majitelem panství Vimperk s knížetem Josefem Schwarzenbergem, o možnosti založit novou sklárnu v odlehlých hlubokých lesích v Zátoňském revíru v údolí na horním toku Teplé Vltavy. Jednání skončila pro továrníka Meyera úspěšně a dne 26. října 1833 uzavřel smlouvu o založení sklárny. Tu uzavřel s tehdy již novým majitelem panství Johannem Adolfem Schwarzenbergem, který po smrti svého otce Josefa Schwarzenberga panství zdědil. Dne 3 dubna 1934

bylo vydáno krajským úřadem v Písku a zemským guberniem⁸ v Praze povolení ke zřízení nové sklárny. Již v tomto dokumentu se o sklárně hovoří jako o Lenoře – „Fabriksetablissement der Name Leonorenhaim. Postavená sklářská huť byla pojmenována po Eleonoře, manželce majitele panství Jana Adolfa Schwarzenberga, Eleonorenhaim, v českém překladu znamená tento výraz „Eleonořin háj“. Později byl název sklárny a obce počeštěn do nynější podoby. Lenoru osidlovali sklářští dělníci, kteří přišli z různých hutí z česko-rakouského pomezí.

Johann Meyer jistě povolení uvítal, jakkoliv se zřejmě nepředpokládalo zamítnutí žádosti, neboť před polovinou 30. let již nutně potřeboval nové výrobní kapacity pro výrobu dutého i tabulového skla. Sklárna v Kaltenbachu již zvolna dosluhovala (roku 1834 byla zastavena, roku 1846 firma znovu obnovila její provoz) a sklárna v Adolfově ani po rozšíření o další pec v roce 1831 nestačila poptávce po dutém skle. Stavba lenorské sklárny pokračovala ještě dalších 12 let až do roku 1845, kdy zde byly dokončeny všechny plánované pece a dostavěny velké brusírny, malírny a další rafinérské provozy. Nejobtížnější bylo vyklučení mýtiny pro její stavbu, podle soudobých pramenů zde byl prales podobný Boubínu a při odkrývání půdy zde bylo nutné odstranit až 5 vrstev zahnilých a propletených kořenů a kmenů. Na tlučení zde údajně pracovalo několik stovek osob. Vyklučení mýtiny bylo nejen obtížné, ale bylo také velmi nákladné. Již po několika měsících zde ale stála sklárna, obydlí sklářů a další budovy. Pravidelná tavba v první dokončené peci zde byla slavnostně zahájena 16. května 1834 a 1. června byla sklárna slavnostně vysvěcena za přítomnosti Johanna Adolfa Schwarzenberga a jeho ženy Eleonory, jejíž jméno nová sklárna nesla. O dva roky později zde byla uvedena do provozu druhá pec. Kolem sklárny začala rychle vyrůstat nová osada, která měla v roce 1837 již 20 popisných čísel. Ze 20 domů bylo 18 v majetku Johanna Meyera a bydleli v nich zaměstnanci sklárny nebo zde byly sklářské provozy. V čísle 7. byla škola, do které již v roce 1834 chodilo 34 dětí. V čísle 6. hostinec. V čísle 12. byla brusírna, číslo 13. byla vlastní sklářská huť, ve které byly také byty pro 3 skláře, kuchyně, sklady, komory a také stáje pro 28 kusů dobytka. Skláři zde také hospodařili na pozemcích propůjčených panstvím. Ve sklárně bylo

⁸ Historický správní obvod, vladařství; nejvyšší správní jednotka v carském Rusku

ve 2. polovině 30. let 19. století zaměstnáno 16 sklářů, v přilehlých 14 brusírnách pracovalo kolem 70 brusičů, byli zde 2 rytci, při sklárně pracovalo tehdy také 32 pomocných sil a prameny hovoří o dalších 60 pracovnících.

Na konci 90. let 19. století patřila firma "Wilhelm Kralik Sohn" / "Viléma Kralika syn" v Lenoře a Arnoštově k větším českým sklářským závodům. V roce 1899 byly její provozy dále modernizovány. Byla provedena např. elektrifikace, navíc byla sklárna v Lenoře napojena na železnici, což umožnilo další rozvoj. Firma měla široký výrobní program, kterému stále dominovalo hutně zdobené sklo, ať již v podobě nápojového, stolního dekorativního či osvětlovacího skla. Produkce lenorského dutého skla byla velmi všestranná a reagovala na nejrůznější požadavky zákazníků z celého světa. V této době měla firma stále sklady a zastoupení v Berlíně, Londýně, Amsterdamu, Miláně, Konstantinopoli a Smyrně a prostřednictvím dalších obchodníků vyvážela sklo takřka do celého světa. Vyráběly se všechny užitkové výrobky pod značkou Meyers-Neffe. V této době jsou již majiteli lenorské sklárny Alfons a Siegfried Kralikovi.

Válečná léta se na sklárně krutě podepsala a osvobození ji zastihlo ve velmi špatném stavu. Život do lenorské sklárny se vracel velmi pomalu. Vyhláškou č. 342 ministra průmyslu z 27. prosince 1945, která vznikla na základě dekretu prezidenta republiky z 24. října 1945, č 100 Sb., byl podnik „Vilhelm Kralik syn“, sklárna se sídlem v Lenoře, dnem 24. října 1945 znárodněn zestátněním. Následnou vyhláškou č. 885 ministra průmyslu ze 7. března 1946 se tento podnik zpětně dnem 1. ledna 1946 stává spolu s jinými sklárnami součástí národního podniku Sklárny Český křišťál. V roce 1968 byla zahájena přestavba skláren, postupně byly vybudovány nové objekty hutního a zušlechťovacího střediska a postavené nové tavicí pece. Rok 1976 je nejen rokem ukončení přestavby, ale také počátkem tavení vysoce olovnatého skla. V uvedené době došlo také postupně k výstavbě nových bytů ve státní výbavě s určením pro bydlení sklářských rodin. Byty jsou přidělovány hlavně mladým sklářským rodinám, ale též rodinám ve staré bytové zástavbě.

V rámci privatizace po roce 1990 přešel provoz do soukromých rukou, noví majitelé postupně přivedli lenorskou sklárnu k bankrotu (1995). Objekty jsou několik let opuštěné a nezadržitelně chátrají. Část skla získalo Muzeum Šumavy v Kašperských Horách a tím obohatilo své sbírky šumavského skla, některé další kousky zůstaly v rukou lenorských sklářů.

Charakteristika obce a okolí

Obec Lenora je kromě sklárny a krásného skla známá také svou krásnou, v některých místech nedotčenou přírodou. Z tohoto důvodu bývá oblíbeným cílem turistů.

Obec Lenora spadá do mikroregionu Horní Vltava Boubínsko, kromě Lenory zahrnuje obce: Volary, Borová Lada, Horní Vltavice, Kubova Huť, Kvilda, Nová Pec, Stožec, Strážný, Vimperk, Zbytiny, Želnavá. Důvodem vzniku mikroregionu byly změny v důsledku našeho členství v Evropské unii (EU). Stávající sídelní struktura, především malé samostatné obce, nejsou schopny zajistit plně vypracování takových programů, které by mohly být předloženy pro poskytování prostředků ze strukturálních fondů EU. Toto jsou hlavní důvody vzniku mikroregionu. Dalším záměrem je společné propojení a provázání zájmů a záměrů akcí a aktivit venkovských obcí v územně uceleném venkovském zájmovém prostoru s cílem dosažení žádoucích změn ve všech obcích našeho mikroregionu a nově otevřená šance čerpání finanční pomoci ze strukturálních fondů EU jako prostředku pomáhajícího snižovat ekonomickou a sociální nerovnováhu zemí ucházejících se o vstup do tohoto společenství

Obec leží na soutoku Teplé Vltavy a Řasnice na jihozápadním svahu lesa Ptáčník, v nadmořské výšce 786 m. S osadami Vlčí Jámy, Houžná a Zátoň má v současnosti 827 obyvatel. Vltava a sklo jsou dva hlavní fenomény, které stály u zrodu této šumavské obce. Jak již bylo výše zmíněno, Lenora leží v šumavské oblasti. Ta patří mezi turisticky nejvyhledávanější pohoří v České republice a nacházejí se zde oblasti, které jsou velmi málo poznamenané negativními důsledky civilizačního vývoje a disponuje tedy vysoce atraktivním a hodnotným přírodním a krajinným potenciálem

vhodným pro cestovní ruch. Šumava je díky svým přírodním předpokladům navštěvována turisty vyznávajícími aktivní formy cestovního ruchu. V současnosti je nejpreferovanější formou cykloturistika a pěší turistika. Vzhledem k tomu, že na Šumavě pramení významné vodní toky (Vltava a Otava), je zde zastoupena i vodácká turistika. V oblasti Šumavy se nachází i největší přehradní nádrž v České republice – Lipenské jezero s ideálními podmínkami pro rekreační pobyty spojené s vodními sporty. V šumavském podhůří se začíná rozvíjet také agroturistika, pro jejíž uplatnění existují obecně ve všech venkovských oblastech Jihočeského kraje velice dobré předpoklady. V zimě je pozornost návštěvníků zaměřena na pobyty a výlety spojené se sjezdovým a běžeckým lyžováním. V jihočeské oblasti Šumavy jsou dvě významná centra sjezdového lyžování, střediska Zadov-Churáňov a Lipno Kramolín. Na celém území Šumavy pak existují sítě desítky kilometrů upravovaných lyžařských běžeckých stop.

Mezi nejnavštěvovanější části Šumavy patří např. Boubínský prales, kde právě Lenora bývá výchozím bodem (vzdálenost Boubínskému jezírku je cca 10 km). Boubín patří v současné době k nejstarším přírodním rezervacím v Evropě. Národní přírodní rezervace Boubínský prales není částí Národního parku Šumava, ale leží mimo, přibližně 7 km na sever od jeho hranice. Rezervace se ale nachází v CHKO (Chráněné krajinné oblasti) Šumava.

Mezi další oblíbené přírodní atraktivity patří Libín, který dominuje prachatické kotlině. Leží asi 4 km jižně od Prachatic při silnici do Volar. Kamenná rozhledna Libín je vysoká 27 m a byla postavena v roce 1983. Nabízí kruhový výhled na Českobudějovickou pánev, Klet', Knížecí stolec i na hřbet Šumavy, kterému dominují Plechý, Třístoličník a Trojmezna. Za dobré viditelnosti je odtud vidět i panorama Alp. Na severovýchodním svahu vrchu je u osady Rohanov vybudován lyžařský vlek se sjezdovou tratí. V těsné blízkosti Libínské rozhledny byl vybudován lanový park, který je na rozloze jednoho hektaru a tím je jeden z největších v Čechách i ve střední Evropě. Park nabízí celkem čtyři překážkové trasy. Tyto adrenalinové parky jsou v současné době velmi populární a znamenají příliv návštěvníků pro danou oblast.

