

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUĎĚJOVICÍCH**

Ekonomická fakulta

Katedra Strukturální politiky EU a rozvoje venkova

Studijní program: 6208 N Ekonomika a management

Studijní obor: Strukturální politika EU a rozvoj venkova

**Využívání Brownfields - rozvojový potenciál  
venkovských oblastí**

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Eva Cudlínová, CSc.

Konzultant diplomové práce: RNDr. Zuzana Dvořáková - Líšková, Ph.D.

Autor: Bc. Petr Böhm

2012

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2010/2011

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petr BÖHM**  
Osobní číslo: **E10569**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Strukturální politika EU a rozvoj venkova**  
Název tématu: **Využívání brownfields - rozvojový potenciál venkovských oblastí**  
Zadávací katedra: **Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova**

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

Regenerace brownfields je ve vyspělých zemích vnímána jako komplexní proces změn celé společnosti a krajiny. Nezahrnuje nejenom různorodé aspekty sociální, ekonomické, ekologické, ale také celkový vzhled a spravování oblasti. K úspěšné obnově poškozené krajiny je nezbytné využívat metody a techniky, které budou schopny pokrýt daný problém centrálně. Je důležité zdůraznit, že metody nebo nástroje regenerace krajiny se používají pro teritoriálně různorodé plochy a proto je nezbytné tuto problematiku posuzovat globálně ve všech souvislostech.

### Cíl práce:

Zhodnocení fenoménu brownfields z pohledu rozvojového potenciálu venkovských oblastí v České republice. Analýza vybraných charakteristik brownfields krajů České republiky a jejich komparace. Vliv brownfields na život lidí a jejich možné ekonomické využití.

### Metodika práce:

1. Studium dostupných zdrojů, vztahujících se k tématu brownfields.
2. Sběr dat, terénní šetření.
3. Provést analýzu vybraných charakteristik brownfields v České republice.
4. Komparace krajů v rámci problematiky brownfields.
5. Vyhodnocení situace v rámci České republiky.
6. Vliv brownfields na rozvoj venkova - potenciál nebo zátěž.

### Rámcová osnova:

1. Úvod, 2. Literární rešerše, 3. Cíl a metody, 4. Výsledky, 5. Diskuze, 6. Závěr, 7. Summary, 8. Seznam pramenů a použité literatury, Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **50 - 70 stran, dle možností**  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**


**Seznam odborné literatury:**

- JACKSON, J. B. a kol.: Brownfields snadno a lehce. Praha, IURS, o. s. 2004, 78 s., bez ISBN.**  
**NOVÝ, A., DÝR, P., KNEŠL, J., PALACKÝ, J.: Brownfields-šance pro budoucnost. 1. 1. Brno: FA VUT v Brně, 2004. 78 s. ISBN: 80-214-2697-7.**  
**VITURKA, M., ŽÍTEK, V., HALÁMEK, P., KLÍMOVÁ, V., TONEV, P.: Teoreticko-metodologická východiska hodnocení programů podpory regionálního rozvoje. Brno, Masarykova univerzita 2005, 136 s., ISBN 80-210-3639-7.**  
**STRECKOVÁ, Y., MALÝ, I. a kol.: Veřejná ekonomie pro školu a praxi. Brno, Computer Press 1998, 214 s., ISBN 80-7226-112-6.**  
**MAIER, K., ŘEZÁČ, V.: Ekonomika v území - Urbanistická ekonomika a územní rozvoj. Praha, ČVUT 1997, 95 s. ISBN 80-01-01691-9.**

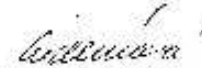
**Internetové odkazy:**

Brownfields [online]. Dostupné na URL: <http://www.brownfields.cz>  
Česká spol. pro životní prostředí - seminář k brownfields [online]. Dostupné na URL: [http://www.csvts.cz/csc/odborna\\_akce/Brownfields.doc](http://www.csvts.cz/csc/odborna_akce/Brownfields.doc)

Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. Eva Čudírnová, CSc.**  
Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova  
Datum zadání diplomové práce: **10. února 2011**  
Termín odevzdání diplomové práce: **29. dubna 2012**

  
doc. Ing. Ladislav Řezáč, Ph.D.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Budešská 15 769  
370 05 České Budějovice

  
doc. Ing. Eva Čudírnová, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 17. března 2011

Chtěl bych poděkovat vedoucí práce doc. Ing. Evě Cudlínové, CSc. a konzultantce RNDr. Zuzaně Dvořákové - Líškové, Ph.D. za pomoc při psaní této práce.

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně, za použití zjištěných materiálů a dostupné a uvedené literatury v přehledu.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, fakultou elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 30.4.2012

.....

**Bc. Petr Böhm**

## Obsah

Úvod .....	5
<b>2 Literární přehled .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Venkov a rozvoj venkova .....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Definice venkova .....	10
2.1.2 Rozvoj venkova.....	10
<b>2.2 Vymezení pojmu brownfield.....</b>	<b>13</b>
2.2.1 Definice brownfields .....	13
2.2.2 Vznik a typy brownfields .....	16
2.2.3 Vliv brownfield na životní prostředí .....	17
2.2.4 Složky životního prostředí .....	17
2.2.5 Evropská unie a brownfield .....	19
2.2.6 Finance na řešení problému brownfields v České republice.....	20
2.2.7 Česká republika a brownfields .....	22
2.2.8 Brownfields v Jihočeském kraji .....	22
2.2.9 Brownfield a samospráva .....	25
2.2.10 Lokality brownfield.....	26
2.2.11 Brownfields a regionální rozvoj.....	30
2.2.12 Proces regenerace brownfields v obci.....	31
<b>2.3 Vymezení pojmu greenfield .....</b>	<b>35</b>
<b>2.4 Komparace brownfield a greenfield.....</b>	<b>36</b>
<b>2.5 Brownfield versus greenfield .....</b>	<b>39</b>

<b>3 Metodika a cíl.....</b>	<b>41</b>
3.1 Cíl.....	41
<b>4 Výsledky.....</b>	<b>46</b>
4.1 Hodnocení brownfield: zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora.....	46
4.2 Bodové hodnocení brownfield (zámek v obci Želeč) .....	50
4.3 Potenciál brownfield dle přidělených bodů (zámek v obci Želeč).....	51
4.4 Hodnocení greenfield: Rodinné domy Vidov .....	51
4.5 Bodové hodnocení greenfield (Rodinné domy v obci Vidov) .....	56
4.6 Potenciál greenfield dle přidělených bodů (Rodinné domy v obci Vidov).....	57
4.7 Komparace výsledků brownfield a greenfield .....	58
4.8 Aplikace modelu Jihočeského kraje.....	60
4.9 Indexu preference.....	63
4.10 Vyhodnocení indexu preference brownfield a greenfield.....	64
<b>5 Diskuze.....</b>	<b>66</b>
<b>6 Závěr .....</b>	<b>70</b>
<b>7 Summary .....</b>	<b>72</b>
<b>8 Zdroje.....</b>	<b>74</b>
<b>9 Přílohy.....</b>	<b>77</b>

# Úvod

Fenoménem moderní doby je masivní zabírání úrodných půd, na kterých se staví byty či vznikají nové pobočky firem. Úplně se zapomíná na investiční potenciál zastavěných ploch - brownfields. Je zde i potenciál rozvoje dané oblasti, ve které se brownfield nalézá.

Diplomová práce se zabývá rozvojem venkova a potenciálu brownfields a greenfields z hlediska jejich využití pro rozvoj venkovských oblastí. Venkov a venkovské oblasti se již nadále nespojují se zemědělstvím, to hraje jen marginální roli, uplatňuje se nový pohled na venkov - diverzifikace činností, multifunkčnost venkova. To, že venkov není spojen se zemědělstvím, neznamená, že problematika venkova, je v Evropské unii marginální. Právě naopak, 56% lidí v Evropské unii a 91% prostoru (z 27 zemí Evropské unie) v Evropské unii spadá do kategorie venkov. Je důležité hledat nové zdroje rozvoje venkova - alternativy rozvoje, jednou z nich jsou i brownfields.

Diplomová práce je zaměřena na komparaci mezi dvěma vybranými lokalitami brownfield a greenfield. Obě dvě lokality se nacházejí v Jihočeském kraji: brownfield – obec Želeč (okres Tábor) a greenfield – obec Vidov (okres České Budějovice). Hlavním cílem práce je pomocí metodiky (Dvořáková – Líšková, 2011) modelu pro Jihočeský kraj komparovat tyto dvě lokality z hlediska investorů, zájmu obce a veřejnosti. Uvedená metodika vychází ze studie německého Ministerstva životního prostředí (Doetsh a kol., 1997), přičemž je přizpůsobená na podmínky Jihočeského kraje. Následně bude vypočten index preference pro každou lokalitu zvlášť.

V teoretické části diplomové práce jsem se pomocí odborné literatury a ověřených internetových zdrojů zabýval vymezení základních pojmů – venkov, životní prostředí, brownfield a greenfield. Poté jsem pojem brownfield vymezil, jak ho definují v jiných zemích a porovnal jsem mezi sebou Evropu a USA. Dále jsem pomocí literatury definoval typy lokalit brownfields. V teoretické části jsem se pomocí literatury snažil ukázat vliv brownfields na regionální rozvoj a chování samosprávy k lokalitám brownfields, ale nejen tam. Také na úrovni České republiky a Evropské unie jsem se snažil ukázat



vliv lokalit brownfields na daná území. V poslední části literárního přehledu jsem obecně definoval pojem greenfields – „zelená louka“. V závěru teoretické části jsem komparoval, brownfields a greenfields z pohledu jejich předností a nedostatků.

V praktické části diplomové práce jsem si vybral dvě lokality, které leží v Jihočeském kraji. Obě tyto lokality se využívají k bydlení, proto jsou vhodné na komparaci mezi sebou. Lokality se posuzovaly podle tří kritérií, která vycházejí ze studie německého Ministerstva životního prostředí. Třemi kritérii jsou - potenciál místa z hlediska obce, potenciál užítku z hlediska investora a změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields. Tato tři kritéria mají ještě svá podkritéria, podle kterých se pak určuje významnost lokality. Poté podle výpočtu indexu preference (PI) jsem určil, která z lokalit je vhodnější k realizaci investice. Smyslem uvedeného hodnocení je potvrdit důležitost regenerace brownfields z hlediska rurálních oblastí.

Německá studie Ministerstva životního prostředí, využívá 26 parametrů, ale v modelu pro Jihočeský kraj postačí jen 21 parametrů. Těchto 21 parametrů tvoří podkritéria, tři hlavních kritérií. Každé podkritérium má svoji bodovací škálu, podle které se určuje vhodnost dané lokality v daném podkritériu. Za každé hlavní kritérium (potenciál místa z hlediska obce, potenciál užítku z hlediska investora a změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields) jsem udělal součet bodů. Podle tohoto součtu se určilo, jaký potenciál má daná lokalita (pro daná tři kritéria) – vysoký, specifický, minimální.

Na konci praktické části jsem použil vzorec pro výpočet indexu preference (PI), který umožní podle výsledku určit, ve které lokalitě by se měl investorský záměr realizovat. Lokalita, která má vyšší hodnotu indexu preference, by měla být realizována. Index preference je kombinací kritérií potenciál místa z hlediska obce, potenciál užítku z hlediska investora a změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields.

Na závěr práce budou vyhodnocené výsledky výpočtů a komparace dvou vybraných lokalit. Na závěr práce obě lokality zhodnotím a pokusím se navrhnout případná další využití zkoumaných lokalit.

## 2 Literární přehled

Dnešní venkov má bez zemědělství problém s udržением stálých obyvatel. Největším problémem jsou pracovní příležitosti, ale výhodou venkova v dnešní době je větší flexibilita lidí v dojíždění za prací a také levné bydlení na venkově v porovnání s bydlením ve městě. Pokud je venkovská oblast v dojížděkové vzdálenosti od města a pracovních příležitostí (například cca do 30km), pak je strategie obce založena především na nabídce levného bydlení. Levné bydlení může vzniknout z regenerace brownfields. Brownfields jsou obecně staré a nevyužívané objekty, které dosloužily prvotnímu využití a s nimi je neodmyslitelně spjato i životní prostředí. Bližší definice brownfields je na straně 9. Regenerace brownfields je výhodná z pohledu životního prostředí ze dvou hledisek: 1) není zábor další zemědělské půdy; 2) zlepšuje se reliéf krajiny.

Ad2) Zlepšení reliéfu krajiny:

Brownfield před regenerací:

Obrázek 1: Brownfield před regenerací.



Zdroj: <http://www.uzemneplany.sk/clanok/brownfieldy-vo-vidieckej-krajine>

## Brownfield po regeneraci:

Obrázek 2: Brownfield po regeneraci.



Zdroj: <http://www.uzemneplany.sk/clanok/brownfieldy-vo-vidieckej-krajine>

Například v Jihočeském kraji v obci Staré Hodějovice v okrese České Budějovice předělali bývalý kravín, který dosloužil svému prvotnímu záměru. Obec kravín rekonstruovala na byty. Tímto způsobem se mohou do obce nalákat noví obyvatelé a může zde dojít k lepšímu rozvoji obce. Pro tento typ rozvoje venkova, lze čerpat z Programu rozvoje venkova z Evropské unie. Blíže definováno na straně 8. Častokrát nad regenerací brownfields vítězí stavby na „zelené louce“, tak zvané greenfields. Pro investory je greenfields lepší z několika faktorů. Nemusí se řešit majetkoprávní vztahy, jako u brownfields (často nezjistitelný majitel), není nutná sanace půdy kolem objektů, a také se při stavbě greenfields neobjevují vedlejší náklady, jako jsou demolice starých budov či srovnání terénu. Hlavní nevýhodou staveb greenfields je zábor zemědělské půdy a také dochází případně ke změně reliéfu krajiny. Regenerace brownfields je finančně a i dokumentačně náročnější než stavby greenfields, ale regenerací brownfields pomůžeme přírodě a ke zkvalitnění bydlení na venkově.

## 2.1 Venkov a rozvoj venkova

### 2.1.1 Definice venkova

Obecně lze venkov definovat jako prostor, který zahrnuje jak krajinu, tak i venkovská sídla. Pojem venkov tedy integruje jak nezastavěné území, tak i zastavěné území malých sídel – vesnic. Pro venkov jsou charakteristické menší intenzity sociálně ekonomických kontaktů, menší hustota vazeb mezi jednotlivými subjekty, které se ve venkovském prostoru pohybují. Venkov je kontinuálně vymezený prostor (Perlín, 2008).

Jedinou všeobecně uznávanou mezinárodní definicí je vymezení OECD, které je založeno na podílu obyvatelstva, jež žije na území s hustotou zalidnění menší než 150 obyvatel na km<sup>2</sup>. Podle této metodiky jsou venkovské oblasti definovány na dvou úrovních. Na úrovni lokální (tj. obce) je venkov definován jakožto sídla s hustotou menší než 150 obyvatel na km<sup>2</sup>. Na úrovni regionální pak definice v publikaci Svatošová, Boháčková, Hrabánková, 2005 vymezuje regiony jako:

- převážně venkovské, kde více než 50 % obyvatel regionu žije ve venkovských obcích
- významně venkovské, kde ve venkovských obcích žije 15 – 50 % obyvatel regionu
- výrazně městské, kde ve venkovských obcích žije méně než 15 % obyvatel regionu

Definice OECD nebere v úvahu obyvatelstvo, které žije v hustě osídlených venkovských oblastech.

### 2.1.2 Rozvoj venkova

Rozvoj venkova je specifický z mnoha aspektů, například z pohledu mezd, které jsou na venkově nižší než ve městech a také odliv schopných lidí do měst. Jako důležitý aspekt se mohou zdát náklady na rekonstrukci venkovských sídel, které jsou většinou vysoké. Venkov má ale také co nabídnout, k nejdůležitějším rolím patří produkce potra-

vin a v dnešní době nabývá na významu rekreace. Venkov a příroda kolem venkova by se mohla brát za „čističku ovzduší“, a proto je i zde důležitý boj proti změně klimatu. Mnoho lidí se rádo stěhuje na venkov, ale většinou si vybírají lokality, které mají odpovídající infrastrukturu a dostatečné množství služeb pro život na venkově.

