

**Západočeská univerzita v Plzni**

**Fakulta právnická**

**Katedra veřejné správy**

**Bakalářská práce**

**Úloha veřejné správy při využití potenciálu tzv.  
brownfields**

Autor práce: Patricie Rokytenská

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Milan Lindner, Ph.D.

Plzeň 2021

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Úloha veřejné správy při využití potenciálu tzv. brownfields zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

.....

Patricie Rokytenská

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala zejména Ing. Milanu Lindnerovi, Ph.D., vedoucímu mé bakalářské práce, za jeho cenné rady a připomínky. Dále bych také poděkovala všem, kteří se zúčastnili mého dotazníkového šetření a přispěli tak k tvorbě této práce. V neposlední řadě bych ráda poděkovala své rodině, za pomoc, ochotu a trpělivost a přáteli, za pomoc s překladem německých textů.

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2020/2021

**ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**  
(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Patricie ROKYTENSKÁ**  
Osobní číslo: **R18B0112P**  
Studijní program: **B6804 Právní specializace**  
Studijní obor: **Veřejná správa**  
Téma práce: **Úloha veřejné správy při využití potenciálu tzv. brownfields**  
Zadávající katedra: **Katedra veřejné správy**

**Zásady pro vypracování**

Téma je orientováno na problematiku využití potenciálu tzv. brownfields, tj. vůbec či pouze nedostatečně využívaných nemovitostí (pozemků, staveb či jejich souborů v podobě ucelených areálů), které původně sloužily pro zemědělské, průmyslové, vojenské nebo i rezidenční a jiné aktivity. Nedílnou součástí tématu je vymezení role a úlohy veřejné správy při iniciaci i realizace konverzních či revitalizačních projektů. Téma může být rozpracováno v obecné rovině, jakož i ve vztahu k určitému regionu, mikroregionu, obci či konkrétnímu projektu.

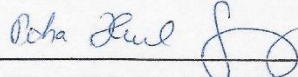
Rozsah bakalářské práce:  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:  
viz zvláštní seznam

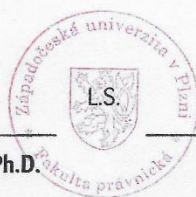
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Milan Lindner, Ph.D.**  
Katedra veřejné správy

Datum zadání bakalářské práce: **29. března 2020**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **31. března 2021**

JUDr. Petra HRUBÁ SMRŽOVÁ, Ph.D. (v.z.)



**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**  
děkan



**JUDr. Tomáš Louda, CSc.**  
vedoucí katedry

V Plzni dne 25. srpna 2020

# Obsah

Úvod .....	7
1 Problematika brownfields – úvod .....	8
1.2 Problematika brownfields – pojem .....	9
1.3 Problematika brownfields – regenerace území .....	10
2 Brownfields – typologie .....	13
2.1 Dělení z hlediska původu vzniku .....	13
2.2 Dělení z hlediska ekonomické atraktivity .....	14
2.3 Klasifikace brownfields používaná v USA.....	15
2.3.1 Příklad brownfieldu v USA.....	15
2.4 Klasifikace brownfields používaná ve Francii .....	16
2.4.1 Příklad brownfieldu ve Francii .....	17
2.5 Klasifikace brownfields používaná v Německu.....	18
2.5.1 Příklad brownfieldu v Německu.....	19
3 Možnosti veřejné správy v procesu regenerace brownfields .....	22
3.1 Začátky politiky brownfields .....	22
3.2 Problém trhu nebo vlády.....	24
3.3 Aktivity veřejného sektoru.....	25
3.4 Regionální politika České republiky .....	29
3.5 Územní politika České republiky .....	33
3.6 Public – Private Partnership.....	34
4 Analýza dotazníkového šetření .....	36
Závěr .....	50
Resumé.....	51
Seznam použité literatury .....	
Seznam právních předpisů.....	
Seznam příloh.....	

## Úvod

Pro svoji bakalářskou práci jsem si zvolila téma Úloha veřejné správy při využití potenciálu tzv. brownfields.

V první kapitole se zabývám stručnou historií vzniku brownfields. S koncem industriální doby ve druhé polovině 20. století provozy mnoha továren, skladů i dolů pomalu ale jistě končily a byly přesídlovány do nových areálů za města, stavělo se na „zelené louce“ – problém tzv. suburbanizace, anebo za hranice. Postupně tak opuštěné areály, budovy či pozemky neodvratně chátraly a pustošily. S jejich zánikem vznikl fenomén zvaný brownfields. Termín brownfields (jedná se o mezinárodní výraz, který nepotřebuje český ekvivalent) se nevztahuje jen na období industrializace, ale může se také jednat o opuštěné vojenské areály či objekty zemědělské výroby. V České republice se tento problém opuštěných ploch vyskytl až s přechodem k tržnímu hospodářství, tedy v 90. letech minulého století. Se vznikem brownfieldů, jak je počestně nazýváme, souvisí také problematika regenerace území a sanační práce, které jsou z hlediska technického, ekonomického i environmentálního velmi složité a vyžadují obrovské finanční i lidské zdroje.

Hned na to naváží typologií brownfields. Máme celou řadu hodnotících kritérií, podle kterých můžeme objekty typu brownfields zařadit do jednotlivých kategorií. Mezi hodnotící kritéria patří například míra kontaminace, lokalita, ve které se brownfield nachází, možnosti budoucího využití, oblast intravilánu či extravilánu apod. Pro účely této práce jsem využila hodnotící kritéria užívaná ve Spojených státech amerických, Francii a Německu.

Ve třetí části práce rozeberu samotnou úlohu veřejné správy a její iniciativu v problematice brownfieldů, jejich potenciálu, regenerace území a budoucího využití. Národní, regionální i územní politika České republiky je v dnešní době velice schopná a dále se v oblasti brownfieldů rozvíjí. V dnešní době existuje několik programů, které nabízejí řešení v otázce brownfields. Důležitým bodem je i otázka Public–Private Partnership, nebo-li spolupráce veřejného i soukromého sektoru, která nabízí výhodnější řešení pro opuštěné areály.

V poslední části se věnuji analýze dotazníkového šetření mezi respondenty v Plzeňském kraji. Sesbíraná data budou interpretována pomocí tabulek a koláčových grafů. Z výsledků dotazníkového šetření následně vyhodnotím hypotézy, které jsem stanovila na začátku šetření.

# 1 Problematika brownfields – úvod

Každá věc má svoji historii. Tato historie se nevyhnula ani samotným brownfieldům, jak je počeštěně nazýváme. Politický a hospodářský vývoj v naší zemi sehrál v problematice brownfields zásadní roli. Podmínky v těchto jednotlivých oborech vyvolaly řadu změn, které vedly ke vzniku nemovitostí, později označované jako brownfields. Je to otázka týkající se nejen území České republiky, ale i zahraničních států. Mění se struktura sídel, jejich vlastnictví, vzniká nový trh – to vše vede k rozpadu mnoha výrobních podniků, které měly dlouholetou tradici.

*„Termín „brownfields“ se nemusí nutně vztahovat jen k industriální minulosti. Může se jednat o opuštěná vojenská a dopravní zařízení, nadbytečné objekty zemědělské výroby, v poslední době i o nepotřebnou občanskou vybavenost. V českých poměrech však nepochybně převládají a dlouhodobě převládat budou právě brownfields průmyslová.“<sup>1</sup>*

Zejména zahraniční investoři pozvedli v 90. letech díky svým investicím český průmysl. Velkým problémem ale bylo to, že se průmysl a výroba přenesly do okrajových částí měst a stavělo se na „zelené louce“, což podnikatelům více vyhovovalo. Tento problém má také svůj pojem – suburbanizace.

*„Jako součást procesu označovaného také termínem „urban sprawl“, tedy přelévání komerčních i rezidenčních aktivit do okrajových a mimoměstských poloh se všemi negativními dopady na sociální kulturu, přírodní prostředí i dopravu, je tento trend evidentně nevhodný.“<sup>2</sup>*

Českým termínem pro urban sprawl je „sídelní kaše“. Jde v podstatě o to, že podnikatelé svoje firmy, výrobu apod., přesouvají bez jakéhokoliv rozmyslu a plánování do volné krajiny, a to pouze za účelem dosažení co nejvyššího možného zisku. Je důležité, aby se vytvářely kvalitní plánovací dokumenty, což musí podpořit státní správa i samospráva, oba dva tyto články se musí v tomto případě chovat zodpovědně. Dopady, které to má pro společnost i krajinu, jsou velké a zejména nákladné. Takto zastavěná území často nejsou dobře propojována, ať už pomocí komunikací, chodníků či cest. Zodpovědnost leží na bedrech starostům obcí, jejich zastupitelstev, stavebním úřadům i developerům a v neposlední řadě obyvatelům obcí, kterých se tato otázka týká. Novou výstavbu mohou účinně ovlivňovat, rozhodovat o lokalizaci, rozsahu i jejích dopadech.

---

<sup>1</sup> NOVÝ, A. Brownfields – šance pro budoucnost. Brno: FA VUT, 2004. ISBN 80-214-2697-7. Strana 3.

<sup>2</sup> Tamtéž.



*„Brownfields a urban sprawl tvoří spojité nádoby. Řešení situace brownfields je proto závažným úkolem politickým, ekonomickým, sociálním, ekologickým i územně plánovacím, jehož zvládnutí, byť postupné a dlouhodobé, se může stát šancí pro budoucnost našich sídel.“<sup>3</sup>*

## 1.2 Problematika brownfields – pojem

Zatím nemáme jednotnou definici pro pojem „brownfields“. V odborné literatuře zabývající se problematikou brownfieldů nenalezneme stejnou definici. Různí autoři těchto odborných textů používají svůj vlastní výklad pojmu, který můžeme považovat za definici, potažmo každá instituce či organizace používá pro své vlastní potřeby své definice. Výhodou tohoto pojmu však je, že jej lze nalézt na internetu i v zahraničních publikacích poměrně snadno.

*„Termín „brownfields“, resp. „brownfield sites“, je převzat z anglického jazyka a představuje staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty.“<sup>4</sup>*

Podle OECD jsou brownfields *„pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svou funkci a využití a pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.“<sup>5</sup>*

Pokud bychom hledali doslovný překlad – „hnědá pole“, v České republice se nepoužívá. Naopak tento pojem je dosti zažitý v sousední Slovenské republice.

*„Každá instituce s pojmem „brownfields“, nakládá jiným způsobem. Ministerstvo průmyslu a obchodu a Agentura CzechInvest například definují brownfields jako nemovitost, která v současnosti není dostatečně efektivně využívána, která je zanedbána a může být v budoucnu účelně využita pouze v případě realizace Projektů regenerace zóny (dále PRZ), popř. Projektů rekonstrukce objektu (dále PRO).“<sup>6</sup>*

Z výše uvedeného si tedy můžeme shrnout, že pojem brownfield se týká nemovitosti, kam řadíme například areál, objekt, pozemek či území. Tato nemovitost je méně či více zanedbaná a v některých případech i kontaminovaná. Její vznik se dá spojit s bývalou

---

<sup>3</sup> NOVÝ, A. Brownfields – šance pro budoucnost. Brno: FA VUT, 2004. ISBN 80-214-2697-7. Strana 3.

<sup>4</sup> KADEŘÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 4.

<sup>5</sup> NOVÝ, A. Brownfields – šance pro budoucnost. Brno: FA VUT, 2004. ISBN 80-214-2697-7. Strana 3.

<sup>6</sup> KADEŘÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 4.

zemědělskou, průmyslovou, vojenskou či jinou aktivitou. Aby mohlo dojít k jejímu opětovnému využívání, musím projít náročným a nákladným procesem rekonstrukce a celkové regenerace.

### 1.3 Problematika brownfields – regenerace území

*„Ekonomické zhodnocení sanačních technologií je problematické nejen v České republice, ale i v ostatních zemích světa. Sanační technologie jsou stejně jako většina stavebních či demoličních prací nabízeny na volném trhu, tj. na trhu, kde je cena určována konkurenčním prostředím. Ceny sanačních prací by se tedy měly řídit zákony nabídky a poptávky a být navzájem srovnatelné. Srovnání konkrétních nákladů na provedení dekontaminace je však velmi obtížné, ne-li nemožné.“<sup>7</sup>*

Pokud by existovala metoda, prostřednictvím které by bylo možné podle jednotných parametrů porovnat náklady konkurenčních technologií, znamenalo by to pro klienta i dekontaminační firmu značné zjednodušení při výběru nejvýhodnější varianty dekontaminace.

Provést objektivní odhad je velmi obtížné z důvodu diverzity jednotlivých lokalit. Investiční a provozní náklady sanace jednoho území nemusí odpovídat nákladům na jiném území. Účinnost technologie i náklady jsou velmi citlivé na specifické podmínky jednotlivých lokalit. Aby bylo možné sanační systémy porovnat, je třeba provést sjednocení a upřesnění jednotlivých parametrů a jednotek.<sup>8</sup>

Vytvořením vzorových lokalit vzniká možnost, jak lze docílit porovnání cen sanačních technologií v různých oblastech. Lokality se mohou lišit v následujících podmínkách:

#### 1. Základní podmínky

- hloubka hladiny podzemních vod,
- mocnost vrstvy, která propouští a akumuluje podzemní vodu,
- hydraulická propustnost,
- rychlost proudění podzemní vody,
- velikost kontaminačního mraku.

Základní podmínky jsou nezbytné pro určení okrajových bodů rozmezí cen.

---

<sup>7</sup> KADEŘÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 30.