Okolí Lenory nabízí řadu turistických a cyklistických tras. Z Lenory vedou značené turistické cesty na České Žleby, Kubovu Huť, Boubín, Soumarský most, Volary a další místa, kam usnadňuje cestu železniční spojení. Vltava je za příznivých podmínek splavná od betonového mostu přes veřejné tábořiště. Vzhledem k tomu, že Lenora a celá oblast Šumavy se nachází v příhraničním regionu, je možné využít řadu turistických hraničních přechodů ze Šumavy do Bavorského lesa. Seznam a jejich umístění na mapě uvádí přílohy 12 a 13.

V současné době se v oblasti Šumavy se v důsledku zájmu ochrany přírody a zvyšujícího zájmu o území Národního parku provozuje tzv. šetrný turismus. Ten zahrnuje jednak na osvětu cílů národního parku, prezentaci přírodních procesů a zaměřuje se na zvyšování pochopení pro ochranu přírody a krajiny. Správa Národního parku (NP) a Chráněné krajinné oblasti Šumava (CHKO) ve spolupráci s ČSAD autobusy Plzeň a Svazem tělesně postižených v České republice o.s. a Místní organizací Vozíčkáři Plzeň připravili pokračování programu dostupná Šumava 2008, který navazuje na projekt dostupná Šumava 2007. Projekt je určen pouze pro osoby v důchodovém věku a držitele průkazu ZTP a ZTPP a v roce 2008 poprvé i pro vozíčkáře a jejich doprovod. Dalším programem je doprava po NP. Program zahrnuje různé trasy v Národním parku Šumava.

Okolí Lenory nabízí řadu historických a kulturních atraktivit. V blízkém okolí Lenory se nachází městečko Volary, které je známé řadou historických památek, mezi které patří zejména Staré město poskládané z původních roubených domů, Židovský hřbitov z konce 2. světové války, Křížová cesta, Kostel Svaté Kateřiny, původní seníky a další historické objekty. V městě se nachází plavecký bazén, který svým charakterem může spadat pod objekty typu brownfields. Jedná se o objekt, který je v provozu, ovšem je neefektivně využíván. Jeho provozovatelem je město Volary. Bazén je určen pro turistické využití, ale také pro aktivní trávení volného času obyvatel města. Návštěvníkům je k dispozici denně, spolu s návštěvou bazénu mohou využít také saunu. Provoz bazénu je v současné době finančně velmi náročný, jeho neuspokojivý technický stav každoročně vyžaduje vysoké náklady na údržbu. Zůstane-li v následujících letech objekt nadále v provozu, je jeho rekonstrukce nevyhnutelnou potřebou. Vzhledem

k faktu, že ostatní sportovní zařízení ve městě jsou soukromého charakteru, tedy přístupná pouze pro členy sportovních klubů, spolu s řešením rekonstrukce bazénu uvažuje město o vybudování multifunkčního sportovního centra v budově plaveckého stadionu a na k němu přilehlých plochách. To by mohlo částečně pomoci odstranit nedostatečnou doplňkovou infrastrukturu pro trávení volného času v případě nepříznivého počasí. Město ve svém rozvojovém plánu na období 2007 – 2013 zahrnuje opatření, které se týká vybudování odpovídající infrastrukturní základny cestovního ruchu pro zvýšení konkurenceschopnosti území a další rozvoj tohoto dlouhodobě dynamicky se rozvíjejícího odvětví. Mezi aktivity pak město mj. zařadilo investiční podporu základní a doprovodné infrastruktury cestovního ruchu (zejména kulturních a sportovně relaxačních zařízení). Město na rekonstrukci plavecké haly získalo státní dotaci. K rekonstrukci plaveckého bazénu by mělo dojít v rozmezí let 2008 – 2013.

Dalším oblíbeným turistickým cílem je město Prachatice, které leží cca 18 km od Lenory, patří k nelépe zachovalým městským komplexům v České republice - historické jádro si zachovalo svoji renesanční podobu uvnitř prstence obehnaného doposud zachovanými městskými hradbami. Z těchto důvodů bylo historické jádro v roce 1981 vyhlášeno Městskou památkovou rezervací (MPR). Tento stupeň památkové ochrany má v České Republice pouze 40 nejzachovalejších měst. Město Prachatice věnuje péči o památky velkou pozornost v rámci Programu regenerace - (MPR). Ve městě je možné shlédnout např. Muzeum krajky, Kostel sv. Petra a Pavla, Knížecí dům, městské Hradby, Kaple sv. Filipa Neri, Sluneční hodiny, Kamennou kašnu, Kostel sv. Jakuba, při výjezdu z Prachatic směrem na Volary je možné navštívit Lázně sv. Markéty, ležící v nadmořské výšce 619m. Léčebný účinek znám a využíván již v 17. století.

Mezi oblíbená místa v Lenoře, zejména ze strany německých návštěvníků patří návštěva pomníku u Křížového lesíka z r. 1937 - malíře a skladatele písní „Na krásné Šumavě“ pana Hartauera. Malíř skla Andreas Hartauer, jemuž je pomník u Křížového lesíka věnován se zapsal do podvědomí zdejších obyvatel svou písní „Tief drin im Böhmerwald“, známou pod českým textem „Tam v krásné Šumavě“. Narodil se začátkem 70. let 19. století v severních Čechách (Johanesdorf bei Bürgenstein), kde

pracovně pobýval. Poté přesídlil do Rakouska, kde 18.11 1915 v St. Polten v Dolním Rakousku zemřel. Pomník byl odhalen 25.7 1937. Píseň A. Hartauera patří dnes ke klasickému odkazu německé a české duchovní hudby.

Další známou dochovanou památkou jsou Rechle. Rechle leží na okraji obce Lenora na řece Vltava. Místní obyvatelé, kteří plavili dříví po řece ji postavili v roce 1870 přes Vltavu zajímavou krytou dřevěnou lávku, které se říká rechle. Vypadá jako úzký most, ale dopravě vůbec nesloužila, pro pěší sloužila minimálně. Lávka je 25 metrů dlouhá a 1,8 metrů široká spočívá na třech bytelných kamenných pilířích asi tři metry nad hladinou řeky. V silných trámech podlahy byla řada otvorů, kterými se do vody spouštěli trámký, které se opírali o dno. Před nimi se zachycovaly kusy plaveného dřeva a po vytažení se opět pouštěli po proudu dál. Rechle sloužila k třídění plaveného dřeva. Celá rechle je kompletně pobyta dřevěnými prkny a střecha je šindelová. Rechle je z obou stran uzavřena dveřmi, kde se ukládalo načiní potřebné k uvolňování a plavení dřeva.

Vzhledem k výše uvedeným turistickým atraktivitám a také k poloze místa v Chráněné krajinné oblasti Šumava a v těsné Národního parku Šumava a dobré dostupnosti oblasti Lipenska je Lenora a její okolí často navštěvovanou turistickou destinací v zimní i letní turistické sezóně. Většina návštěvníků však městem převážně projíždí, ubytování a volnočasové aktivity hledá v místech, která nabízejí větší množství doprovodných turistických služeb. Z tohoto důvodu je vhodné zaměřit aktivity v oblasti cestovního ruchu na prodloužení doby pobytu návštěvníků města na růst kvality a různorodosti základních i doplňkových služeb cestovního ruchu. Přitom je třeba dodržovat zásady trvale udržitelného rozvoje a snažit se při rozvoji oblasti využívat stávajících objektů namísto územního rozšiřování.

Návrh rekonverze

Areál skláren ve své historii prošel bouřlivým rozvojem, realizací různých záměrů výroby, který však byl po ukončení plánovaného socialistického hospodářství zakončen rychlým pádem. Většina budov ještě prošla v 70tých - 80tých letech minulého století rozsáhlou rekonstrukcí a v tomto období byly také postaveny budovy další. Rozmístění jednotlivých budov je znázorněno v příloze č. 14.

Ochrana ovzduší

V sedmdesátých letech minulého století, kdy byl závod rekonstruován a provozován, byl v platnosti Zákon č.35/1967 Sb., o opatřeních proti znečišťování ovzduší. Byla získána kopie Evidenčního štítku znečišťovatele (dále jen „štítek“) z let 1975 a 1976, která je součástí Technické zprávy Státní energetické inspekce ze dne 28. března 1977 (viz příloha ...). Na štítku je uvedeno, že ve zmiňovaných letech provozovala sklárna Lenora celkem dva kotle na výrobu tepla, dvě temperovací pece, dvě pece pánvové a jednu neidentifikovanou technologii „UM žal“. Následně vešel v účinnost Zákon č.309/1991 Sb., o ochraně ovzduší před znečišťujícími látkami (zákon o ovzduší).

V současné době je v České republice platný a účinný Zákon č.86/2002 Sb., (nahrazující Zákon č. 309/1991 Sb.) o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), v platném znění, povinnosti z něj vyplývající se již však této sklárny netýkají.

V roce 1991 byla společností EKOPOR pro sklárnu vypracována rozptylová studie závodu, která kvantifikovala vliv emisí ovzduší znečišťujících látek na své okolí. Studie byla vypracována pro všechny provozované zdroje znečišťování ovzduší a zároveň do sebe zahrnula také emisní přínos kotelny blízkých „bytovek“. Studie zjistila tehdejší stav a porovnála jej se zamýšlenými opatřeními na omezování emisí škodlivin a zlepšení jejich rozptylu ve čtyřech alternativách. Jako základní kritérium

hodnocení bylo tehdy zvoleno porovnání vypočtených hodnot koncentrací škodlivin s hodnotami nejvyšších přípustných koncentrací podle Směrnice č. 58 Hygienických předpisů svazek 51/1981.

V souvislosti s tímto zastaralým předpisem je ještě třeba říct, že moderní západoevropská legislativa ochrany životního prostředí byla do našeho právního řádu zaváděna až od počátku devadesátých let minulého století. Jednou ze skutečností, vedoucí k ukončení výroby v těchto sklárnách bylo tedy kromě ztráty trhů a silné konkurenci také ekologické hledisko výroby, které závod nebyl schopen splnit ani za pomoci své mateřské společnosti, kterou byly Sklářny Český křišťál.