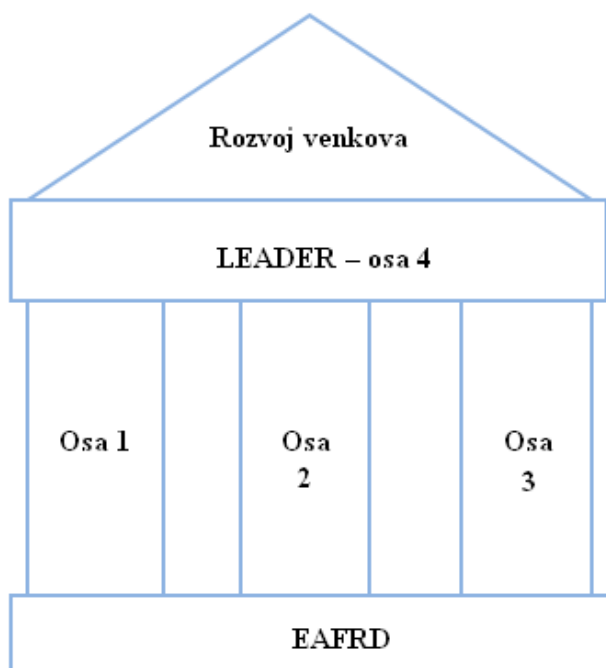
Evropská unie má rozvoj jako svoji stěžejní prioritu. Existuje program rozvoje venkova, ze kterého jsou možné čerpat dotace na rozvoj venkova v České republice. Tento program je financován z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (dále jen „EAFRD“). EAFRD nepatří mezi strukturální fondy, tím pádem nepatří do politiky hospodářské a sociální soudržnosti. EAFRD patří do společné zemědělské politiky Evropské unie.

Řídícím orgánem tohoto programu je Ministerstvo zemědělství České republiky (dále jen „Mze ČR“). Mze ČR využívá jako zprostředkující orgán dotací Státní intervenční fond (SZIF).

Základními programovými dokumenty jsou Národní strategický plán a Program rozvoje venkova ČR na období 2007 - 2013. Národní strategický plán rozvoje venkova ČR (dále jen „NSPRV“) vychází z hlavních strategických priorit EU pro období 2007–2013 s důrazem na zvyšování ekonomického růstu, vytváření nových pracovních příležitostí a udržitelný ekonomický rozvoj. NSPRV zajišťuje vazby mezi obecnými cíli rozvoje evropského venkova a cíli rozvoje venkova České republiky, odpovídajícími „evropským strategickým směrům“, třem strategickým rozvojovým osám (ochrana životního prostředí a krajiny, diverzifikace venkovského života, konkurenceschopnost). Program rozvoje venkova (dále jen „PRV“) úspěšně navazuje na předcházející programové dokumenty: OP Rozvoj venkova a multifunkční zemědělství v ČR, Horizontální plán rozvoje venkova ČR pro období 2004–2006, SAPARD a Leader ČR (<http://eagri.cz>).

Program rozvoje venkova se skládá ze 4 os (viz příloha B), které konkrétněji vymezují opatření pro alokaci finančních prostředků z EAFRD. Pro Českou republiku je možnost čerpat 10,407 mld. Kč (po započítání spolufinancování ČR 13,3 mld. Kč) (<http://eagri.cz>).

Obrázek 3: Pilíře rozvoje venkova



Zdroj: Vlastní zpracování

Podrobnější charakteristika os Programu rozvoje venkova se nachází v příloze B.

## 2.2 Vymezení pojmu brownfield

Výraz brownfield je brán za mezinárodní pojem. Brownfields („braunfíldzs“ – z angličtiny) vznikly podle hnědé barvy, kterou mají opuštěných objektů na satelitních snímcích.

Brownfields jsou staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve volné krajině. Představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se neprůhledným majetkoprávním uspořádáním, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a přítomností starých ekologických zátěží. Ty jsou reprezentovány cizorodými, velmi často toxickými látkami, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní a povrchové vody i objekty. Na pozemcích i v budovách bývají z minulých období shromážděné nebo přechodně uskladněné odpady, včetně nebezpečných, zbytky strojního a technologického vybavení, které mohou obsahovat náplně s chemickými sloučeninami nebezpečnými pro životní prostředí i pro zdraví lidí (PCB, dioxiny, aj.). Investoři odmítají do těchto území vstupovat v důsledku obav z vysokých nákladů spojených se sanací starých ekologických zátěží a s předinvestiční přípravou pozemků (<http://slovník.ekopolitika.cz>).

### 2.2.1 Definice brownfields

Například ve Skotsku David Adams a Craig Watkins, autoři knihy *Greenfields, brownfields and housing development*, definují brownfields jako: „pozemek, který byl tak poškozen výstavbou nebo využíváním, že není schopen využití bez regenerace. Jsou to také pozemky nebo půdy, které nebyly využívány ke vhodným účelům podle územního plánu, u kterých došlo k znečištění (Adams, Watkins, 2002).“

Uveďme si pro příklad definici, která je v této době akceptována v evropském měřítku. Brownfields jsou objekty a plochy které (<http://www.cabernet.org.uk>):

- 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

Rozdílnost nacházíme v chápání a definici mezi americkým a evropským vymezením brownfields. Přesto, že Evropa a USA nahlíží na brownfields v základních parametrech stejně, naleznou se i zde drobné odchylky, viz tabulka 1.

Tabulka 1: Vymezení pojmu brownfield

Země	Vymezení brownfield
<b>USA</b>	Environmental Protection Agency (EPA) definuje brownfield jako: <ul style="list-style-type: none"> <li>- postižené, prázdné nebo nedostatečně využívané</li> <li>- dříve průmyslově anebo komerčně využívané</li> <li>- s existující nebo předpokládanou kontaminací</li> </ul>
<b>EVROPA</b>	Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (CLARINET) definuje brownfield jako: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zatížené předešlým využitím místa a jeho okolím</li> <li>- opuštěné a nedostatečně využívané</li> <li>- se zřejmými nebo pravděpodobnými problémy s kontaminací</li> <li>- většinou ležící na zastavěných městských územích</li> </ul>

<b>VELKÁ BRITÁNIE</b>	<p>Britské ministerstvo Department of Environment, Transport and the Regions (DETR) definuje brownfield jako:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dříve užívané plochy, které jsou nyní opuštěné</li> <li>- opuštěné budovy (nepočítaje jednotlivé bytové jednotky)</li> <li>- jiné plochy nebo budovy zařazené jako rozvojové v rozvojovém plánu nebo mající územní rozhodnutí k bydlení</li> <li>- jiné dříve užívané území nebo budovy, kde je možný další rozvoj</li> </ul>
-----------------------	--

Zdroj: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/studie-vjk-vladka-2005.pdf>

Velká Británie je v tabulce 1 vyčleněna mimo, protože v této zemi jsou speciální společnosti, které zřídila vláda, které se zabývají čistě problematikou brownfields a jejich regenerací. Tyto společnosti se v Evropě nevyskytují.

Ve vymezení pojmu brownfield, ať z pohledu Evropy či USA se dá nalézt mnoho společného. Ke společným charakteristikám patří, že brownfields jsou opuštěné (prázdné) nebo nedostatečně využívané objekty.

Rozdílností je to, že v USA jsou za vznik brownfields považovány objekty dříve využívané pro průmyslové anebo komerční účely. Zato evropské vymezení pojmu specifikuje to, že jde o objekty, které leží na zastavěných městských územích a ve venkovských oblastech. Evropské vymezení brownfields také specifikuje, že brownfields jsou plochy zatížené předešlým využíváním místa a jeho okolí. Pod tím si můžeme představit to, že například na nějakém pozemku bylo dříve vrakoviště, které zdevastovalo svoje okolí. Mohlo to být zapříčiněné oleji vytékajícími z vraků aut. Tímto se půda, která je takto využívána, znehodnotí.

## 2.2.2 Vznik a typy brownfields

Vznik brownfield lze vysvětlit, jak ekonomickými, sociálními tak jinými změnami. Hlavně ekonomické změny přinesly krach mnoha podnikům nebo docházelo k uzavření větších měst a vesniček. Uzavírání sídel bylo z toho důvodu, že činnost, pro kterou byla sídla vystavěna, byla ukončena. Nemusíme se dívat přes hranice naší země, i v České republice se najde mnoho podobných jevů. Brownfields mohly vzniknout například po změně komunistického režimu, kdy nastalo několik ekonomických a společenských změn. Došlo k uzavření několika továren (textilní a sklářský průmysl), které nebyly schopné konkurovat okolí a hlavně rozvoji ve světě.

Podobně jako u továren toto vysídlování potkalo vojenské objekty, jako například kasárny a jiné vojenské objekty. Totožná je situace u letišť a u železniční dopravy, kde dochází k opouštění objektů nejen v minulosti, ale i v současné době. Důležitý je pak záměr na co v budoucnu využít tyto objekty. Mnoho brownfields našlo své uplatnění. Nejvíce se to podařilo v České republice nejspíše u kasáren. Z kasáren vznikaly domovy pro důchodce, nové menší průmyslové zóny pro menší podnikatele a obchodníky. Někdy se kasárny rekonstruovaly na menší sídliště, a tak pomohly k rozvoji bydlení. Jedná se například o plzeňské kasárny Světovar, které se přebudují na byty, park, knihovnu, galerii, městský archiv a muzeum historických vozidel.

Dochází i k neobvyklým řešením, jak naložit s brownfields. Stará nádražní hala se například přetvoří na umělecký prostor – divadlo, výstavní prostor nebo tovární budova s technologiemi se přetvoří na nové moderní centrum, kde se mohou lidé vzdělávat a kulturně vyžít. Časté je také to, že se vrátí do továren sice jiná, ale průmyslová výroba. K přeměně nádražních hal na umělecké prostory nedochází jen u nás, ale i ve světě, jako například v Paříži. V Paříži se změnila stará nádražní hala na muzeum impresionistů D'orsey.

Určení, co je a není brownfields, závisí na místních okolnostech. Jestliže považujeme podle jedné definice objekt za brownfield, tak podle jiné tomu tak být nemusí. Jiná definice ho může považovat za výnosný podnik.

Nesmíme opomenout, že určitá část brownfield je docela přirozená. Dalo by se to přirovnat k určité přirozené míře nezaměstnanosti. Některá brownfields mohou být částečně využívána. Může jít pouze o malý kousek plochy, ale už z toho důvodu by se vlastník nebo dlouhodobý nájemce dané plochy mohl bránit, že jeho objekt není brownfield. Toto platí, i kdyby se jednalo o dobře situovanou plochu, například někde v centru města a vlastník nebo dlouhodobý nájemce tam provozoval vrakoviště.

V tomto případě se nelze dívat na danou situaci jen z hlediska devastace cenného území, ale také toho, že jsou zde patrné příznaky podinvestování. Toto podinvestování může působit negativně na celé širší okolí. To, že nemůžeme úplně přesně definovat, co je a co není brownfields, působí jednu z větších bariér znovuvyužívání objektů a ploch.

### **2.2.3 Vliv brownfield na životní prostředí**

Regenerace brownfields má také příznivý vliv na zlepšování životního prostředí. Je důležitým nástrojem pro ochranu a posílení ekologických funkcí na segmentech narušené krajiny, pro zlepšení životního prostředí obyvatel lidských sídel a pro péči o krajinu a krajinný ráz. Při stávajících možnostech čerpání prostředků z Operačního programu Životní prostředí je třeba podporovat provedení průzkumných prací možného ekologického zatížení brownfields, což vede k omezení rizikosti projektů regenerace a tedy k vytvoření příznivějších podmínek pro vstup investorů (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008).

### **2.2.4 Složky životního prostředí**

Životní prostředí se skládá z určitých složek. Tyto složky se dělí na živé neboli organické a neživé neboli anorganické složky. Brownfields svým působením na životní prostředí ovlivňují vodu (povrchové a podzemní) a dále hlavně půdu kolem sebe. Půda a voda kolem brownfields je často kontaminována látkami, které unikají z rozpadajících se budov anebo z pozůstatků průmyslu, který byl v daných brownfields dříve.

V České republice je nejčastěji používána definice životního prostředí jak ji definuje Ministerstvo životního prostředí České republiky. Definice zní: „systém složený z pří-

rodních, umělých a sociálních složek materiálního světa, jež jsou nebo mohou být s uvažovaným objektem ve stálé interakci. Je to vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů, včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Složkami je především ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie (<http://www.mzp.cz>).“

Autor knihy *People and environment: a global approach* Gareth Jones napsal o životním prostředí: Termín „životní prostředí“ je poměrně nový a byl prvně použit přírodními vědci v letech 1850 - 1870. Přední britský ekologista Sir Arthur Tansley použil toto slovo ve své knize „*Practical Plant Ecology*“ (1923). Později tento výraz používal pro popis prostředí, ve kterém vznikají organismy (Jones, 2004).

Biologové původně slovní spojení „životní prostředí“ používali pro popis unikátního souboru externích podmínek, které mají vliv na život jednotlivých organismů (Jones, 2004).

Současný význam slovního spojení „životní prostředí“ se liší od toho původního. Nyní, když používáme spojení „životní prostředí“, jde většinou o sumarizaci skupiny faktorů, které poskytují základní přírodní zdroje potřebné k přežití (Jones, 2004).

Snahu o definování životního prostředí měli i autoři knihy *Encyclopedia of environmental science* (Alexander, Fairbridge, 1999). Definovali životní prostředí jako: „všechno, co nejsem já.“ Tento aforismus symbolizuje jeden z pohledů na problematiku životního prostředí. Nicméně další lidé mohou vidět svět přírody tak, jako by byli od něj odděleni. Toynbee (1976) poznamenal, že lidé mají racionální mysl a emocionální duši. Mohou rozlišovat myšlenky od pocitů. Starají se o svou spásu a strachují se o to, co zanechají svým potomkům (Alexander, Fairbridge, 1999).

Životní prostředí je metaforou pro stálé protiklady v lidské společnosti: síla lidské nadvlády zavazuje k zodpovědnosti; úsilí o zlepšení pokory vůči životnímu prostředí; ovlivňování přírody s ohledem na udržitelný rozvoj; individualismus konzumu a sociální solidarita se světovým občanstvím; individualismus versus sociální solidarita se světem (Alexander, Fairbridge, 1999).

Životní prostředí je v dnešní době chápáno jako proces, který kombinuje sociální právo s globálním přežitím, integraci občanských a přírodních práv a propojení všech věd s politickými procesy, které se snaží najít takový způsob, aby demokracie fungovala správně (Alexander, Fairbridge, 1999).

Pro mě osobně je nejužitečnější definicí ta, kterou má uvedenu na svých stránkách Ministerstvo životního prostředí.

Je potřeba podporovat užší spolupráci států a vývojářů modelů regenerace lokalit brownfields, což by pomohlo k lepšímu mapování brownfields ve státech a tím pádem i k menším zásahům do přírody (Whelan, 2004).

### 2.2.5 Evropská unie a brownfield

Brownfield není problémem jen samotné České republiky. Brownfield se zabývají i jiné evropské země a USA, které jsou uvedené v tabulce 2. Mezi země s velkým počtem brownfields patří Francie (200 000 až 300 000 brownfields), Německo (362 000 brownfields), Nizozemsko (110 000 až 120 000 brownfields), Spojené království (100 000 brownfields) a v neposlední řadě i USA (200 000 brownfields). V těchto zemích je velké množství lokalit brownfields z důvodu státních ekonomických krizí a změn směru výroby, kdy dochází k uzavření například některých továren.

Tabulka 2: Evropské země s USA a brownfields (rok 2005)

<b>Stát</b>	<b>Počet brownfields</b>	<b>Rozloha v ha</b>
<b>Belgie</b>	58 528	14 500
<b>Dánsko</b>	30 000	Neuvedeno
<b>Finsko</b>	20 000	Neuvedeno
<b>Francie</b>	200 000 až 300 000	20 000
<b>Irsko</b>	2 300	Neuvedeno
<b>Itálie</b>	9 000	1 260
<b>Německo</b>	362 000	128 000

<b>Nizozemsko</b>	110 000 až 120 000	9 000 až 11 000
<b>Norsko</b>	2 100	Neuvedeno
<b>Portugalsko</b>	2 000	Neuvedeno
<b>Rakousko</b>	2 500	Neuvedeno
<b>Spojené království</b>	100 000	39 600
<b>Španělsko</b>	4 900	Neuvedeno
<b>Švédsko</b>	7 000	Neuvedeno
<b>USA</b>	200 000	Neuvedeno

Zdroj: Rydvalová, P., Žižka, M.: Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields, Liberec, Hospodářská fakulta Technické univerzity v Liberci, 2006, 14 s. Nemá ISBN

## 2.2.6 Finance na řešení problému brownfields v České republice

Evropská unie poskytuje prostředky na obnovu brownfields a rozvoj podnikání i pro programovací období 2007 - 2013. Jedná se o Operační program Podnikání a inovace, který je zaměřen na podnikání a výzkum (dále jen „OPPI“). Tento Operační program je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF). U OPPI je řídicí orgánem Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky. Z tohoto Operačního programu mohou žádat podnikatelé, sdružení podnikatelů, výzkumné instituce, vysoké školy a ostatní vzdělávací instituce, fyzické osoby a další. Z OPPI lze čerpat z prioritní osy 5, která se nazývá Prostředí pro podnikání a inovace a je zde z fondů EU vyčleněno 1080,9 mil. € (<http://www.strukturalni-fondy.cz>).