<sup>8</sup> Tamtéž.

## 2. Doplňující podmínky

- Zóna
  - dostupnost lokality,
  - dostupnost energií,
  - petrografie\*<sup>9</sup> nesaturované zóny,
  - petrografie saturované\*<sup>10</sup> zóny,
  - plošný rozsah kontaminace,
  - objem kontaminované saturované a nesaturované zóny,
- Horninové prostředí
  - koncentrační profil znečišťujících látek,
  - charakter ohniska,
  - vlastnosti znečišťujících látek (těkavost, specifická hmotnost, viskozita, absorpční vlastnosti),
  - biodegradovatelnost,
  - celkové množství znečišťujících látek, např. emise, výfukové plyny aj.,
- Podzemní voda
  - pH a koncentrace rozpuštěného kyslíku,
  - redoxní potenciál (vyjádření míry schopnosti redoxního systému převést jednoho z reakčních partnerů do oxidovaného stavu),
  - rozpuštěné látky, tvrdost, koncentrace železa, manganu a dalších anorganických látek,
  - absorpční vlastnosti horniny.<sup>11</sup>

*„Sanace starých ekologických zátěží představuje složitý technický, ekonomický i environmentální problém s vysokými nároky na finanční i lidské zdroje. Je doprovázena snahou o co nejkomplexnější posouzení podmínek konkrétního sanačního zásahu a výběr optimální varianty s ohledem na ekonomické zdroje a minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí, život obyvatel, případně floru a faunu.“<sup>12</sup>*

---

<sup>9</sup> \* petrografie (z řec. petra, skála) je součástí geologie a zabývá se popisem složení a vlastností hornin.

<sup>10</sup> \* saturovaná zóna (pásmo nasycení) - prostor v horninovém prostředí, ve kterém jsou póry nebo pukliny zcela zaplněny podzemní vodou; tlaková výška je větší než 0 a vlhkost je rovna celkové pórovitosti

<sup>11</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 31.

<sup>12</sup> Tamtéž.

Průběh sanací může ovlivnit výběr optimálních sanačních postupů. Ty také mohou přispět ke snížení finanční náročnosti, jakožto i ke zkrácení doby potřebnou pro revitalizaci území.

Sanační technologie lze podle zaměření sanace rozdělit na:

- technologie pro ošetřování nesaturované zóny a pevných materiálů,
- technologie čištění podzemní vody a průsakových vod,
- technologie čištění půdního vzduchu.<sup>13</sup>

Dále je možné provést rozdělení na technologie prováděné v místě a technologie dekontaminace prováděné po vytěžení kontaminovaného materiálu. Technologie prováděné v místě kontaminace se využívají v případě čištění podzemních vod a jsou založeny na mnoha biologických, chemických a fyzikálních principech. V České republice se využívá technika „*air spargingu*“, při které je kyslík tlakové vhnán do saturační zóny, přes kterou je probubláván.

Pro eliminaci kontaminace v plynném stavu je využíváno několik druhů biologických technologií. Nejznámější a v dnešní době nejvíce používaný princip představuje čištění vzduchu v biofiltrech s pevným ložem.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 32.

<sup>14</sup> Tamtéž.

## 2 Brownfields – typologie

Máme celou řadu hodnotících kritérií, podle kterých můžeme objekty typu brownfields zařadit do jednotlivých kategorií. Mezi hodnotící kritéria patří například míra kontaminace, lokalita, ve které se brownfield nachází, možnosti budoucího využití, oblast intravilánu (oblast v zastavěném území obce) či extravilánu (oblast mimo zastavěné území obce) apod.

### 2.1 Dělení z hlediska původu vzniku

V tomto dělení se zaměříme na původní funkční využití území. Brownfields jsou dozajista v určité míře poznamenány historickým vývojem a lokalitou výskytu. Toto také ovšem znamená limitované možnosti budoucího využití.

Prvním typem jsou nevyužívané zemědělské objekty. Významným byl pro tuto skutečnost rok 1989, kdy si české zemědělství prošlo velkými změnami.

Druhým typem jsou nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném prostředí. Příčinou vzniku tohoto typu brownfields byl odklon těžké průmyslové výroby k produkci automobilů, spotřebního zboží, informační a komunikační techniky.

Třetím typem jsou nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst. Tyto brownfields vznikají z důvodu nedostatečných finančních prostředků obce na jejich provoz a údržbu a z důvodu, že pro ně nebyl nalezen majitel.

Čtvrtým typem jsou nevyužívané objekty Správy železniční dopravní cesty a Českých drah. Problémem jsou zde opět nedostatečné finanční prostředky a dále je to skutečnost, že majetek těchto státních podniků není kompletně zinventarizován a ohodnocen.

Pátým a předposledním typem jsou nevyužívané objekty ozbrojených složek. Jejich vznik souvisí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a se zrušením vojenských posádek Armády České republiky.

Posledním typem jsou pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin. Tento typ je nejnákladnější, co se opětovné revitalizace týče. Také nějakou dobu potrvá, než se obnoví přirozený ekosystém.

## 2.2 Dělení z hlediska ekonomické atraktivity

*„Ekonomická atraktivita území je dána několika faktory. V případě atraktivity území je rozhodujícím faktorem umístění lokality, výše poškození objektu a zóny včetně vyčíslení nákladů na ekologickou likvidaci polutantů. Důležitý faktor představuje také celková sociální úroveň, míra vzdělanosti obyvatelstva a možnost propagace lokality.“<sup>15</sup>*

Typy brownfields jsou rozděleny podle toho, zda se zapojí do pomoci prostředky státu nebo soukromých investorů.

Projekt s nulovou bilancí, nebo-li whitefields, disponuje velmi dobrou lokací, a proto se o něj postará samotný trh. Investovat veřejné prostředky není nutné, ale možné.

Projekty s mírnou podporou, nebo-li greyfields, už se nenachází v tak dobré lokalitě jako tomu je u předešlého prvního typu. Zde už se vyžaduje veřejná podpora a intervence, jinak nemůže k tomuto projektu ani dojít. Efektivnost veřejné finanční intervence zajišťuje poměr veřejných a soukromých investic 1:5.

Nekomerční projekty zahrnují lokality a nemovitosti, u nichž je rozvoj veden ve vyšší míře sociálními cíli či ochranou životního prostředí. Zde je poměr veřejných investic 1:1 až 1:4. Tyto projekty však mohou využít granty strukturálních fondů.<sup>16</sup>

Nebezpečné projekty v této kategorii jsou již obvykle v havarijním stavu, ohrožují lidské zdraví a životní prostředí. Pokud není nalezen viník škody, za odstranění platí daňový poplatník v rámci veřejných prostředků.

*„Ostatní projekty – kromě uvedených kategorií se velké množství brownfields vyskytuje v nekomerčních oblastech a je pravděpodobné, že pro ně nebude nalezeno v dlouhodobém horizontu nové funkční využití. Tato skutečnost je zapříčiněna převahou nabídky nad poptávkou. Řešení problematiky objektů spadajících do této kategorie bude vyžadovat vytvoření speciálního programu, který by byl ve většině případů zaměřen na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.“<sup>17</sup>*

Rozdělení brownfields podle ekonomické atraktivity může být též použito při modelování vývoje trhu.

---

<sup>15</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 8.

<sup>16</sup> Tamtéž, str. 9.

<sup>17</sup> Tamtéž.

## 2.3 Klasifikace brownfields používaná v USA

Ve Spojených státech amerických dělí brownfields do tří kategorií podle toho, kolik financí je potřeba vynaložit na jejich regeneraci a zda se tyto finanční prostředky investorům vrátí či nikoliv. K minulému roku se v USA evidovalo více než 450 000 brownfieldů.

První kategorii tvoří brownfields ekonomicky životaschopné. Tyto areály nabízejí vysokou ekonomickou návratnost a nesou s sebou jen malá environmentální rizika. Ekonomická návratnost výrazně převyšuje náklady, které jsou spojené s regenerací a dekontaminací území. Tyto plochy tedy představují pro investory skvělou příležitost, jak dosáhnout zisku. Brownfields tohoto typu mají také nezpochybnitelnou výhodu co se lokality týče. Jde o atraktivní oblasti, kupříkladu centra měst. Obvykle se jedná o historické průmyslové čtvrti, které se postupně přeměňují na rezidenční oblasti.<sup>18</sup>

Důležitým milníkem, který se ve vývoji problematiky brownfields udál, byl zákon podepsaný v roce 2002 americkým prezidentem Georgem W. Bushem („zákon o brownfields“), který poskytuje místním vládám granty a nástroje pro hodnocení, vyčištění a revitalizaci brownfields.

### 2.3.1 Příklad brownfieldu v USA

Příkladem revitalizovaného brownfieldu v USA je areál a bývalý domov společnosti Bethlehem Steel, nacházejícím se ve městě Bethlehem v Pensylvánii. Byl to ve své době největší brownfield v zemi. Celá rekonstrukce proběhla v letech 2008. Společnost Bethlehem Steel (zkráceně BSC) byla založena roku 1904 a její provoz byl ukončen v roce 1998. Po ukončení provozu a před zapojením konstrukčního týmu SWA přijaly BSC, Pensylvánské ministerstvo ochrany životního prostředí a Agentura pro ochranu životního prostředí (EPA) dohodu o vyčištění, podle níž bylo vytěženo a přepraveno na povolené místo 375 tun půdy kontaminované těžkými kovy a toxickými sloučeninami. Poté, co byly dokončeny čisticí činnosti, projektanti a úředníci stále čelili obavám komunity vyplývajícím z navrhované výstavby kasina (Sands Bethworks).

V projevu starosta oslovil obyvatele, aby zmínil obavy a vyjádřil sociální výhody Sands Bethworks. Zdůraznil ekonomickou sílu legalizovaného hraní jako katalyzátoru

---

<sup>18</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 10.

revitalizace, aby obyvatelům umožnil pochopit, jak bohatou historii stavby kasino spíše zachrání než naopak – díky novému kapitálu a zdrojovým tokům by mohly být kromě vize komunity zachovány a obnoveny vysoké pece a historické budovy, čímž se ušetří vnímání Sands Bethworks a zajistí se náležitá podpora volebního obvodu. Přibližně 2 500 lidí zůstalo zaměstnáno v Sands Bethworks a více než 9 milionů dolarů na poplatcích za hostitele se ročně započítává do rozpočtu města.<sup>19</sup>

Důležité je zmínit, že proběhla pečlivá analýza. Týkala se jak nového designu, který zachoval a povznesl historické průmyslové prostředí lokality, tak i půdy a následného výběru vhodné vegetace, která musela být alkalicky tolerantní.

## 2.4 Klasifikace brownfields používaná ve Francii

Brownfields se ve Francii dělí následovně – samostatně rozvojové, které v krátkém horizontu najdou nakonec své využití samy; pasivně rozvojové, u nichž je potřeba nové využití naplánovat a zainvestovat i z veřejného rozpočtu a nakonec nerozvojové, jejichž nové využití není možno nalézt – strategií Francie je jejich rekultivace.<sup>20</sup>

S Českou republikou je, co se administrativního uspořádání týče, srovnatelná v Evropě pouze jedna země, a to Francie, která taktéž respektuje malé obce – ty pak mají i podobné kompetence v oblasti rozvoje a územního plánování, na druhou stranu však mají menší poměr přerozdělených prostředků. Jedním z důvodů velké motivace uskutečňovat operace regenerace je ten, že francouzské obce a jejich sdružení jsou příjemcem podnikatelské daně. Druhým důvodem je tradiční role starostů v územním rozvoji i jejich odbornost, kterou v této oblasti vykazují.

Problematika brownfields postihuje Francii především na severu země a v přístavních městech. Ve Francii sice nalezneme státní rozvojové agentury, ale ty se zaměřují především na obnovu problematických městských částí, provázenou masivními veřejnými prostředky a centralizovaným řízením. Na druhé straně tu však máme pozemkové banky. Banky se staly regionálním nástrojem a pro obce uskutečňují to, co by se dalo nazvat předpřípravou pozemků – ta zahrnuje nákup, uvedení pozemků do „stavu 0“ (práce jako jsou demolice, sanace půdy,

---

<sup>19</sup> urbanNext. Associates. [online]. [cit. 2021-1-13]. Dostupné na <https://urbannext.net/sands-bethworks-transforming-usas-largest-brownfield/>.

<sup>20</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 11.



výsadba zeleně) a jejich správa. Pozemky s vytvořeným projektem pro nové využití a investory se poté předávají obcím.

Mezi rozdíly ve francouzském přístupu patří především podpora státu pro velké investiční akce a dále systém územního plánování, který je více spojen s rozvojem ekonomickým a se státním (i evropským) a strategickým plánováním. Francouzská legislativa územního plánování a rozvoje formuluje kromě tradičních nástrojů v podobě plánů i nástroje operační, známé jako ZACy. Developeři se podílejí na pořízení veřejných infrastruktur, ale veřejné investice často rozvoj předbíhají, aby vytvořily atraktivní prostředí pro investory. Dá se říci, že francouzský přístup je méně ekonomický, zato neváhá investovat do estetických či podobných hodnot. Dalším rozdílem jsou soudy. Oproti českým soudům ty francouzské řeší soudní spory, které často velké projekty provázejí, rychle a transparentně.

#### 2.4.1 Příklad brownfieldu ve Francii

Jako zástupce ze všech brownfieldů ve Francii jsem si vybrala pro účely této práce projekt EuraTechnologie, který byl realizován v metropoli Lille, která v minulosti dominovala v těžebním a textilním průmyslu. Technologický park je umístěn v bývalé textilní továrně Blan Lafont, která sloužila ke zpracování lnu a bavlny. Po více než sto letech však došlo v roce 1983 k jejímu uzavření.