V rozptylové studii je počítáno s vlastními zdroji emisí, kterými byly:

- hutní provoz, který tvořily dvě vanové pece, přičemž spaliny byly z jedné odváděny do vnějšího ovzduší komínem s výškou 50 m, z druhé pak komínem s výškou 24 m, a to v obou případech bez jakéhokoliv čištění,
- chemická leštírna se dvěma leštícími vanami,
- vlastní závodová kotelna, v níž byly instalovány dva kotle, spalující lehký topný olej, spaliny byly odváděny do vnějšího ovzduší společným komínem výšky 55 m,
- zmiňovaná kotelna „bytovek“, v níž byly instalovány dva kotle spalující hnědé uhlí, jejichž spaliny byly do vnějšího ovzduší odváděny společným komínem výšky 18 m.

V rozptylové studii byly vzaty v úvahu následující znečišťující látky:

- oxid siřičitý (SO_2) a oxidy dusíku (NO_x) z obou kotelen a obou vanových pecí,
- olovo (Pb) a arsen (As) z obou vanových pecí,
- fluorovodík (HF) z chemické leštírny.

Popis jednotlivých alternativ, v případě uvedení sklárny do opětovného provozu:

- alternativa 1 – výchozí stav,
- alternativa 2 – spočívá ve zvýšení komína druhé vanové pece hutního provozu na výšku 50 m (z původních 24 m),
- alternativa 3 – spočívající ve vyřazení druhé vanové pece z provozu,
- alternativa 4 – spočívající v čištění spalin v hutním provozu.

Chemické látky a chemické přípravky

V sedmdesátých letech minulého století, kdy byl závod rekonstruován a provozován, bylo v platnosti Vládní nařízení č.56/1967 Sb., o jedech a jiných látkách škodlivých zdraví, později pak Nařízení vlády č.192/1988 Sb., o jedech a některých jiných látkách škodlivých zdraví. Toto bylo v roce 1999 zrušeno Nařízením vlády č.10/1999 Sb., kterým se zrušuje nařízení vlády č.192/1988 Sb., o jedech a některých jiných látkách škodlivých zdraví, ve znění pozdějších předpisů, a kterým se pro účely trestního zákona stanoví, co se považuje za jedy a nastoupil Zákon č.157/1998 Sb., o chemických látkách a chemických přípravcích a o změně některých dalších zákonů. V současné době je v České republice platný a účinný zákon č.356/2003 Sb., o nebezpečných chemických látkách a chemických přípravcích a o změně některých dalších zákonů.

Dále v minulosti závod podléhal Zákonnému opatření č.23/1955 Sb., o jedech a látkách škodlivých zdraví a Zákonu č.20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu.

Prevence závažných havárií

Povinnosti, vyplývající pro sklárnu ze Zákona č.353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky a o změně zákona č.425/1990 Sb., o okresních úřadech, úpravě jejich působnosti a o některých dalších opatřeních s tím souvisejících, ve znění

pozdějších předpisů, ani z nového Zákona č.59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky a o změně zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č.320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, se jí již nedotkly z důvodu ukončení činnosti.

Bohužel nebyly dochovány žádné písemné dokumenty, které by doložily plnění povinností vyplývajících z naznačené legislativy. Jejich existence by přinesla důležité informace a přehled všech nebezpečných chemických látek, se kterými sklárna při své výrobní činnosti nakládala a mohly tak poskytnout přehled možných kontaminantů ve vodě a půdě.

V sedmdesátých letech minulého století, kdy byl závod rekonstruován a provozován, byl v platnosti Zákon č.68/1960 Sb., o hospodaření kovovým odpadem a sběrnými surovinami.

Poté byl do právního řádu novodobé historie našeho státu zaveden Zákon č.238/1991 Sb., o odpadech, nahrazený Zákonem č.125/1997 Sb., o odpadech. V současnosti je platný a účinný Zákon č.185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění.

Kontroly a sanace

Při povodňových událostech v roce 2002 došlo povodňovou vlnou k narušení rozpadajících se přístřešků a budov bývalé sklárny, vzdálených jen asi padesát metrů od Vltavy a hranice Šumavského národního parku. Došlo tak k odkrytí desítek sudů s chemikáliemi, z nichž hrozila kontaminace obrovské části chráněné přírody.

V červnu 2003 prošetřovala Česká inspekce životního prostředí ČIŽP Oddělením ochrany vod a následně i Oddělením odpadového hospodářství oblastního

inspektorátu České Budějovice činnosti v areálu skláren. Bylo zjištěno, že areál vlastní tři fyzické osoby bez příslušných oprávnění k podnikání a jedna právnická osoba, která tento areál dále pronajala společnosti Le Nora CZ s.r.o. Nebylo možné přesně určit, kdo je majitel zajištěných odpadů a kdo za nakládání s těmito odpady zodpovídá.

ČIŽP nařídila společnosti Le Nora s.r.o. Trutnov zajistit skladování závadných látek podle vodohospodářských předpisů v termínu do 31.8.2003 a provedení likvidace závadných látek z poškozených skladů (olejové hospodářství, sklad ropných látek a příruční sklad ropných látek). Opatření k nápravě však nebyla plněna. V průběhu roku 2005 byly provedeny další kontroly, při kterých bylo konstatováno, že stav se nadále výrazně zhoršuje.

Jedy, jako je rtuť, arzen, olovo nebo louhy, dále motorové a převodové oleje, chladicí kapaliny, kyseliny, byly uloženy v sudech, které byly poškozeny korozí. Z důvodu nemožnosti vymožení uložených opatření přistoupila ČIŽP k exekučnímu vymáhání rozhodnutí. Exekuce k vymožené nepeněžitě povinnosti byla nařízena Okresním soudem v Trutnově usnesením ze dne 3. 8. 2005, proti němuž se povinný odvolal.

Mezitím Ministerstvo životního prostředí (MŽP) pro likvidaci staré ekologické zátěže v podobě volně uložených mnoha tun nebezpečných chemikálií uvolnilo potřebné finanční prostředky. Krajský soud v Hradci Králové následně rozhodl o exekuci tohoto areálu a v srpnu roku 2006 zde ČIŽP zahájila sanační práce.

V sedmdesátých letech minulého století, kdy byl závod rekonstruován a provozován, byl v platnosti Zákon č.138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon). Ještě dříve podléhal závod Zákonu č.11/1955 Sb., o vodním hospodářství. V současnosti je platný a účinný Zákon č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění.

Areál bývalé sklárny Lenora obsahuje budovy a haly dříve využívané pro broušení skla, vlastní huť, nyní bez pecí, pece byly zbořeny a provoz zastaven. Stavebně technický stav budov je místy zhoršený, jinak odpovídá stáří a způsobu využití.

Hrubý odhad investičních nákladů (214 mil. Kč) na revitalizaci lokality stanovila Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields na území Jihočeského kraje ze srpna roku 2006, zpracovaná společností Atelier T-plan s.r.o. Protože je v dnešní téměř nemožné získat dostatečně silného investora schopného zainvestovat celou řešenou lokalitu, bylo by vhodné k revitalizaci přistoupit po jednotlivých logických celcích.

Nyní je v bývalém areálu skláren provozována pouze čistírna odpadních vod. Dále zde zůstává nevyužitých přibližně 1.350 m² kancelářských ploch, 800 m² skladových ploch a cca 7.100 m² výrobních ploch. Výhodou je přístup po místní komunikaci a napojení na veřejné inženýrské sítě: voda, elektro a kanalizace.

Hutní hala

Popis: Hlavní hutní hala se nachází v centru areálu, je nepodsklepená, jednopodlažní se sníženou částí pecí, bez podkroví a bez jeřábových drah. Celková zastavěná plocha haly činí 5.610 m².

Návrh využití: Rozdělení haly na jednotlivé variabilní funkční celky:

- muzeum lenorského sklářství, které by se sem přestěhovalo z budovy obecního úřadu (uvolní se tím prostory pro archivní agendu úřadu),
- instalace malého sklářského provozu s možností nekonfekční malovýroby jak pro trh (upomínkové předměty, příležitostné sklo, vánoční ozdoby atd.) tak pro vyzkoušení si sklářského umu návštěvníků muzea,
- prodejna nekonfekční sklářské malovýroby,
- provozní sklad materiálu sklářského provozu.

Administrativní budova

Administrativní budovu tvoří jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, bez podkroví.

Popis: Podzemí obsahuje pomocné provozy kuchyně, výměňkovou stanici, skladové prostory, chodbu a schodiště.

Návrh využití: Zachovat pomocné provozy pro kuchyň, výměňkovou stanici.

Popis: První nadzemní podlaží obsahuje jídelnu, kuchyň a schodišťový prostor s chodbou.

Návrh využití: Zmenšit jídelnu na 20 míst s možností rozšířit o dalších 10, zachovat kuchyň a zavést přípravu jídel také do přenosného nádobí s možností zásobovat teplým jídlem místní občany v důchodu. Zřízení malé kavárny/kantýny cca pro 15 osob s možností občerstvení pro návštěvníky muzea.

Popis: Druhé nadzemní podlaží obsahuje schodišťový prostor, chodbu a kanceláře.

Návrh využití: Několik kanceláří přebudovat na dočasné bydlení pro občany v tíživé sociálně-ekonomické situaci (osamocené matky s dětmi, ...), několik vyčlenit na přechodné ubytování pro krizové situace (pomoc z jiných obcí, ztráta nebo omezená možnost bydlení z důvodu havarijního stavu, ...), jednu ponechat jako příjmovou kancelář a jednu jako sklad materiálu.

Popis: Podkroví je upraveno jako sklad.

Návrh využití: Rozdělit na jednotlivé variabilní funkční celky se zaměřením na vyžití občanů v dočasném ubytování nebo přechodném bydlení – televizní místnost, internetové přípojky, atd., obhospodařováno by bylo pracovníkem z příjmové kanceláře administrativní budovy.

Manipulační plochy a komunikace

Popis: Celková manipulační plocha včetně komunikací je cca 5.335 m².

Návrh využití: Vytvořit možnost parkování kamionů z důvodu jejich vyloučení z víkendového provozu, parkoviště pro návštěvníky muzea, popř. pro odběratele z fungující malovýroby.

Ostatní

Popis: Součástí areálu je mimo jiných také budova vrátnice, sklady a přístavky, trafostanice, olejová kotelna a vodárna.