Dále se může v programovacím období 2007 - 2013 čerpat na likvidaci ekologické zátěže z brownfield. A to z Operačního programu Životní prostředí (dále jen „OPŽP“). Lze to z prioritní osy 4, která se nazývá Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží. Na tuto osu je připraveno 0,78 mld. € (<http://www.strukturalni-fondy.cz>). Řídicím orgánem OPŽP je Ministerstvo životního prostředí České republiky a zprostředkujícím subjektem je Státní fond životního prostředí České republiky.

Evropská unie umožňuje čerpat dotace nejen ze zmíněných tematických Operačních programů (OPPI, OPŽP), ale také z Regionálního operačního programu Jihozápad (dále jen „ROP Jihozápad“). ROP Jihozápad je financován z ERDF. Tento Operační program je určen pro kraj Jihočeský a Plzeňský. ROP Jihozápad poskytuje dotace na úroveň NUTS II (úroveň Regionů soudružnosti, kterých je v České republice osm). Lze čerpat z osy 2, která se nazývá Stabilizace měst a rozvoj obcí a je pro tuto osu z ROPu Jihozápad vyčleněno 205,1 mil. € (<http://www.strukturalni-fondy.cz>). Řídícím orgánem ROP Jihozápad, je Regionální rada, která je v Českých Budějovicích.

Oproti ostatním oblastem jako jsou odpady, bezpečnost a jiné, ve kterých tlačí Českou republiku Evropská unie k systematickému myšlení a k myšlení dopředu, tak v oblasti brownfields jde spíše o pozvolné malé kroky vpřed. V době minulé se čerpal z programu Phare pod titulem Podpora podnikání. Tato podpora byla zaměřená na technickou pomoc čtyř projektů brownfields z CzechInvestu. Mezi národní zájmy v Evropské unii patří důležitý aspekt a tím je efektivita využití území, proto pomoc v dřívější době směřovala hlavně do podnikání.

Od roku 2002 se Evropská unie začala postupně zajímat i o evidenci ekologického poškození území z brownfields. Ať jde o poškození půd anebo vod. O evidenci brownfields se Evropská unie moc nezajímala, až v roce 2000, kdy byla Evropská konference ministrů životního prostředí, problematiku brownfields a jejich vlivů na životní prostředí podtrhla jako důležité. Před vstupem České republiky (vstup roku 2004) do Evropské unie nebyl kladen velký důraz na územní problematiku států z pohledu regenerace brownfields. Proto se problematika území (brownfields) nedostala do popředí národních priorit nových členů Evropské unie.

I díky této skutečnosti existují v celé Evropské unii dnes jen malé zkušenosti a ne moc vhodných nástrojů, které by umožňovaly se vyrovnat s problematikou efektivity území (jeho využitelnost, regenerace brownfield a jiné). Je tomu tak i u nás, a přitom toto je v rozporu s přístupem nejvyspělejších zemí, jako jsou Británie, Nizozemsko, Německo, Francie, belgické regiony. Tyto nejvyspělejší země to mají za prioritu.



## **2.2.7 Česká republika a brownfields**

Střední a východní Evropu problematika brownfields zasáhla později než okolní svět. Jde o období 80. let 20. století. Například v USA byly první zmínky už v 60. a 70. letech 20. století. V České republice existuje od roku 2008 dokument s názvem Národní strategie regenerace brownfields (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008). Tato strategie vznikla z usnesení vlády v roce 2005. Strategie je v souladu s dalšími pěti dokumenty, u kterých specifikuje cíle a záměry. Těmi pěti dokumenty jsou Strategie udržitelného rozvoje ČR, Strategie hospodářského růstu ČR, Strategie regionálního rozvoje ČR, Politika územního rozvoje ČR, Státní politika životního prostředí ČR. Tyto dokumenty mají platnost do současnosti. Cíle v nich uvedené by měly být naplněny kolem roku 2013 (střednědobé cíle) či po roce 2013 (dlouhodobé cíle). Pomocí vyhledávací studie, které se zúčastnily kraje České republiky v letech 2005 - 2007, se podařilo zmapovat 2355 brownfields o rozloze 10 326 ha. Nejsou to nejspíše všechny brownfields, protože v roce 2004 se uváděl odhad kolem 8 500 až 11 700 brownfields o rozloze 27 000 až 38 000 ha. Tyto strategie by měly pomoci k lepší regeneraci brownfields a také k lepším přístupům k financím na regeneraci brownfields (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008).

### **Národní databáze brownfields**

Jedno z důležitých témat je Národní databáze brownfields. Tato databáze obsahuje všechny detailní informace jako například: vlastnické vztahy, ekologickou zátěž i fotografií ve velkém rozlišení o brownfields napříč celou Českou republikou (<http://www.czechinvest.org>). Databáze roste rychlým tempem (cca deset nových lokalit týdně) V současnosti jsou zde zaznamenány skoro tři stovky území. Tato Národní databáze brownfields je volně přístupná. Nalezneme ji na adrese [www.brownfieldy.cz](http://www.brownfieldy.cz). Pro registraci vám postačí váš e-mail a jméno.

## **2.2.8 Brownfields v Jihočeském kraji**

Pokud jde o situaci v jižních Čechách, nejčastěji brownfields zbyly po zemědělství (32 %) a průmyslu (29 %). Opuštěné vojenské prostory a zdevastované obytné domy

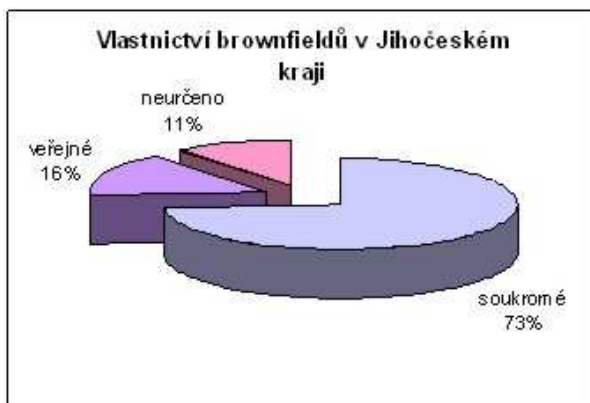
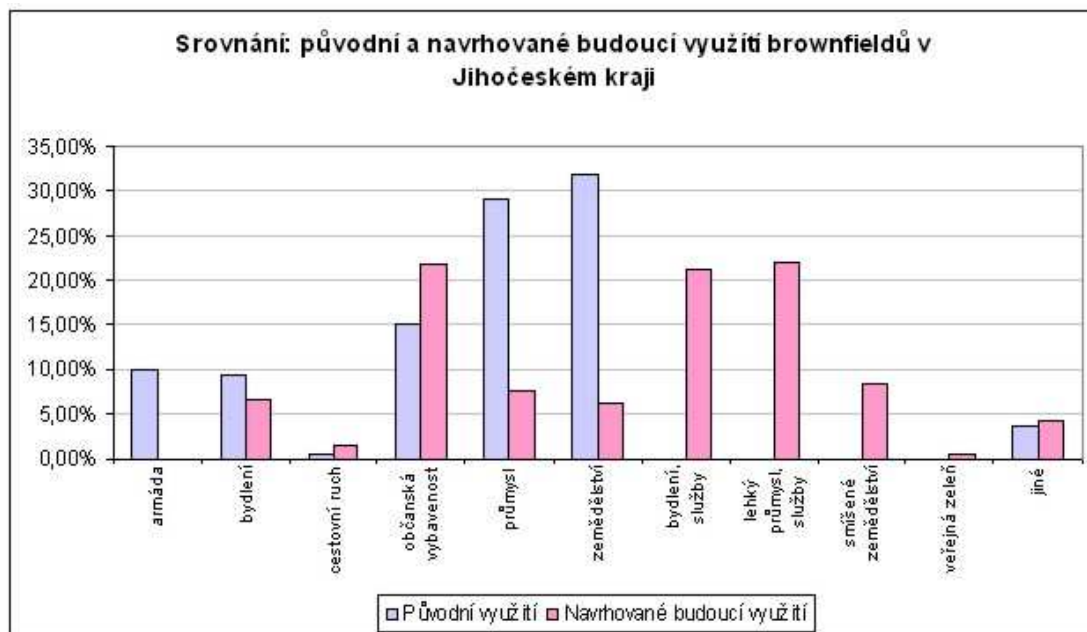
zabírají v kraji podstatně větší plochu, než v průměru celé ČR. V jižních Čechách je víc kontaminovaných brownfields než jinde v ČR – ekologickou zátěží netrpí 42 % lokalit, průměr za celou ČR je 52 %. Na regeneraci českých brownfields je ve zdrojích EU připraveno několik desítek miliard korun. Po celé České republice je podle odhadů kolem deseti tisíc brownfields. Každý z nich může být vynikající investiční příležitostí (<http://www.czechinvest.org>).

Grafy 1, 2, 3 jsou z období let 2008 a 2009. Jak je patrné z prvního grafu, kde je zobrazeno využití brownfields, tak největší zastoupení má průmysl (lehký, těžký), který obecně je „ziskutvorný“. Dále se počítá s regenerací brownfields na byty, veřejnou zeleně a jiné služby pro lidi. Nemalé zastoupení má v grafu i zemědělství, které je v jižních Čechách poměrně hojně zastoupeno. V jižních Čechách se podle grafu nepočítá s regenerací brownfields na armádní budovy či jiné armádní vybavenosti a plochy.

Vlastnictví brownfields přináší často největší úskalí regenerace. Jak je vidět z grafu, který zobrazuje vlastnictví brownfields v jižních Čechách, tak nejvíce brownfields vlastní soukromí majitelé. Tito majitelé často nechávají brownfields bez jakékoliv snahy na regeneraci. Proto se často stává, že se zde ubytovávají lidé bez domova či squateři („skvotěři“ – lidé anarchistického vyznání, kteří neuznávají placení nájemného, protože je to nepřírozené) a tím se může zvyšovat i kriminalita v okolí. Je-li vlastnictví státu, lze regeneraci brownfields urychlit a lépe a správně dokončit. Jsou tu, ale i brownfields, u kterých je nemožné nalézt majitele.

Poslední graf 3 nám zobrazuje ekologickou zátěž, kterou představují brownfields. Když bychom sečetli, skutečnou ekologickou zátěž a předpoklad ekologické zátěže, tak je vidět, že nám výsledek dává téměř 60% ekologické zátěže celých jižních Čech. Vzhledem k popsané situaci je velmi důležité hledět na regeneraci brownfields, aby nedocházelo k poškození životního prostředí.

Grafy 1, 2, 3: Ukázka využití brownfields, ekologická zátěž a vlastnictví brownfields v Jihočeském kraji



Zdroj: <http://www.czechinvest.org/jihocesky-kraj-nabizi-investorům-750-brownfieldů>

## 2.2.9 Brownfield a samospráva

Při regeneraci brownfields by mělo docházet ke spolupráci státní správy, místní samosprávy, investorů, projektantů, potenciálních kupujících lokalit brownfields a životního prostředí (Dennison, 1998).

Následující tabulka 3 uvádí přehled, kde odborníci vidí hlavní bariéry řešení problémů brownfields jsou (v národní, regionální tak na místní úrovni):

Tabulka 3: Brownfield a samospráva

<p><b>Vzdělání, vzdělání, vzdělání</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nedostatečné vzdělání, informovanost a zkušenosti v problematice a nedostatek mezioborových zkušeností jak v národní, tak v regionální a místní úrovni.</li> </ul>
<p><b>Know-how, koordinace a motivace</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nedostačující pochopení rozsahu a podstaty problému brownfields a jeho ekonomických a sociálních aspektů.</li> <li>– Nízká úroveň politické angažovanosti v opětném využívání území.</li> <li>– Absence celkové strategie pro znovu využití brownfields.</li> <li>– Nedostatečná spolupráce a předávání informací mezi jednotlivými disciplinami, institucemi a odděleními těchto institucí.</li> <li>– Nedostačující know-how v řadách všech osob potenciálně zainteresovaných na využívání investorů, místních orgánů veřejné správy, krajů a ministerstev.</li> </ul>
<p><b>Nástroje a politiky</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neexistence národní strategie přístupu k problematice.</li> <li>– Absence jednotného rejstříku lokalit a jejich kritických parametrů.</li> <li>– Absence analytických nástrojů a zásad pro stanovení prioritních investic do lokality.</li> <li>– Nedostatečné fiskální nástroje a stimuly.</li> <li>– Nedostatečné nástroje pro vyřešení vlastnických vztahů.</li> <li>– Nepružné plánovací nástroje.</li> <li>– Nedostatečné nástroje pro vyřešení zodpovědnosti problematiky ekologického poškození.</li> <li>– Nedostatek prostředků na zajištění nebo překlenutí ekologických závazků.</li> <li>– Nedostatečná transparentnost a obtížné vymáhání práva, pokud jde o právní systém v několika oblastech, který naráží na plánování, prodej a využívání brownfields.</li> <li>– Absence kritérií pro technické a jiné výdaje a postupy ve srovnání s osvědčenými příkladem zahraniční praxe.</li> </ul>

<p><b>Širší tržní prostředí</b></p>	<p>I přes dostatečnou informovanost, koordinovanost, technické nástroje a politiky je znovu využití brownfields nepravděpodobné, pokud budou převažovat následující problémy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nedostatečná konjunktura a absorpce trhu spojená s nedostatečnou národní konkurenceschopností.</li> <li>– Nedostatečné využití urbanistické perspektivy, která by se vážala k dlouhodobému veřejnému zájmu a která překračuje rámec nového využití zanedbaného pozemku a klade si otázku: „k jakému účelu“? To je totiž příležitost k integraci širokých urbanistických kritérií do tohoto procesu a do definice „životaschopných“ městských center.</li> <li>– „Zelená“, jež by byla využití brownfields dána, by měla být doplněna „červenou“ a omezením pro stavby na zelených loukách a utajené subvence tohoto typu rozvoje by měly být odstraněny.</li> </ul>
-------------------------------------	--

Zdroj: Jackson, J. B. a kol.: Brownfields snadno a lehce, Praha, IURS, o. s. 2004, 78 s., nemá ISBN

### 2.2.10 Lokality brownfield

Jak uvádím v kapitole 2.2, brownfield je plocha, která byla v minulosti nějakým způsobem používána k činnosti (průmysl, zemědělství, stavebnictví). Toto používání mohlo mít za následek ekologickou zátěž (kontaminaci) dané lokality, což snižuje její hodnotu pro potenciální budoucí investory. Pozemek, který je označen slovem brownfield byl v minulosti plně využit, ale nebyl využit jeho ekonomický potenciál v plné výši. O brownfield lze také říci, že je to záporná externalita pro dané prostředí. Zápornou externalitu lze definovat tak, že jeden subjekt druhému subjektu vytváří svojí činností náklady, které nikdo danému subjektu neuhradí. Autorka knihy Mikroekonomie Libuše Macákové definuje zápornou externalitu jako: „když činnost jednoho subjektu přináší náklady subjektu jinému, které mu nejsou hrazeny (přítom z nich nerealizuje žádnou výhodu)“ (Macáková, 2007).



