

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Geografie
Studijní obor: Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Simona Marhounová

**MOŽNOSTI A PROBLÉMY REVITALIZACE
VENKOVSKÝCH BROWNFIELD S V JIHOČESKÉM KRAJI**

**THE POSSIBILITIES AND PROBLEMS OF RURAL
BROWNFIELD S REVITALIZATION IN THE REGION OF
SOUTH BOHEMIA**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Radim Perlín, Ph.D

Praha 2018

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovávala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze 19. 04. 2018

.....

Bc. Simona Marhounová

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce RNDr. Radimu Perlínovi, Ph.D. za cenné rady, věnovaný čas a trpělivost. Poděkování patří i všem starostkám, starostům a dalším aktérům, kteří se mnou spolupracovali při rozhovorech a další komunikaci. Zároveň bych chtěla poděkovat celé rodině za podporu v průběhu studia a zvláštní dík patří sestře Nikol Marhounové za oporu, kterou mi poskytovala a která se mnou zároveň sdílela útrapy, strasti, radosti i požitky.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou revitalizace brownfields ve vybraných správních celcích Jihočeského kraje. Případové území se skládá z obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) České Budějovice a ORP Prachatice. Zájmové oblasti se od sebe liší několika specifiky, kdy mezi hlavní patří geografická vertikální a horizontální poloha. Cílem práce je analyzovat způsob využití venkovských brownfields a spolupráci aktérů na jejich revitalizaci. Metodologická východiska práce jsou založena na hodnocení brownfields v zájmovém území a následné analýze problematiky jejich revitalizace a to pomocí rozhovorů s místními aktéry. Rozhovory proběhly se zástupci veřejného a soukromého sektoru vybraných obcí, kde se nachází brownfields. Výsledky byly vyhodnoceny za jednotlivé ORP a následně proběhla jejich komparace, při níž byly zjištěny některé pravidelnosti. Výsledky výzkumu potvrdily hypotézu, týkající se rozdílnosti provázanosti vztahů mezi veřejným a soukromým sektorem v rámci vybraných ORP. Částečně byla potvrzená hypotéza předpokládající rozdíly ve způsobu využití jednotlivých brownfields podle polohy v rámci kraje i vůči obci. Částečně byla potvrzena rovněž hypotéza, týkající se rozdílnosti intenzity zájmu využití brownfields, která je ovlivněna rozdílnou polohou brownfields.

Klíčová slova: revitalizace; veřejná správa; rozvoj; venkovské brownfields

Abstract

The thesis deals with the problematic of revitalisation related to brownfields in the selected administrative units of South Bohemian region. The case territory includes the municipality with extended powers of České Budějovice and the municipality with extended powers of Prachatic. Those case territories differ in few elements, mainly in regards with vertical and horizontal geographic position. The purpose of the thesis is to analyse how the rural brownfields are utilised, the thesis also focuses on the way stakeholders cooperate with each other during the revitalization of the brownfields. The methodology of the thesis is based on brownfields evaluation in the above mentioned territory, followed by a detailed analysis of the recovery issues by interviewing local stakeholders. The interviews were held with representatives of privat and public sector in the selected municipalities, where the brownfields were located. After evaluating the results for individual municipalities with extended powers, a comparison was done based on witch some regularities were found. The results of the research confirmed the hypotheses about the differences in interconnections between public and privat sector in different municipalities with extended powers. The hypothesis, assuming differences in the way of utilization of individual brownfields depending on their position in the region and in the municipality, was partially confirmed. The hypothesis, assuming differences in the intensity of interest in utilization of the brownfields influenced by the parameters of brownfields, was partially confirmed as well.

Key words: revitalization; public administration+ development; rural brownfields

OBSAH

Seznam tabulek, grafů, obrázků, rozhovorů a příloh	8
1 Úvod.....	11
2 Cíl práce	13
3 Teoretická východiska	15
3.1 Regionální rozvoj	15
3.2 Teorie jádro – periferie.....	16
3.3 Institucionální teorie regionálního rozvoje	17
3.4 Teorie učících se regionů	18
3.5 Lidské zdroje	19
3.5.1 Lidský kapitál	19
3.5.2 Sociální kapitál	20
3.6 Regionální a lokální identita	22
3.7 Teorie rozvoje komunit	23
3.8 Územní plánování jako nástroj udržitelného rozvoje území.....	24
3.9 Hlavní aktéři územního rozvoje a regenerace brownfields.....	25
4 Vymezení venkova.....	26
4.1 Vymezení venkovských oblastí v České republice.....	28
4.2 Vymezení venkova pro tuto diplomovou práci.....	30
5 Brownfields	31
5.1 Vymezení pojmu	31
5.2 Definice brownfields podle vybraných institucí	31
5.3 Vymezení brownfields pro diplomovou práci.....	32
5.4 Typologie brownfields	32
5.4.1 Podle původního využití	32
5.4.2 Podle polohy	33
5.4.3 Podle příčiny vzniku	33