Návrh využití: Zachovat trafostanici, olejovou kotelnu (po případné ekologizaci) a vodárnu pro potřeby areálu. Vrátnice by sloužila jako vstupní evidence pro parkované kamiony, obhospodařována by byla pracovníkem z příjmové kanceláře administrativní budovy.

Shrnutí

Jihočeský kraj je dynamicky se rozvíjející region s výhodnou polohou a dobrou dopravní dostupností s ostatními regiony. Co se týká kvality infrastruktury kraje jako takového, je třeba zdůraznit, že v tomto ohledu existují značné rezervy v porovnání s příhraničními oblastmi sousedících zemí např. v sousedním Německu. Příhraniční charakter regionu se v posledních letech stal jeho předností, neboť přináší možnost spolupráce se sousedícími zeměmi Evropské unie. Se svou ekonomickou vyspělostí, měřenou hrubým domácím produktem na obyvatele se Jihočeský kraj řadí mezi průměrné regiony České republiky.

Negativní jevem se v poslední době zdá být vylidňování ve venkovských oblastech z důvodu ukončení ekonomických aktivit. Tyto oblasti poté nejsou dobře dostupné z dopravního hlediska.

Výhodou v Jihočeském kraji je naopak nízká míra nezaměstnanosti, která je v porovnání s celorepublikovým průměrem i s průměrem v Evropské unii nižší. Další výhodou je, že valná část obyvatelstva Jihočeského kraje je zvyklá měnit své profese i pracovní návyky dle aktuálních potřeb i několikrát za život. Postupem času se z Jihočeského regionu stává atraktivní místo pro investory. Pro tyto investory není problém nalézt dostatek odborně a morálně vyspělých pracovníků pro jakoukoliv profesi jak v zemědělské prvovýrobě, tak ve zpracovatelském průmyslu.

Území kraje mělo vždy spíše charakter rekreační než průmyslově vyspělé oblasti a stává se významnou turistickou a rekreační oblastí. Cestovní ruch zaznamenal v posledních letech největší nárůst podílu na podnikatelských aktivitách v kraji.

Zájem o řešení problematiky brownfields je obsažený ve strategických dokumentech kraje. V roce 2006 byla dokončena vyhledávací studie, která poskytuje přehled o jednotlivých lokalitách a sloužila (společně s ostatními kraji) ke zpracování Národní strategie regenerace brownfields.

Brownfields se nacházejí po celém území Jihočeského kraje. Po posouzení z hlediska míry významu jednotlivých brownfields, naléhavosti revitalizace, atraktivnosti dopravní a urbanistické polohy atd. bylo do katalogu zařazeno a zdokumentováno celkem 212 brownfields. Nejvíce se jich soustředí v okrese České Budějovice, naopak nejnižší počet byl zaznamenán v okrese Strakonice. V procentuelním zastoupení podle původního využití tvoří největší část původní zemědělské objekty.

Pro potřeby prezentovat tyto objekty pro potenciální investory přivádí Jihočeský krajů k účasti veletrhů zahraničních příležitostí. Těchto se kraj účastní čtyřikrát v roce a na některých z těchto veletrhů projevila zájem o aktivní spoluúčasť města České Budějovice, Tábor, Strakonice a Milevsko. Na jednotlivých veletrzích byla navázána řada kontaktů a největší zájem byl ze strany návštěvníků projevován o developerské

projekty, zejména o rekonverzi vojenského areálu Čtyři Dvory na městskou čtvrť a o projekt Jihočeského letiště.

Forma podpory ze strany Jihočeského kraje proběhla také v rámci Společného regionálního operačního programu v předcházejícím programovacím období 2004 – 2006. Kraj se v rámci tohoto programu podílel na financování obnovy menších objektů typu brownfields. Podpora byla určena pro drobné, malé a střední podnikatele.

Problematika brownfields a jejich řešení má vliv také na oblast krizového řízení. V rámci krizového řízení v Jihočeském kraji existuje havarijní plánování. Jeho cílem je prevence vzniku mimořádných událostí, příprava na mimořádné události, zajištění záchranných a likvidačních prací a ochrana obyvatelstva při mimořádné události.

Pro vlastní návrh revitalizace brownfields byl vybrán rozsáhlý průmyslový areál bývalé sklárny v obci Lenora, který již po dlouhou dobu neslouží svému účelu ani není nijak využíván. Návrh na využití areálu směřuje z velké části na využívání potenciálu cestovního ruchu. Celá oblast je z důvodu přírodních a kulturních atraktivit, polohy místa a dobré dopravní dostupnosti oblasti Lipenska turisticky přitažlivá. Většina návštěvníků však ubytování a volnočasové aktivity hledá v místech, která nabízejí větší množství doprovodných turistických služeb. Vytvoření muzea v bývalých Lenorských sklárnách může pomoci k postupnému rozšiřování těchto služeb a přilákat tak návštěvníky k dlouhodobějším pobytům.

6. Závěr

V České republice se pod pojmem brownfields rozumějí objekty, které ztratily svou původní funkci, leží v krajině nebo v zastavěném území a které jsou zcela nebo téměř opuštěné, mohou, ale nemusí být kontaminované a mohou mít nevyřešené majetkové vztahy. Problematika brownfields bývá ještě umocněna rozvojem výstavby na zelené louce tzv. greenfields. Greenfields bývá známkou prospěšné ekonomické aktivity, zároveň však znamená potenciální hrozbu budoucnosti, kterou je nedostatečné využívání chátrajících objektů. S problematikou greenfields souvisí také proces urban sprawl (živelný rozvoj) a používá k označení fyzického rozšiřování městských oblastí. Urban sprawl znamená hrozbu pro celou společnost. Jako důvod lze konstatovat, že neustálé rozšiřování zástavby do krajiny je neekologické a není tedy v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje. Znamená to, že při uspokojování potřeby v přítomnosti by neměla být oslabována možnost budoucích generací naplňovat jejich vlastní potřeby.

Problematika brownfields znamená celosvětový problém, kterému je zejména ve vyspělých státech věnována velká pozornost již několik desetiletí. V České republice máme oproti těmto státům určité zpoždění. V zahraničí si každý ze států v průběhu let při řešení této problematiky vytvářel vlastní programy a postupy, ze kterých si Česká republika může řadu nástrojů osvojit.

Vlastní regenerace brownfields s sebou přináší určitá rizika, avšak negativní dopady nezregenerovaných brownfields mohou být pro společnost mnohem horší. Budoucí investory může odlákat také fakt, že náklady na rekonstrukci můžou být vyšší než jeho budoucí hodnota. Zde by měla nastoupit podpora veřejných subjektů. Nejvíce ohrožené jsou přitom samotné obce, proto je jejich participace na procese znovuvyužití v některých případech nezbytná.

Ve znovuvyužití brownfields by se měl nejvíce angažovat soukromý kapitál, nabízí se zde však možnost využívat také finanční podpory ze strukturálních fondů nebo národních dotačních programů. V rámci evropských fondů lze v novém programovacím období využít prostředků v rámci Operačního programu Podnikání a inovace, Operačního programu Životní prostředí, jednotlivých Regionálních operačních programů, či Programu rozvoje venkova. Ze státního rozpočtu je poskytována podpora v rámci Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury. Významnou měrou se na řešení problematiky podílí Fond národního majetku České republiky. Formou ekologické smlouvy s nabyvatelem se může se souhlasem Vlády České republiky zavázat k úhradě nákladů na nápravu ekologických škod vzniklých před privatizací. V předchozím programovacím období byla pomoc spíše směřována do rozvoje výstavby na zelených loukách (greenfields) a dávala tak příčinu ke vzniku brownfields.

Pouze finanční intervence bez podpory ostatních možných druhů veřejné intervence se může minout účinkem. Zde se naskýtá prostor pro různé formy nefinanční podpory. Ta se projevuje v několika formách. Těmito formami mohou být především vhodný právní rámec, vhodné daňové prostředí, vhodné instituční modely, vhodné metodické vedení či vzdělávací programy.

Proces znovuvyužívání brownfields je v České republice velmi zdlouhavý. Na základě využití poznatků z Vyhledávací studie pro lokalizace brownfields v České republice a na základě potřeby strategie řešící komplexně problematiku regenerace brownfields vznikla Národní strategie regenerace brownfields. Hlavním cílem bylo mimo jiné učinit objekty brownfields atraktivnějšími pro investory a upřednostnit je před výstavbou na zelené louce. Mezi nejvíce postižené oblasti v České republice patří Ústecký a Moravskoslezský kraj.

Národní strategie regenerace brownfields v České republice uvádí jako nejčastější původní využití z jedné třetiny zemědělské objekty. Druhou třetinu celkového počtu brownfields tvoří průmyslové lokality. Zbývající objekty jsou

důsledkem nevyužívaných objektů občanské vybavenosti, vojenské objekty, bydlení a objekty cestovního ruchu. Obdobně je tomu i v Jihočeském kraji. Většina identifikovaných brownfields mají dobrou dopravní dostupnost. Největší počet brownfields se nachází v krajském městě České Budějovice. Na druhou stranu, největší zájem ze strany investorů je především o developerské projekty právě v Českých Budějovicích. To může napomoci k jejich rychlejší regeneraci. Problémem mohou být regenerace brownfields v menších obcích, kde je špatná dopravní dostupnost a nedostatek kvalifikovaných pracovních sil. V nejbližší budoucnosti mají největší šanci na úspěšnou rekonverzi právě objekty v atraktivních lokalitách s vyřešenými majetkoprávními vztahy a s minimální nebo žádnou ekologickou zátěží. Do značné míry mohou pomoci samotné obce, které budou získávat přehled o vlastních brownfields a budou se podílet na přípravě těchto ploch k regeneraci.

Cílem této práce byla analýza situace brownfields na území Jihočeského kraje a navrhnout možný způsob využití pro vybranou lokalitu. K tomuto účelu byly vybrány bývalé sklárny v obci Lenora.

Vyslovená hypotéza říká, že brownfields na území Jihočeského kraje tvoří výrazný problém, avšak za předpokladu správně zvoleného přístupu je řešení problematiky regenerace jedním z možných přístupů pro budoucí rozvoj Jihočeského kraje. Území Jihočeského kraje zahrnuje různé typy brownfields o různém podílu na území, některé leží v atraktivních lokalitách a nebude třeba zainteresovanosti různých institucí. Naopak v méně atraktivních lokalitách (obcích) mohou v důsledku revitalizace jednotlivých brownfields vznikat nová pracovní místa, které pomohou navrátit život do těchto opuštěných obcí. Zde už je však nutná částečná podpora, zejména ze strany samotných obcí. Na základě těchto skutečností je možné potvrdit stanovenou hypotézu.