### **Dělení brownfields podle CzechInvestu (<http://www.czechinvest.org>):**

1. **Komplex pozemků:** Pozemek nemusí být jen samostatně, ale může být i část většího pozemku. Je to například servis aut, sklad, kde byly uskladněny pohonné hmoty anebo teplárna v tak zvaném JZD (Jednotné zemědělské družstvo).
2. **Průmyslová zástavba:** Použití pozemku například na průmyslovou zástavbu, která vznikla na místě bývalé skládky. Toto použití na zástavbu nemuselo mít vliv na kontaminaci nebo také devastaci území, jako to, že v historii na daném území byla skládka.
3. **Kontaminované či devastované území:** Používání pozemku v běžné činnosti nemuselo vytvořit jeho kontaminaci či devastaci. Mohlo se to stát „jednorázovým“ použitím (nehoda, havárie). Jde například o zaplavené území, území, kde došlo k chemickému úniku anebo kde byla dopravní nehoda.
4. **Dopady podnikání v minulosti:** Dopady dřívějšího používání území mohou být dvojího typu: fyzické (viditelné-konstrukční) anebo chemické nebo také biologické (kontaminace).
5. **Velikost poškození:** Devastace a kontaminace bude rozdílná na každém území. Je to proto, že každé území se nachází v jiném prostředí. Poškození může být od lokace skvrn nebo také budov až po větší devastaci nebo kontaminaci.

V tabulce 4 je rozdělení lokalit brownfields a jejich vyobrazení. Každá lokalita je podrobněji rozepsána výše (viz Dělení brownfields podle CzechInvestu (<http://www.czechinvest.org>)).

Tabulka 4: Rozdělení a ukázky typů brownfields

	<b>Rozdělení</b>	<b>Ukázky</b>
1.	<b>Komplex pozemků</b>	<p>Obrázek 4: Komplex pozemků</p>  <p>Zdroj: <a href="http://www.realit.cz/clanek/presny-pocet-brownfieldu-se-stale-muze-jen-odhadovat">http://www.realit.cz/clanek/presny-pocet-brownfieldu-se-stale-muze-jen-odhadovat</a></p>
2.	<b>Průmyslová zástavba</b>	<p>Obrázek 5: Průmyslová zástavba</p>  <p>Zdroj: <a href="http://www.enviport.cz/print.aspx?assID=180">http://www.enviport.cz/print.aspx?assID=180</a></p>
3.	<b>Kontaminované či devastované území</b>	<p>Obrázek 6: Kontaminované či devastované území</p>  <p>Zdroj: <a href="http://www.denik.cz/ekonomika/20071109brownfields.html">http://www.denik.cz/ekonomika/20071109brownfields.html</a></p>

4.	<b>Dopady podnikání v minulosti</b>	<p>Obrázek 7: Dopady podnikání v minulosti</p>  <p>Zdroj: <a href="http://www.asb-portal.cz/kdy-se-ceske-brownfieldy-zazelenaji/galeria/866/5108">http://www.asb-portal.cz/kdy-se-ceske-brownfieldy-zazelenaji/galeria/866/5108</a></p>
5.	<b>Velikost poškození</b>	<p>Obrázek 8: Velikost poškození</p>  <p>Zdroj: Typ brownfields. Zdroj: <a href="http://www.kr-ustec-ky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&amp;id=431958&amp;p1=110510">http://www.kr-ustec-ky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&amp;id=431958&amp;p1=110510</a></p>

Zdroj: Vlastní zpracování



## 2.2.11 Brownfields a regionální rozvoj

Řešení problémů brownfields na regionální úrovni je administrativně složité jak ukazuje tabulka 5.

Tabulka 5: Dvanáctero nového využití brownfields

<b>Výčet kroků, které musí obec udělat, chce-li problém svých brownfields začít řešit</b>
<b>1. Identifikovat velikost a vážnost problému</b> – nejprve by obec měla zmapovat všechny brownfields ve svém okolí a určit jejich vliv na životní prostředí.
<b>2. Informovat a zapojit širokou veřejnost do procesu opětovného využití brownfields</b> – obec by se měla snažit najít nové investory a i pomocí nich regenerovat brownfields v obci.
<b>3. Vytýčit opětovné využití brownfields jako místní prioritu</b> – regenerace brownfields by měla být prioritou obce, protože brownfields může vážně poškozovat životní prostředí či ničit reliéf krajiny. V brownfields je i skrytý potenciál pro investory v podobě možností, zde mít novou společnost či možnost výstavby nových bytů a to za pomoci dotací EU.
<b>4. Zaměřit marketing místních příležitostí do rozvoje na brownfields</b> – když se obci dobře povede brownfields regenerovat může z něho prosperovat i obec sama. Při regeneraci zde nalezne několik lidí pracovní příležitosti a pak i někteří například byty k bydlení po regeneraci brownfields.
<b>5. Podporovat podnikatelské aktivity na brownfields</b> – obec by měla podporovat podnikání ve svém okolí, protože jí to přináší užitek – snížení nezaměstnanosti a finance. Bylo by například vhodné pomoci případným zájemcům o brownfields v obci finančními dotacemi.
<b>6. Podporovat aktivity, které vytvářejí nová zaměstnanecká místa na brownfields</b> – tento bod je již zmíněn v bodě 4.
<b>7. Vytvořit vlastní představu o tom, co by se mělo na území brownfields dít a pořídit vhodné územní a urbanistické studie</b> – obec by měla vhodně regenerovat brownfield. Bylo by například nevhodné postavit v okolí panelových domů továrnu.
<b>8. Umět používat a vytvářet „přátelský“ proces územního plánování a územního a stavebního řízení</b> – snaha obce o co nejmenší administrativní překážky při regeneraci brownfields u případného zájemce.
<b>9. Umísťovat veřejné investiční záměry přednostně na brownfields</b> – snaha o investování volných prostředků do regenerace brownfields.
<b>10. Poskytnout vlastníkům pozemků technickou pomoc a konzultace při identifikaci a odstraňování možného starých ekologických zátěží</b> – případným zájemcům o brownfields v obci poskytnout odborný servis pomocí odborníků.

**11. Napomáhat vyřešení vlastnických vztahů a motivovat vedoucí investory a majitele k rozvojovým dohodám pro projekty na brownfields** – snaha obce o co nejmenší administrativní překážky při regeneraci brownfields u případného zájemce.

**12. Spolupracovat s ostatními obcemi a regionem a vytvářet tlak na vhodnou úpravu právního rámce, podávat vhodné podněty do budoucích rozvojových programů a aktivně ovlivňovat tvorbu nových vhodných nástrojů** – spolupráce dvou obcí může mít přínos pro obě dvě obce. Jestliže se nějaká větší společnost rozhodne pro regeneraci brownfields na rozmezí dvou obcí, může to pomoci k pracovním příležitostem a k dalšímu prospěchu obcí.

Zdroj: Jackson, J. B. a kol.: Brownfields snadno a lehce, Praha, IURS, o. s. 2004, 78 s., nemá ISBN

Pro volbu správné strategie regenerace brownfields, je nutné dodržet určitá pravidla. Tato pravidla jsou důležitá proto, aby nedocházelo ke zbytečnému plýtvání s penězi. Pro regionální úroveň jsou pravidla v tabulce 5.

### 2.2.12 Proces regenerace brownfields v obci

V tabulce 6 uvádíme proces regenerace brownfield v obci z pohledu rekultivace přírody a případné nové výstavby:

Tabulka 6: Proces regenerace brownfields

Stav	Co to znamená v praxi	Dopady na veřejný sektor
<b>1. Rekultivace – snaha obce o obnovení biologických funkcí v krajině</b>	Obnovení podmínek na staveništi tak, že odpovídají greenfield	Náklady mohou být vysoké, a jestliže nebyly uhrazeny developerem, pak je úhrada z veřejných zdrojů rozhodující. Bez působení veřejného sektoru (a financování) v tomto stadiu je nepravděpodobné, že se podaří rekultivace.
<b>2. Definování cílů projektu a příprava – definování cílů a příprava projektu regenerace brownfield je jedním z důležitých kroků k úspěšné regeneraci</b>	Riziková analýza a ohodnocení staveniště Příprava programu prací (Náklady a harmonogram) Zajištění financování	Tyto úkoly musí být provedeny a odsouhlaseny příslušnými orgány předtím, než budou zahájeny jakékoliv práce na staveništi  Budou vyhlášena výbě-

	<p>a potřebných povolení</p> <p>Výběr a schválení dodavatelů</p>	<p>rová řízení pro určení dodavatelů, zvláště když budou užity fondy EU</p> <p>Je také třeba v tomto stadiu seřadit předpisy z oblasti živ. prostředí</p>
<p><b>3. Demolice a asanace – demolice a asanace půdy (ozdravení půdy) bývá jedním z nejnákladnějších aspektů regenerace brownfields v přírodě</b></p>	<p>Demolice a odstranění budov a jiných konstrukcí</p> <p>Odstranění (pokud je to vhodné) podzemních staveb</p> <p>Likvidace nebezpečných odpadů (azbest)</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>
<p><b>4. Dekontaminace – pokračování bodu 3</b></p>	<p>Vyčištění (nebo odstranění a uložení) kontaminované zeminy</p> <p>Vyčištění kontaminovaných podzemních 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>
<p><b>5. Obnova a terénní úpravy – snaha o šetrné srovnání terénu a vytýčení případných obnov krajiny</b></p>	<p>Stabilizace terénu (je-li to nutné)</p> <p>Terénní úpravy staveniště (zatravnění, výsadba stromů atd.</p>	<p>Závisí jak na stavu staveniště, tak na plánovaném novém užití</p> <p>Jsou to klíčové aktivity pro atraktivnost a prodejnost</p>
<p><b>6. Nová výstavba – po konzultaci s obcí možnost v lokalitě nové výstavby (například byty)</b></p>	<p>Dokončení transformace nevyužitého brownfield na staveniště, které může být plně využíváno</p>	<p>Nová výstavba může být prováděna veřejným sektorem (pro jeho vlastní užití), soukromým sektorem a prostřednictvím přístupu PPP</p> <p>Některé veřejné investice (např. infrastruktura)</p>

		mohou být použity dokonce pro projekty soukromého sektoru
<b>7. Infrastruktura a služby – nedílná součást případné nové výstavby bytů či jiného investičního záměru</b>	Přístupové komunikace, komunikace na stavenišťě, 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
<b>8. Výstavba objektů – samotná výstavba objektů</b>	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
<b>9. Provoz a údržba – kontrola, aby nedošlo ke vzniku nového brownfields</b>	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: Dr. Ferber, U. a kol.: Brownfields příručka, Praha, 2006, 91s., nemá ISBN

### **Příklady regenerace brownfields v Českých Budějovicích**

Regenerace se týká bývalého průmyslového objektu v Jihočeském kraji a to přímo v Českých Budějovicích Společnost Zambelli-technik, s.r.o. provedla regeneraci objektu, který se nacházel v Českých Budějovicích. Jednalo se o průmyslový objekt. Objekt je z první poloviny šedesátých let. Majitelé objekt čtyřicet let neudržovali. Těchto čtyřicet let se na objektu výrazně podepsalo.

Regenerace znamenala rozsáhlou rekonstrukci, která měla za cíl obnovení technických vlastností budovy a odstranění funkčních, vzhledových a bezpečnostních nedostatků. Realizace projektu trvala 22 měsíců a vyžádala si náklady téměř 130 mil. Kč.

Dotace z Operačního programu průmysl a podnikání činila 58,5 mil. Kč (<http://www.czechinvest.org>).

Společnost v nových prostorách podniká v odvětví kovových konstrukcí a kovodělných výrobků. V novém objektu společnost vytvořila pracovní místa pro sto padesát pracovníků.

Podobné projekty na obnovu brownfields lze v Jihočeském kraji očekávat. V souvislosti s Operačním programem Podnikání a inovace (OPPI). V tomto Operačním programu bylo přijato třináct registračních žádostí Jihočeského kraje v první výzvě a to v programu Nemovitosti v programovacím období 2000-2006.

Obrázek 9: Regenerace bývalého průmyslového areálu společností Zambelli – technik, s.r.o.



Zdroj: <http://www.zambelli-technik.cz/index.php?lang=fr&menu=3&submenu=1>

## 2.3 Vymezení pojmu greenfield

Pojmem „greenfields“, resp. „greenfield sites“ označujeme pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány (<http://ekopolitika.cz>).

Z angličtiny přejaté slovo, které v překladu znamená zelená louka. Je to urbanistický termín a říká, že jde o území, které není zastavěno. Toto území se využívá buď jako zemědělská nebo přírodní plocha. Tento pojem se v České republice hojně nevyužívá. U nás se spíše využívá pojem zelená louka, například stavby na zelené louce.

Obrázek 10: Greenfield



Zdroj:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=741621&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

## 2.4 Komparace brownfield a greenfield

Důvodem, proč se investoři k brownfields obracejí zády, jsou zejména rizika. Využívání brownfields totiž přináší daleko větší rizika ve srovnání s rozvojem na zelené louce. Pro jednoduchost si uvedme tabulky shrnující rozdíl mezi riziky „normálního“ a brownfield projektu. Všechna tato rizika způsobují, že investoři se zaměřují daleko raději na zelené louky, než na investice do brownfields (Jackson, 2004).

### Běžná projektová rizika

Rizika vznikající při „normálním“ projektu ukazuje tabulka 7.

Tabulka 7: Běžná projektová rizika

<b>BĚŽNÁ PROJEKTOVÁ RIZIKA</b>
<b>Riziko realitního trhu</b>
<b>Riziko konceptu projektu</b>
<b>Riziko míry zkušenosti investora</b>
<b>Riziko časového faktoru</b>
<b>Riziko finančního trhu</b>
<b>Právní rizika</b>
<b>Dodavatelská rizika</b>
<b>Příjmová rizika</b>

Zdroj: Jackson, J. B. a kol.: Brownfields snadno a lehce, Praha, IURS, o. s. 2004, 78 s., nemá ISBN

### Dodatečná projektová rizika

Tato rizika vznikají při rozvoji brownfields. Dodatečná projektová rizika jsou shrnuta v tabulce 8.

Tabulka 8: Dodatečná projektová rizika při rozvoji na brownfields

<b>DODATEČNÁ PROJEKTOVÁ RIZIKA PŘI ROZVOJI NA BROWNFIELDS</b>
<b>Riziko celkové deprivace oblasti</b>
<b>Technická riziko ekologického poškození</b>
<b>Zodpovědnostní rizika ekologického poškození</b>
<b>Riziko komplikovaných majetko-právních vztahů</b>
<b>Riziko zvýšené časové náročnosti projektu</b>
<b>Rizika vyšší finanční náročnosti projektu</b>
<b>Rizika vyšší ceny financování projektu</b>
<b>Riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace</b>
<b>Časové riziko spojené s možnou změnou priorit realitního trhu</b>

Zdroj: Jackson, J. B. a kol.: Brownfields snadno a lehce, Praha, IURS, o. s. 2004, 78 s., nemá ISBN

Hlavními aspekty proč investoři upřednostňují greenfields před brownfields jsou tyto: volný prostor na „zelené louce“, odpadá znečištění půdy (například používáním chemických hnojiv), technická a dopravní infrastruktura je vybudována nově (zaručena delší životnost a je vybudována podle potřeb), nejsou problémy s nevhodně položenou či zastaralou, dnešní kapacitě neodpovídající infrastrukturou (<http://web.natur.cuni.cz>).

Nezanedbatelnou roli při privilegování greenfields dělá i cena pozemků, které jsou levnější na okraji měst, než v centrech měst. Obecně finance jsou důležitý faktor, který ovlivňuje výstavbu. Je levnější postavit stavbu na „zelené louce“ než přestavovat stavbu, která s sebou nese ještě jiné finanční náklady. Proto by se dalo říci, že většina investorů své zájmy směřuje na okraj měst.



Výstavba na „zelené louce“ má, ale i své stinné stránky jako například zabírání zemědělské půdy a zvýšení dojíždějící dopravy na okraj měst.

Investice, které by mohly putovat do obnovy brownfields, se z důvodů přípravy investiční náročnosti obnovy brownfields, ekologické zátěže kolem brownfields a hlavně kvůli majetkoprávním vztahům a mnoha dalším problémům často neuskuteční a investoři investují radši do staveb na „zelené louce“.

CzechInvest ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu připravil program s názvem Regenerace průmyslových zón, v jehož rámci je možné získat dotace na převod pozemků, odstranění nevyužitelných staveb, ekologických zátěží a výstavbu či rekonstrukci infrastruktury, pokud staré průmyslové areály splňují požadavky dotačního programu (<http://web.natur.cuni.cz>).