5.4.4	Podle záměru na regeneraci a budoucí využití	34
5.5	Negativní aspekty brownfields a pozitiva jejich regenerace	35
5.6	Revitalizace brownfields	36
5.7	Výhody brownfields	38
5.8	Vlastnické vztahy	39
6	Hypotézy	40
7	Metodologická východiska výzkumu	42
7.1	Smíšený výzkum	42
7.2	Kritéria pro výběr venkovských obcí	43
7.3	Analýza přítomnosti brownfields	43
7.4	Typologie brownfields, kategorizace	44
7.5	Definitivní výběr hodnocených obcí	46
7.6	Rozhovory se zástupci veřejného a soukromého sektoru	47
7.7	Hodnocení rozhovorů	48
8	Situační analýza vybraného zájmového území	49
8.1	Charakteristika zájmového území	49
8.2	Základní sociodemografická charakteristika zájmového území	50
8.3	Hodnocení brownfields v ORP České Budějovice a ORP Prachatice ..	54
8.4	Oslovení zástupců veřejného a soukromého sektoru vybraných obcí ..	59
8.5	Vyhodnocení rozhovorů se zástupci veřejného sektoru	61
8.6	Vyhodnocení rozhovorů s majitelem revitalizovaného brownfieldu	67
9	Shrnutí	69
10	Závěr	77
	Seznam použitých literatury	81
	Přílohy	90

SEZNAM TABULEK, GRAFŮ, OBRÁZKŮ, ROZHOVORŮ A PŘÍLOH

Seznam tabulek

Tab. č. 1: Přehled vybraných definic sociálního kapitálu.....	21
Tab. č. 2: Hlediska pro vymezení venkovských sídel.....	27
Tab. č. 3: Úrovně faktorů ovlivňující možnosti revitalizace brownfields	38
Tab. č. 4: Přednosti a nevýhody smíšeného výzkumu (Hendl 2012)	42
Tab. č. 5: Klasifikace brownfields	46
Tab. č. 6: Okruhy témat k rozhovorům.....	48
Tab. č. 7: Dojíždka za prací na 1 000 obyvatel podle Sčítání lidu, domů a bytů (dále jen SLDB) 2011 (k 26. 3. 2011)	52
Tab. č. 8: Podíl ekonomických subjektů podle vybraných odvětví ekonomické činnosti (%)	53
Tab. č. 9: Shrnutí výsledků z pasportů.....	57
Tab. č. 10: Vybrané obce pro detailní hodnocení problematiky venkovských brownfields	59
Tab. č. 11: Přehled přístupu obcí k problematice brownfields v rámci územně plánovací dokumentace – Je v rámci územních plánů řešena problematika brownfields (ano x ne)?	61
Tab. č. 12: Přehled doby trvání opuštěnosti jednotlivých brownfields	62
Tab. č. 13: Přehled provázanosti veřejného a soukromého sektoru v jednotlivých obcích - Jsou zástupci obce nějak v kontaktu s majiteli brownfields (ano x ne)?	62
Tab. č. 14: Přehled provázanosti veřejného a soukromého sektoru v jednotlivých obcích – Dochází ke společnému jednání mezi zástupci obce a majiteli brownfields?	63
Tab. č. 15: Zájem obce o lokality brownfields	63
Tab. č. 16: Využitelnost navrhovaných záměrů pro obec.....	65
Tab. č. 17:: Přehled zájmu investorů o brownfields ve vybraných obcích.....	65
Tab. č. 18: Přehled existence aktivity místních obyvatel pro revitalizaci brownfields ..	66
Tab. č. 19: Přehled největších překážek pro nalezení nového využití brownfields.....	66
Tab. č. 20: Přehled způsobů financování záměrů revitalizace brownfields.....	67

Seznam grafů

Graf č. 1: Celkový pohyb počtu obyvatel na 1 000 obyvatel mezi lety 2007 - 2016	50
Graf č. 2: Index stáří vybraných územních jednotek Jihočeského kraje mezi lety 2007 - 2016	51
Graf č. 3: Podíl nezaměstnaných osob ve vybraných územních jednotkách Jihočeského kraje mezi lety 2007 - 2016	52

Seznam obrázků

Obr. č. 1: Schéma ÚP jako dohody hlavních aktérů	25
Obr. č. 2: Mapový výřez města Lišov	55
Obr. č. 3: Mapový výřez sídla Vlkovice	55
Obr. č. 4: Mapový výřez nalezených brownfields v zájmovém území.....	58

Seznam rozhovorů

Rozhovor č. 1: Starosta obce Vrábče p. František Ohrazda, dne 12. 2. 2018	
Rozhovor č. 2: Starostka obce Komařice pí Hana Lipanská, dne 13. 2. 2018	
Rozhovor č. 3: Starosta obce Hvozdec p. František Svátek, dne 13. 2. 2018	
Rozhovor č. 4: Starosta obce Zvíkov p. Josef Šafář, dne 15. 2. 2018	
Rozhovor č. 5: Starostka městyse Lhenice Ing. Marie Kabátová, dne 15. 2. 2018	
Rozhovor č. 6: Starosta obce Pěčnov Mgr. Miroslav Král, dne 15. 2. 2018	
Rozhovor č. 7: Starosta obce Dříteň p. Josef Kudrle, dne 22. 2. 2018	
Rozhovor č. 8: Majitel revitalizovaného brownfield p. František Linhart, dne 22. 2. 2018	
Rozhovor č. 9: Starostka obce Ktiš pí Ilona Mikešová, dne 12. 3. 2018	
Rozhovor č. 10: Starostka obce Lenora, p. Antonín Chrapan, dne 19. 3. 2018	