Postupně byl průmysl během 90. let nahrazován službami, vědou a výzkumem. Zvolením vhodné regionální rozvojové strategie mezinárodní význam metropole postupně narůstal. Na celý koncept navazuje dokument Schéma rozvoje a uspořádání území metropole Lille (Schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille Métropole).

Tento dokument byl schválen v prosinci roku 2002 s výhledem do roku 2015 a představoval strategický rozvojový dokument. Důraz je zde kladen na maximální využití brownfields a na zakomponování nového bydlení, včetně toho sociálního, do vnitřní struktury sídel. Strůjcem a iniciátorem této proměny byl dlouholetý starosta metropole pan Pierre Mauroy.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> VYŠKOVSKÁ, M. Využití francouzského přístupu pro regenerace brownfields v ČR. Sborník příspěvků, XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách pořádané katedrou regionální ekonomie a správy Ekonomicko-správní fakulty: 19.–21. 6. 2013 ve Valticích. [online]. [cit. 2021-2-14]. Brno: Masarykova univerzita, 2013. Dostupné na [https://www.econ.muni.cz/do/econ/soubory/katedry/kres/4884317/41725568/30\\_2013.pdf](https://www.econ.muni.cz/do/econ/soubory/katedry/kres/4884317/41725568/30_2013.pdf).

Pro rozvoj podnikání jsou dožadována nezbytné služby v oblasti komunikační a informační technologie. Usnadňují správu podniku, komunikaci a předávání informací. O ICT technologie se dnes opírá hospodářský růst. V regionu Nord-Pas-de-Calais se soustředí přibližně 4000 podniků zaměřených na ICT technologie, z čehož více než polovina je situována na periférii Lille. Pro ekonomiku regionu jsou tak tyto technologie nejpodstatnější.

Technologický park se stal součástí projektu Rives de la Haute Deûle. Tento projekt se realizuje ve čtvrti Bois Blanc rozkládající se na 100 ha. Operace EuraTechnologie je první fází dvacetiletého projektu. Následující práce zahrnují výstavbu kanceláří, bydlení i veřejné vybavenosti. Projekt představuje prvky vysoké kvality životního prostředí, udržitelného rozvoje, architektonických inovací a moderních technologií.<sup>22</sup>

Projekt byl zacílen na podporu ekonomického rozvoje metropole a regionu, ale i na rozvoj komunikačních a informačních technologií v metropoli.

Dnes zde sídlí okolo 85 podniků, zaměstnávajících 1 400 osob, na celkové rozloze 22 000 m<sup>2</sup>. Do budoucna se však počítá s nárůstem 6000–8000 osob. Park EuraTechnologie poskytuje a nabízí high-tech služby, kanceláře, video-konferenční místnosti, auditorium pro 300 osob, digitální studio, recepce, konferenční a seminární místnosti, restaurace, kavárnu, atrium a mnoho dalšího.

Projekt EuraTechnologie je názornou ukázkou toho, že regenerace přispívá k rozvoji informačních a komunikačních technologií. Díky tomuto projektu vznikla nová pracovní místa a z metropole se postupně stalo centrum ICT technologií mezinárodního významu. Jde také o místo, které spojilo minulost s budoucností, protože došlo k zachování hlavní historické budovy a jejího industriálního charakteru.

Z projektu je také patrný význam a síla veřejného sektoru, který dokáže realizovat rozsáhlé projekty a konkurovat soukromému sektoru.<sup>23</sup>

## 2.5 Klasifikace brownfields používaná v Německu

Spolková republika Německo třídí brownfields do tří kategorií:

---

<sup>22</sup> VYŠKOVSKÁ, M. Využití francouzského přístupu pro regenerace brownfields v ČR. Sborník příspěvků, XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách pořádané katedrou regionální ekonomie a správy Ekonomicko-správní fakulty: 19.–21. 6. 2013 ve Valticích. [online]. [cit. 2021-2-14]. Brno: Masarykova univerzita, 2013. Dostupné na

[https://www.econ.muni.cz/do/econ/soubory/katedry/kres/4884317/41725568/30\\_2013.pdf](https://www.econ.muni.cz/do/econ/soubory/katedry/kres/4884317/41725568/30_2013.pdf).

<sup>23</sup> Tamtéž.

První kategorií jsou samostatně rozvojové brownfieldy. Pozemek má vysokou hodnotu, případné úpravy vyžadují minimální náklady a veřejné prostředky nejsou pro tento typ potřeba.

Pasivně rozvojové lokality na druhé straně představují pro soukromé investice určité riziko, které je možné snížit veřejnými prostředky.

Lokality, které v dohledné době nemají budoucnost, co se nového využití týče, jsou tzv. nerozvojové.

### 2.5.1 Příklad brownfieldu v Německu

Pro účely této práce jsem vybrala jednoho z nejznámějších zástupců z řad brownfieldů v Německu. Park PRE v Kaiserslauternu je typickým příkladem úspěšné regenerace brownfields. A je názornou ukázkou toho, že tam, kde je vůle, je i cesta.

Tento rozsáhlý pozemek, s celkovou plochou 680 000 m<sup>2</sup> a desítkami budov, má i svoji 60letou vojenskou historii. Výstavbu Holtzendorffových kasáren započal v roce 1937 Wehrmacht a slavnostní otevření pak proběhlo 17. prosince 1938. Po válce byla tato oblast zabrána Francouzi až do roku 1992. 6.3. 1992 však Francouzi z území odstoupili a 19.9. 1992 se kasárna staly majetkem federální vlády. Od Spolkové republiky Německo oblast dnešního PRE Parku získala v červnu 1997 skupina podnikatelů.

Následně byl vytvořen koncept územního plánování a počáteční situace v roce 1997 vypadala následovně – 60 budov z celkového počtu 72 bylo ve velmi špatném stavu, na místě se nacházelo celkem 24 kontaminovaných míst a přes 100 dalších kontaminantů půdy, celá infrastruktura vázaná na trať o délce > 20 000 m již nesplňovala aktuální požadavky a více než 125 000 m<sup>2</sup> kasáren bylo pořád zapečetěno.

Nový vývoj parku PRE byl proveden pod správcem, čímž bylo město Kaiserslautern. Kontaminovaná místa byla odstraněna, znečištění půdy také, rozpadající se budovy a potrubní systémy byly zbourány. Tímto tak vznikl prostor pro koncepci urbanismu orientovanou na budoucnost, PRE Park Kaiserslautern.

Byly přijaty nové přístupy v hospodaření s dešťovou vodou. Následně provedené skladování a tlumení dešťové vody vedlo k tomu, že pouliční oblasti byly překvapivě prostorné kvůli lemujičímú se systému povodí / infiltrace a byly vytvořeny další zelené

plochy pro prosakování dešťové vody. V této souvislosti byla rovněž zcela přestavěna všechna ostatní potrubí a zásobovací zařízení.<sup>24</sup>

Zelená hraje v koncepci územního plánování zvláštní roli. Podařilo se zachovat více než 30 hektarů lesa, který tvoří „zelenou plíci“ nejen pro lidi, kteří žijí a pracují v PRE Parku, ale také pro obyvatele sousedních oblastí. Samotný PRE Park pak protínají prostorné zelené chodby a multifunkční plochy, které nabízejí možnost se tu zdržet anebo si hrát podél cest. Součástí programu jsou zde i zelené střechy, rozsáhlé výsadby stromů a prohlubně pro infiltraci povrchových vod.

PRE Park, jakožto mezinárodně významné výzkumné místo Kaiserslauternu, nabízí kompletní kampus, který má ideální polohu s rozsáhlým zeleným pásem a 20 hektary lesa. Zaměstnancům tohoto centra, kteří pracují v oblasti informační a komunikační technologie (ICT, jedná se zejména o softwarové inženýrství a obchodní a průmyslovou matematiku), je tak umožněno si jít před prací zaběhat, během přestávky si zajít na procházku, jít plavat nebo po práci s celou rodinou navštívit kino. Na rozdíl od jiných obchodních parků PRE Park poskytuje kvalitně strávený život po celý den.

PRE Park je dobře propojen. Spojení s městem Kaiserslautern zajišťují četné stezky a cyklostezky a dobrou dostupnost zajišťují také dvě veřejné autobusové linky. Skvělá kombinace a umístění jak rekreačního zařízení a maloobchodu, tak přilehlé obytné oblasti zajišťuje, že oblast je po celý den plná života a nevzniká žádné čistě kancelářské město.

Srdcem PRE Parku je technologické pole o rozloze více než 100 000 metrů čtverečních, které investorům a uživatelům otevírá možnosti flexibilního rozšiřování. Obrovský potenciál vyplývá v neposlední řadě z komunikace a výměny mezi rezidentními ICT společnostmi. Vysoká hustota ICT společností z oblasti vývoje softwaru, průmyslové matematiky a úzké spolupráce s výzkumnými ústavami v PRE Parku vytváří obrovský potenciál pro synergie. Díky tomuto je v PRE Parku vytvořeno jádro úspěšných budoucích technologií.<sup>25</sup>

Koncept parku, který spojuje technologie a volný čas, se může zdát pro mnohé překvapivý. Co má jeden společného s druhým? Odpověď by byla hodně, protože

---

<sup>24</sup> PRE PARK. Koncept – Städtebauliches konzept. [online]. [cit. 2021-2-15]. Dostupné na <https://www.pre-projekte.de/de/pre-park/konzept/staedtebauliches-konzept/>.

<sup>25</sup> PRE PARK. Koncept. [online]. [cit. 2021-2-15]. Dostupné na <https://www.pre-projekte.de/de/pre-park/konzept/>.

koneckonců ve firmách pracují lidé a ne roboti. A tito lidé by se zde měli cítit jako doma. A tento projekt, se 150 rodinnými domy a kvalitativně zajímavými volnočasovými příležitostmi nabízené zaměstnancům a jejich rodinám, to splňuje.

## 3 Možnosti veřejné správy v procesu regenerace brownfields

### 3.1 Začátky politiky brownfields

Česká republika si prošla z hlediska politiky brownfieldů dlouhodobým procesem. Od počátku tento proces provází celá řada problémů. Již v období transformace veřejné správy, bezprostředně po roce 1989, byla problematika brownfields přecházena, a to v kontextu ideologického přístupu k problémům postsocialismu. Neexistoval zájem o formulaci strategického přístupu k řešení problematiky brownfields a jejich nové využití bylo zcela ponecháno působení tržních sil.

Existovaly nástroje, které se ale v tomto ohledu omezovaly jen na úhradu nákladů sanace ekologických škod (vzniklých před privatizací), na sanaci území bývalých uhelných dolů v Moravskoslezském kraji a severních Čechách a na sanaci škod způsobených sovětskou armádou.<sup>26</sup>

Hlavní roli při rozvoji brownfields sehrály municipality – základní stupně územní samosprávy, tedy města a obce – a to v začátcích transformace veřejné správy. Problémem však byly omezené nástroje aktivní politiky v důsledku nedostatečné legislativní úpravy, chybějící zkušenosti s problematikou brownfieldů, odlišné názory mezi veřejným a soukromým sektorem, a především chybějící finanční prostředky.

V České republice dochází k prvnímu posunu v této sféře teprve na přelomu století, kdy se otázka ohledně nového rozvoje brownfields dostává do ústředních rozvojových dokumentů na národní úrovni i na úrovni regionální a lokální. Současně se zasazením politiky brownfields v koncepčních dokumentech byla vytvořena první finanční schémata. Ta byla určena k přímé investiční přípravě průmyslových prostor a dalších jiných objektů určených k podnikání prostřednictvím revitalizace a oživení zastaralých a nevyužívaných průmyslových areálů.<sup>27</sup>

Přes všechny tyto kroky zůstaly některé problémy stále nevyřešeny. Konkrétně řečeno šlo o otázky koordinace aktivit veřejného sektoru či obstarání dostačujících finančních prostředků. Právě na tyto omezené finanční prostředky narážely programy finanční podpory pro regeneraci brownfields. S problémy souvisí například i zákon č. 72/2000 Sb., o

---

<sup>26</sup> NOVOSÁK, J. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Žilina: Georg, 2011. ISBN 978-80-89401-49-9. Strana 72.

<sup>27</sup> Tamtéž, str. 73.

investičních pobídkách, který nepodmiňoval umístění investice na brownfields, protože opomíjel ekologické aspekty investic.

K druhému posunu zájmu o problematiku brownfields u nás dochází vstupem České republiky do Evropské unie v roce 2004. Došlo tak k podstatnému rozšíření možností, co se financování projektů regenerace brownfieldů z evropských fondů týče. Byla vytvořena programová období 2004–2006, 2007–2013, 2014–2020 a navazující aktuální Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. Hlavním cílem SRR 21+ je stanovení dílčích cílů regionálního rozvoje v horizontu 7 let a definovat tak, v souladu se zákonem č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, hlavní cíle regionální politiky státu v letech 2021–2027 s ohledem na podporu udržitelného a dynamického rozvoje území.