### **Regenerace průmyslových zón (<http://www.prumyslove-zony.cz/>)**

#### **Příjemci podpory:**

- územní a samosprávné celky a jejich svazky
- rozvojová společnost, podporovaný podnik

#### **Podporované aktivity:**

- **výstavba a rekonstrukce objektů** - příprava a realizace výstavby nebo rekonstrukce podnikatelských objektů včetně související infrastruktury
- **marketing a management podnikatelských nemovitostí** - školení zajišťované určenou organizací, nákup technického vybavení, programového vybavení, pořízení a příprava marketingových materiálů podnikatelských nemovitostí
- **podnikatelské parky** - příprava a realizace podnikatelského parku - realizace nové zainvestované plochy včetně související technické a dopravní infrastruktury nebo zvýšení kvality a rozvoj stávajícího podnikatelského parku
- **regenerace nevyužívaných území** - brownfields - příprava a realizace projektu regenerace brownfields - přeměna podnikatelské nemovitosti ve stavu brownfield na podnikatelský park nebo podnikatelský objekt

## Specifika a omezení

- projekt je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací
- nemovitost příjemce dotace
- velikost území podnikatelského parku min. 5 ha
- uživatel nemovitosti spadá do oboru zpracovatelského
- průmyslu v oborech strategických služeb, v technologických centrech, vědecko-technických parcích a v oblasti výzkumu a vývoje a souvisejících služeb
- příjemce dotace není odpovědný za stav nemovitostí, které jsou předmětem projektu regenerace podnikatelské nemovitosti

Program ve spolupráci Ministerstva průmyslu a obchodu a CzechInvestu by měl díky zainteresovanosti státu (Ministerstva průmyslu a obchodu) napomoci k většímu zájmu investorů o lokality brownfields. Stát by mohl investorům dávat případně finanční příspěvky z tohoto programu, a tak docílit větší míry regenerace brownfields.

## 2.5 Brownfield versus greenfield

V následující tabulce 9 jsem se pokusil o vlastní názor. V tabulce 10 je komparace proč ano a proč ne brownfield a greenfield.

Tabulka 9: Brownfield versus greenfield

Brownfield		Greenfield	
Pro	Proti	Pro	Proti
Dotace EU	Kontaminace	Možnost „volného“ stavebního prostoru	Zabírání zemědělské půdy
Pomoc obcí s regenerací brownfield	Nejasné majetkové vztahy	Nová infrastruktura	Vznik dalšího průmyslu
Finanční dotace od státu	Zastaralá infrastruktura	Vyřešené majetkové vztahy	Úbytek zeleně (lesy, louky)
Výhoda postavených základů budov	Demolice nechtěných staveb	Neexistují vedlejší náklady (demolice zbytečných budov)	Změna reliéfu krajiny
	Omezený staveb-	Nekontaminovaná půda	Zvýšení intenzi-

	<b>ní prostor</b>		<b>ty dopravy (do- jížd'ka)</b>
--	-------------------	--	-------------------------------------

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulku 9 by nejspíše každý udělal podle svého subjektivního pocitu jinak, protože ne každý z nás si určitě myslí, že regenerace brownfield je podstatná. Proto bych doporučoval větší „osvětu“ v médiích na téma brownfield a jeho regenerace.

## 3 Metodika a cíl

### 3.1 Cíl

Cílem mé diplomové práce je s aplikací metodiky (Dvořáková – Líšková, 2011) porovnat efektivnost dvou lokalit brownfields a greenfields v jižních Čechách z hlediska realizace nové investice.

Diplomová práce se skládá ze dvou částí: teoretické a praktické části.

Praktická část diplomové práce se zabývá komparací brownfield a greenfield v Jihočeském kraji na dvou konkrétních lokalitách. Při výběru vhodných lokalit jsem spolupracoval, s agenturou CzechInvest, která doporučila následující lokality – brownfield v obci Želeč v okrese Tábor a greenfield v obci Vidov v okrese České Budějovice. Obě dvě lokality lze dobře porovnávat, protože u regenerace brownfield se počítá s využitím pro bydlení.

Hlavním cílem práce je pomocí modelu pro Jihočeský kraj komparovat dvě reálné lokality mezi sebou. Vychází se z metodiky (Dvořáková – Líšková, 2011). Uvedená metodika vychází ze studie německého Ministerstva životního prostředí (Doetsh a kol., 1997), přičemž je přizpůsobená na podmínky Jihočeského kraje. Přidělování bodů podkritériím je uvedeno v příloze A. Bodování lokality brownfield je převzato od paní Dvořákové – Líškové a bodování lokality greenfield je vlastní práce. Následně bude vypočten index preference pro každou lokalitu zvlášť.

Studie je založena na bodovém hodnocení 26 parametrů, které jsou dělené podle tří hlavních kritérií - potenciál místa z hlediska obce, potenciál užitku z hlediska investora a změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields. V modelu pro Jihočeský kraj se využívá 21 parametrů.

## **Brownfields i greenfields jsou hodnoceny z 3 hledisek:**

### **Kritéria:**

1. Potenciál místa z hlediska obce
2. Potenciál užitku z hlediska investora
3. Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields

### **Podkritéria ad 1.**

- Velikost pozemku
- Snadnost zastavění
- Časová dostupnost
- Technická infrastruktura
- Dopravní infrastruktura
- Veřejná doprava

### **Podkritéria ad 2.**

- Dosažitelnost – dostupnost dálnice
- Poloha v rámci obce
- Omezení výstavby
- Regulativy dle územně plánovací dokumentace
- Ručení za závazky
- Atraktivita
- Dostupnost pracovních sil
- Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů

### **Podkritéria ad 3.**

- Kontaminace lokality
- Kvalita ovzduší
- Mikroklima
- Rozvoj města a vliv na okolí
- Dodatečné efekty
- Cestovní ruch

- Prostorová funkčnost

Každé podkritérium má svoji bodovací škálu. U potenciálu místa z hlediska obce se využívá bodovací škála u podkritérií 0 bodů (nejhorší) až 4 body (nejlepší). Potenciál užítku z hlediska investora využívá bodovací škálu u podkritérií 0 bodů (nejhorší) až 4 body (nejlepší). Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields využívá bodovací škálu u podkritérií -2 bodů (nejhorší) až 2 body (nejlepší). Po přiřazení bodů ke každému podkritériu, u všech tří kritérií, si za každé hlavní kritérium vytvořím sumu. Podle této sumy si určím, zda daná lokalita spadá do skupiny vysoké, specifické, minimální efektivity.

Nakonec si vypočtu index preference (PI). Pro index preference jsou potřeba následující údaje: SP (potenciál místa), NP (potenciál užítku),  $\Delta$  (změna bodového ohodnocení), které vznikají ze součinu vah a bodového hodnocení za každé kritérium. Váhy dělány podle expertního odhadu. Hodnoty AK (náklad na přípravu pozemku), SK (náklad na sanaci pozemku) a VE (prodejní cena pozemku) jsou zjištěné pomocí CzechInvestu.

$$PI = \frac{2,5 \sum g * SP + 1,0 \sum n * NP + 6,5 \sum w * \Delta}{(AK + SK) - VE}$$

Vzorec indexu preference nám říká, jaký je užitek v bodech na jednici nákladů. Ve vzorci symbol  $g$  označuje váhy dílčích parametrů pro faktor potenciál místa ( $SP$ ),  $n$  označuje váhy dílčích parametrů pro faktor potenciál užítku ( $NP$ ),  $w$  označuje váhy dílčích parametrů pro faktor změna hodnoty místa ( $SW$  - lokality před a po zástavbě – pozitivní externality z regenerace brownfield a negativní externality ze zástavby greenfields),  $AK$  jsou náklady na přípravu pozemku,  $SK$  je náklad na sanaci,  $VE$  je prodejní cena pozemku. Poslední tři veličiny jsou vyjádřeny v penězích na  $m^2$  pozemku (Rydvalová, Žižka, 2006). Dle tohoto indexu se určí, která ze dvou vybraných lokalit je vhodnější pro investory. Čím větší číslo u indexu preference, tím je lokalita vhodnější, buď k regeneraci brownfields či k zástavbě u greenfields. Vychází se z modelu pro Jihočeský kraj.

Tabulka 10: Hlavní kritéria hodnocení lokalit brownfield a greenfield pro Jihočeský kraj

	Velikost pozemku	Snadnost zastavění	Časová dostupnost	Technická infrastruktura	Dopravní infrastruktura	Veřejná doprava		
<b>1. Potenciál místa z hlediska obce</b>	0-4bodů	1-3 bodů	0-4bodů	0-4bodů	0-4bodů	0-4bodů		
	Dosažitelnost – dostupnost dálnice	Poloha v rámci obce	Omezení výstavby	Regulativy dle územně plánovací dokumentace	Ručení za závazky	Atraktivita	Dostupnost pracovních sil	Přítomnost silných odvě. a ekonom. subjek.
<b>2. Potenciál užítku z hlediska investora</b>	0-4bodů	0-4bodů	0-4bodů	1-3 bodů	1-4 bodů	0-4bodů	1-4bodů	1-4bodů
	Kontaminace lokality	Kvalita ovzduší	Mikroklima	Rozvoj města a vliv na okolí	Dodatečné efekty	Cestovní ruch	Prostorová funkčnost	
<b>3. Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields</b>	-1 - +1 bodů	-1 - +1 bodů	-1 - +1 bodů	0 - +2 bodů	-2 - +2 bodů	-1 - +1 bodů	0 - +2 bodů	

Zdroj: Dvořáková - Líšková, Z., et. al. 2011. průběžná zpráva projektu GAČR Ekonomické aspekty regenerace brownfields v Jihočeském kraji

Tabulka 10 udává tři hlavní kritéria: potenciál místa z hlediska obce, potenciál užitku z hlediska investora, změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields. U každého z tří kritérií jsou uvedena jeho podkritéria i s bodovací škálou. Tato tabulka je použitelná jak pro brownfield, tak i pro greenfield. Podrobnější charakteristika podkritérií se nachází v příloze A.



## **4 Výsledky**

### **4.1 Hodnocení brownfield: zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora**

#### **Základní údaje obce Želeč:**

**Kraj:** Jihočeský

**Okres:** Tábor

**Obec:** Želeč

**Rozloha:** 8100 m<sup>2</sup>

**Využití lokality:** Bydlení

Obrázek 11: Vizualizace obce Želeč na mapě



Zdroj: <http://www.mapy.cz/#x=14.715767&y=49.358315&z=10>

Tabulka 11: Počet obyvatel

	Počet obyvatel
k 1.1.2010	923
k 1.1.2011	924

Zdroj: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=553417>

Tabulka 11 udává počet obyvatel v obci Želeč. Jak je patrné došlo k nárůstu o jednoho obyvatele. Obec není lákavá pro případné obyvatele, není zde možnost najít většího zaměstnatele, což souvisí s nezaměstnaností, viz tabulka 12.

Tabulka 12: Míra nezaměstnanosti

	<b>Míra nezaměstnanosti k roku 2011</b>
<b>Celkem</b>	9,88%
<b>Muži</b>	7,26%
<b>Ženy</b>	13,45%

Zdroj: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=553417>

Tabulka 12 udává míru nezaměstnanosti v obci Želeč. Jak je vidět z tabulky 13, větší nezaměstnaností „trpí“ ženy. Nezaměstnanost v obci 9,88%, je téměř porovnatelná s nezaměstnaností za celý Jihočeský kraj 9,57%.

Tabulka 13: Saldo migrace

	<b>Saldo migrace k roku 2011</b>		
	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Saldo migrace
<b>Celkem</b>	23	25	-2
<b>Muži</b>	12	11	1
<b>Ženy</b>	11	14	-3

Zdroj: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=553417>

Tabulka 13 udává migraci obyvatel v obci Želeč. Jak je patrné z tabulky, migrace se nejvíce týkala žen, kterých se z obce odstěhovalo 14 a do obce přišlo 11 žen. Tento fakt může být způsoben i vysokou nezaměstnaností žen (13,45%) z tabulky 12.

Obrázek 12: Zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora



Zdroj: <http://www.google.cz/search?tbm=isch&hl=cs&source=hp&biw=1024&bih>

Jak je patrné z obrázku, lokalita Zámku není v současné době využívána a postupně chátrá. Využití Zámku na bydlení by bylo pro obec dobrou investicí. Mohli by do obce přijít další občané, kteří by pomohli k rozvoji obce. Velkou výhodou dané lokality je fakt, že zde není kontaminace půdy kolem lokality a ani není nijak degradována. Proto je i vidět vysoký bodový počet u potenciálu investora. Ani obec samotná dle bodového hodnocení nemá k lokalitě negativní postoj a ráda by ji regenerovala.

Obec Želeč leží v blízkosti města Tábor (15 km), ve kterém se nacházejí významnější zaměstnavatelé, jako jsou Česká pošta s.p., Grafiko print s.r.o., Vyšší odborná škola a Střední zemědělská škola. V obci jako takové jsou většinou soukromí podnikatelé v odvětví restaurací, stavitelství a jiné. Větší vzdálenost od města Tábor může být důvodem, proč se do obce nestěhuje více nových obyvatel.

## 4.2 Bodové hodnocení brownfield (zámek v obci Želeč)

Tabulka 14: Bodové hodnocení brownfield (zámek v obci Želeč)

	Velikost pozemku	Snadnost zastavění	Časová dostupnost	Technická infrastruktura	Dopravní infrastruktura	Veřejná doprava		
<b>1. Potenciál místa z hlediska obce</b>	0 bodů	3 body	4 body	2 body	4 body	2 body		
	Dosažitelnost – dostupnost dálnice	Poloha v rámci obce	Omezení výstavby	Regulativy dle územně plánovací dokumentace	Ručení za závazky	Atraktivita	Dostupnost pracovních sil	Přítomnost silných odvě. a ekonom. subjekt.
<b>2. Potenciál užítku z hlediska investora</b>	4 body	3 body	4 body	3 body	4 body	2 body	4 body	2 body
	Kontaminace lokality	Kvalita ovzduší	Mikroklima	Rozvoj města a vliv na okolí	Dodatečné efekty	Cestovní ruch	Prostorová funkčnost	
<b>3. Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields</b>	-1 bod	+1 bod	+1 bod	0 bodů	+1 bod	+1 bod	+1 bod	

Zdroj: Dvořáková – Líšková, Z., et. al. 2011. průběžná zpráva projektu GAČR Ekonomické aspekty regenerace brownfields v Jihočeském kraji

Tabulka 14 udává bodové ohodnocení obce Želeč. Vychází se z tabulky 10 a z přílohy A, podle které je možné určit bodové ohodnocení, ke každému podkritériu.

### 4.3 Potenciál brownfield dle přidělených bodů (zámek v obci Želeč)

Tabulka 15: Vyhodnocení bodů brownfield (zámek v obci Želeč)

Kritérium	Suma bodů	Potenciál
1. Potenciál místa z hlediska obce	15	Specifický
2. Potenciál užítku z hlediska investora	26	Vysoký
3. Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields	4	Specifický

Zdroj: Dvořáková – Líšková, Z., et. al. 2011. průběžná zpráva projektu GAČR Ekonomické aspekty regenerace brownfields v Jihočeském kraji

Tabulka 15 udává sumu bodů za každé kritérium. Poté se podle sumy určí potenciál za každé kritérium. Potenciál se určuje pomocí přílohy A.

### 4.4 Hodnocení greenfield: Rodinné domy Vidov

#### Základní údaje obce Vidov:

**Kraj:** Jihočeský

**Okres:** České Budějovice

**Obec:** Vidov

**Rozloha:** 15 000 m<sup>2</sup>

**Využití lokality:** Bydlení

Obrázek 13: Vizualizace obce Vidov na mapě



Zdroj: <http://www.mapy.cz/#x=14.715767&y=49.358315&z=10>

Tabulka 16: Počet obyvatel

	Počet obyvatel
k 1.1.2010	499
k 1.1.2011	509

Zdroj: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=535737>

Tabulka 16 udává počet obyvatel v obci Vidov. Jak je patrné, došlo k nárůstu o deset obyvatel. Je to především způsobeno tím, že obec Vidov je situována v blízkosti Českých Budějovic. Další důležitý aspekt je příroda kolem obce Vidov, což mnoho lidí ocení.

Tabulka 17: Míra nezaměstnanosti

	<b>Míra nezaměstnanosti k roku 2011</b>
<b>Celkem</b>	10,84%
<b>Muži</b>	8,51%
<b>Ženy</b>	13,89%

Zdroj: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=535737>

Tabulka 17 udává míru nezaměstnanosti v obci Vidov. Jak je vidět z tabulky 17, větší nezaměstnaností „trpí“ ženy. Nezaměstnanost v obci 10,84%, je téměř o 1,5% větší než nezaměstnanost za celý Jihočeský kraj 9,57%.