Seznam příloh

Příloha č. 1: Geografická poloha zájmových území v rámci kraje	90
Příloha č. 2: Přehled vybraných definic pojmu brownfields	91
Příloha č. 3: Venkovské obce ORP České Budějovice pro tuto diplomovou práci	92
Příloha č. 4: Venkovské obce ORP Prachatice pro tuto diplomovou práci	93
Příloha č. 5: Pasporty jednotlivých brownfields	94
Příloha č. 6: Otázky rozhovorů	113

Seznam použitých zkratk

ČSÚ	Český statistický úřad
ENDR	The European Network for Rural Development
EU	Evropská unie
LEADER	Liaison Entre Actions de Développement de l'Economie Régionale
OECD	Organization for Economic Cooperation and Development
ORP	Obce s rozšířenou působností
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
ÚP	Územní plán
ZPF	Zemědělský půdní fond

1 ÚVOD

Tato práce se zabývá venkovskými brownfields, za které jsou považovány zemědělské, industriální a ostatní objekty a plochy, které ztratily své původní využití. Jednotlivé obce musí řešit problémy spojené s brownfields, které jsou lokalizované v jejich katastrálním území. V rámci revitalizace jsou pro tyto objekty hledána nová využití. Tyto nerevitalizované plochy, mají negativní vliv na místní prostředí a jejich revitalizace představuje často určitou transformaci podoby a funkce.

Problematika revitalizace brownfields je v současné době aktuální z celé řady důvodů. Jedním z hlavních důvodů je nutnost ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF), kdy v obcích dochází k rozšiřování zástavby na základě úbytku zemědělské půdy. Dalšími důvody mohou být ekonomické, sociální či estetické faktory. Často se jedná o budovy, které s sebou nesou ekologickou zátěž na okolí a zároveň tyto budovy působí negativně na místní obyvatele a ovlivňují jejich vnímání místního prostředí.

Práce se zaměřuje konkrétně na brownfields ve venkovském prostředí, jelikož je této problematice v odborné literatuře a akademických pracích věnována menší pozornost než problematice brownfields nacházejících se ve městě. Revitalizace brownfields ve venkovském prostoru je navíc dle mého názoru specifická mírou atraktivity pro investory, možnostmi využití a svou dostupností.

Výzkumná část práce bude vycházet z teoretických znalostí a poznatků z oblasti problematiky brownfields ve venkovském prostředí. Pro účely práce budou vymezeny a nadefinovány pojmy, se kterými se bude dále v práci pracovat. Pozornost bude věnována především charakteristice brownfields ve venkovském prostředí vybraných ORP v Jihočeském kraji. Dále budou zkoumány limity pro jejich revitalizaci a přístup obcí k řešení problematiky brownfields v územních plánech (dále jen ÚP).

Nedílnou součástí samotného výzkumu je vhodný výběr výzkumných metod. Informace o brownfields budou získávány pomocí smíšeného výzkumu, kdy dochází k propojení kvantitativních a kvalitativních metod v rámci jednoho výzkumu.

Nejdříve budou definovány venkovské obce v zájmovém území, vyhledány jednotlivé brownfields a vytvořené pasporty dle jednotlivých typologií. Následně budou osloveni zástupci veřejné a soukromé sféry pro získání informací ohledně budoucích záměrů s brownfields, které leží na území obce.

Do výzkumného vzorku, na kterém bude realizováno kvalitativní šetření, budou zahrnuti zástupci veřejné a soukromé sféry vybraných obcí. S respondenty budou

provedeny rozhovory, které budou následně analyzovány. Výstupem výzkumného šetření bude souhrn pravidelností a charakteristických rysů, které se objevují se při revitalizaci brownfields ve venkovských obcích s odlišnou geografickou polohou.

2 CÍL PRÁCE

Cílem diplomové práce je analyzovat postup a způsob využití venkovských brownfields a jejich revitalizaci v Jihočeském kraji a to v metropolitní oblasti ORP České Budějovice a periferní oblasti ORP Prachatice. Tyto případové oblasti jsem si vybrala na základě odlišné horizontální i vertikální polohy v rámci kraje (viz příloha č. 1). Jednotlivé celky prošly odlišným historickým vývojem, kdy určité historické milníky ovlivnily rozvoj jednotlivých oblastí. Mezi hlavními faktory výběru těchto územních jednotek byla velikost, odlišná poloha jednotlivých ORP a charakter oblastí. Vybrané zájmové oblasti jsou specifické nejen na základě odlišné intenzity zemědělské činnosti, ale také kvůli odlišným přírodním podmínkám.