V současné době brownfields vznikají především z průmyslových a obchodních objektů/komplexů. Nejnovější studie ukazují, že nejefektivnější využití těchto objektů

se naskytá pro cestovní ruch, pro zavádění novějších a modernějších provozů, služeb a obchodu.

Je přirozené, že budovy, plochy a infrastruktura mají omezenou životnost. Měly bychom se avšak snažit o to, aby během svého životního cyklu i po jeho ukončení neblokovaly vývoj lokality na mnoho dalších let a nevyžadovaly značné finanční intervence. Nejedná se tedy pouze o objekty, které přestaly sloužit svému původnímu účelu, ale také o objekty, které jsou ještě využívány, avšak neefektivně a je tedy třeba najít řešení pro jejich „vzkříšení“.

7. Summary

This thesis called " Suggestion how to make the best of brownfields in a chosen area of a South region of the Czech Republic " is concerned with a issue of not making the best of these objects, so - called brownfileds.

This project's point was to analyze brownfileds situation in the South region area and to suggest a possibility of making the best of them in a chosen area. A former glass factory has been chosen for this purpose.

A concept of brownfileds has been defined by within this project and also it's differential understanding in various countries. You can find a definition of a regeneration approach, a possible financing and a role of ineretsted organisations.

There is also a desription of green meadow building issue, so - called greenfileds. That is causing a loss of soil resources and so a lot of brownfileds is rising. A urban sprawl process also relates to brownfileds issue and it is using a notation of manual spreading of cities. The urban sprawl means a threat to all society. As a reason we can say that continually spreading of a estate into a land is not environmental and so it is not conform with a constant sustainable development principal.

Brownfileds issue is a worldwide problem and especially advanced countries have been paying attention to this problem for decades. The Czech Republic is still behind these countries regarding this. To solve this problem all these foreign countries have been creating plans and procedures over the years and Czech Republic could assume a lot of them. Solving approaches have been defined within the project in four European countries: Great Britain, Germany, France and Netherlands.

Wide area of formal glass factory in a Lenora village has been chosen for the actual suggestion of brownfileds revitalization as this area has not been served it's purpose for years. The suggestion to use this area largely faces tourist trade potential.

This whole area is attractive for tourists for various reasons, as nature and social activities, location and good transport from a Lipno area. However most of the tourists are wanting a accomodation and spare time activities in areas with major possibilty of supporting tourist services. Creating a museum in the former Lenora's glass factory could help a sequetial expansion of tourist services and also attract tourists to stay for a longer period.

8. Přehled použité literatury

CLARINET: *Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*. [on-line] Vídeň: Federal Environmental Agency Ltd: Umweltbundesamt GmbH, 2002, s. 117 [cit. 9. června 2008]. Dostupný z WWW: <http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umwelthemen/altlasten/clarinet/brownfields.pdf>

DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Nástroje pro rekonverze nevyužitých průmyslových ploch ve Francii*. [on-line] Urbanismus a územní rozvoj. 2003, roč., č. VI, s. 22-27. [cit. 7. července 2008] Dostupný z WWW: http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2003/2003-02/04_rekonverze.pdf.

DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti, část II – srovnávací tabulka*. Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu – projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04 Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9 [on-line]. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., 2004. 21 s. [cit. 20. července 2008]. Dostupné z WWW: http://pdf2.brownfieldsinfo.cz/web%20tabulky_cs.pdf.

HANYŠ, Petr. *Členění brownfields, ekonomické hledisko* [on-line], In Juniorstav 2004, 6. Odborná konference doktorského studia (sborník z konference), Brno: VUT, IBSN 80-214-2560-1. Dostupné z WWW: http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/08_Udrzitelna%20vystavba%20a%20rozvoj%20sidel/8_01_Udrzitelna%20vystavba%20a%20rozvoj%20sidel/Hanys_Petr.pdf

HANUŠ, Jan. *Konec brownfieldů v Čechách. Dotace : Poradce pro evropské fondy*. 2008, roč. ročník, č. IV, s. 30-31, [cit. 17. června 2008], ISSN 1802-7660.

HANUŠ, Jan. *Zchátralé areály : Kde získat peníze na rekonstrukci?.* Dotace : Poradce pro evropské fondy. 2008, roč. ročník, č. IV, s. 5, [cit. 17. června 2008], ISSN 1802-7660.

JACKSON, Jiřina, YAAKOV, Garv. *Hledání nositele vedoucí úlohy pro řešení problematiky brownfields ve střeoevropských městech* [on-line]. Urbanismus a územní rozvoj. 2002, roč. ročník, č. V, s. 11-16, [cit. 12. června 2008], ISSN Dostupný z WWW: <<http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-04/04.pdf>>.

JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce : Příručka zejména pro pracovníky* [on-line]. Praha : Institut pro udržitelný rozvoj sídel o. s., 2004. 5 s. [cit. 14. června 2008], Dostupný z WWW:<http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce_8/Prihoda_Miroslava_CL.pdf>.

JACKSON, Jiřina. *Urban sprawl* [on-line]. Urbanismus a územní rozvoj. 2002, roč. ročník, č. V, s. 21-25. [cit. 16. června 2008], Dostupný z WWW: <http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-06/18_rejstrik.pdf>.

JANKOVÝCH - KIRSCHNER, Vladka . *Klasifikace brownfields*. [s.l.] [on-line], 2005. 46 s. Vedoucí Studii k disertační práce regeneraci brownfields Prof. Ing.arch. Karel Maier, Csc. Dostupný z WWW: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/studie-vjk-vladka-2005.pdf>>.

Kolektiv autorů. *Využití brownfields neprůmyslového charakteru : Mezinárodní pracovní seminář katedry městského inženýrství*. Miroslav Neulinger . Ostrava : Vysoká škola báňská, 2005. 183 s., 1 x CD-ROM. ISBN 80-248-1042-5.

Koncepce státní politiky cestovního ruchu v České republice na období 2007 –2013. [on-line]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, str. 66. Dostupný z WWW: < http://old.mmr.cz/upload/files/cestovni_ruch/III._Koncepce_7.11.07.pdf>

Lifelong Educational Project on Brownfields [i.e.] *Brownfields. Library brochure*. [on-line] Ostrava : Vysoká škola báňská, 2006. 25 s. Dostupný z WWW: <<http://www.svkos.cz/cgi-bin/k6?ST=03&L=00&KOD=04&PZ=5&KDE=016&JAK=L&RET=Library+brochure>>. ISBN 80-248-1096-4.

NOVÝ, Alois. *Zelená a hnědá pole* [on-line]. Urbanismus a územní rozvoj. 2002, roč. ročník, č. V, s. 1-3. Dostupný z WWW: <<http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-04/01.pdf>>.

PLANETA : Regenerace brownfields. Ministerstvo životního prostředí. 2007- , roč. XV, č. 3- . Praha : 2007- . 1x měsíčně. ISSN 1801-6898.

Program rozvoje venkova České republiky na období 2007 – 2013. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, str. 290.

Regenerace ploch brownfields : informační teze pro obce. Projekt výzkumu a vývoje Ministerstva životního prostředí ČR. SM/2/68/04 Možnosti a způsoby regenerace ploch brownfields s ohledem na environmentální optimalizaci urbanizovaných prostorů 2006. vyd. Praha : [s.n.], 2006. 20 s. Dostupný z WWW: <[http://www.env.cz/AIS/web-pub.nsf/\\$pid/MZPKVFI6C23K](http://www.env.cz/AIS/web-pub.nsf/$pid/MZPKVFI6C23K)>.

Regionální a municipální marketing. Dílčí výzkumná zpráva za 3. problémový okruh. Ostrava: Ministerstvo pro místní rozvoj, Technická univerzita Ostrava, 2006, str. 12.

Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Praha [cit. 9. června 2008]. Url: <http://ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf>

Revitalizace nevyužívaných průmyslových objektů a areálů. Projekt AP PRK, Jihočeský kraj. 2003, 36 s.

Řízení regionální a místní správy. Regionální a municipální marketing, dílčí výzkumná zpráva za 3. problémový okruh, WB-14-04. Ostrava: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006.

Strategie rozvoje cestovního ruchu v Jihočeském kraji [on-line]. České Budějovice: Jihočeský kraj. 2002. 95 s. Dostupný z WWW: <http://www.jccr.cz/pages/dokumenty/strategie-rozvoje-cestovniho-ruchu.php>.

Strategie udržitelného rozvoje České republiky - aktualizace [on-line]. Praha, SUR ČR. 2008, s. 27. Dostupný z WWW: <http://www.integranet.cz/dokumenty/10-soubor-58-sur_cr_uvo_dni_teze_19_5_08.doc>.

Urban sprawl in Europe. Copenhagen [cit. 9. června 2008]. Urban environmental agency. 2006, ISBN 92-9167-887-2.

Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields na území Jihočeského kraje. Praha: T-plan atelier, 2006.

Závěrečná zpráva z kontrolní akce Brownfields Praha: Odbor odpadového hospodářství ředitelství ČIZ, 2008.