Tabulka 18: Saldo migrace

	<b>Saldo migrace k roku 2011</b>		
	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Saldo migrace
<b>Celkem</b>	35	32	3
<b>Muži</b>	17	12	5
<b>Ženy</b>	18	20	-2

Zdroj: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=535737>

Tabulka 18 udává migraci obyvatel v obci Vidov. Jak je patrné z tabulky, větší migrace se týkala žen. Žen se z obce odstěhovalo 20 a přistěhovalo 18. Je to způsobeno horší možností najít v práci v obci Vidov, protože se zde nacházejí většinou jen soukromí podnikatelé v oboru automechanik a podobně.



Obrázky 14 a 15: Rodinné domy Vidov



Zdroj: <http://www.lpreality.cz/vidov/o-projektu.html>

Obrázek 16: Grafické zpracování Rodinné domy Vidov



Zdroj: <http://www.lpreality.cz/vidov/o-projektu.html>

Stavba rodinných domů v obci Vidov je realizována přes jednu nejmenovanou realitní kancelář z Českých Budějovic. Tato kancelář zajišťuje prodej pozemků a i stavbu domů samotných. Pozemky, na kterých domy stojí, sloužily k zemědělství či k pastvě. Proto lze tuto stavbu označit pojmem greenfield – „zelená louka.“ Pro investory je tato investice zajímavá z pohledu zájmu lidí o stěhování do klidných lokalit mimo velká

města. I pro obec má tato investice pozitivní vliv, protože dojde ke zvýšení počtu obyvatel, a tak i k jejímu rozvoji. O pozemky je od veřejnosti velký zájem. Celý komplex je rozparcelován a každý z majitelů parcely je držitelem listu vlastníka k dané lokalitě.

Jak je zřejmé z tabulky 16, v obci Vidov dochází k nárůstu obyvatel. Blízkost města České Budějovice (7km) umožňuje pracovat ve velkých společnostech, jako jsou například Bosh s.r.o., Motor JIHOKOV a.s., Budvar n. p., Česká pošta s.p. a jiné. V obci jako takové se nacházejí pouze soukromí podnikatelé. Tyto soukromí podnikatelé podnikají například v odvětví truhlářství a opravy aut. K nárůstu obyvatel pomohla stavba greenfield, kdy lidé odešli z města a přestěhovali se do menší obce nedaleko města.

## 4.5 Bodové hodnocení greenfield (Rodinné domy v obci Vidov)

Tabulka 19: Bodové hodnocení greenfield (Rodinné domy v obci Vidov)

	Velikost pozemku	Snadnost zastavění	Časová dostupnost	Technická infrastruktura	Dopravní infrastruktura	Veřejná doprava		
<b>1. Potenciál místa z hlediska obce</b>	1 bod	3 body	2 body	4 body	3 body	4 body		
	Dosažitelnost – dostupnost dálnice	Poloha v rámci obce	Omezení výstavby	Regulativy dle územně plánovací dokumentace	Ručení za závazky	Atraktivita	Dostupnost pracovních sil	Přítomnost silných odvě. a ekolog. subjekt.
<b>2. Potenciál užítka z hlediska investora</b>	3 body	3 body	4 body	3 body	4 body	3 body	2 body	2 body
	Kontaminace lokality	Kvalita ovzduší	Mikroklima	Rozvoj města a vliv na okolí	Dodatečné efekty	Cestovní ruch	Prostorová funkčnost	
<b>3. Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields</b>	-1 bod	+1 bod	+1 bod	+1 bodů	+2 bod	+1 bod	+2 bod	

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 19 udává bodové ohodnocení obce Vidov. Vychází se z tabulky 10 a z přílohy A, podle které je možné určit bodové ohodnocení, ke každému podkritériu.

#### **4.6 Potenciál greenfield dle přidělených bodů (Rodinné domy v obci Vidov)**

Tabulka 20: Vyhodnocení bodů greenfield (Rodinné domy v obci Vidov)

<b>Kritérium</b>	<b>Suma bodů</b>	<b>Potenciál</b>
<b>1. Potenciál místa z hlediska obce</b>	17	Vysoký
<b>2. Potenciál užitku z hlediska investora</b>	24	Vysoký
<b>3. Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields</b>	7	Vysoký

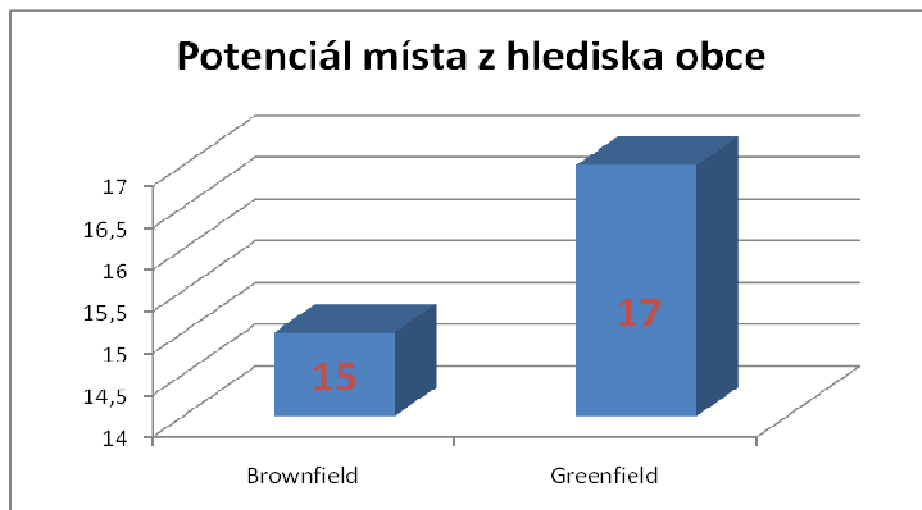
Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 20 udává sumu bodů za každé kritérium. Poté se podle sumy určí potenciál za každé kritérium. Potenciál se určuje pomocí přílohy A.

## 4.7 Komparace výsledků brownfield a greenfield

### 1. Potenciál místa z hlediska obce

Graf 4: Porovnání potenciálu místa z hlediska obce

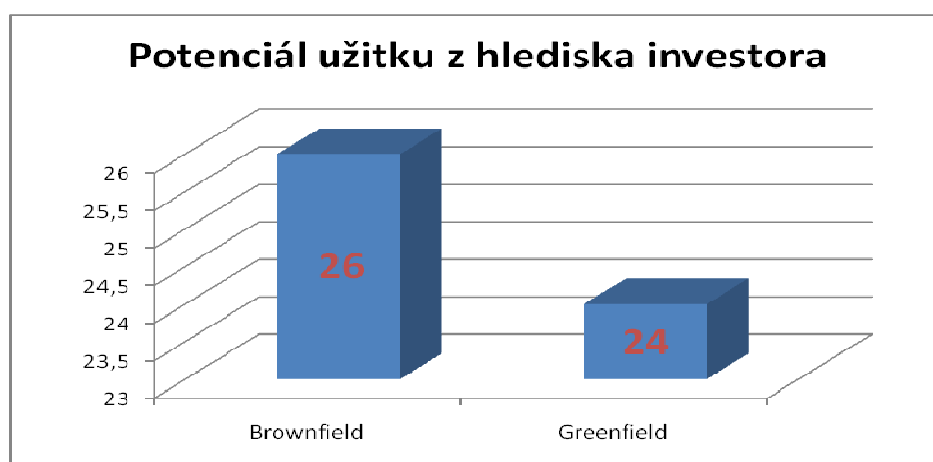


Zdroj: Vlastní zpracování

U obou lokalit je vidět téměř podobný zájem obcí o rozvoj dané lokality. U obce Vidov je vidět o něco vyšší zájem z pohledu obce, je to způsobeno lepší lokalitou dané obce v přírodě a toho by ráda obec využila.

### 2. Potenciál užítku z hlediska investora

Graf 5: Porovnání potenciálu užítku z hlediska investora

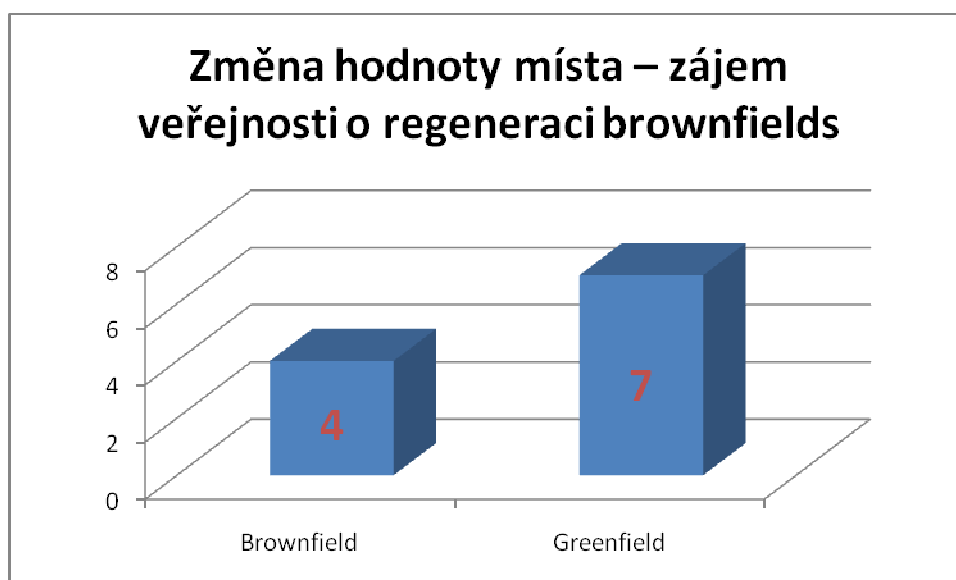


Zdroj: Vlastní zpracování

Obě lokality z pohledu investorů jsou si téměř podobné. Podle výsledků bodů vyhrála lokalita brownfield o 2 body. Je to způsobeno větší atraktivitou lokality v blízkosti centra obce Želeč. Větší zájem investorů o zámek v obci Želeč může být například z důvodu toho, že se daná lokalita může pronajímat jiným lidem či společností k bydlení (po regeneraci). Oproti tomu pozemky v obci Vidov budou chtít majitelé koupit do svého vlastnictví, a tak investor nemá z této činnosti možný zisk do budoucna jako u obce Želeč.

### 3. Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields

Graf 6: Porovnání změny hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields



Zdroj: Vlastní zpracování

Zájem veřejnosti je spíše o lokalitu greenfield nacházející se v obci Vidov. Je to způsobeno přírodou blízkém okolí – lesy a také možnost koupání v řece Malši či rybaření v ní. Brownfield se nachází v blízkosti centra obce a to pro některé občany nemusí být zajímavá lokalita. Je zde faktor subjektivity každého občana.

## 4.8 Aplikace modelu Jihočeského kraje

Tabulka 21: Vysvětlivky

Vysvětlivky k tabulkám 22, 23, 24	
<b>BR</b>	brownfield
<b>GR</b>	greenfield
<b>SP</b>	potenciál místa z hlediska obce
<b>NP</b>	potenciál užitku z hlediska investora
<b>BR před</b>	brownfield před regenerací
<b>BR po</b>	brownfield po regeneraci
<b>GR před</b>	greenfield před zástavbou
<b>GR po</b>	greenfield po zástavbě
$\Delta$	změna bodového ohodnocení
<b>SW</b>	porovnává před a po regeneraci brownfield a před a po zástavbě u greenfield

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 21 udává vysvětlivky k tabulkám 22, 23 a 24, ve kterých například brownfield je zkrácen na zkratku BR a greenfield na zkratku GR.

### 1. Potenciál místa z hlediska obce - BR > GR

Tabulka 22: Potenciál místa z hlediska obce

Parametr	Váha	BR	Vyhodnocení BR	GR	Vyhodnocení GR
<b>Velikost pozemku</b>	<b>0,02</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,02</b>
<b>Snadnost zastavění</b>	<b>0,13</b>	<b>3</b>	<b>0,39</b>	<b>3</b>	<b>0,39</b>
<b>Časová dostupnost</b>	<b>0,1</b>	<b>4</b>	<b>0,4</b>	<b>2</b>	<b>0,2</b>
<b>Technická infrastruktura</b>	<b>0,21</b>	<b>2</b>	<b>0,42</b>	<b>4</b>	<b>0,84</b>
<b>Dopravní infrastruktura</b>	<b>0,5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>
<b>Veřejná doprava</b>	<b>0,04</b>	<b>2</b>	<b>0,08</b>	<b>4</b>	<b>0,16</b>
<b>Celkem SP</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>3,29</b>	<b>x</b>	<b>3,11</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 22 je zhodnocení potenciálu místa obou lokalit. Na zhodnocení bylo použito 6 podkritérií a výsledek vychází příznivěji pro lokalitu brownfield.

Z pohledu velikosti pozemků je větší greenfield obce Vidov (15 000 m<sup>2</sup>), oproti brownfield obce Želeč (8 100 m<sup>2</sup>). Greenfield se rozkládá na větším pozemku, protože kolem obce jsou rozsáhlé lány polí, na kterých se rozkládá i greenfield. Proto je možnost větší zástavby.

Snadnost zastavění je u obou lokalit velmi dobrá, Obě lokality se nacházejí na rovině, a tak nemusí dojít k úpravě terénu kolem lokalit.

Časová dostupnost lokality je lepší u brownfield v obci Želeč. Tato lokalita je k dispozici hned, oproti tomu lokalita greenfield je ještě v určité fázi ve výstavbě. Dochází zde k dostavování domů a některé příjezdové cesty nejsou ještě úplně sjízdné.

Technická infrastruktura je horší u lokality brownfield, protože jde o starý objekt, ve kterém jsou rozvody vody, elektřiny, topení, kanalizace a jiné už zastaralé. V lokalitě greenfield v obci Vidov je technická infrastruktura nová, a tak vydrží několik let.

Dopravní infrastruktura je lepší u lokality brownfield, protože se nachází v blízkosti centra obce Želeč. U obce Vidov je dopravní infrastruktura horší, protože se jedná o obec, která není v blízkosti žádné rychlostní silnice.

Veřejná doprava je lepší u lokality greenfield, do které jezdí městská hromadná doprava. Oproti tomu do lokality brownfield jezdí ČSAD AUTOBUSY České Budějovice, a. s., v menších časových intervalech.

## 2. Potenciál užítku z hlediska investora - BR > GR

Tabulka 23: Potenciál užítku z hlediska investora

Parametr	Váha	BR	Vyhodnocení BR	GR	Vyhodnocení GR
Dosažitelnost – dostupnost dálnice	0,2	4	0,8	3	0,6
Poloha v rámci obce	0,12	3	0,36	3	0,36
Omezení výstavby	0,15	4	0,6	4	0,6
Regulativy dle územně pláno-	0,16	3	0,48	3	0,48



<b>vací dokumentace</b>					
<b>Ručení za závazky</b>	<b>0,15</b>	<b>4</b>	<b>0,6</b>	<b>4</b>	<b>0,6</b>
<b>Atraktivita</b>	<b>0,1</b>	<b>2</b>	<b>0,2</b>	<b>3</b>	<b>0,3</b>
<b>Dostupnost pracovních sil</b>	<b>0,08</b>	<b>4</b>	<b>0,32</b>	<b>2</b>	<b>0,16</b>
<b>Přítomnost silných odvě. a ekonom. subjek.</b>	<b>0,04</b>	<b>2</b>	<b>0,08</b>	<b>2</b>	<b>0,08</b>
<b>Celkem NP</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>3,44</b>	<b>x</b>	<b>3,18</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 23 je zhodnocení potenciálu užítku z hlediska investora. Na zhodnocení bylo použito 8 podkritérií a výsledek vychází rovněž příznivěji pro lokalitu brownfield.

Dosažitelnost rychlostní silnice je lepší u lokality brownfield, protože obec Želeč leží 6 km od rychlostní komunikace E 55. U obce Vidov je dosažitelnost rychlostní silnice horší, protože obec není v blízkosti žádné rychlostní silnice.

Obě lokality se nacházejí v intravilánu obce. Omezení výstavby je větší u lokality brownfield, protože jsou kolem zámku další budovy a pozemky. U lokality greenfield je možnost větší výstavby, protože jsou kolem pole.