ORP České Budějovice se rozkládá na Českobudějovické a Třeboňské pánvi. Jedná se tak především o nížinaté úrodné plochy, kdy tímto územím prochází páteřní dopravní komunikace kraje. Naopak ORP Prachatice se rozkládá v Šumavském podhůří v jihozápadní části kraje v příhraniční oblasti, kde není tak vysoký podíl zemědělské půdy jako v ORP České Budějovice. Zároveň se zde nachází především komunikace II. a III. třídy.

V zájmovém území se nachází několik lokalit typu brownfields, které jsou zemědělského typu. Zároveň zde můžeme nalézt průmyslové brownfields a brownfields, které původně sloužily pro občanskou vybavenost.

Pro tuto práci jsem si stanovila následující výzkumné otázky:

- Budou se objevovat rozdíly ve způsobu využití jednotlivých brownfields stejně tak jako se odlišně rozvíjí metropolitní a periferní oblast?
- Jak je vysoká provázanost při postupu revitalizace mezi veřejným a soukromým sektorem? Bude se tato provázanost odlišovat v jednotlivých oblastech?
- Jsou jednotlivé brownfields využívány s rozdílnou intenzitou?
- Jaké faktory mají vliv na intenzitu využití brownfields?

Téma diplomové práce bylo zvoleno z toho důvodu, že rozvoj venkova je v současné době poměrně aktuálním tématem, stejně tak jako problematika brownfields. Zajímalo mě, jakým způsobem dochází k revitalizaci brownfields ve venkovském prostoru. Jak se k této problematice staví jednotliví aktéři, ať už z veřejné, soukromé či neziskové sféry. Jakým způsobem mezi sebou komunikují a jaké jsou dopady

revitalizace těchto objektů na místní prostředí. Zároveň zda existuje nějaký vzorec, který určuje o které brownfields ve venkovském prostoru je zájem a o které nikoliv.

Diplomová práce je rozdělena do 10 kapitol. Teoretická část práce nejprve hodnotí teoretická východiska, následně se zabývá rozdílnými přístupy vymezení venkovských oblastí, problematikou brownfields a posléze postavením a kooperací jednotlivých aktérů, jenž jsou zapojeni do rozvoje venkova (soukromý sektor, veřejný sektor, neziskový sektor). Empirická část práce se věnuje problematice brownfields v rámci metropolitní ORP České Budějovice a periferní ORP Prachatice, kdy se zaměřují především na rozmístění brownfields, jejich současné a potenciální využití a na kooperaci veřejného a soukromého sektoru.

3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Úvodní kapitoly diplomové práce jsou zaměřeny na představení základních teoretických přístupů zabývajících se problematikou rozvoje venkova.

V současné době je často řešeným tématem problematika vzniku nerovností mezi regiony a jejich prohlubování. V rámci srovnání jednotlivých evropských zemí je vidět, že ve většině států má regionální politika určitou tradici, avšak v Česku se toto téma stává aktuálním až od druhé poloviny 90. let 20. století (Blažek, Uhlíř 2011).

Současné přístupy k rozvoji venkova mění paradigmatu od původních nástrojů rozvoje venkova, které byly charakteristické především přechodem od top-down přístupu k bottom-up přístupu. Společnost nyní klade větší důraz na lokální aktivitu a lokální zdroje rozvoje jednotlivých oblastí. Pro rozvoj venkova v Evropské unii (dále jen EU) je důležitý program LEADER (Falkowski 2013), který se snaží o rozvinutí a využití potenciálu venkovských regionů na základě spolupráce veřejného, soukromého a neziskového sektoru.

3.1 Regionální rozvoj

Regionální rozvoj je definován jako soubor procesů, které probíhají v rámci regionu, a které se týkají ekonomických, sociálních, environmentálních a dalších proměn uvnitř regionu (Rozvoj venkova 2017). Regionální rozvoj je souhrn rozhodnutí více aktérů, které dělíme do třech skupin: podniky, soukromé domácnosti a veřejný sektor (Ježek 2008). V diskuzích o možnostech lokálního a regionálního rozvoje se objevuje silný důraz na endogenní rozvojové potenciály jednotlivých lokalit, regionů a sociálních uskupení jejich obyvatel (Bernard 2011). Blažek a Uhlíř (2011) považují za jádro současných pluralitních přístupů k regionálnímu rozvoji přesvědčení o významu endogenních potenciálů, které spočívají především v lidských zdrojích a lidské iniciativě. V minulosti se politika regionálního rozvoje snažila dosáhnout cílů prostřednictvím rozsáhlého rozvoje infrastruktury a přilákání investic do regionu.

Dosavadní nástroje nedokázaly výrazně snížit regionální rozdíly a nedokázaly pomáhat jednotlivým zaostávajícím regionům vyrovnat se vyspělejšími regionům i přes přidělené veřejné finanční prostředky. Výsledkem je především nedostatečně využitý ekonomický potenciál a oslabená sociální soudržnost vybraných lokalit (OECD 2018).

V současné době se v regionálních politických programech zaměřených na rozvoj venkova a periferních oblastí prosazuje značný důraz na endogenní rozvoj.