Na začátku finanční podpory stál program Phare, jehož druhá fáze probíhala v letech 1998–2006. Program Phare představoval hlavní nástroj financování sloučení jednotlivých zemích do Evropské unie a základ pro příhraniční spolupráci regionů, které s Evropskou unií sousedí. Česká republika byla velmi úspěšná v čerpání finančních prostředků v rámci tohoto programu. Podařilo se vyčerpat přes 90% všech prostředků. Celkové prostředky vyčleněné pro ČR (v eurech) – 342 823 285,00, z toho jsme vyčerpali 302 289 190,04 (podíl činí 88,18%)

Program Phare jako finanční podpora Evropské unie stojí v začátcích projektu, který byl zaměřený na přípravu Národní strategie regenerace brownfieldů a iniciován v roce 2003 na základě zadání agentury CzechInvest (klíčová veřejná instituce v oblasti rozvoje brownfields na národní úrovni), s cílem vytvořit metodický rámec regenerace brownfieldů v České republice. Po dlouhém období příprav byla finální verze tohoto dokumentu vzata na vědomí vládou České republiky v červenci roku 2008. Základním cílem této strategie bylo vytvoření vhodného prostředí pro efektivní a rychlou realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfields.<sup>28</sup>

Tyto výše uvedené začátky utváření politiky brownfields u nás ukázaly na řadu pozitivních kroků, které byly v této problematice realizovány. Ovšem současně řada problémů dále přetrvává, tudíž budoucnost brownfieldů je stále nejasná. Mezi ty přetrvávající problémy řadíme:

---

<sup>28</sup> NOVOSÁK, J. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Žilina: Georg, 2011. ISBN 978-80-89401-49-9. Strana 73.

- objem finančních prostředků, které jsou k dispozici a zůstávají i nadále hlavní složkou pro nové využití brownfields jsou nedostačující i přes finanční podporu ze strukturálních fondů Evropské unie,
- budoucí snahy o souhrnné řešení otázek týkajících se sanací ekologických zátěží,
- jedním z cílů Národní strategie regenerace brownfieldů je podpora širší možnosti funkčního využití brownfields, ale její praktická implementace v rámci deklarací agentury CzechInvest je nejasná.

Podpora z veřejných zdrojů není jedinou možností, jak nalézt nové využití pro brownfieldy. Součástí celého procesu je samozřejmě i sektor soukromý. V případě České republiky je po roce 1989 možné pozorovat dynamické změny v sektoru služeb.

### 3.2 Problém trhu nebo vlády

Automatické opětovné využití brownfields brzdí a znemožňují určité překážky, kterými jsou:

- existence nákladové mezery při zainvestování pozemků mezi brownfields a greenfields (tj. existence nákladů spojených s nutností provedení demoličních a sanačních prací),
- vysoký stupeň soutěže uchazečů o přímé investice způsobující snadné vyjímání pozemků z půdního fondu,
- technologické změny znamenající vyšší nároky na prostor, řada stávajících lokalit je z hlediska technologií používaných produkční sférou prostě příliš malá,
- zpřísnění hygienických a enviromentálních norem znamená výrazná omezení lokalizace určitých technologií (v dosahu obytných, polyfunkčních či rekreačních zón).<sup>29</sup>

Problémem každého brownfieldu, jak jsem již uvedla v předchozích kapitolách, je bezesporu ekologická zátěž. Ta ovlivňuje jak podzemní vody, půdu, tak i samotnou konstrukci stavby. Kontaminace škodlivými látkami tvoří podstatnou překážku na cestě ke znovuvyužití areálů/ploch.

Tyto faktory byly zesíleny během vládní proinvestiční politiky v České republice, ve snaze přilákat zahraniční investory. Hospodářská politika České republiky zaznamenala

---

<sup>29</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 63.



pozitivní změny, a to od nástupu nové vlády předsedy Bohuslava Sobotky v roce 2014. Došlo k hospodářskému růstu a vytvoření nových pracovních míst. Noví zahraniční investoři se však soustředili do nových oblastí – tudíž se nepodařilo obsadit již jednou urbanizovaná místa.

*„Za primární příčinu lze označit hodnotu nově vyčleněných pozemků. Relativně vysoká nabídka nových využitelných ploch (spojená i s masovou výstavbou průmyslových zón v minulých letech) výrazně snížila cenu, za kterou jsou dále nabízeny investorům. Z hlediska podniků pak představují výdaje spojené s nákupem těchto pozemků pouhý zlomek ve srovnání s náklady na úpravu brownfields (tj. projevuje se zde i problematika ocenění přírodních zdrojů).“<sup>30</sup>*

Pozemky byly novým zahraničním investorům předávány rovnou tak, aby odpovídaly jejich potřebám a zainvestované z veřejných zdrojů, tedy prakticky zadarmo. Svoji roli sehrály i požadavky, které se ve většině případů týkaly napojení oblasti na dálnici. Plochy s průmyslovou tradicí tyto požadavky nespĺňovaly.

### 3.3 Aktivity veřejného sektoru

Tržní mechanismus často vytěsňuje brownfielddy ze socio-ekonomické oblasti a jejich aktivit bez odpovídající náhrady. Druhým souvisejícím problémem je pak urban sprawl – nebo-li sídelní kaše, tento termín popisuje rozrůstání měst do okolí, přičemž nové rodinné či řadové domky vznikají v těsné blízkosti vesnic.

Existují dva důvody, proč by se veřejná správa měla v České republice touto problematikou zabírat, a to:

1. Velká četnost lokalit, jejichž společenská a ekonomická využití je suboptimální, respektive jde o lokality, které jsou již z jakýchkoli vazeb zcela vyloučeny (tj. opuštěné). Znamená to výrazné omezování disponibilních zdrojů ekonomiky (využitelných k zapojení do výroby jakožto vstupů), tedy potenciální ekonomické ztráty pro společnost.
2. Pasivní přístup veřejných politik k fenoménu brownfields znamená ohrožení principu udržitelného rozvoje a regionálního udržitelného rozvoje. Permanentní vytlačování (trade off) mezi tzv. greenfields a brownfields, kterého jsme byly svědky především od druhé poloviny 90. let v souvislosti s přílivem přímých zahraničních investic do

---

<sup>30</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 63.

České republiky, jen zvýraznila nepřipravenost soukromého i veřejného sektoru zabránit těmto negativním trendům (zabor půdního fondu, spekulativní průnik do volné krajiny).<sup>31</sup>

Problematika brownfieldů vyžaduje úzkou spolupráci ústředních orgánů státní správy a místní územní samosprávy, z důvodu výrazné různorodosti, co se umístění, velikosti, kontaminace a primárního využití týče.

K řešení fenoménu brownfields v České republice je nutný komplexní přístup. Toto si uvědomovalo i Ministerstvo pro místní rozvoj, které zadalo zpracování pilotních programů týkajících se analýzy a katalogizace brownfields (deskripce, kvantitativní a kvalitativní charakteristika) a možností jejich revitalizace. Právě toto ministerstvo má ty nejlepší podmínky k přípravě strategie postupu v uvedené oblasti. Má možnost kombinovat nástroje regionální politiky a územního plánování – zastřešuje regionální politiku České republiky a je ústředním orgánem státní správy na úseku územního plánování a stavebního řádu (nově koncipovaná politika územního rozvoje).<sup>32</sup>

Větší aktivitu v této oblasti však projevilo Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s jejich agenturou CzechInvest. Zpracovali dokument – Národní strategie regenerace brownfields.

S vizí celkové transformace brownfields v České republice na ekonomicky produktivní, ekologicky zdravá území pomocí koordinovaného úsilí všech úrovní ve veřejné správě, soukromého sektoru i neziskových organizací, regenerace území, zlepšení životního prostředí, rozšíření nabídky pro podnikatele, s ohledem na strukturu sídelní i krajiny, má tento dokument respektovat historii i kulturu oblasti. Uživatelé této Strategie a jejích výsledků regenerace jsou fyzické i právnické osoby.

Základním cílem Strategie je vytvoření adekvátního prostředí pro efektivní a rychlou realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů.

Střednědobé cíle Strategie jsou:

- maximální možné zapojení dostupných zdrojů z evropského fondu pro regeneraci brownfields v programovacích obdobích 2004–2006, 2007–2013, 2014–2020

---

<sup>31</sup> KADEŘÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 65.

<sup>32</sup> Tamtéž, str. 66.

a navazující aktuální Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+,

- zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití, např. bydlení,
- rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfields a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.

K dlouhodobým cílům Strategie po roce 2013 mj. patří:

- snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů,
- cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfields, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.<sup>33</sup>

Podle odhadů se v minulosti podařilo regenerovat až 15% ploch brownfieldů v rámci tržních mechanismů nebo s využitím veřejné podpory. Kraje a města, která jsou aktivní v podpoře regenerace brownfieldů, ze svých zkušeností vyvozují ty největší překážky, které brání znovuvyužití brownfieldů:

- majetkoprávní vztahy
- finanční náročnost revitalizace
- kontaminace lokalit
- konkurence nabídky ploch připravených na greenfieldech

Pohledem investorů je to časový horizont a nedostupnost úvěrů pro projekty regenerací.

Ve výhledu do roku 2024 se očekává zvýšený zájem investorů o podnikatelské výrobní a skladovací plochy. Pokračovat má současný trend převyšující poptávky zahraničních investorů po nájemních plochách oproti poptávce ploch do vlastnictví. Obecným trendem výstavby jsou čím dál tím více rostoucí požadavky na energetickou úspornost staveb. V oblasti životního prostředí lze do budoucna očekávat zpřísnění norem, které se týkají

---

<sup>33</sup> KADERŤÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 66.

ochrany půdy a s tím související systematickou evidenci kontaminovaných míst. Aktuální je určitě zapojení veřejnosti do rozhodovacích procesů.<sup>34</sup>

Tematickými oblastmi Národní strategie regenerace brownfields jsou – organizace, finanční podpora, územní opatření a vzdělávání, výzkum, osvěta.

Národní strategie regenerace brownfields navazuje na Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfields, kterou realizovala agentura CzechInvest v letech 2005–2007 ve spolupráci s jednotlivými kraji. Studie tak měla umožnit přehledný soupis brownfields napříč celou Česko republikou a snazší přípravu projektů, které čekaly na regeneraci a nové využití. Pomocí této Vyhledávací studie bylo v České republice lokalizováno celkem 2 355 brownfieldů, které zaujímají rozlohu 10 326 ha. Ministerstvo průmyslu a obchodu v roce 2008 vydalo odhad a celkový počet brownfieldů byl podstatně vyšší. V České republice se mělo v té době nacházet přes 11 000 brownfieldů.

Překvapivým bylo tehdy zjištění, že i přes tradičně vysoké zastoupení průmyslu ve struktuře české ekonomiky je v nalezených brownfieldech větší zastoupení zemědělských lokalit (necelých 35%) než lokalit průmyslových (33%). Tuto situaci dokresluje i to, že bezmála 50% brownfieldů se nachází v obcích s počtem obyvatel menším než 2 000.<sup>35</sup>

Z poslední doby jsou relevantní data z druhé poloviny října roku 2020. V Národní databázi brownfieldů bylo evidováno celkem 3 330 lokalit. Jde o ty samé lokality, které byly dohledány Vyhledávací studií patřící agentuře CzechInvest v roce 2007. Do Národní databáze brownfieldů tak patří 2 355 brownfieldů společně s dalšími brownfielddy, které byly registrovány jejich majitelem. Registrace brownfieldů je veřejná a bezplatná. Mezi další zdroje dat o brownfieldech patří rozvojové agentury, krajské regionální kanceláře CzechInvestu a krajské instituce, se kterými na mapování CzechInvest spolupracuje.

Počet lokalit uveřejněných v Národní databázi brownfieldů však neodpovídá počtu publikovaných brownfieldů. Z počtu 3 300 lokalit je k datu 20.10. 2020 momentálně publikováno pouhých 517 lokalit. Jedná se o lokality, u kterých se podařilo získat souhlas s

---

<sup>34</sup> Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024. Ministerstvo průmyslu a obchodu a Agentura CzechInvest, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo životního prostředí, 2019. [online]. [cit. 2021-3-10]. Dostupné na <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>.

<sup>35</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 67.

uveřejněním. Co se týče Plzeňského kraje, tak uveřejněných lokalit je zde 120, z toho 32 lokalit je publikováno.

Lidé mohou pomoci i tím, že pokud ví o brownfieldu ve svém okolí, který není součástí veřejné databáze, mohou kontaktovat agenturu CzechInvest, která se následně pokusí zkontaktovat majitele a domluvit s ním jeho souhlas s publikováním brownfieldu v databázi.

### 3.4 Regionální politika České republiky

Strategie regionálního rozvoje České republiky je navržena jako základní dokument politiky regionálního rozvoje, a to podle § 5 zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje.<sup>36</sup>

V současné době je aktuální dokument s názvem Strategie regionálního rozvoje České republiky pro období roku 2021 a příštích deseti let. Tento dokument, který připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj, schválila vláda na svém zasedání dne 4.11. 2019. Na přípravě dokumentu se podílelo několik konzultantů/partnerů z řad resortů, akademického sektoru a územních a sociálních partnerů. Dokument zakládá hlavní cíle v oblasti regionální politiky v horizontu následujících deseti let. Poslouží tak regionům v jejich rozvojových záměrech.

Strategie rozlišuje jednotlivé typy území, a to na základě jejich potenciálu i specifických potřeb. Snaží se nabídnout řešení pro podporu rozvoje území, které těmto specifickým potřebám bude odpovídat tak, aby to bylo co nejvíce tzv. šité na míru konkrétní lokalitě v České republice. Naplněním Strategie regionálního rozvoje se doufá v posílení konkurenceschopnosti, rozvoji aglomerací, ve zvýšení kvality života postižených území – jak hospodářsky, tak sociálně, a ekonomicky nastartovat růst takto ohrožených lokalit. Následovat bude konkretizace a realizace prostřednictvím tzv. akčních plánů. Partneři tak pomou s jejich pomocí v území pracovat a promítat je do svých rozvojových cílů a záměrů.