Internetové zdroje

CLARINET, Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies: <<http://www.umweltbundesamt.at/en/?&wai=1>>

CzechInvest, Česká agentura na podporu investice: <www.czechinvest.cz>

EEA, Evropská agentura pro životní prostředí: <<http://local.cs.eea.europa.eu/>>

EPA, US Environmental Protection Agency: <www.epa.gov/brownfields>

IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel: <www.brownfields.cz>

Jihočeský kraj: <www.kr-jihocesky.cz>

MŽP, Ministerstvo životního prostředí: <www.env.cz>

MMR, Ministerstvo pro místní rozvoj: <www.mmr.cz>

MPO, Ministerstvo průmyslu a obchodu: <www.mpo.cz>

NLUD, National Land Use Database.: <<http://www.nlud.org.uk>>

CZSO, Český statistický úřad: <czso.cz>

EPA, Environmental Protection Agency: <<http://epa.gov>>

ÚÚR, Ústav územního rozvoje: <<http://www.uur.cz/>>

Přílohy

- Příloha č. 1** Běžná a dodatečná projektová rizika při rozvoji na brownfields
- Příloha č. 2** Přehled programů se vztahem k regeneraci brownfields v období 2004 – 2006 a jejich vývoj v období 2007 –2013
- Příloha č. 3** Postup regenerace brownfields
- Příloha č. 4** Fotodokumentace - případové studie v zahraničí
- Příloha č. 5** Významní zahraniční investoři v Jihočeském kraji
- Příloha č. 6** Vývoj nezaměstnanosti v období červen 2007 až červen 2008
- Příloha č. 7** Mapa Jihočeského kraje dle okresů
- Příloha č. 8** Členění Jihočeského kraje dle správních obvodů obcí s rozšířenou působností
- Příloha č. 9** Brownfields v Jihočeském kraji dle okresů a ORP
- Příloha č. 10** Grafické návrhy rekonverze vojenského areálu Čtyři Dvory
- Příloha č. 11** Fotodokumentace Sklárný Lenora - historie
- Příloha č. 12** Hraniční přechody Šumava – Bavorský les
- Příloha č. 13** Mapa hraničních přechodů Šumava – Bavorský les
- Příloha č. 14** Rozmístění jednotlivých budov – Sklárný Lenora

Příloha č. 1 Běžná a dodatečná projektová rizika při rozvoji na brownfields

Běžná projektová rizika	Dodatečná projektová rizika
Riziko realitního trhu	Riziko celkové deprivace oblasti
Riziko konceptu projektu	Technické riziko ekologického poškození
Riziko míry zkušenosti investora	Zodpovědnostní riziko ekologického poškození
Riziko časového faktoru	Riziko komplikovaných majekto-právních vztahů
Riziko finančního trhu	Riziko časové náročnosti projektu
Právní riziko	Riziko vyšší finanční náročnosti projektu
Dodavatelská riziko	Riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace
	Časové riziko spojené s možnou změnou priorit realitního trhu

Příloha č. 2 Přehled programů se vztahem k regeneraci brownfields v období 2004 – 2006 a jejich vývoj v období 2007 –2013

Původní program		Gesce		Nový program
E	Operační program Rozvoj venkova a multifunkční zemědělství	MZe	E	Program rozvoje venkova
N	Program obnovy venkova	MMR	E	Program rozvoje venkova
E,N	Leader+, Leader ČR	MMR, MZe	E	Program rozvoje venkova
N	Programy podpory regionálního rozvoje	MMR	N	Některé budou pokračovat
E	Společný regionální operační program	MMR	E	Regionální operační programy pro jednotlivé NUTS II
E	Operační program Infrastruktura	MŽP	E	Operační program Životní prostředí
N	Odstraňování starých ekologických zátěží	MŽP	E	Operační program Životní prostředí
N	Různé programy, např. v oblasti bydlení, a cestovního ruchu	MMR	N	Integrovaný Operační program

Zdroj: *Regenerace ploch brownfields – informační teze pro obce (2006)*

E – Evropský program

N – Národní program

MZe – Ministerstvo zemědělství

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

Příloha č. 3 Postup regenerace brownfields

Stav	Co to znamená v praxi	Dopady na veřejný sektor
Rekultivace	Obnovení podmínek na staveništi tak, že odpovídají greenfields	<p>Náklady mohou být vysoké, a jestliže nebyly uhrazeny developerem, pak je úhrada z veřejných zdrojů je rozhodující.</p> <p>Bez působení veřejného sektoru (a financování) v tomto stadiu je nepravděpodobné, že se podaří rekultivace.</p>
Definování cílů projektu a příprava	<p>Riziková analýza a ohodnocení staveniště</p> <p>Příprava programu prací (Náklady a harmonogram)</p> <p>Zajištění financování a potřebných povolení</p> <p>Výběr a schválení dodavatelů</p>	<p>Tyto úkoly musí být provedeny a odsouhlaseny příslušnými orgány předtím než budou zahájeny jakékoliv práce na staveništi.</p> <p>Budou vyhlášena výběrová řízení pro určení dodavatelů, zvláště když budou užity fondy EU. Je potřebné příslušná opatření, aby se zabránilo problémům. Je také třeba v tomto stadiu seřídit předpisy z oblasti životního prostředí.</p>
Demolice a asanace	<p>Demolice a odstranění budov a jiných konstrukcí</p> <p>Odstranění (pokud je to vhodné) podzemních staveb</p> <p>Likvidace nebezpečných odpadů (azbest atd.)</p>	<p>Toto může být nákladná položka, zvláště když je nutno odstraňovat podzemní stavby.</p> <p>Je potřeba komplexně splnit požadavky z oblasti ochrany životního prostředí (azbest, ropné látky).</p>
Dekontaminace	<p>Vyčištění (nebo odstranění a uložení) kontaminované zeminy.</p> <p>Vyčištění kontaminovaných pod-zemních vod.</p> <p>Odstranění nebo vyčištění odpadů z předcházejícího užívání</p>	<p>Pro významně kontaminovaná staveniště bude tato operace tvořit hlavní položku nákladů.</p> <p>Toto období může být poměrně dlouhé (několik let) a může být použito rozfázování.</p> <p>Je nutné užít nejlepší dostupné technologie a postupy (best practice).</p>

Stav	Co to znamená v praxi	Dopady na veřejný sektor
Obnova a terénní úpravy	Stabilizace terénu (je-li to nutné) Terénní úpravy staveniště (zatravnění, výsadba stromů atd.	Závisí jak na stavu staveniště, tak na plánovaném novém užití. Jsou to klíčové aktivity pro atraktivnost a prodejnost
Nová výstavba	Dokončení transformace nevyužitého brownfields na staveniště, které může být plně využíváno	Nová výstavba může být prováděna veřejným sektorem (pro jeho vlastní užití), soukromým sektorem a prostřednictvím přístupu PPP. Některé veřejné investice (např. infrastruktura) mohou být použity dokonce pro projekty soukromého sektoru.
Infrastruktura a služby	Přístupové komunikace, komunikace na staveniště, parkoviště, veřejné osvětlení atd. Zásobování vodou, kanalizace, elektřina, plyn, horkovody Jiné služby (telekomunikace, IT atd.).	Některé položky mohou být zajišťovány ve fázi obnovy. Některé náklady mohou být uhrazeny obcemi nebo veřejnými službami.
Výstavba objektů	Běžné projekty výstavby.	Přichází v úvahu v případech, kdy veřejný sektor má zájem užívat budovy nebo při výstavbě objektů pro prodej nebo pronájem nebo když není nalezen vhodný investor.
Provoz a údržba	Obzvláště, když budou budovy pronajímány.	Rozhodující jsou místní zastupitelské orgány. Pokud příjmy z pronájmu jsou nízké v důsledku selhání trhu, může být také potřebná veřejná podpora.

Zdroj: Pardone Brinckerhoff (2004), Česká strategie regenerace brownfields, CSF, PHARE projekt EuropeAid/113183/D/SV/CZ, (Srpen 2004)

Příloha č. 4 Fotodokumentace - případové studie v zahraničí

Dokumentační středisko a kongresová hala, Nürnberg, Německo



Příloha č. 4 Fotodokumentace - Beddington Zero Energy Development, Wellington, Velká Británie



Fotodokumentace – doky Borneo a Sporenburg, Amsterdam, Nizozemí

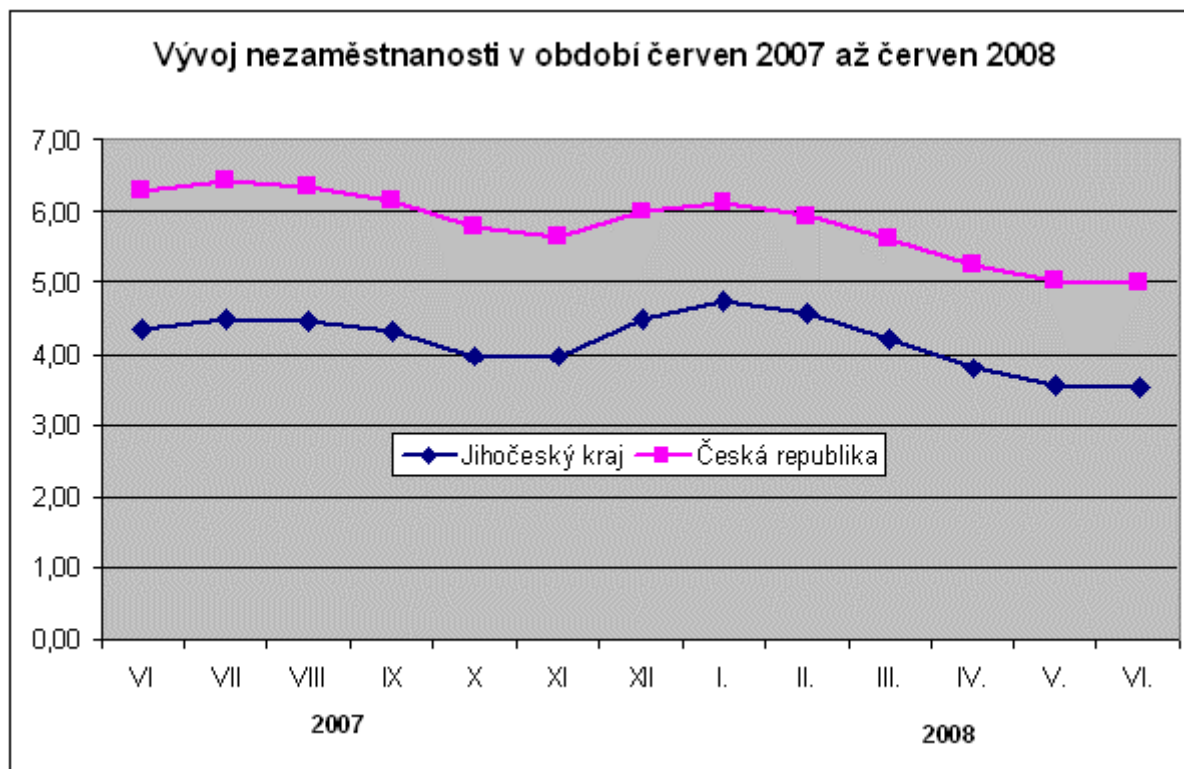


Příloha č. 5 Významní zahraniční investoři v Jihočeském kraji

Investor	Země
Robert Bosch GmbH (Stuttgart)	Spolková republika Německo
Schade KG	Spolková republika Německo
Löffler Kunststoffwerk GmbH & Co. KG	Spolková republika Německo
CONSTAB GmbH	Spolková republika Německo
Freudenberg Mekttec Beteiligungs - GmbH	Spolková republika Německo
Intersnack GmbH	Spolková republika Německo
Kern-Liebers	Spolková republika Německo
Larson-Juhl	Spolková republika Německo
Micro-Epsilon Messtechnik	Spolková republika Německo
Motorenfabrik Hatz	Spolková republika Německo
Leifheit AG	Spolková republika Německo
DURA Automotive GmbH	Spolková republika Německo
E.Schwenk Industriebeteiligung GmbH	Spolková republika Německo
Hochtief AG	Spolková republika Německo
Heyco Werk ČR s.r.o.	Spolková republika Německo
Duropack	Rakousko
Magna Automobiltechnik AG	Rakousko
MABA Fertigteilmotorenindustrie GmbH, OBENDORFER & Co.	Rakousko
A+G Exstusions Technology	Rakousko
SWIETELSKY Baugesellschaft GmbH	Rakousko
A.S.A. International Holding GmbH	Rakousko
BAU Holding AG	Rakousko
SIAS-MPA a.s.	Francie
FINANCIERE SNOP-DUNOIS	Francie
Compagnie Générale des Eaux a Saur	Francie
Florence et Peillon	Francie
Schneider Electric a.s.	Francie
s.n.o.p. cz a.s.	Francie
Faurecia Automotive Czech Republic, s.r.o.	Francie
Viscofan Industrie	Španělsko
Grupo estampaciones Sabadell	Španělsko
AGFTRADING A.S	Švýcarsko
PIONEER INTERNATIONAL	Velká Británie
Aisin Europe Manufacturing Czech s.r.o.	Japonsko