V rámci EU se jedná o program LEADER, kde je hlavním cílem podporovat ve venkovském prostoru inovativní lokální aktivity, zároveň tak podporovat tvorbu sociálních sítí mezi jednotlivými aktéry lokálního rozvoje a přispívat tak k posílení lokálních rozvojových zdrojů (Ray 1999, Shucksmith 2000).

3.2 Teorie jádro – periferie

Pro tematiku rozvoje venkova se jeví jako vhodná skupina teorií, která je označovaná jako „jádro – periferie“ (Klufova 2015). Tyto teorie měly dominantní postavení od 50. do 70. let 20. století. V současné době nepatří mezi nejpreferovanější, ale do jisté míry se z nich stále vychází (Blažek, Uhlíř 2011). Tyto teorie jsou charakteristické top-down přístupem (Blažek, Uhlíř 2002). Jeden z hlavních představitelů této teorie je J. Friedmann (1967), který považoval centrální regiony za zvláště autonomní územní jednotky, které mají schopnost inovace a zachycení důležitých změn a trendů vývoje. Pělucha a kol (2012) hovoří o tom, že podle Friedmanovo značně zjednodušeného přístupu jsou za periferní regiony považovány venkovské oblasti, které nejsou tak příliš inovativní a je zde menší potenciál rozvoje než v centrálních regionech. G. Myrdal (1957) na základě teorie kumulativních příčin upozorňuje na problematiku selektivní migrace, která má negativní vliv na mobilitu pracovních sil. To má za následek vznik regionů se značným odlivem pracovních sil, přestárlým a nedostatečně vzdělaným obyvatelstvem (Blažek, Uhlíř 2011). Tato problematika je podle OECD nazvaná jako tzv. Bludný kruh upadajících venkovských regionů (OECD 2006). Dalším hlavním autorem, řešící teorii jádro periferie je např. A. Hirschman (1958) s teorií nerovnoměrného rozvoje, kdy uvádí, že hlavním úkolem strategie rozvoje není nalézt optimální kombinaci stávajících zdrojů, ale nalézt skryté zdroje nebo zdroje, které jsou špatně využívány, a mechanismy k jejich využívání. Pro rozvoj je důležitá potřeba mobilizace zdrojů, které již existují a nalézt brokera, který jednotlivé rozptýlené a skryté zdroje propojí. Teoriemi jádro – periferie se dále zabývali F. Perroux (1950) a J. Boudville s teorií pólů růstu/ teorie center růstu a růstových os, D. North (1955) s teorií exportní základny (Blažek, Uhlíř 2011).

Venkovské oblasti jsou v praxi vymezovány neměnnými charakteristikami. Chromý a kol. (2011) říkají, že svou roli hraje stále v definici venkova relativní poloha vůči městu. Spojení město – venkov je často významově vnímáno jako spojení jádro - periferie, kdy dochází k divergentnímu chápání růstu rozdílů mezi městem a venkovem. Při definování venkovských oblastí se potýkáme s otázkou, zda se zároveň

jedná i o periferní území. Pileček (2013) upozorňuje na skutečnost, že není vhodné studovat periferii samostatně na základě předem určených kritérií, ale je důležité zhodnotit vazbu k příslušné jádrové oblasti. Důležité je také definovat hierarchickou úroveň vztahu jádro - periferie.

V zájmovém území Jihočeského kraje jsem si za jádrovou (metropolitní) oblast vymezila ORP České Budějovice a za periferní oblast ORP Prachatice.

Tyto teorie, které se zabývají především polarizací prostoru, jsem pro uchopení práce vybrala proto, že ve zpracovávaném zájmovém území jsem zvolila dvě oblasti, které jsou odlišné a u kterých se dá předpokládat rozdíl v efektivnosti revitalizace jednotlivých brownfields. Na základě odlišnosti jednotlivých oblastí je následně možné vyhodnotit rozdílnost v jednotlivých přístupech k revitalizaci a rozvoji zájmového území.

3.3 Institucionální teorie regionálního rozvoje

V dnešní české i světové geografii mají převahu regionálně až lokálně zaměřené studie, které jsou inspirované současnými institucionálními teoriemi regionálního rozvoje, které jsou charakteristické bottom-up přístupem. Tyto přístupy mají společné východisko, že aktivita aktéra je ovlivněna okolním prostředím, které je bráno jako člověkem vytvořené socioekonomické (i sociokulturní) prostředí. Institucionální přístupy regionálního rozvoje považují za hlavní zdroje konkurenceschopnosti především měkké faktory (Blažek 2012).

Institucionální teorie kladou důraz především na vzájemnou spolupráci, kontakty, roli sítí a znalostí, a na inovační prostředí. Institucionální teorie není jednoduché mezi s sebou rozlišit z důvodu vzájemného překrývání (Krejčí 2010).

V této souvislosti je důležité zmínit, že na rozdíl od zakladatelů přístupů, kteří zdůrazňovali existenci základních principů v geografické organizaci společnosti (polarita jádro – periferie), jsou v současných institucionálních teoriích regionálního rozvoje tyto myšlenky v řadě ohledů spíše opomíjeny a upřednostňují se spíše dílčí vztahy (Blažek 2012).