Hlavním cílem Strategie regionálního rozvoje České republiky 2021+ je lokalizace té oblasti, ve které je potřeba územně specifický přístup. Souběžně s tím je třeba určit, jaké různé intervence by měly být realizovány v rozdílných lokalitách. Tímto postupem tak postupně dojde k posílení územní konkurenceschopnosti, ke snižování odlišností mezi regiony a k nalezení řešení, které by podporovalo udržitelný rozvoj území.

---

<sup>36</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 67.

Strategie slouží jako vodítko pro krajské samosprávy při tvorbě strategií rozvoje jejich územních obvodů. SSR 21+ sice neřeší všechny problémy v České republice, ale zato se intenzivně zaměřuje na ty problémové oblasti, ve kterých je vhodné (a hlavně potřebné) použít specifické nástroje pro řešení tamních územních problémů. Dokument svojí povahou vychází ze zastřešujícího národního rozvojového dokumentu Strategický rámec ČR 2030. Význam Strategie regionálního rozvoje České republiky 2021+:

- podpora regionům šitá na míru
- podpořit zohlednění územní dimenze v rámci sektorových politik
- na bázi funkčních regionů rozvíjet strategické plánování
- posílit spolupráci aktérů, zlepšovat práci s daty
- zlepšovat koordinaci plánování (strategického a územního) a rozvíjet chytrá řešení<sup>37</sup>

Vizi Strategie regionálního rozvoje České republiky 2021+ je to, aby regiony dokázaly efektivně zhodnocovat svůj rozvojový potenciál, aby došlo ke zvýšení jejich sociální stability a konkurenceschopnosti a ke zlepšení podmínek pro kvalitní život všech obyvatel a prosperitu firem.

Dalšími představami Strategie jsou – respektování principů udržitelného rozvoje a limity životního prostředí, regiony se nacházejí v ekonomickém smyslu i co do kvality života nad průměrem Evropské unie nebo se mu alespoň přibližují a v konkurenceschopnosti jsou mezi prvníma ve střední Evropě.

Vláda dne 11.1. 2021 schválila Akční plán Strategie regionálního rozvoje České republiky 21+ na roky 2021 a 2022. Tím dojde k naplnění hlavních cílů Strategie. Akční plán obsahuje aktivity podporující regiony. Stejně jako Strategie i tento plán stojí na efektivním využití dostupných zdrojů na řešení problémů konkrétního regionu.

*„V následujících dvou letech bude s pomocí Akčního plánu umožněno zrealizovat projekty za 56 mld. Kč, které jsou spolufinancované z operačních programů pro roky 2014–2020 a očekává se schválení nových projektů v rámci národních dotačních titulů převyšující hranici 8 mld. Kč,“* uvedla ministryně Klára Dostálová. Pro období 2021–2027 Evropská unie ještě programy nevytvořila a na jejich přínos se tak ještě čeká. Očekává se, že z těchto programů se vypíší územně zacílené výzvy. Výzvy, ve kterých bude určité území

---

<sup>37</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. [online]. [cit. 2021-3-09]. Dostupné na <https://mmr.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021>.

zvýhodněno. S další finanční injekcí z Evropské unie tak mohou být podpořeny i investice, které by jinak byly kvůli škrtnům v rozpočtu odloženy.<sup>38</sup>

Pro postižený kraj Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský Akční plán žádné aktivity neobsahuje. Ministerstvo pro místní rozvoj pro ně připravuje samostatnou aktualizaci Souhrnného akčního plánu v rámci programu RE:START. V roce 2015, dne 19.10. vláda vzala na vědomí žádost těchto regionů o finanční a systémovou podporu konkrétních opatření, která pomohou restartovat jejich ekonomiku a rozhodla svým usnesením č. 826 o hospodářské restrukturalizaci Karlovarského, Ústeckého a Moravskoslezského kraje. Tím se zavázala pomoci a nastartovat jejich prosperitu.

Prvním krokem byla vstupní analýza, kterou nechalo zpracovat Ministerstvo pro místní rozvoj. Ta zhodnotila aktuální situaci, poukázala na největší problémy a potenciál dotčených regionů. Na první pohled to působí jen jako rozsáhlá makroekonomická analýza, ale jde především o sběr podnětů a zkušeností, který se konal přímo v jednotlivých krajích.

Na základě vstupní analýzy byl utvořen strategický rámec. Tento důležitý dokument sice neobsahuje návrh na konkrétní opatření, ale uvádí jejich základní principy, které jsou společné pro všechny kraje. Strategický rámec slouží k vyjádření dlouhodobé strategie vlády, jak podpořit, usnadnit a zrychlit restrukturalizaci hospodářství ve strukturálně postižených regionech. Podle tohoto dokumentu bude docházet ke spolupráci vlády a příslušných krajů v otázkách přijímání opatření ve všech klíčových lokalitách.<sup>39</sup>

V případě tohoto projektu nejde o věc, která by se lidem měla vnucovat. Právě naopak. Součástí projektu RE:START je rozsáhlá diskuze jak s veřejností odbornou, tak i širokou. Lidé se zde mohou k situaci, strategii i konkrétním opatřením v daných regionech vyjádřit. Na webových stránkách projektu je k nalezení sekce s názvem Vaše nápady, kde ve formuláři vyplníte pár základních údajů o sobě, jakého kraje se Váš nápad týká, jaké oblasti (podnikání, výzkum, životní prostředí atd.), popis nápadu a takto vyplněný formulář odešlete.

Aktuálním programem, kterým se zabývá a na svých stránkách oznámil projekt RE:START je výzva od Státního fondu podpory investic. Ten vyhlásil výzvy na podporu revitalizace brownfieldů, a to pro nepodnikatelské využití. Konkrétně výzva č. 1 je určena pro uhelné regiony, tj. Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj. Výzva je zaměřena na

---

<sup>38</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Tiskové zprávy. [online]. [cit. 2021-3-09]. Dostupné na <https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/akcni-plan-strategie-regionalniho-rozvoje-cr-21-n>.

<sup>39</sup> RE:START. Jak to funguje. [online]. [cit. 2021-3-10]. Dostupné na <https://restartregionu.cz/jak-to-funguje/>.

revitalizaci území se starou stavební zátěží prostřednictvím dotace nebo úvěru. Je možné také pro žadatele, kteří budou předkládat své projekty, nemovitost vykoupit.

Cílem programu je revitalizace nevyužívaných, zanedbaných a ekologicky zatížených brownfieldů, které dlouhodobě upadají tak, aby je bylo možno znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji. Budoucí využití těchto brownfieldů bude čistě nepodnikatelského charakteru a bude sloužit široké veřejnosti. V těchto lokalitách může vzniknout veřejně přístupný park či stavba, která bude sloužit pro vzdělávání, sport, kulturu atp.

Lhůta pro podání návrhů běží od 1. 3. 2021 do 30. 4. 2021 a maximální výše podpory činí 50 mil. Kč.

V letošním roce existuje i program revitalizace pro podnikatelské využití. Agentura CzechInvest dne 17.2. 2021 vyhlásila na svých internetových stránkách Program regenerace a podnikatelského využití brownfieldů. Podporu poskytuje Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky s plánovanou alokací ve výši 210 mil. Kč. Žádosti od účastníků přijímá agentura CzechInvest, ukončení příjmu žádostí je pak stanoveno na 30.6. 2021 a je uloženo více kol.

Přihlašovat se do programu mohou kraje, města a obce, jejichž katastrální území leží na území postižených krajů – Karlovarského, Ústeckého a Moravskoslezského kraje, nebo v hospodářsky problémových regionech dle Strategie regionálního rozvoje České republiky pro období 2014–2020.<sup>40</sup>

Výše dotace se pohybuje od 1 mil. až 60 mil. Kč a bude určena na revitalizaci brownfields a jejich následnou přeměnu na podnikatelské a průmyslové plochy, a to maximálně do plochy 10 ha a na rekonstrukci objektů a jejich přeměnu na podnikatelské a průmyslové objekty. Při rekonstrukci bude dotace činit max. 7 500 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, při demolici max. 750 Kč/m<sup>3</sup> a na regeneraci okolních pozemků max. 2 200 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> CzechInvest. Program regenerace a podnikatelského využití brownfieldů. [online]. [cit. 2021-3-13]. Dostupné na <http://www.brownfieldy.eu/financi-podpora/program-regenerace-a-podnikatelske-vyuziti-brownfieldu/>.

<sup>41</sup> Grantex. Brownfieldy pro podnikatelské využití. [online]. [cit. 2021-3-13]. Dostupné na <https://www.grantex.cz/grant/brownfieldy-pro-podnikatelske-vyuziti>.



### 3.5 Územní politika České republiky

Územní politika České republiky je postavena na zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, zejména pak § 5 odst. 5, § 31–35 a § 186. Řízením územní politiky je pověřeno Ministerstvo pro místní rozvoj.

Politika územního rozvoje je nástrojem územního plánování. Ten určuje požadavky a rámce pro upřesnění obecně uváděných úkolů územního plánování ve stavebním zákoně. To vše s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Cílem politiky územního rozvoje, s ohledem na možnosti a předpoklady území, je zajistit koordinaci územně plánovací činnosti krajů a obcí, koordinaci odvětvových a meziodvětvových koncepcí, politik, strategií a dokumentů ministerstev a ústředních správních úřadů. Dále koordinuje záměry, které se týkají změn v území pro dopravní a technickou infrastrukturu – ta svým významem, rozsahem a předpokládaným využitím ovlivňuje území více krajů. Rovněž také slouží ke koordinaci dalších nástrojů veřejné správy, které ovlivňují územní rozvoj – např. programu rozvoje územního obvodu obce a programu rozvoje územního obvodu kraje.<sup>42</sup>

Na problematiku brownfields a s tím související revitalizací území reaguje i politika územního rozvoje. Snaží se vytvářet předpoklady pro nové využití opuštěných a ekologicky zatížených pozemků a budov, které dříve sloužily pro průmyslové, zemědělské, vojenské či další jiné odvětví, zároveň splnit požadavek hospodárného využití zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Tento postup má zabránit vzniku nevhodných forem suburbanizace. Politika územního rozvoje České republiky se soustředí především na revitalizaci rozsáhlých ploch postižených úpadkem tradičního průmyslu a nešetrnou těžbou nerostných surovin.

Regenerace brownfieldů a její úspěšnost závisí na mnoha faktorech, ke kterým patří např:

- poloha a s ní spojená existence infrastruktury
- rozsah ekologické zátěže
- potenciál budoucího využití
- zdroje financování a pokrytí nákladů

---

<sup>42</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 70.

- vztah obce a občanů

Mezi tyto faktory patří i úzká spolupráce širokého okruhu místních aktérů, je potřeba v praxi utvářet partnerství, která umožní zapojit jednotlivé subjekty, regulovat aktivity a propojovat zdroje.

Důležitý je dozajista aktivní přístup ze strany obce. Její představitelé musí být přesvědčeni o nezbytnosti a užitečnosti řešit otázku brownfieldů, které na jedné straně ovlivňují tvář obce v negativním slova smyslu, na druhé straně představují příležitost pro rozvoj. Dalším problémem v této oblasti je nedostatek informovanosti a zkušeností. Tento nedostatek lze odstranit za účasti expertů z vládních agentur, jež jsou odpovědné za řešení uvedené problematiky, popř. soukromých poradenských firem. S tím souvisí i nezbytné zapojení místních podnikatelů, kteří mohou pomoci vyhledat potenciální investory, přispět svými prostředky, technologiemi a znalostmi k revitalizaci území, které poškozují tvář obce a nepřímo tak i jejich podnikatelské aktivity. Je více než žádoucí zapojit také další subjekty veřejného sektoru, jež zodpovídají za ochranu životního prostředí a mohou kvalifikovaně poradit při řešení ekologických zátěží. Tyto subjekty by měly být schopny navrhnout vhodný postup a technologii pro dekontaminaci a regeneraci území.<sup>43</sup>

Vyřešení problematiky brownfields se neobejde bez podpory široké veřejnosti. Aktivovat občany spolupracovat s nimi při revitalizaci území je důležité i z hlediska lokalit, které se jinak stávají zázemím pro společensky nevhodné či dokonce rizikové chování.

### 3.6 Public – Private Partnership

Partnerství veřejného a soukromého sektoru, zkráceně PPP, se stal velmi hojně používaným pojmem, pod kterým si můžeme představit ledacos. Pro problematiku brownfields je ale takovéto partnerství velmi důležité. Společné úsilí umožňuje to, čeho by jednotliví partneři nebyli schopni sami dosáhnout. PPP je jedním z nejvýhodnějších způsobů, jak realizovat projekt směřující k zajištění veřejné služby anebo veřejné infrastruktury. Projektem Partnerství veřejného a soukromého sektoru se obvykle rozumí dlouhodobý projekt v řádu desítek let (obvykle 15 až 30 let), kdy je výkon určité veřejné služby svěřen soukromému subjektu.

---

<sup>43</sup> KADERÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9. Strana 71.

Public – Private Partnership může fungovat jen na předem stanovených principech.