Zdroj: http://invest.kraj-jihocesky.cz/?p=p_135

Příloha č. 6 Vývoj nezaměstnanosti v období červen 2007 až červen 2008

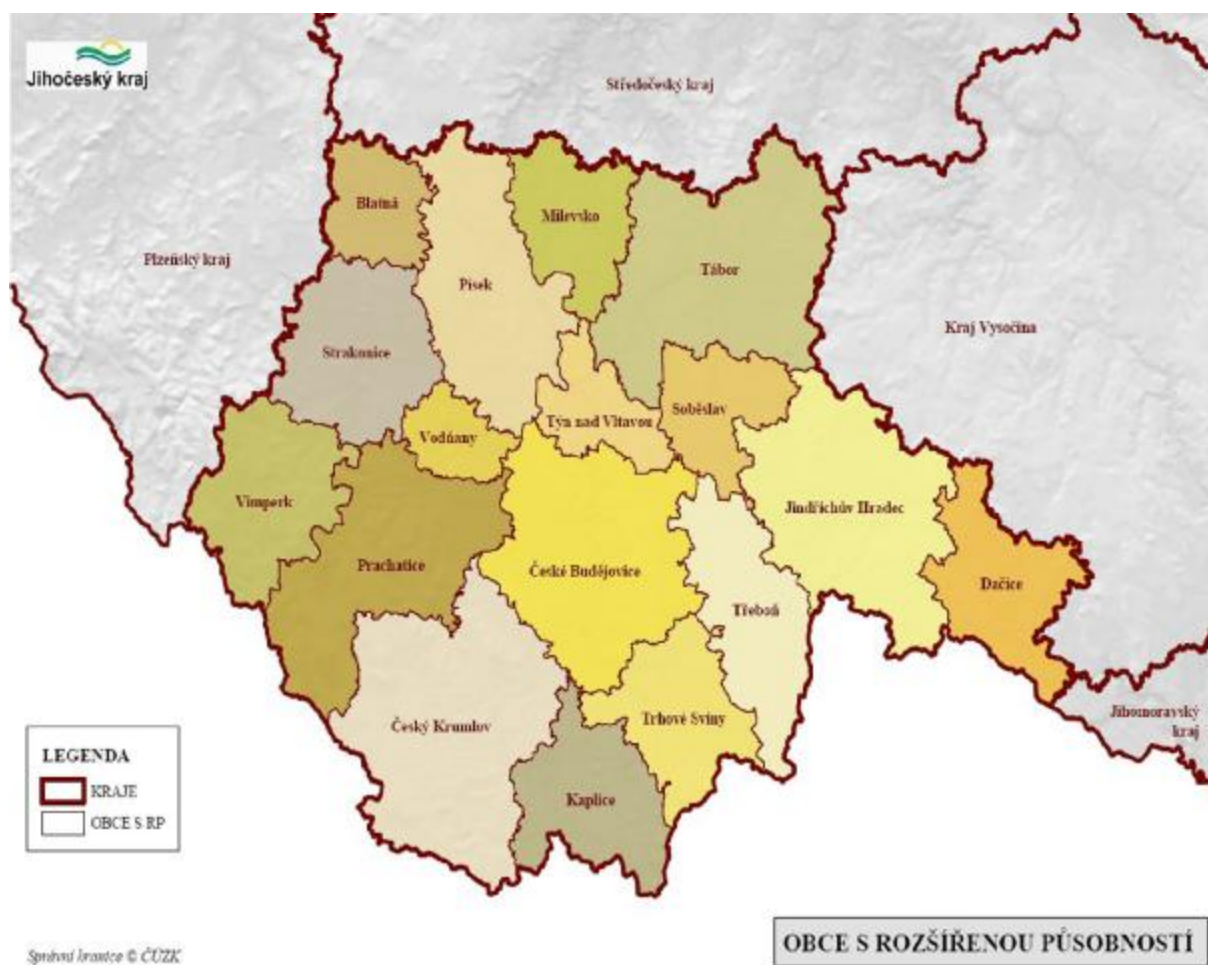


Příloha č. 7 Mapa Jihočeského kraje dle okresů



Zdroj: http://www.risy.cz/mapy_jihocesky_kraj

Příloha č. 8 Členění Jihočeského kraje dle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

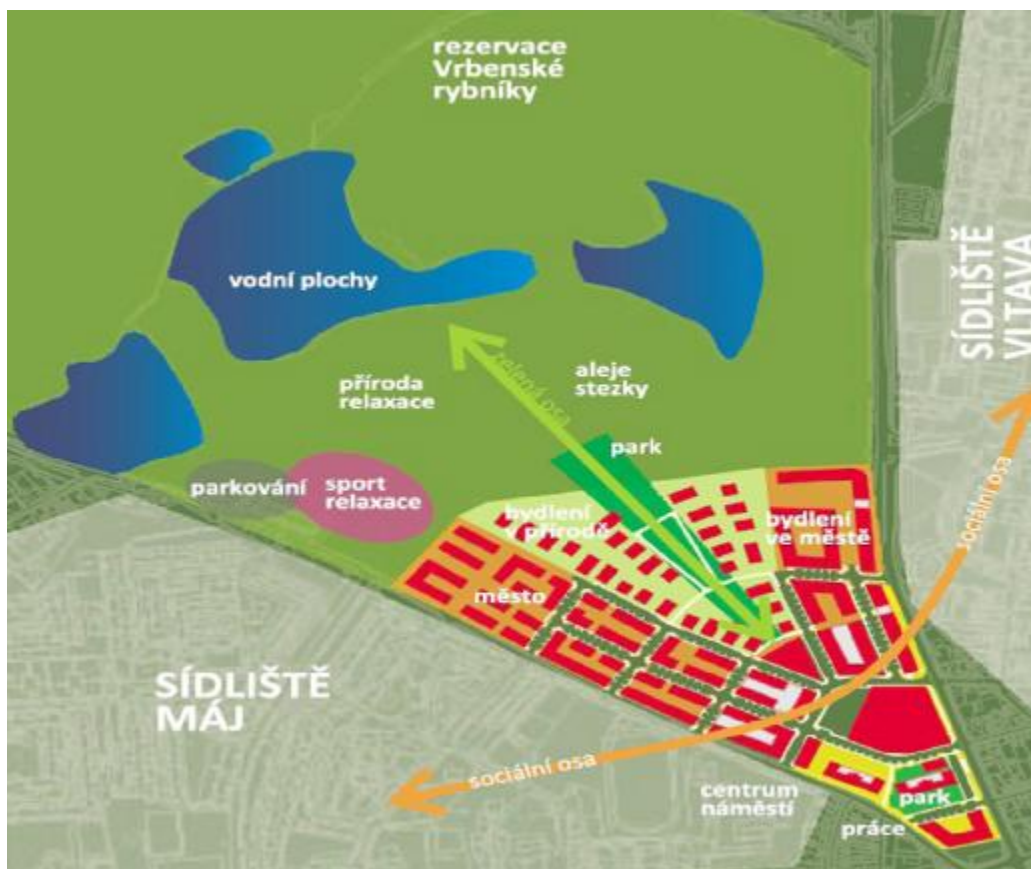


Zdroj: [http://invest.kraj-jihocesky.cz/files/orp-jck1\[1\].pdf](http://invest.kraj-jihocesky.cz/files/orp-jck1[1].pdf)