U obou obcí nehrozí omezení při regeneraci brownfield a při výstavbě nových domů v obci Vidov. Obě obce podporují regeneraci a výstavbu domů, a tak k tomu přizpůsobily svůj územní plán obce.

Obě lokality nejsou nijak omezeny žádnými riziky – kontaminace, majetkoprávní vztahy a podobně. Zámek v obci Želeč patří obci a parcely na výstavbu domů v obci Vidov, vykoupila realitní kancelář. Poté, co si majitel koupí parcelu s novým domem, dostane list vlastníka k parcele.

Z pohledu atraktivity lokality je lepší lokalita greenfield, kolem které se rozkládá příroda a teče kolem ní řeka. Kolem lokality brownfield jsou další pozemky a budovy.

Dostupnost pracovních sil je u obou lokalit špatná. Obě lokality mají větší nezaměstnanost (Želeč – 9,88%, Vidov – 10,84%) než v průměru Jihočeský kraj (9,57%).

Nebýt blízkosti velkých měst u obou obcí, byla by nezaměstnanost ještě větší, protože ani v jedné obci není žádný velký zaměstnavatel.

Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů v obcích je téměř nulová. Vše je soustředěné do blízkých velkých měst - Vidov = České Budějovice, Želeč = Tábor.

### 3. Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields - BR > GR

Tabulka 24: Změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfield a greenfield

Parametr	Váha w	BR před	BR po	Δ	wΔ	GR před	GR po	Δ	wΔ
Kontaminace lokality	0,32	-1	-1	0	0	-1	-1	0	0
Kvalita ovzduší	0,11	1	0	-1	-0,11	1	0	-1	-0,11
Mikroklima	0,1	1	1	0	0	1	1	0	0
Rozvoj města a vliv na okolí	0,25	0	0	0	0	1	2	1	0,25
Dodatečné efekty	0,06	1	2	1	0,06	2	1	-1	-0,06
Cestovní ruch	0,12	1	1	1	0,12	1	0	-1	-0,12
Prostorová funkčnost	0,04	1	2	1	0,04	2	2	0	0
<b>Celkem SW</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0,11</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-0,04</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 24 je zhodnocení zájmu veřejnosti o danou lokalitu. Na zhodnocení bylo použito 7 podkritérií a výsledek vychází znovu lépe pro lokalitu brownfield.

### 4.9 Indexu preference

$$PI = \frac{2,5 \sum g * SP + 1,0 \sum n * NP + 6,5 \sum w * \Delta}{(AK + SK) - VE}$$

Vzorec indexu preference nám říká, jaký je užitek v bodech na jednici nákladů. Ve vzorci symbol  $g$  označuje váhy dílčích parametrů pro faktor potenciál místa ( $SP$ ),  $n$  označuje váhy dílčích parametrů pro faktor potenciál užitku ( $NP$ ),  $w$  označuje váhy dílčích parametrů pro faktor změna hodnoty místa ( $SW$  - lokality před a po zástavbě – pozitivní externality z regenerace brownfield a negativní externality ze zástavby greenfields),  $AK$  jsou náklady na přípravu pozemku,  $SK$  je náklad na sanaci,  $VE$  je prodejní cena pozemku. Poslední tři veličiny jsou vyjádřeny v penězích na  $m^2$  pozemku (Rydvalová, Žižka, 2006). Dle tohoto indexu se určí, která ze dvou mnou vybraných lokalit je vhodnější.

#### 4.10 Vyhodnocení indexu preference brownfield a greenfield

##### Index preference pro brownfield v obci Želeč

$$PI = \frac{2,5 * 3,29 + 1,0 * 3,44 + 6,5 * 0,11}{(350 + 200) - 75} = 0,0261 \text{ bodu/Kč}$$

Hodnoty  $AK$ ,  $SK$  a  $VE$  jsou zjištěné z podkladových materiálů CzechInvestu. Hodnota  $AK$  (náklady na sanaci) je  $350\text{Kč}/m^2$ , hodnota  $SK$  (náklady na posílení infrastruktury) jsou  $200\text{Kč}/m^2$  a  $VE$  (cena brownfield) je  $75\text{Kč}/m^2$ . Tyto hodnoty jsou uvedené k 31.12.2011.

##### Index preference pro greenfield v obci Vidov

$$PI = \frac{2,5 * 3,11 + 1,0 * 3,18 + 6,5 * (-0,04)}{1300} = 0,00823 \text{ bodu/Kč}$$

Hodnoty  $AK$ ,  $SK$  a  $VE$  jsou zjištěné z podkladových materiálů CzechInvestu. Hodnota  $AK$  (náklady na sanaci), hodnota  $SK$  (náklady na posílení infrastruktury) a  $VE$  (ce-

na brownfield) jsou u greenfield podle CzechInvestu 1300Kč/m<sup>2</sup>. Tyto hodnoty jsou uvedené k 31.12.2011.

### **Vyhodnocení indexu preference**

Dle zjištěných a vypočítaných výsledků indexů preference je výhodnější realizovat stavbu brownfield -  $PI_{BR} > PI_{GR}$ . Z pohledu nákladů je vítězem lokalita greenfield, kde se podle realitní kanceláře nepočítá s náklady navíc a jedná se o domy na klíč, které si kupující parcely a domu „navrhne sám“ podle nabídky realitní kanceláře.

Vysoký zájem o regeneraci lokality brownfield v obci Želeč může být způsoben její polohou v blízkosti centra obce. A investor může regenerované brownfield pronajímat, a tak docílit většího zisku. Oproti tomu lokalita greenfield je spíše situována na okraj obce Vidov a na nákup parcel s novými domy nebude mít každý občan dostatek financí. Dovolil bych si tvrdit, že zájem o tuto lokalitu budou mít spíše lidé z vyšší příjmové skupiny, pokud to někdo nebude chtít řešit hypotečním úvěrem.

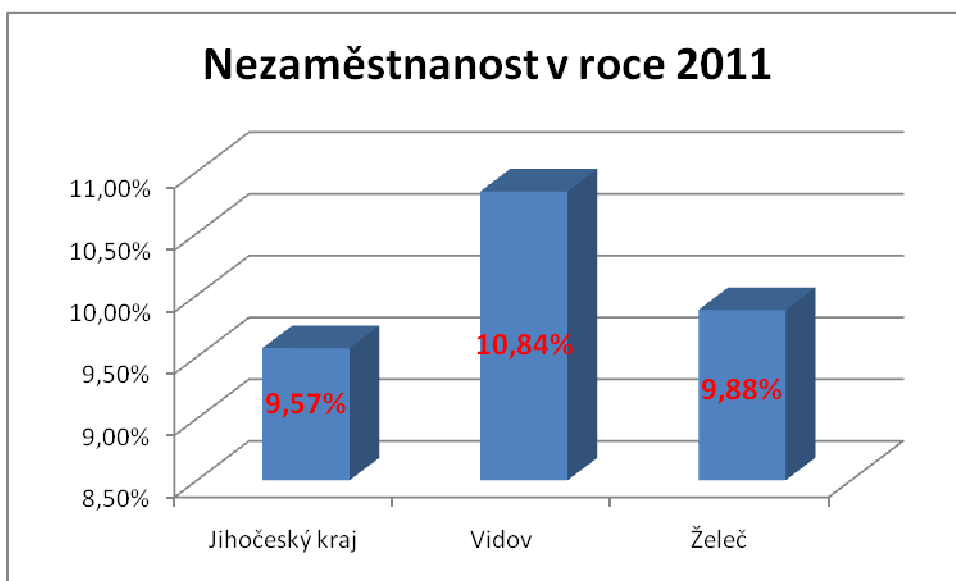
## 5 Diskuze

Podle výsledků, které jsem zjistil, má vybraná lokalita brownfield v obci Želeč velkou šanci na regeneraci. Hlavním aspektem je velký zájem investorů o zámek v obci Želeč. Zájem investorů bývá často velkým problémem regenerace lokalit brownfields hlavně kvůli nejasným majetkoprávním vztahům tvrdí Alexander a Fairbridge (1999).

Jackson (2004) uvádí, že regenerace brownfields je jedním z nejdůležitějších aspektů z pozice měst, obcí a států pro jejich samotný rozvoj. Jackson k tomu dodává, že soukromý investor nemůže nést všechna rizika sám a je potřeba zapojení veřejného sektoru. Se zapojením veřejného sektoru do regenerace lokalit brownfields souhlasí i kolektiv autorů Ministerstva průmyslu a obchodu (2008). Zapojení veřejného sektoru je důležité i při regeneraci zámku v obci Želeč. Bez podpory obce Želeč by samotný investor nemohl docílit úspěšné regenerace lokality. Vedení obce by se na regeneraci mělo podílet finanční výpomocí investorovi.

Jak uvádí Jackson (2004) pro obce je snadnější prodat pozemky, na kterých se mohou postavit nové domy či byty, a tak rozšířit obec, než řešit majetkoprávní vztahy. Tato strategie je ale ne vždy vhodná pro rozvoj obcí. Jako příklad může sloužit obec Vidov, která prodala realitní společnosti parcely na výstavbu domů, ale práce v obci je nedostatek, a tak musí lidé dojíždět do Českých Budějovic. Názornost této situace je vidět na grafu 7.

Graf 7: Nezaměstnanost v obcích Vidov, Želeč a v Jihočeském kraji za rok 2011



Zdroj: Vlastní zpracování

Z vysoké nezaměstnanosti v obci Vidov, která převyšuje průměr Jihočeského kraje, je patrný důsledek, že v obci Vidov je nedostatek pracovních míst a nebýt blízkosti Českých Budějovic a přírody kolem obce, investice do výstavby nových domů v obci by se případnému investorovi nevyplatila.

Proto je zde otázka, zda pěkné životní prostředí kolem obce dokáže vyvážit vysokou nezaměstnanost v obci a nutnost dojíždět do velkých měst. Obec Vidov má nespornou výhodu v blízkosti Českých Budějovic, a tak se předpokládá zájem o prodej parcel.

Adams a Watkins (2002) tvrdí, že greenfields není vhodná volba pro přírodu. Podle těchto autorů dochází často k zabírání úrodné půdy či k ničení přírody. S tímto názorem se ztotožňuji i já. Obec Vidov nechala výstavbu domů na polích, která využívá se sousední obcí Roudné. Pole jsou rozdělena zhruba na dvě stejně velké části. Obec Roudné na své části pole pěstuje plodiny, oproti tomu obec Vidov na své části nechala postavit domy. Stavba domů a práce kolem může poté ovlivnit kvalitu pěstovaných plodin.

Ke komparaci lokalit jsem použil studii od Doetsch a kolektiv autorů (1997), kteří pro německé Ministerstvo životního prostředí vytvořili model o 26 parametrech na po-

souzení vhodnosti regenerace brownfields nebo zda raději investovat do podnikatelského záměru greenfields.

Autoři definovali 3 hlavní kritéria - potenciál místa z hlediska obce, potenciál užitku z hlediska investora, změna hodnoty místa – zájem veřejnosti o regeneraci brownfields. Tyto 3 hlavní kritéria, jsou poté pomocí 26 parametrů (podkritérií) dodefinovány. Autoři pomocí expertních odhadů určili váhy, kterými těchto 26 parametrům násobili, a tak docílili větší přesnosti výsledků. Každý z parametrů má totiž jinou důležitost.

Z této studie vycházejí i Rydvalová a Žižka (2006), kteří studii aplikovali na brownfield v Libereckém kraji. Při interpretaci výsledků autoři narazili na několik problémů, hlavní problém byl v rozloze. Jak autoři říkají: „vzhledem k rozloze obou států (Česká republika, Německo) má pozemek o ploše 2 ha jinou významnost v Německu a jinou v České republice.“ Proto museli počet parametrů rozšířit o dva. Pro Liberecký kraj měli tedy 28 parametrů.

Pro hodnocení lokalit v mé práci byl vybrán model pro Jihočeský kraj autorky Dvořákové – Líškové (2011). Obě lokality se totiž nacházejí v Jihočeském kraji. Dvořáková – Líšková (2011) vychází z autorů Doetsch a kol. (1997) a Rydvalová, Žižka (2006), ale používá pouze 21 parametrů, které pro model na Jihočeské kraje jsou dostačující.

Vybrané lokality jsou obě velmi zajímavé ze všech tří hlavních kritérií. Z grafů číslo 4, 5, 6 je patrné, že regenerace brownfield v obci Želeč by byla velmi dobrou investicí. Potvrzuje se tím také důležitost regenerace brownfields.

Regenerací brownfields se zvyšuje regionální rozvoj obce a kraje, což tvrdí i Svatošová, Boháčková, Hrabánková (2005). Toto tvrzení mi potvrdil i model Jihočeského kraje, kdy index preference u brownfield vyšel 0,0261 bodu/Kč oproti indexu preference greenfield, který byl 0,00823 bodu/Kč.

Jones (2004) uvádí, že regenerací brownfields a snížením počtu greenfields, lidé pomohou přírodě a životnímu prostředí.

S tímto souhlasím i já, protože životní prostředí díky lidem trpělo už dost.



## 6 Závěr

Nejen podle bodového hodnocení, ale i podle indexu preference byla potvrzena důležitost regenerace brownfield oproti greenfield. Index preference byl u brownfield 0,0261 bodu/Kč a u greenfield byl 0,00823 bodu/Kč.

Podle bodového hodnocení taktéž investor upřednostňoval lokalitu brownfield. Finance jsou důležitým aspektem k realizaci jakéhokoliv podnikatelského záměru. Hlavním důvodem, který vyplývá z mých zjištění a získaných zkušeností je převaha brownfield nad greenfield díky jeho poloze v blízkosti centra obce a pak možnost pronájmu investorem další osobě, z čehož by investorovi byla vyplácena renta.

Jak je již zmíněno v diskuzi, obec Vidov nechala greenfield postavit na úrodné zemědělské půdě, což je pro zemědělce si myslím celkem zásah do jejich osevních postupů. Je to také zásah do přírody, protože se zde musely udělat nové inženýrské sítě a došlo k nárůstu dopravy.

I takovéto nepatrné změny mají vliv na přírodu a životní prostředí kolem nás. Celosvětová populace lidí roste každým rokem, a proto by se každý stát měl zamyslet, zda nelze bydlení obyvatel vyřešit jinak než zabíráním a zastavováním úrodné půdy zemědělců.

Největší problémy brownfields, jsou majetkoprávní vztahy a finance potřebné k regeneraci brownfields, které často převyšují cenu samotného projektu. Tyto finance ale lze získat ze zdrojů Evropské unie či z dotací státu. Z Evropské unie v programovacím období 2007 – 2013 lze čerpat na projekty brownfields z Operačních programů. Lze čerpat z Operačního programu Životní prostředí na snížení kontaminace a znečištění z lokality brownfields a z Operačního programu Podnikání a inovace, který napomáhá nově začlenit brownfields do podnikatelské sféry.

Když budeme stále stavět pouze na tak zvaných „zelených loukách“, dočkáme se jen ztráty úrodných ploch (polí) a přírody. Díky zástavbě úrodných ploch dochází k omezení růstu rostliny a k vývoji živočichů, například v lokálním územním systému ekolo-

gické stability (ÚSES). Přitom v České republice je dostatek brownfield, které by se daly regenerovat a znovu využít ve prospěch lidí a společnosti.

Stavby na zelené louce nejsou žádoucím jevem, protože tak přichází zemědělci o půdu anebo obecněji chápáno lidé o část přírody. V městech, ale i obcích by měl být kladen důraz na využití lokalit brownfields a jejich potenciálu, který lze rozvíjet, než se přikročí k zástavbě a ekonomickému využití lokalit greenfields.

A proto by se mělo více dbát na regeneraci brownfields oproti výstavbě na „zelené louce“. Stavět na „zelené louce“ je snadnější a nepřináší to žádné vedlejší náklady (demolice zbytečných budov, zastaralá infrastruktura a jiné). Stavby na „zelené louce“ nám ale ubírají přírodu a plochy k rekreaci.

## 7 Summary

Not only by scoring, but also according to the index preference was confirmed the importance of brownfield versus greenfield regeneration. Preference index was 0.0261 at the point of brownfield / greenfield CZK and was 0.00823 points / CZK.

According to the score also favored investor brownfield site. Finances are an important aspect of the implementation of any business plan. The main reason that results of my findings and experience gained predominance of brownfield over greenfield due to its location near the center of the village and then the investor can rent to others, of which the investor would be paid annuity.