Hlavní principy PPP:

- existence jasného a společně sdíleného cíle
- projekt bez partnerství by byl těžko realizovatelný
- partnerství musí být transparentní a podpořené veřejností
- existence oboustranných výhod
- existence vhodně rozdělených rizik
- strany vytváří jeden tým – dělají, co nejlépe umí a vzájemně koordinují své postupy<sup>44</sup>

Partnerství je výhodné zejména tam, kde nejsou podmínky pro samostatné jednání vhodné.

---

<sup>44</sup> JACKSON, Jiřina Bergatt a kolektiv. Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. IURS, 2005.

## 4 Analýza dotazníkového šetření

### 4.1 Metodika shromažďování dat

#### 4.1.1 Stanovení cíle výzkumu

Na problematiku brownfields jsem se rozhodla dotázat občanů Plzeňského kraje. Respondenti byli tázáni, zda-li se s tímto pojmem již někdy setkali a případně které konkrétní brownfieldy v Plzeňském kraji znají.

Dotazník byl zaměřen na oblast Plzeňského kraje, krátce pak blíže na město Plzeň. Respondenti tak měli možnost vyjádřit své postoje k určitým komplexům a následně měli možnost se vyjádřit, jakou mají představu o jejich budoucím využití.

#### 4.1.2 Formulace hypotéz

Na základě předchozího sběru sekundárních dat, byly stanoveny tyto hypotézy:

- 1) Alespoň 40% všech respondentů bude znát pojem brownfield.
- 2) Respondenti jsou ochotni přispět symbolickou částkou 100 Kč ve více než 50%.
- 3) Alespoň 30% všech respondentů se shodnou na spolupráci veřejného a soukromého sektoru.

#### 4.1.3 Zdroje dat

Zdrojem primárních dat bylo zvoleno dotazníkové šetření, přičemž respondenti byli obyvatelé města Plzně a okolí. Sběr dat probíhal jednak rozesláním dotazníku mezi mé okolí (rodina, kamarádi, spolužáci ze střední a základní školy, kolegové v práci, zaměstnancům úřadu, kde probíhala má praxe, apod.) a jednak osobním dotazováním v centru města, aby měl věkový vzorek respondentů co nejvyšší vypovídací hodnotu.

Rozesláním dotazníku jsem získala zejména mladší respondenty z řad studentů. Dotazník se dostal i ke střední věkové kategorii, tedy k lidem už zaměstnaným, zejména v oboru školství, zdravotnictví a lidem zaměstnaným v průmyslu či podnikatelům. Při osobním dotazování jsem se ve většině případů zaměřovala na respondenty důchodového věku.

Prvotní dotazník, který jsem vytvořila, sloužil jako pokus, zda jsou otázky srozumitelné a správně formulované. Šlo o to, aby to pro respondenty bylo co nejjednodušší

a zároveň aby to v co nejkvalitnější možné míře posloužilo pro účely tohoto výzkumu. Problémy a nedostatky v dotazníku byly následně upraveny nebo úplně odstraněny a následně nahrazeny vhodnější variantou. Pilotního pokusu se účastnilo 10 osob a přítomna zde byla věková kategorie od 15 – 70 let.

Nejefektivnější formou dotazníku se ukázala být forma elektronická. Ukázala se jako časově méně náročná, potažmo i finančně.

Sběr dat byl uskutečněn v měsících září a říjen 2020 a výběrový soubor je tvořen 200 respondenty.

Sloupec1	Sloupec2	Sloupec3	Sloupec4
		Relativní četnost	Absolutní četnost
<b>Pohlaví</b>	ženy	53%	106
	muži	47%	94
<b>Bydliště v Plzni</b>	Ano	62%	124
	Ne	38%	76
<b>Věk</b>	15 - 20 let	7%	14
	21 - 30 let	25%	50
	31 - 40 let	34%	68
	41 - 50 let	18%	36
	51 - 60 let	11%	22
	61 - 70 let	5%	10
<b>Vzdělání</b>	základní	2%	4
	středoškolské bez maturity	10%	20
	středoškolské s maturitou	27%	54
	vyšší odborné	9%	18
	vysokoškolské	52%	104
<b>Výše hrubého měsíčního příjmu</b>	méně než 10 000	17%	34
	10 000 - 19 999	11%	22
	20 000 - 29 999	24%	48
	30 000 - 39 999	29%	58
	40 000 - 49 999	16%	32
	50 000 a více	3%	6

Tabulka 1 - Struktura respondentů

#### 4.1.4 Struktura dotazníku

Na začátek dotazníku bylo umístěno oslovení určené respondentovi, kde se mohl dočíst za jakým účelem a kým je šetření prováděno a také, že vyplnění dotazníku je zcela anonymní. Následovalo 15 otázek, přičemž jedna otázka byla otevřená a pět otázek bylo identifikačních. Identifikační otázky se týkaly demografických kritérií, jako je pohlaví, věk, bydliště, dosažené vzdělání a příjem. Zbylé otázky byly uzavřené – 9.

### 4.1.5 Způsob zpracování dat

Po ukončení dotazování byla sesbíraná data převedena do elektronické podoby a dále zpracována pomocí programů MS Excel a MS Word. Výsledky byly upraveny do přehledných grafů, tabulek a byly slovně okomentovány.

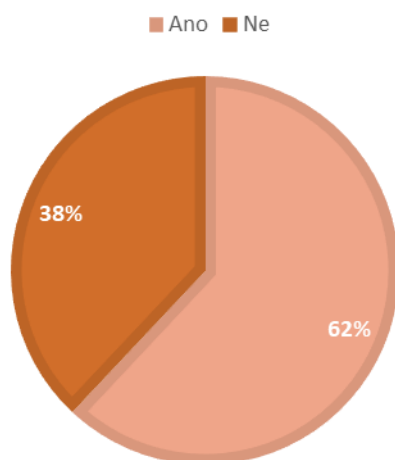
## 4.2 Analýza výsledků

Tato kapitola je zaměřena na analýzu a interpretaci výsledků vyplývajících z odpovědí respondentů.

### 4.2.1 Pojem brownfield – jeho znalost

První otázka v dotazníku se zaměřovala na pojem brownfield a jak moc je rozšířený v povědomí občanů, jestli ho znají (umí ho vysvětlit), již se s ním setkali nebo ho neznají vůbec. Pokud šlo o poslední variantu, byli dotazovaní odkázáni na konec dotazníku, kde byl v poznámce tento pojem vysvětlen.

#### **ZNÁTE POJEM BROWNFIELD?**



*Obrázek 1 - Znalost pojmu brownfield*

Z uvedeného grafu vyplývá, že 38% respondentů pojem brownfield vůbec nezná nebo o něm nikdy neslyšeli. Pro tyto případy byli odkázáni na konec dotazníku, kde jsem pojem brownfield vysvětlila a dotazovaní mohli následně přikročit k zodpovězení otázky číslo 2.

Na druhou stranu 62% respondentů, což je tedy 124 respondentů z celkového počtu 200, zná pojem brownfield, případně ho umí i vysvětlit. Ze 124 respondentů, kteří odpověděli kladně, šlo většinou ve více než 50% o muže.

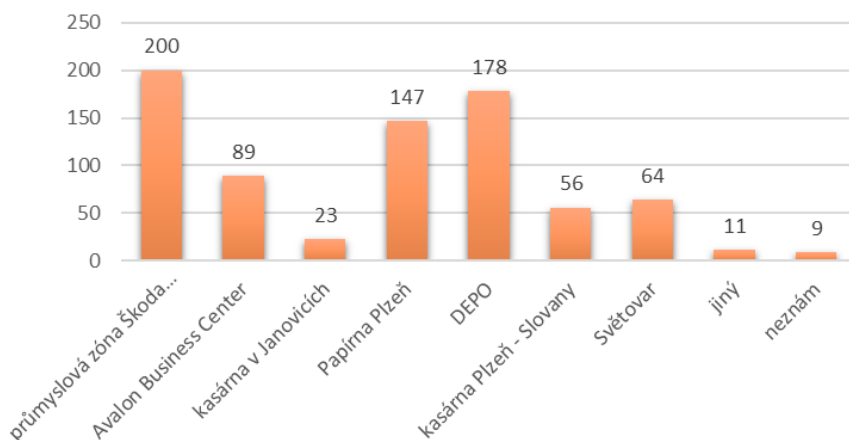
Nebylo překvapující, že nejvíce tento termín znali lidé s vysokoškolským vzděláním. Co se věku týče, respondent, který znal pojem brownfield ve věkové kategorii 15–20 let, byl jenom jeden. Nejvíce respondentů s kladnou odpovědí pak bylo ve věkovém rozmezí 41–50 let.

#### 4.2.2 Plzeňské brownfieldy – povědomí o nich

Na území Plzeňského kraje se nachází mnoho brownfieldů. V první otázce byl pojem brownfield vysvětlen a následující otázka číslo 2 se zaměřuje na povědomí respondentů o Plzeňských brownfieldech. Dotazovaní mohli vybrat více variant, buďto že neznají nic, co by bylo spojováno s pojmem brownfield, konkrétní objekt nebo mohli uvést vlastní brownfield. Jako odpověď měli na výběr z následujících:

- průmyslová zóna Škoda Plzeň
- Avalon Business Center
- kasárna v Janovicích
- Papírna Plzeň
- DEPO
- kasárna Plzeň – Slovany
- Světovar
- jiný
- neznám

#### **Jaké brownfieldy v Plzeňském kraji znáte?**



Obrázek 2 - Jaké brownfieldy v Plzeňském kraji znáte?

V této otázce se objevilo celkem 777 odpovědí, protože respondenti měli možnost vybrat více odpovědí najednou. Z grafu (Obrázek 2) vyplývá, že nejvíce známá je průmyslová zóna Škoda Plzeň (26%), v těsném závěsu poté následuje DEPO (23%) a papírna Plzeň (19%). Čísla uvedená v závorce v procentech jsem zaokrouhlovala pro potřeby této práce na celá čísla. Mezi vlastní brownfieldy respondenti psali například letiště v Líních nebo kancelářská budova Jitex v Horažďovicích. Naopak 1% dotazovaných nezná žádný příklad brownfieldu.

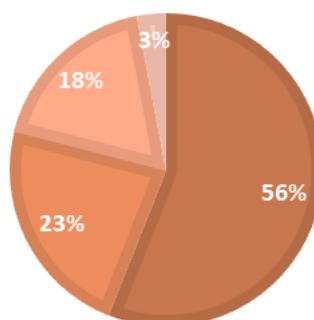
Z pohledu věku znají průmyslovou zónu Škodu Plzeň věkové skupiny 41–50 let a 51–60 let. Oproti tomu Papírnu a DEPO zná nejvíce věková skupina 21–30 let v těsném závěsu za ní pak věková kategorie 15–20 let – toto může být způsobeno akcemi, které se v těchto místech organizují a jsou zaměřeny především na akce pro mladé a rodiny s dětmi.

#### 4.2.3 Plzeňské brownfieldy – názor na ně

Po otázce, jaké brownfieldy respondenti znají, následuje otázka, jaký na ně mají názor – zda jsou pro nemovitost (pozemek, objekt, areál) ponechat, investovat do rekonstrukce a najít nové využití nebo naopak zbourat z důvodu nevzhlednosti brownfieldu. Dotazovaní měli také na výběr z odpovědí, které byly na pomezí – jedna verze se přiklání k ponechání stavby, ta druhá zase spíše inklinovala ke zbourání stavby.

### **JAKÝ MÁTE NÁZOR NA NEMOVITOSTI OZNAČENÉ JAKO BROWNFIELDY?**

- Rozhodně stavbu ponechat a opravit
- Raději ponechat, zbourání vidím jako poslední možnost
- Opravy jsou nákladné, spíše zbourat
- Rozhodně zbourat, ničí ráz krajiny/finanční zátěž



Obrázek 3 - Jaký máte názor na nemovitosti označené jako brownfieldy?



Jak je očividné, nejvíce respondentů je pro to brownfield ponechat, opravit a najít pro něj jiné využití – tuto odpověď uvedlo celkem 112 respondentů. Nejméně respondentů, tedy 6, zaujímá postoj, že by se měly stavby nechat zbourat, ať už z hlediska finančního nebo estetického.

Pokud se zaměříme na věkové skupiny, skupina v rozmezí 21–30 let byla procentuálně nejvíce pro zachovat a zrekonstruovat stavby typu brownfield. Možnost investovat do brownfieldů zvažovala nejvíce skupina respondentů s vysokoškolským vzděláním.

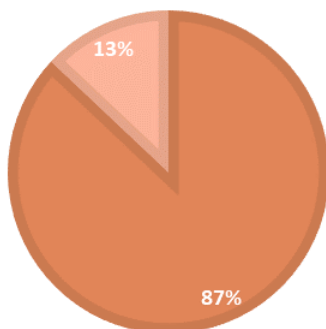
Z došlých komentářů připojených k dotazníkům měli respondenti největší problém ve finanční otázce. Možnost rekonstrukce by uvítali, ale je to velice nákladná záležitost a tyto případné výdaje vidí jako potřebné v jiných oblastech správy. Nicméně uvítali rozšíření programů, které se problematikou financování brownfieldů zabývají a poskytují finanční podporu krajům a obcím. Dalším často zmiňovaným problémem bylo to, jak využít tyto stavby a následná podpora těch, kteří přijdou s nápadem na využití. Mladých lidí s dobrým nápadem je čím dál tím více a měli by být vyslyšeni a více podporováni v realizaci svých nápadů.

#### 4.2.4 Plzeňské brownfielddy – symbolický příspěvek

Následující otázka číslo 4 měla zjistit, nakolik jsou respondenti ochotni symbolicky přispět na záchranu brownfieldů a případně jestli by jim nečinil problém následně symbolický finanční příspěvek v hodnotě 100 Kč.