Hampl (2010) píše, že pokud dochází k poklesu řádovostní úrovně reálných systémů, tak dochází k nárůstu významu měkkých faktorů, včetně role aktivity jednotlivých aktérů a následné variability. Blažek (2012) konstatuje, že je vhodné předpokládat, že v současném světě, který je intenzivně propojen, ale zároveň polarizován bude díky vzrůstajícímu významu nehmotných faktorů rozvoje docházet

k růstu prostoru pro aktivity aktérů na úkor významu jeho pozice v rámci sociogeografického systému.

3.4 Teorie učících se regionů

Regiony jsou podle Floridy (1995) klíčovým ohniskem pro tvorbu a tok myšlenek a znalostí. V 90. letech 20. století se v rámci politických debat došlo k názorům, že klíčovým zdrojem konkurenceschopnosti mezi jednotlivými regiony jsou vědomosti, informace a schopnost je získat. Zároveň je důležité vytvářet kulturní klima, které podporuje inovace (Blažek, Uhlíř 2011). Podle Lundvalla (1992) je nejtypičtějším způsobem poznání, podle Teorie učících se regionů, spolupráce mezi jednotlivými aktéry (Blažek, Uhlíř 2011).

Znalosti dělíme na kodifikované znalosti, které je možné standardizovat, prodávat a libovolně vyvážet kamkoliv. Druhým typem jsou nekodifikované znalosti, které není jednoduché převést mezi prostředími. Tyto znalosti jsou možné získat na základně vlastní zkušenosti a jsou tak zdrojem konkurenční výhody (Blažek, Uhlíř 2011). Pro řešení možností revitalizace jednotlivých brownfields je důležité šíření a sdílení kodifikovaných znalostí a to jak mezi jednotlivými místními aktéry, do kterých můžeme zahrnout i místní chalupáře a chataře, tak zároveň mezi veřejnou a soukromou sférou.

Dalším způsobem, jak je možné dělit znalosti, je na skupiny: *znalost co* (jedná se o znalosti o konkrétních jevech, skutečnostech), *znalost proč* (znalosti o příčinách, mechanismech, pravidlech a zákonech organizace a fungování přírody i společnosti), *znalost jak* (znalost o dovednostech, schopnostech něco dělat, komunikovat a zároveň i sdílet dovednosti), *znalost kdo* (informuje o tom, kdo co zná, umí dělat, jaké má dovednosti a schopnost spolupracovat a komunikovat mezi lidmi) (Johnson, Lundvall 2001). Právě řešení problematiky možností revitalizace brownfields ve venkovském prostoru je zaměřeno na znalost jak. Tyto znalosti do obce přináší nejen místní obyvatelé, ale i přechodní obyvatelé, vedení obce a investoři.

Tyto teorie se zaměřují především na způsoby, jakými je možné dojít ke vzájemné interakci a učení mezi jednotlivými aktéry. Při komunikaci a vzniku interakce mezi jednotlivými aktéry se může veřejný sektor chovat jako určitý facilitátor, který danou spolupráci podpoří či iniciuje, ale bez iniciativy a zájmu soukromého sektoru není možné docílit požadované spolupráce (Blažek, Uhlíř 2011). Jedním z příkladů je již výše zmiňovaný program LEADER.

3.5 Lidské zdroje

Lidské zdroje jsou tvořeny lidským potenciálem, jeho rozvojem a významem. Lidské zdroje jsou charakteristické svými znalostmi, zkušenostmi a rozumem. Důležitou roli hraje jejich rozvoj, jelikož jedině lidské zdroje mohou reagovat na změny, které přináší současná doba. Zároveň také mají významný vliv na rozvoj regionu a tak i na stabilizaci a rozvoj venkova (Holátová, Krminská a kol. 2012).

3.5.1 Lidský kapitál

Lidský kapitál jako pojem se začal postupně objevovat v ekonomii od 60. let 20. století v Chicagu u autorů jako Schultz, Mincer, M. Friedman a Rosen (Becker 1964). V rozvoji venkova jsou důležité lidské zdroje, kam se řadí i lidský kapitál, který je na rozdíl od sociálního kapitálu především vlastností jedinců spíše než společenství (Coleman 1988). Coleman (1988) uvádí, že lidský kapitál je tvořen změnami v chování jedinců, jež přináší jejich dovednosti a schopnosti, a tím umožňují vznik nových přístupů a metod. OECD ve své definici uvádí, že lidský kapitál „*zahrnuje znalosti, dovednosti, schopnosti a vlastnosti, jež zjednodušují tvorbu osobních, společenských a ekonomických hodnot a blahobytu*“ (Ministerstvo zahraničních věcí 2008).

Mezi hlavní složku lidského kapitálu patří vzdělání. To je chápáno jako investice do lidského kapitálu, která zvyšuje kvalifikaci, ekonomickou produktivitu, konkurenceschopnost a životní úroveň (Becker 1964).