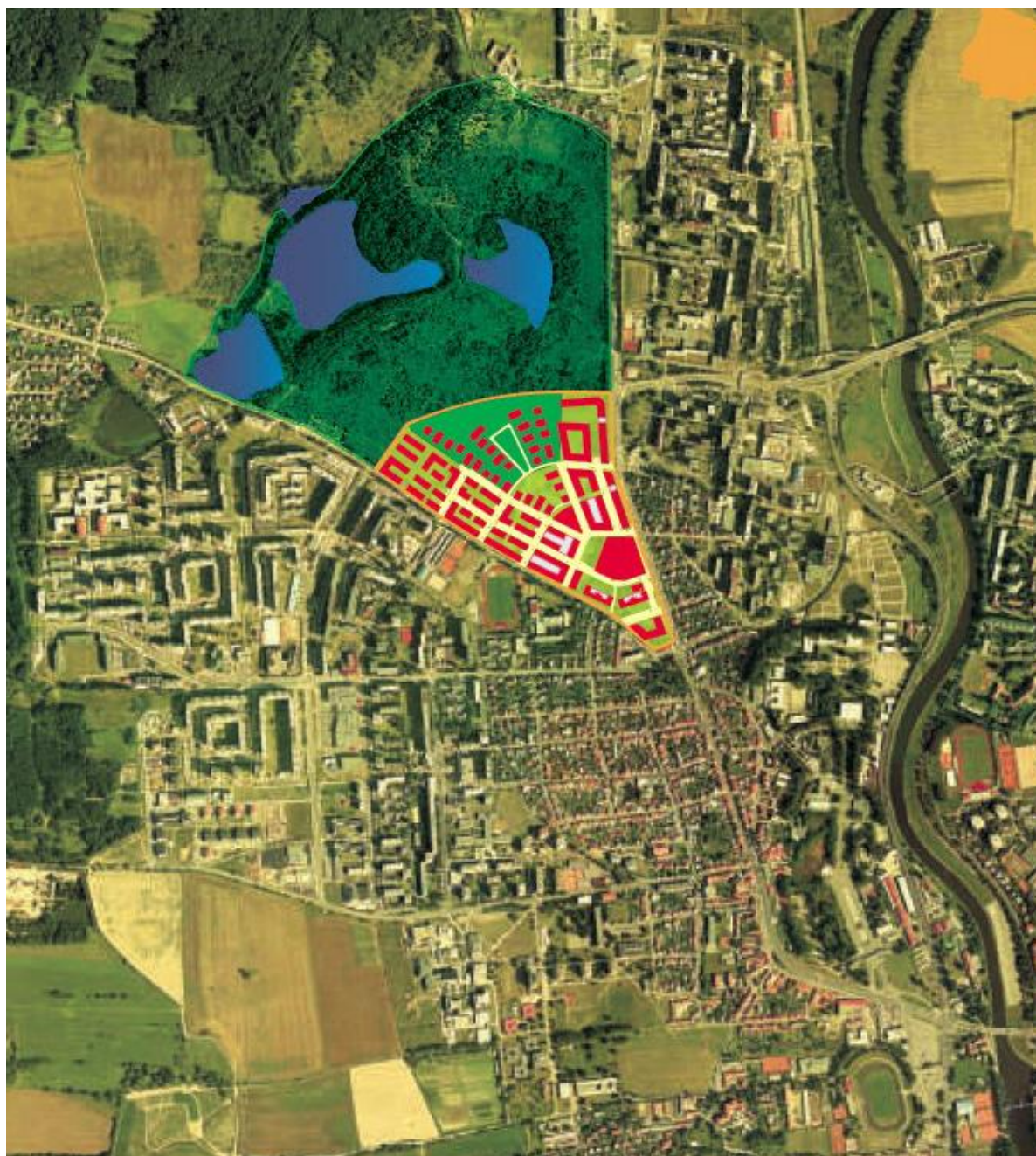
Příloha č. 9 Brownfields v Jihočeském kraji dle okresů a ORP

Okresy, ORP	Celkem brownfields
Okres České Budějovice	Celkem 49
ORP České Budějovice	29
ORP Trhové Sviny	13
ORP Týn nad Vltavou	7
Okres Český Krumlov	Celkem 38
ORP Český Krumlov	21
ORP Kaplice	17
Okres Jindřichův Hradec	Celkem 30
ORP Jindřichův Hradec	12
ORP Dačice	5
ORP Třeboň	13
Okres Písek	Celkem 27
ORP Milevsko	3
ORP Písek	24
Okres Prachatice	Celkem 27
ORP Prachatice	14
ORP Vimperk	13
Okres Strakonice	Celkem 18
ORP Blatná	7
ORP Strakonice	8
ORP Vodňany	3
Okres Tábor	Celkem 23
ORP Soběslav	4
ORP Tábor	19
Celkem	212

Příloha č. 10 Grafické návrhy rekonverze vojenského areálu Čtyři Dvory



Příloha č. 10 Grafické návrhy rekonverze vojenského areálu Čtyři Dvory



Příloha č. 11 Fotodokumentace Sklářny Lenora - historie

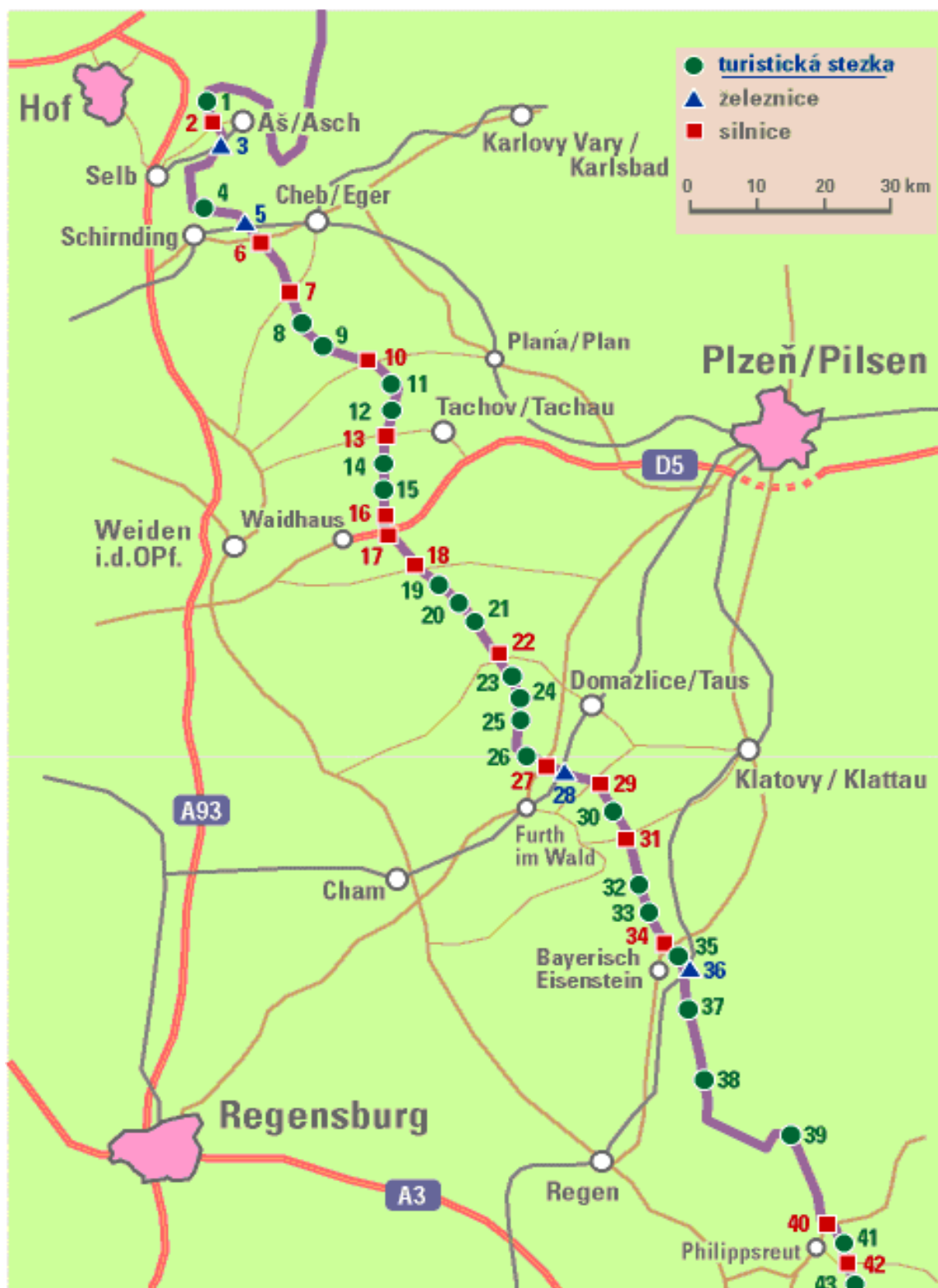


Příloha č. 12 Hraniční přechody Šumava – Bavorský les

Název hraničního přechodu	Rozsah provozu	Číslo na mapce
NEMANICE (LUČINA)/ Untergrafenried (Wassersuppen)	Turistický: - pěší, cyklisté, lyžaři (na turistických stezkách)	21
LÍSKOVÁ/ Haselbach (Waldmünchen)	Turistický: - pěší, cyklisté, vozíčkáři	22
	Silniční: - motocykly, os. auta, autobusy	
ČERCHOV/ Lehmgrubenweg (Schwarzkopf)	Turistický: - pěší, lyžaři (na turistických stezkách)	23
TŘI ZNAKY/ Dreiwappen	Turistický: - pěší	24
POD TŘEMI ZNAKY/ Brombeerriegel	Turistický: - lyžaři (na turistických stezkách)	25
OVČÍ VRCH/ Hochstrasse	Turistický: - pěší, cyklisté, lyžaři (na turistických stezkách)	26
FOLMAVA/ Furth i. Wald	Turistický: - pěší, cyklisté, vozíčkáři	27
	Silniční: - motocykly, os. auta, nákladní auta, autobusy	
ČESKÁ KUBICE/ Furth i. Wald	Železniční: - osobní, nákladní	28
VŠERUBY/ Eschlkam	Turistický: - pěší, cyklisté, vozíčkáři	29
	Silniční: - motocykly, os. auta, autobusy s dotazem předem	
FLEKY/ Hofberg	Turistický: - pěší, cyklisté, lyžaři	30
SVATÁ KATEŘINA/ Neukirchen b. Hl. Blut	Turistický: - pěší, cyklisté, vozíčkáři	31
	Silniční: - motocykly, os. auta	
ZADNÍ CHALUPY/ Helmhof (Hinterhäuser)	Turistický: - pěší, cyklisté, lyžaři	32
OSTRÝ/ Grosse Osser	Turistický: - pěší	33
ŽELEZNÁ RUDA/ Bayerisch Eisenstein	Silniční: - motocykly, osobní auta, nákladní auta do 3,5 t	34
	Turistický: - pěší, cyklisté, vozíčkáři	35
	Železniční	36
DEBRNÍK/ Ferdinandsthal	Turistický: - pěší, cyklisté, lyžaři	37
PRÁŠILY/ Scheuereck	Turistický: - pěší, cyklisté	38
BUČINA/ Finsterau	Turistický: - pěší, cyklisté, lyžaři	39
STRÁŽNÝ/ Philippsreut	Turistický: - pěší, cyklisté	40
	Silniční: - motocykly, os. auta, nákl. auta	
ČESKÉ ŽLEBY/ Bischofsreut	Turistický: - pěší, cyklisté, lyžaři	41
STOŽEC/ Haidmühle	Turistický: - pěší, cyklisté, lyžaři	42
	Silniční: - motocykly do 50 ccm	
TŘÍSTOLIČNÍK (Nové údolí)/ Dreisessel	Turistický: - pěší	43

Zdroj: <http://www.lenora.cz/lenora/>

Příloha č. 13 Mapa hraničních přechodů Šumava – Bavorský les



Příloha č. 14 Rozmístění jednotlivých budov – Sklářny Lenora