#### **BYLI BYSTE OCHOTNI PŘÍSPĚT SYMBOLICKOU ČÁSTKU NA ZÁCHRANU BROWNFIELDŮ (100 KČ)?**

■ Ano, přispěl/a bych    ■ Ne, nepřispěl/a bych



Obrázek 4 - Přispění symbolické částky

Z výše uvedeného grafu vyplývá, že celkem 174 respondentů by bylo ochotno přispět touto symbolickou částku. Oproti tomu jen 26 dotazovaných by nepřispělo, ať už z důvodu finančního nebo věkového – logicky věková kategorie 15–20 let by tuto částku využilo jinak, pokud by ji obdrželi od rodičů jako kapesné, či ze své brigády.

#### 4.2.4.1 Plzeňské brownfieldy – příspěvek vyšší než 100 Kč

Ke čtvrté otázce jsem pro zajímavost připojila i podotázku, která se zaměřila na respondenty, kteří by byli ochotni investovat i větší finanční obnosy než jen zmíněných 100 Kč.

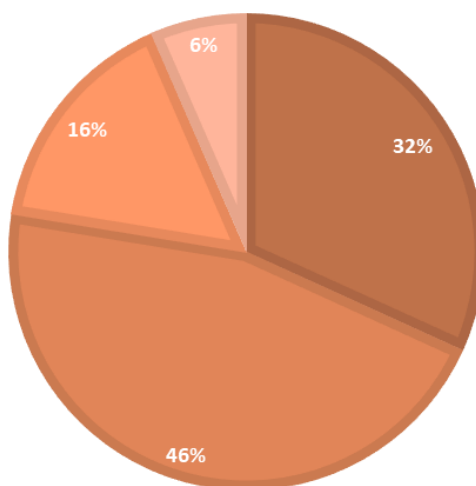
Orientační nabízené částky se pohybovaly od:

- 500 – 1000 Kč
- 1001 – 5000 Kč
- 5001 – 10 000 Kč

Z došlých komentářů bylo patrné, že respondenti se rozhodovali na základě výše svého měsíčního platu, měsíčních výdajů a preferencí, do čeho případně investují nebo by rádi investovali.

#### **BYLI BYSTE OCHOTNI PŘISPĚT I VYŠŠÍ FINANČNÍ ČÁSTKOU?**

■ 500 - 1000 Kč    ■ 1001 - 5000 Kč    ■ 5001 - 10 000 Kč    ■ 10 001 - 50 000 Kč

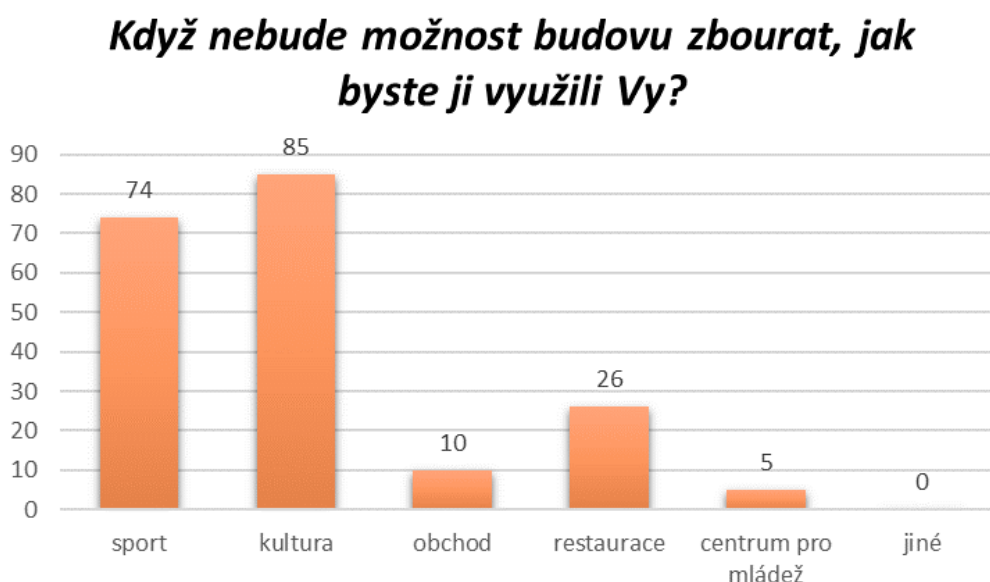


Obrázek 5 - Příspěvek vyšší než 100 Kč

Z tohoto grafu lze vyčíst, že skoro polovina respondentů (98 z celkového počtu 200) by byla ochotna přispět peněžní částkou pohybující se v rozmezí 1001–5000 Kč na záchranu a rekonstrukci nemovitosti.

#### 4.2.5 Plzeňské brownfieldy – využití brownfieldů

Následující otázka zjišťovala, jaké využití by si respondenti pro areály brownfieldů představovali v budoucnu. Zařadila jsem i dobrovolnou otázku (otevřenou), kde se respondenti měli vyjádřit, co jim v Plzeňském kraji chybí celkově za služby, společenské či kulturní vyžití. Více jak 70% respondentů by přivítalo více trhů (tematických, farmářských), koncertů nebo venkovních sportovišť a měla by jim být věnována větší reklama a propagace než doposud. Naopak si respondenti neměli na co stěžovat v rámci různých obchodů či obchodních středisek.



Obrázek 6 - Možnost využití budovy

Z výše uvedeného grafu můžeme zjistit, že nejvíce respondentů by volilo možnost kulturního využití, jako jsou koncerty, besedy a přednášky, venkovní instalace typu festival BLIK BLIK, apod., v těsném závěsu pak uváděli sportovní akce a venkovní sportoviště.

Pro kulturu a sport hlasovaly nejvíce věkové skupiny v rozmezí 15–20 let a 21–30 let.

#### 4.2.6 Plzeňské brownfieldy – konkrétní návrh

Pro účely této práce jsem vytvořila konkrétní návrh, jak by se dal využít jeden smyšlený brownfield a zkoumala jsem, jak by na takový návrh respondenti reagovali, případně na další konkrétní věci s tím spojené.

V mém návrhu tedy figuroval objekt i s přilehlým areálem typu brownfield, který byl dříve využíván pro blíže nespécifikované zemědělské účely. Nachází se na okraji centra. Objekt má 3 podlaží – suterén, přízemí a 1. patro.

Do suterénu, kde se nachází čajovna, se dostaneme po dřevěném schodišti do první místnosti, která je obložená dlaždicemi, které představují jinak velké ploché kameny. Na stropě visí centrální světlo, které se do různých koutů rozšiřuje pomocí „pavoučích nohou“, celé to světlo tedy představuje jakéhosi pavouka. V této první místnosti by se nacházela pokladna a zázemí kuchyně pro personál. Přecházíme do druhé místnosti, která slouží pro hosty. Jednotlivé části, které slouží pro usazení hostů, jsou kvůli intimitě odděleny buď menší zástěnou či závěsy. To samé nalezneme ve třetí a čtvrté místnosti.

V přízemí nalezneme jakousi recepci uprostřed velké, centrální místnosti – salonku, která působí chladně a šedě, která se ale s každou akcí rozzáří do tematicky laděných barev. Nalevo od recepce je hygienické zařízení pro návštěvníky a zákazníky, vpravo za recepcí pak velké kovové schodiště. Zde by se pořádaly výstavy, různé besedy, přednášky a prezentace, kulinářské soutěže, firemní akce, oslavy a mnoho dalšího. V okolí recepce je zřízena hlídaná, bezplatná šatna pro návštěvníky či zákazníky.

V prvním patře této budovy se nachází kavárna. Místnost je vymalovaná tlumenými teplými odstíny hnědé, béžové a bílé a je zkrášlená obrazy či fotky zdejších umělců a studentů a květin v designových květináčích, například od studentů uměleckých škol. Máme tu klasické stoly s židlemi i sedačky s konferenčními stolky uprostřed. Každý stůl má svoje vlastní světlo. Z kavárny se dá vyjít na balkóny, kde je připravené posezení i pro teplé dny. Prostoru nechybí světlo, okna jsou tu široká od stropu až po zem, některé části kavárny však nabízí i větší soukromí.

Celý vnitřní prostor poskytuje i bezplatné wifi připojení a je nekuřácký.

Venkovní prostor vyplňuje udržovaná zahrada, která na některých místech poskytuje soukromí nebo prostor pro chvilkový odpočinek nebo krácení si času čtením knihy na

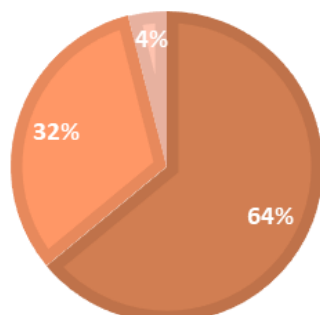
lavičkách. Za objektem se nachází hřiště, které využijí jak děti, tak dospívající. Po celém prostoru pak nalezneme informační panely o historii objektu, o postupných krocích rekonstrukce a informace a tváře lidí, kteří se na tomto projektu podíleli. Je zde i určeno místo pro kuřáky, poblíž parkoviště.

Celý objekt bude bezbariérový. Do všech pater vede výtah určený pro osoby zdravotně znevýhodněné či postižené a pro maminky s kočárky.

Takto popsaný objekt se nalézal v dotazníku. Dále jsem uvedla, že realizace konkrétního návrhu se pohybuje ve stovkách milionů.

### **CO ŘÍKÁTE NA TENTO KONKRÉTNÍ NÁVRH UVEDENÉHO BROWNFIELDU?**

- Skvělý nápad, tento návrh bych podpořil
- Líbí se mi to, jen si nejsem jistý/á, zda by se to uchytilo
- Zbytečný návrh, takových věcí je spousta



Obrázek 7 - Konkrétní návrh

Více než polovina dotazovaných považovala tento návrh za skvělý a určitě by ho podpořila. Ocenili nápad, ve kterém se spojuje více věcí dohromady na jednom místě a byli by ochotni za tím dojíždět i na okraj města.

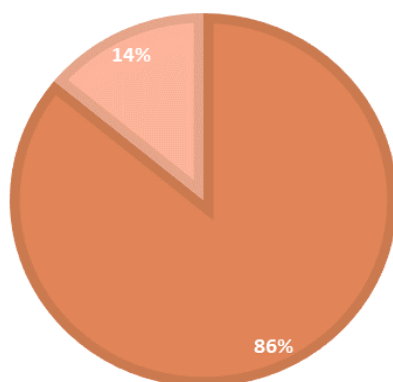
64 respondentů z celkového počtu 200 si není jistých, zda by se takový objekt uchytil nebo vůbec uživil. Poznámali, že kaváren a čajoven je více než dost v centru, tím pádem by se to ani neuživilo a pokud by to mělo být mimo městské centrum pochybovali, že by za tím lidé vůbec jezdili, když to najdou pohodlně právě v centru.

#### 4.2.6.1 Plzeňské brownfieldy – konkrétní návrh – kuřácký prostor

Jako doplňující otázku jsem zvolila možnost, kde si respondenti mohli odhlasovat, zda-li chtějí celý areál nekuřácký nebo zda souhlasí s vymezeným prostorem poblíž parkoviště.

#### **JAKÝ MÁTE NÁZOR NA VYMEZENÝ KUŘÁCKÝ PROSTOR?**

■ Souhlasím s vymezeným prostorem    ■ Uvítal/a bych, aby byl celý areál nekuřácký



Obrázek 8 - Názor na kuřácký prostor

#### 4.2.7 Plzeňské brownfieldy – zdroje na revitalizaci

V poslední otázce tohoto dotazníku jsem se zeptala na preferenci respondentů v otázce zdrojů pro financování revitalizace brownfieldů.

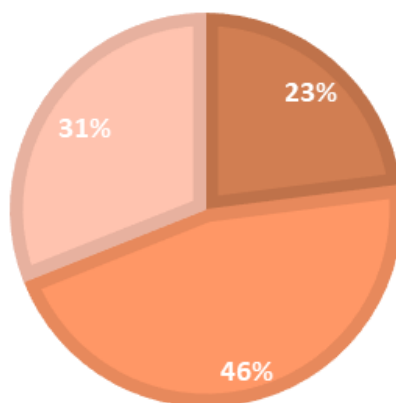
V nabízených možnostech vybírali respondenti z následujících:

- financování veřejným sektorem
- financování soukromým sektorem
- spolupráce obou sektorů

Spolupráce obou sektorů je z mého pohledu pro tento typ projektu nejvhodnější, proto jsem ji uvedla jako jednu z možných odpovědí.

## JAKÝ UPŘEDNOSTŇUJETE ZDROJ FINANCOVÁNÍ?

■ financování veřejným sektorem    ■ financování soukromým sektorem  
■ spolupráce obou sektorů



Obrázek 9 - Zdroj financování

Z uvedeného grafu vyplývá, že 92 respondentů z celkového počtu 200 by volila možnost financování soukromým sektorem. Nejméně volená možnost je pak předvídané financování veřejným sektorem. Vybralo ji 46 lidí z 200 dotázaných. Lidé se obávali, že by tyto peníze šly ve většině případů jen z peněz daňových poplatníků.

Pro spolupráci a partnerství obou sektorů pak hlasovalo 62 respondentů. Touto variantou si je jistá věková skupina v rozmezí 15–50 let a moc šancí ji naopak nedává věková skupina v rozmezí 61–70 let.