Veselý (2006) zdůrazňuje, že vymezení lidského kapitálu se rozšiřuje třemi směry:

1. Lidský kapitál nemusí mít pouze produktivní funkci na trhu práce, ale investování do něj se může projevit i v jiných oblastech (rodinný či občanský život)
2. Lidský kapitál v sobě také obsahuje osobní vlastnosti a motivaci.
3. Lidským kapitálem se rozumí znalosti, dovednosti a vlastnosti jedinců, které napomáhají k osobní spokojenosti, společenského blaha a ekonomické prosperity.

G. Becker dělí lidský kapitál na specifický, který je využitelný pouze v daném podniku, a na všeobecný, který je možné využít ve více typech zaměstnání (Vodák, Kuchaříková 2007).

Podle Colemana (1988) je lidský kapitál důležitou složkou pro vytváření nových nápadů a přístupů k rozvoji venkova.

3.5.2 Sociální kapitál

Sociální kapitál je pojem široce aplikovatelný v mnoha různých kontextech a těžko definovatelný. Na základě této skutečnosti vzniká velké množství způsobů jak sociální kapitál definovat (Pileček 2010). Pojem sociální kapitál se začal v odborné literatuře objevovat v 80. letech 20. století, kdy mezi hlavními představiteli novodobého konceptu jsou Bourdieu, Coleman a Putnam.

Ševčíková (2010) zmiňuje, že neoliberální teorie rozvoje pracují s lidskými zdroji, které jsou brány jako významný rozvojový potenciál daného místa. Venkovský prostor je více spojován s iniciativou a participací obyvatel než prostor městský. Jedná se především o členství v jednotlivých spolcích, účasti na společenských akcích obce, které mají velký význam pro obyvatele venkovských obcí (Klufová 2015).

Sociální kapitál je znakem skupiny. Reprezentuje určitou vlastnost sociálního systému, který vzniká na základě interakce prvků tohoto systému. Sociální interakce způsobují i reprodukci sociálního kapitálu na základě přenosu a sdílení zdrojů, informací a znalostí mezi jedinci uvnitř sociálních sítí a skupin (Sýkora, Matoušek 2009). Idea, že spolupráce ve skupinách může mít výhody jak skupinové tak individuální, pochází z 19. století (Johnston 2000). Úroveň sociálního kapitálu se odvíjí od jednotlivých charakteristik sociálních sítí (počet členů, hustota, strukturální charakteristika, míra důvěry) a zároveň od kvality prostředí, ve kterém probíhají sociální interakce (Kučerová 2008).

Přehled vybraných definic sociálního kapitálu můžeme vidět v Tab. č. 1.

Tab. č. 1: Přehled vybraných definic sociálního kapitálu

Bourdieu (1986, s. 51)	<i>„Souhrn aktuálních nebo potencionálních zdrojů, která vychází z vlastnictví trvalé sítě více či méně institucionalizovaných vztahů a známostí - jinými slovy členství ve skupině, které vybavuje každého člena kolektivně vlastněným kapitálem a zároveň tedy různými oprávněními“.</i>
Coleman (1988, s. 98)	<i>„Sociální kapitál je definován svou funkcí. Nejedná se o jednoduchou entitu, ale skládá se z více entit, které mají společné dvě charakteristiky - všechny se skládají z některých aspektů sociální struktury a usnadňují určité činnosti jednotlivců, kteří jsou uvnitř struktury“.</i>
Putnam (1993, s. 167)	<i>„Rysy sociální organizace jako jsou důvěra, normy a sítě, které mohou zlepšit efektivitu fungování společnosti usnadňováním koordinovaných akcí“.</i>
Johnston, Gregory, Pratt, Watts (2000, s. 746)	<i>„Vlastnosti sociální struktury a sociálních vztahů, které usnadňují jednání jedinců založené na vzájemné spolupráci a které, jako důsledek, zvyšují hospodářskou výkonnost“.</i>
Fukuyama (1995, s. 10)	<i>„Schopnost lidí spolupracovat za společným účelem ve skupinách a v organizacích“.</i>

Jedním z konkrétních indikátorů měření sociálního kapitálu je míra důvěry mezi členy určité sociální skupiny, organizace či instituce. V geografii jsou nejvíce relevantní práce, které se zabývají otázkami vlivu sociálního kapitálu na rozvoj území. Takovým příkladem jsou studie Granovettera, který považuje za důležitý aspekt organizace ekonomiky míru důvěry. Na teorii, že jsou ve společnosti důležité sítě kontaktů, vztahů, míra spolupráce a důvěra (Rataj 2014), se shoduje velká část definic zabývajících se sociálním kapitálem (Pileček 2010). Vytváření a udržování sociálního kapitálu může výrazně podpořit vzájemné interakce obyvatel regionu. Klíčový je rozsah a fungování veřejného prostoru, který vytváří určitou platformu pro vzájemnou interakci (Majerová, Kostecký, Sýkora 2011).