As already mentioned in the discussion, let Vidov greenfield village built on fertile agricultural land, which is a farmer, I think a total infringement of their crop rotations. It is also an intervention in nature, because there had to make a new utility lines and increased traffic.

Even such small changes affect the nature and the environment around us. The global human population is growing every year, and therefore each state should consider whether housing residents can not be solved otherwise than stopping and seizure of the fertile land of farmers.

The biggest problems of brownfields, the property relations and finance to the regeneration of brownfield sites, which often exceed the cost of the project itself. These funds, but can be obtained from the European Union or from state subsidies. The European Union in the programming period 2007 - 2013 can be drawn on brownfields projects in Operational Programmes. Can be drawn from the Operational Programme Environment to reduce contamination and pollution from brownfield sites and the Operational Programme Enterprise and Innovation, which helps integrate brownfields into new business.

If we ever build only on so-called "green meadows", we see only the loss of fertile areas (fields) and nature. Thanks to built-up area of fertile areas are restricted plant growth and development of animals, such as local territorial system of ecological stability (USES). The Czech Republic is enough brownfield site, which could be regenerated and reused for the benefit of people and society.

Building on greenfield sites are desirable phenomenon, because it comes on land farmers or people generally understood the part of nature. In the cities, but also the communities should be given to the use brownfields sites and their potential to be developed before proceeding to housing and economic use of greenfield sites.

And therefore it should be more attention on brownfields compared to building a "green field". Building on "green field" is easier and does it have any side costs (unnecessary demolition of buildings, outdated infrastructure and others). Building a "green field" us, but going in nature and recreation area.

## 8 Zdroje

### Literatura:

1. ADAMS, D., WATKINS, C.: Greenfields, brownfields and housing development, London, Blackwell Publishing, 2002, 315 s. ISBN 0-632-06387-4.
2. ALEXANDER, D. E., FAIRBRIDGE, R. W.: Encyclopedia of environmental science, Amsterdam, Kluwer Academic Publishers, 1999, 741 s. ISBN 0-412-74050-8.
3. DENNISON, M. S.: Brownfields redevelopment, Rockville – Maryland, Government Institutes Publishing, 1998, 407 s. ISBN 0-86587-579-0.
4. DOETSCH, P., RÜPKE, A., BURMEIER, H.: Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen, Dessau, Umweltbundesamt, 1997, 589 s. ISBN 20340119.
5. DVOŘÁKOVÁ - LÍŠKOVÁ, Z., et. al. 2011. Průběžná zpráva projektu GAČR Ekonomické aspekty regenerace brownfields v Jihočeském kraji.
6. JACKSON, J. B. a kol.: Brownfields snadno a lehce, Praha, IURS, o. s., 2004, 78 s. Nemá ISBN.
7. JONES, G.: People and environment: a global approach, Glasgow, Pearson Education Limited, 2004, 272 s. ISBN 978-0-582-41412-9.
8. MACÁKOVÁ, L. a kol.: Mikroekonomie: základní kurz. Vydání 10, Praha, Melandrium, 2007, 275 s. ISBN 978-80-86175-56-0.
9. KOLEKTIV AUTORŮ Ministerstva průmyslu a obchodu: Národní strategie regenerace brownfieldů, Praha, 2008, 12 s. Nemá ISBN (Dostupné na [www: http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf](http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf) a v tištěné podobě).
10. PERLÍN, R.: Venkov, typologie venkovského prostoru, Praha, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovi, 2008, 21 s. Nemá ISBN (Dostupné na [www: http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/odbor/reforma/perlin.pdf](http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/odbor/reforma/perlin.pdf) a v tištěné podobě).

11. RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M.: Ekonomické souvislosti revitalizace brown-fields, Liberec, Hospodářská fakulta Technické univerzity v Liberci, 2006, 14 s. Nemá ISBN.
12. SVATOŠOVÁ, L., BOHÁČKOVÁ, I., HRABÁNKOVÁ, M.: Regionální rozvoj z pozice strukturální politiky. 1. vyd. České Budějovice; Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích Zemědělská fakulta, 2005, 173 stran. ISBN 80-7040-749-2.
13. WHELAN, G.: Brownfields: multimedia modelling and assessment, Washington, WIT Press, 2004, 141 s. ISBN 1-85312-755-8.

### **Internetové zdroje:**

1. Brownfield, [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný na www: <http://slovník.ekopolitika.cz/b.shtml#brownfields>
2. CABERNET, [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný na www: <http://www.cabernet.org.uk>
3. Jihočeský kraj nabízí investorům 750 brownfieldů, [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný na www: <http://www.czechinvest.org/jihocesky-kraj-nabizi-investorum-750-brownfieldu>
4. Ministerstvo životního prostředí, [online]. [cit. 6. 12. 2011]. Dostupné na www: <http://www.mzp.cz/cz/search?query=definice+%C5%BEivotn%C3%ADho+prost%C5%99ed%C3%AD>
5. Programové dokumenty, [online]. [cit. 17. 2. 2012]. Dostupné na www: <http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/program-rozvoje-venkova/programove-dokumenty/>
6. Průmyslové zóny, [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupné na www: <http://www.prumyslove-zony.cz/blog/financovani-a-podpora-prumyslovych-zon-40>
7. Průmyslová zóna Kladno – Jih jako příklad greenfields ve městě Kladně, [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupné na www: <http://web.natur.cuni.cz/~posova/sjezdcdgs1.html>
8. Strukturální fondy, [online]. [cit. 13. 2. 2012]. Dostupný na www: <http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013>

9. Ústecko – živý region, [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný na [www:  
http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html](http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html)
10. Základní informace o Programu rozvoje venkova ČR, [online]. [cit. 17. 2. 2012]. Dostupné na [www: http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/program-rozvoje-venkova/zakladni-informace/](http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/program-rozvoje-venkova/zakladni-informace/)

## 9 Přílohy

### Příloha A - Hlavní kritéria hodnocení lokalit brownfield a greenfield pro Jihočeský kraj (Dvořáková – Líšková, 2011)

#### 1. POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE

##### a) Velikost pozemku

- **4 body** > 50 ha
- **3 body** 15 – 50 ha
- **2 body** 3 – 14,9 ha
- **1 bod** 1 – 2,9 ha
- **0 bodů** < 1 ha

##### b) Snadnost zastavění

- **3 body** rovina
- **2 body** mírný svah
- **1 bod** prudší svah

##### c) Časová dostupnost

- **4 body** lokalita je dispozici ihned
- **3 bod** do 6ti měsíců
- **2 body** do 3 let
- **1 bod** 3-5 let
- **0 bodů** > 5 let

##### d) Technická infrastruktura

- **4 body** - vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci + navíc plyn, datové linky nebo telefonní linky, vše v dobrém stavu, nejsou nutné velké opravy
- **3 body** - vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci + plyn, datových linek nebo telefonních linek - nutná rekonstrukce
- **2 body** - vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci – nutná modernizace, bez připojení na plyn
- **1 bod** - část technické infrastruktury (vodovod, elektřina nebo kanalizace) musí být zcela nově vybudována
- **0 bodů** - absence veškeré technické infrastruktury



#### e) Dopravní infrastruktura

- **4 body** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 50 km
- **3 body** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy do < 10 km
- **2 body** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy do > 10 km
- **1 bod** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy do < 10 km
- **0 bodů** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy do > 10 km

#### f) Veřejná doprava

- **4 body** - vyhovující veřejná doprava – časté intervaly příjezdů a odjezdů, možnost výběru z více druhů dopravních prostředků (vlak +autobus + městská hromadná doprava)
- **3 body** - vlaková a autobusová doprava, absence městské hromadné dopravy - časté intervaly příjezdů a odjezdů
- **2 body** - pouze jedna forma veřejné dopravy, zastávka v obci, dostatek spojů na trati
- **1 bod** - pouze jedna forma veřejné dopravy, nedostatečné množství spojů na trati
- **0 bodů** - absence jakékoliv veřejné dopravy – možnost dopravy pouze z okolních obcí

## 2. POTENCIÁL UŽITKU Z HLEDISKA INVESTORA

#### a) Dosažitelnost – dostupnost dálnice

- **4 body** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 50 km
- **3 body** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy do < 10 km
- **2 body** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy do > 10 km
- **1 bod** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy do < 10 km
- **0 bodů** - vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy do > 10 km

#### **b) Poloha v rámci obce**

- **4 body** - intravilán (uvnitř zastavěného území) v obci s rozšířenou působností (dále jen ORP)
- **3 body** - intravilán mimo ORP
- **2 body** - pomezí (na okraji zastavěného území obce) ORP
- **1 bod** - pomezí mimo ORP
- **0 bodů** - extravilán (mimo zastavěné území)

#### **c) Omezení výstavby**

- **4 body** - bez omezení
- **3 body** - limity ochrany přírody a krajiny (chráněná území, Natura 2000, ÚSES, Evropsky významné lokality apod.)
- **2 body** - ochrana zemědělského půdního fondu, geologické limity (chráněná ložisková území, dobývací prostory, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, území se zvláštními poměry geologické stavby)
- **1 bod** - ochrana podzemních a povrchových vod (ochranná pásma vodních zdrojů, chráněná oblast přirozené akumulace vod, záplavové území, ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů apod.)
- **0 bodů** - limity ochrany památek - nemovitá národní kulturní památka, nemovitá kulturní památka, UNESCO apod.

#### **d) Regulativy dle územně plánovací dokumentace**

- **3 body** - nehrozí střed s Územně plánovací dokumentací
- **2 body** - omezené využití – např. bytová zástavba, potřeba povolení, úprava dle vyhlášky
- **1 body** - možný střed s Územně plánovací dokumentací, není zpracována

#### **e) Ručení za závazky**

- **4 body** - žádná odpovědnost za rizika - bez kontaminace, bez majetkoprávních sporů
- **3 body** - majetkoprávní spory (např. předkupní právo)
- **2 body** - kontaminaci lze předpokládat
- **1 bod** - lokalita je kontaminovaná, jsou součástí věcná břemena, majetkoprávní vztahy

**f) Atraktivita**

- **4 body** - velmi atraktivní lokalita, mezinárodně i regionálně známá
- **3 body** - atraktivní lokalita, regionálně známá
- **2 body** - neutrální místo
- **1 bod** - historické místo, vysoká přírodní hodnota místa
- **0 bodů** - národní dědictví

**g) Dostupnost pracovních sil**

- **4 body** 12,5 – 14,99 % míra nezaměstnanosti v okrese
- **3 body** 10,0 – 12,49 %
- **2 body** 7,5 – 9,99 %
- **1 bod** 2,5 – 4,99 %

**h) Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů**

- **4 body** silné průmyslové odvětví, > 1000 ekonomických subjektů
- **3 body** 500 - 1000 ekonomických subjektů v obci
- **2 body** 100 - 499 ekonomických subjektů v obci
- **1 bod** 0 – 100 ekonomických subjektů v obci

**3. ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU**

**a) Vliv na podzemní vody**

- **+1 bod** - lokalita není kontaminovaná
- **0 bodů** - možná kontaminace podzemní vody – lze předpokládat
- **- 1 bod** - objekt je kontaminovaný

**b) Kvalita ovzduší**

- **+1 bod** - mírné znečištění
- **0 bodů** - překročení přípustných limitů znečišťujících látek v ovzduší
- **- 1 bod** - velmi časté překračování přípustných limitů znečišťujících látek v ovzduší

### c) Mikroklima

- **+1 bod** - bez výrazných změn mikroklima dané lokality – otevřený prostor, minimum zpevněné plochy, dostatek zeleně
- **0 bodů** - bez výrazných změn, méně zastavěné plochy - extravilán
- **- 1 bod** - mohou nastat změny mikroklima - zastavěná plocha, minimum zeleně - intravilán

### d) Rozvoj města a vliv na okolí

- **+2 body** - lokalita se nachází v obci s rozšířenou působností (ORP) – možnost další expanze
- **+1 bod** - obec (mimo ORP) – možnost další expanze
- **0 bodů** - expanze není možná

### e) Dodatečné efekty

- **+2 body** - další pozitivní efekty (např. zvýší se cena okolních nemovitostí a pozemků, změna neatraktivních lokalit, bez zásadního vlivu na hustotu dopravy)
- **+1 bod** - převahuje pozitivní efekt nad negativními (zvýšená cena hodnoty pozemků, mírná změna v hustotě dopravy)
- **0 bodů** - bez významu
- **- 1 bod** - negativní efekty převažují nad pozitivními – např. znatelný nárůst hustoty dopravy
- **- 2 body** - další negativní efekty – dopravní zátěž lokality, snížení hodnoty pozemků

### f) Cestovní ruch

- **+1 body** - pozitivní vliv
- **0 bodů** - bez výrazných změn
- **- 1 bod** - negativní vliv

### g) Prostorová funkčnost

- **+2 body** - přímá vazba na ostatní plochy např. na plochy určené pro odpočinek, bydlení, podnikání, dopravu, zásobování ....
- **+1 bod** - ostatní plochy se nacházejí v blízkém okolí – dobrá dostupnost
- **0 bodů** - není přímá vazba- blízkosti lokality se ostatní plochy nevyskytují nebo nejsou určené

## Počet bodů a vyhodnocení

### 1. POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE

Celkem 6 parametrů
Hodnocení 0 - 4 body
Maximální počet bodů +23
Minimální počet bodů +1

<b>Vyhodnocení</b>
Vysoký potenciál (V) 17-23 bodů
Specifický potenciál (S) 11-16 bodů
Minimální zájem veřejnosti (M) 1-10 bodů

### 2. POTENCIÁL UŽITKU Z HLEDISKA INVESTORA

Celkem 8 parametrů
Hodnocení 0 – 4 body
Maximální počet bodů +31
Minimální počet bodů +4

<b>Vyhodnocení</b>
Vysoký potenciál (V) 24-31 bodů
Specifický potenciál (S) 16-23 bodů
Minimální zájem veřejnosti (M) 4-15 bodů

### 3. ZMĚNA HODNOTY MÍSTA – ZÁJEM VEŘEJNOSTI O REGENERACI

Celkem 7 parametrů
Hodnocení -2 - +2
Maximální počet bodů +10
Min. počet bodů - 6

<b>Vyhodnocení</b>
Vysoký potenciál (V) 6-10 bodů
Specifický potenciál (S) 1-5 bodů
Minimální zájem veřejnosti (M) -6-0 bodů

#### Příloha B - Osy Programu rozvoje venkova (<http://eagri.cz>)

- **Osa I** (22,39 mld. €) je zaměřena na zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství a lesnictví (Modernizace zemědělských podniků, Investice do lesů, Přidávání hodnoty zemědělským a potravinářským produktům, Pozemkové úpravy, Další odborné vzdělávání a informační činnost, Zahájení činnosti mladých zemědělců, Předčasné ukončení zemědělské činnosti, Využívání poradenských služeb) (<http://eagri.cz>)
- **Osa II** (55,20 mld. €) má společný cíl zvýšit biologickou rozmanitost, chránit vodu a půdu a zmírnit klimatické změny (Platby za přírodní znevýhodnění poskytované v horských oblastech a platby poskytované v jiných znevýhodněných oblastech (LFA), Platby v rámci oblastí NATURA 2000 a Rámcové směrnice pro vodní politiku 2000/60/ES (WFD), Agroenvironmentální opatření, Zalesňování zemědělské půdy, Platby v rámci NATURA 2000 v lesích a Opatření Lesnicko-environmentální platby, Obnova lesního potenciálu po kalamitách a podpora společenských funkcí lesů) (<http://eagri.cz>)

- **Osa III** (16,93 mld. €) směřuje ke zkvalitnění života ve venkovských oblastech a diverzifikaci hospodářství venkova (Diverzifikace činností nezemědělské povahy, Podpora zakládání podniků jejich rozvoje, Podpora cestovního ruchu, Obnova a rozvoj vesnic, občanské vybavení a služby, Ochrana a rozvoj kulturního dědictví venkova, Vzdělávání a informace) (<http://eagri.cz>)
- **Osa IV** (5 mld. €) má napomoci místním obyvatelům venkovských mikroregionů principem „zdola-nahoru“ vypracovat vlastní strategii rozvoje území, ve kterém žijí a podpořit projekty pro jeho rozvoj – metodu LEADER (Místní akční skupina, Realizace místní rozvojové strategie, Realizace projektů spolupráce) (<http://eagri.cz>)
- **Technická pomoc (tzv. Osa V)** (0,48 mld. €) (<http://eagri.cz>)