Spolupráci veřejného a soukromého sektoru volili zejména respondenti s vysokoškolským vzděláním. Pro veřejné financování (státem) naopak nehlasoval nikdo se základním vzděláním.

### 4.3 Vyhodnocení hypotéz

#### 1. hypotéza

*Alespoň 40% všech respondentů bude znát pojem brownfield.*

Tato hypotéza byla z výsledků dotazníkového šetření potvrzena. 62% dotazovaných zná pojem brownfield (tedy 124 respondentů z celkového počtu 200).

Tento výsledek nebyl nijak překvapující, v současné době je tato problematika dosti medializovaná a existuje již spousta programů, které revitalizaci brownfieldů podporují.

## 2. hypotéza

*Respondenti jsou ochotni přispět symbolickou částkou 100 Kč ve více než 50%.*

Hypotézu je možno potvrdit. Z výsledků dotazníkového šetření lze vidět, že respondenti jsou ochotni přispět symbolickou peněžní sumou 100 Kč v 87% případech.

Z podotázky pak bylo patrné, že 46% dotazovaných by přispělo i vyšší finanční částkou pohybující se v rozmezí 1001–5000 Kč.

## 3. hypotéza

*Alespoň 30% všech respondentů se shodnou na spolupráci veřejného a soukromého sektoru.*

I třetí hypotézu je možné potvrdit. Z výsledků rozeslaného dotazníku je patrné, že celých 31% všech respondentů (tedy 62 dotazovaných z celkového počtu 200).

### 4.4 Celkový výstup práce

Z mého dotazníkového šetření vyplývá, že více než polovina z dotazovaných v Plzeňském kraji se s pojmem brownfield už setkala a ví, o co se jedná. Právě tito lidé by se měli snažit o vytvoření besed/prezentací/veřejných diskuzí ve spolupráci s obcí nebo krajem, kde by se i ostatní z řad přátel, známých a potažmo i z širší veřejnosti o tomto problému dozvěděli, měli přehled o brownfieldech v jejich kraji a věděli, na koho se obrátit v případě, že existuje dosud nezaregistrovaný brownfield nebo by měli nápad, jak určitý brownfield přetvořit a využít – to souvisí také s tím, že bych doporučila, aby se těchto veřejných slyšení účastnil odborník, který by poskytl kontakty, třeba i odborník z agentury CzechInvest, na kterou se lidé už teď mohou obracet s informacemi ohledně nových brownfieldů, jak ostatně v této práci popisují. Nepochybně v celé naší republice existují lidé s dobrými nápady, kteří jsou zbytečně vyděšeni neosobním přístupem zástupců veřejné správy nebo bez dalších setkání odmítnuti hned ve dveřích. Na takto uspořádaných besedách by se mohla vést diskuze, zajistit zpětná vazba třeba v podobě dotazníků a občané by se mohli účastnit jednotlivých fází příprav na konkrétním projektu a ať už menší nebo větší mírou se následně podílet na závěrečném rozhodnutí – a podle zájmu a finančních možností každého se také podílet, byť jen menšími částkami na realizaci. Mohli by se také využít určité profese zainteresovaných občanů, ať už z řad architektů, truhlářů, instalatérů, podnikatelů apod., kteří by pomohli při



rekonstrukci areálu nabídnout své práce či další kontakty, mnohdy i za levnější cenu než profesionální firma. Můžou se jim pak také nabídnout slevy na představení, které se tam pak budou konat, obědové menu za poloviční cenu apod. Věci, které nejsou složité na vymyšlení ani přípravu a určitě by to pozvedlo zájem se na takovémto projektu podílet a případně tam po sobě i něco ze své práce zanechat. Pro mladé lidi, studenty, maminky na mateřské, lidi v důchodu, co by stáli o přivýdělek, by tam mohla vzniknout nová pracovní místa v prostředí, které pomohli sami vytvořit.

Aby tohle všechno ale mohlo fungovat, musí se začít na úplném začátku. Státní správa by měla více a lépe svoji moc využít, potažmo kontakty v zahraničí. Nejsme jediná země, která z Evropské unie a jejích fondů na podporu brownfields čerpá. A podle výše uvedených zahraničních příkladů se to dá všechno lépe zvládnout. Proč se tedy více nezajímá o to, jak se to dělá jinde? Jak probíhaly jednotlivé fáze projektu v zahraničí? V jaké míře se podíleli občané, jak probíhala spolupráce veřejného a soukromého sektoru? Proč nepožádat o konzultace, cenné rady? A hlavní věcí je, pracovat vždy jen na jednom projektu, pořádně, dokončit ho a pak vymýšlet další. Několik rozpracovaných projektů, žádná komunikace mezi lidmi, kterých se to týká, to je vždy jen na obtíž.

Úspěšná spolupráce veřejného a soukromého sektoru stojí na určitých předpokladech, kterými jsou transparentnost veřejného sektoru, fungující legislativní prostředí a konsolidované veřejné finance. V této oblasti se posunuli zejména zástupci územních samosprávných celků, kteří se o možnosti takovéto spolupráce dozvěděli zejména ze seminářů, které pro ně připravilo Ministerstvo financí. Větší dostupnost informací a metodik upravujících tuto problematiku umožňuje samosprávným celkům realizovat projekty v oblasti rekonstrukce a správy vodohospodářské struktury, dodávek tepla, modernizace a správa autobusových terminálů, výstavby nebo modernizace sportovních zařízení apod. Pro stát tyto Public–Private Partnership projekty představují způsob, jak postavit nákladnou infrastrukturu (dálnice, nemocnice atp.), aniž by musel okamžitě vyplatit velkou sumu. Pro investora je to výhodná a bezpečná forma investice se solidní návratností. Na druhé straně však PPP může být zneužívaným nástrojem, který by podporoval nebezpečnou korupci a zadlužování státu a mohlo by docházet k plýtvání veřejnými penězi.

Problematika brownfields si zaslouží více pozornosti, stát by měl usilovat o větší informovanost občanů – přeci jen žijeme v moderní době, máme k dispozici mnoho prostředků, jak toto téma podpořit a stále se v této problematice vzdělávat.

## Závěr

Fenomén brownfieldů se v historii České republiky objevil počátkem 90. let minulého století. Česká republika tehdy přešla k tržnímu hospodářství, mnoho továren s dlouholetou tradicí skončilo. Průmysl a výrobu tehdy znova pozvedli zahraniční investoři. Podnikatelům ale více vyhovovalo stavět na tzv. zelené louce, což problematice brownfields nikterak nepomohlo. Fakt, že se jedná o dlouhodobější a přetrvávající problém, nemění nic na tom, že se stále jedná o problematiku, s jejímž řešením si stále většina zástupců z řad veřejné správy neví rady. Pojem brownfields je mezinárodně používaným pojmem, tudíž se do češtiny nepřekládá. Ministerstvo průmyslu a obchodu definuje brownfieldy jako nemovitosti, které nejsou v současné době dostatečně efektivně využívány, jsou zanedbané a často i ekologicky zatížené.

Regenerace takto postiženého území je jednou z prvních překážek, která stojí v cestě ke znovuvyužití areálu. Lepší situace by mohla nastat, kdyby došlo k vytvoření vzorových lokalit, podle kterých by se pak porovnávaly konkrétní situace v oblasti nákladů na technologie – tímto by se hodně ulehčilo rozhodování samotného klienta i dekontaminační firmy, protože by si mohli vybrat pro ně nejvýhodnější variantu dekontaminace.

Pro brownfieldy máme celou řadu hodnotících kritérií, podle kterých můžeme objekty typu brownfields zařadit do jednotlivých kategorií. Jak jsem již zmiňovala v úvodu, pro účely této práce jsem využila hodnotící kritéria užívaná ve Spojených státech amerických, Francii a Německu a spojila to s konkrétními příklady brownfieldů v dané zemi, jelikož i tam popisují, jak se k tomu zástupci veřejné správy postavili a jaké nové využití se dá vymyslet a případně aplikovat i tady u nás v České republice.

Hlavní roli hráli při řešení problematiky brownfieldů zejména města a obce, ovšem s omezenými nástroji aktivní politiky v důsledku nedostatečné legislativní úpravy. Na přelomu století však dochází ke změně, nový rozvoj brownfields se dostává do ústředních rozvojových dokumentů na úrovni národní, regionální i lokální a se vstupem České republiky do Evropské unie se zájem ještě více zvyšuje.

Pro úspěšné řešení problematiky brownfields je důležitá větší spolupráce veřejného a soukromého sektoru, mnohem větší, než existuje dnes. Setkávání zástupců veřejné správy s investory by mělo dle mého názoru probíhat již od začátku, tedy v přípravné fázi projektu.

## Resumé

The phenomenon of brownfields appeared in the history of the Czech Republic in the early 1990s. The Czech Republic then switched to a market economy, many factories with a long tradition ended. Industry and production were then raised again by foreign investors. However, it was more convenient for entrepreneurs to build on the so-called greenfield, which did not help the issue of brownfields. The fact that this is a longer-term and persistent problem does not change the fact, that it is still an issue that most representatives of the public administration are still unable to deal with. The Ministry of Industry and Trade defines brownfields as properties, that are currently not used efficiently enough, they are neglected and often environmentally burdened.

Regeneration of the affected area is one of the first obstacles that stand in the way of re-use of the area. A better situation could arise if model sites were created, according to which specific situations in the field of technology costs would be compared – this would make the decision of the client and the decontamination company much easier, as they could choose the most suitable decontamination option for them.

The main role was played in solving the problem of brownfields, especially by cities and municipalities, but with limited instruments of active policy due to insufficient legislation. At the turn of the century, however, there is a change, the new development of brownfields gets into the central development documents at the national, regional and local level, and with the accession of the Czech Republic to the European Union, interest increases even more.

Greater public-private cooperation, much greater than it exists today, is important for the successful solution of brownfields. In my opinion, the meeting of public administration representatives with investors should take place from the very beginning, ie in the preparatory phase of the project.

## Seznam použité literatury

### odborné publikace

- 1) JACKSON, Jiřina Bergatt a kolektiv. Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. IURS, 2005.
- 2) KADEŘÁBKOVÁ, B. Brownfields – jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.
- 3) NOVOSÁK, J. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Žilina: Georg, 2011. ISBN 978-80-89401-49-9.
- 4) NOVÝ, A. Brownfields – šance pro budoucnost. Brno: FA VUT, 2004. ISBN 80-214-2697-7.

## internetové zdroje

- 1) CzechInvest. Program regenerace a podnikatelského využití brownfieldů. [online]. [cit. 2021-3-13]. Dostupné na <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/program-regenerace-a-podnikatelske-vyuziti-brownfieldu/>.
- 2) Grantex. Brownfieldy pro podnikatelské využití. [online]. [cit. 2021-3-13]. Dostupné na <https://www.grantex.cz/grant/brownfieldy-pro-podnikatelske-vyuziti>.
- 3) Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. [online]. [cit. 2021-3-09]. Dostupné na <https://mmr.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021>.
- 4) Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Tiskové zprávy. [online]. [cit. 2021-3-09]. Dostupné na <https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/akcni-plan-strategie-regionalniho-rozvoje-cr-21-n>.
- 5) Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024. Ministerstvo průmyslu a obchodu a Agentura CzechInvest, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo životního prostředí, 2019. [online]. [cit. 2021-3-10]. Dostupné na <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>.
- 6) PRE PARK. Koncept. [online]. [cit. 2021-2-15]. Dostupné na <https://www.pre-projekte.de/de/pre-park/konzept/>.
- 7) PRE PARK. Koncept – Städtebauliches konzept. [online]. [cit. 2021-2-15]. Dostupné na <https://www.pre-projekte.de/de/pre-park/konzept/staedtebauliches-konzept/>.
- 8) RE:START. Jak to funguje. [online]. [cit. 2021-3-10]. Dostupné na <https://restartregionu.cz/jak-to-funguje/>.
- 9) urbanNext. Associates. [online]. [cit. 2021-1-13]. Dostupné na <https://urbannext.net/sands-bethworks-transforming-usas-largest-brownfield/>.

- 10) VYŠKOVSKÁ, M. Využití francouzského přístupu pro regenerace brownfields v ČR. Sborník příspěvků, XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách pořádané Ekonomicko-správní fakultou ve Valticích [online]. [cit. 2021-2-14]. Brno: Masarykova univerzita, 2013. Dostupné na [https://www.econ.muni.cz/do/econ/soubory/katedry/kres/4884317/41725568/30\\_2013.pdf](https://www.econ.muni.cz/do/econ/soubory/katedry/kres/4884317/41725568/30_2013.pdf).

## **Seznam právních předpisů**

- 1) Zákon č. 72/2000 Sb., zákon o investičních pobídkách a o změně některých zákonů (zákon o investičních pobídkách)
  
- 2) Zákon č. 248/2000 Sb., zákon o podpoře regionálního rozvoje
  
- 3) Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## Seznam příloh

Tabulka 1 - Struktura respondentů.....	37
Obrázek 1 - Znalost pojmu brownfield.....	38
Obrázek 2 - Jaké brownfieldy v Plzeňském kraji znáte? .....	39
Obrázek 3 - Jaký máte názor na nemovitosti označené jako brownfieldy? .....	40
Obrázek 4 - Přispění symbolické částky .....	41
Obrázek 5 - Příspěvek vyšší než 100 Kč .....	42
Obrázek 6 - Možnost využití budovy .....	43
Obrázek 7 - Konkrétní návrh .....	45
Obrázek 8 - Názor na kuřácký prostor .....	46
Obrázek 9 - Zdroj financování.....	47