Pro rozvoj venkovských oblastí je důležitý sociální i lidský kapitál, protože právě místní obyvatelé, kteří znají nejlépe místní prostředí, mohou být iniciátory nových nápadů, kterých mohou docílit na základě spolupráce. Na základě znalostí a sítí kontaktů, který má každý člověk, může dojít ke kooperaci a pomoci při revitalizaci brownfields, kdy prvotní impulz pro revitalizaci může jít právě od obyvatel. Rozdíly mezi jednotlivými lokalitami jsou definovány na základě odlišného stupně aktivity místních aktérů (jejich intenzity angažovanosti a schopnosti se zapojit do globalizačních

a restrukturalizačních procesů, jež se realizují nezávisle na prostředí lokality) (Blažek, Uhlíř 2011). Chromý a Skála (2010) na základě výzkumu uvádějí, že rozvoje v periferních oblastech není možné dosáhnout pouze podporou shora, ale aktivizací místních aktérů, zvyšováním jejich lidského a sociálního kapitálu atd. Z toho vyplývá, že je důležité, zaměřit se v rámci výzkumu na význam měkkých faktorů regionálního rozvoje jako je regionální identita a proces institucionalizace.

3.6 Regionální a lokální identita

„Identita je způsob, jímž se jednotlivec nebo skupina jednotlivců definuje, pociťuje svou existenci (svou jedinečnost) a o něž si uvědomuje sebe sama ve vztahu k jiným.“ (Echaudemaison 1995, s. 114 In Heřmanová, Chromý 2009). Paasi (2003) identitu definuje jako sociální proces, který je neustále dynamicky vyvíjející se a zároveň je konfrontován s různými sociálními aktéry jako ostatní lidí, instituce či veřejné mínění. Chromý (2009) říká, že se jedná o subjektivní pocity jedince a jeho vztah k regionu a sociálnímu prostředí. Zdrojem identity je tak vnitřní prostředí jedince, jeho paměť a jeho každodenní zkušenosti.

Lidé, kteří žijí ve venkovském prostoru, mají svůj charakteristický životní styl, zároveň mají také vlastní identitu, která je většinou silnější, než je tomu v městském prostoru. Musíme rozlišovat identitu sociální, která ukazuje, jak se člověk cítí být venkovánem. Dalším typem je regionální identita, která je chápána jako vztah k místu. Nikischer (2013) definuje regionální identitu jako vztah člověka k prostoru, na jehož základě může přiřadit určitý subjekt ke konkrétnímu místu. Tento proces přiřazení je obdobný jako proces identifikace u osob v odlišných životních situacích, kdy se přiřazení vnímá jako součást socializace jednotlivce (Nikischer 2013). Paasi (2003) zdůrazňuje, že při tvorbě identity hrají důležitou roli mezilidské vztahy v daném místě, pospolitost a soudržnost obyvatel. To se označuje jako měkké faktory, které jsou hlavní při snaze o rozvoj a zlepšení životního prostředí na venkově. Můžeme také říci, že čím je silnější regionální identita k danému místu, tím je větší snaha o zapojení se do rozvoje místa.

Lokální identita je založena především na osobní zkušenosti a každodenním kontaktu, přičemž regionální identita je více spojená s institucemi a kolektivní pamětí (Keating 1998). Lokální identitu tak můžeme považovat za více emoční vztah než je tomu u regionální identity. Chromý a Skála (2010) také upozorňují, že regionální identita obyvatel center, která je založená na jejich výhodné pozici v systému osídlení,

je stabilnější než regionální identita obyvatel periferií, kde často dochází ke generační odlišnosti.

3.7 Teorie rozvoje komunit

V sociálních vědách existují různé výklady pojmu „komunita“. Komunitu tvoří tři základní složky: společné území, interpersonální vztahy a sociální interakce. Wilkinson (1991) uvádí, že v každé komunitě je tzv. interakční pole, která se definuje jako dynamická struktura vzájemných interakcí. Tato interakční pole se mohou od sebe odlišovat v závislosti na hlavních zájmech jednotlivých členů. Wilkinson (1991) dále uvádí možnost generalizovat a sjednocovat tyto dílčí zájmy a vytvářet tak pole komunitní (tzv. leadership). Prostřednictvím těchto leadershipů roste schopnost jednotlivých komunit společně jednat, dosahovat rozvoje a přizpůsobovat se vnějším podmínkám. Tato koncepce pojmu komunita je velmi podobná principům programu LEADER, pro který je zásadní partnerská struktura místních aktérů (Bernard 2010). Na prostředí v komunitách rovněž působí polohové faktory (dostupnost center, situace v regionu, fyzickogeografické podmínky) (Bernard 2010).

Nástroj LEADER v překladu znamená „*spojení mezi hospodářstvím na venkově a rozvojovými akcemi*“ (ENRD 2013). Tento program vytvořil zcela nový přístup k problematice rozvoje venkovských oblastí, jehož největším rysem se stal integrovaný přístup (Tomšík 2009). Cílem iniciativy bylo především získání zdrojů lidí a subjektů, kteří by mohli přispět k procesu rozvoje venkova vytvářením partnerství na regionální úrovni mezi veřejným, soukromým a občanským sektorem. Přístup LEADER je spojen s posílením místního prostředí prostřednictvím rozvoje místních strategií a přidělování zdrojů. Hlavním nástrojem pro uplatňování přístupu LEADER k rozvoji oblastí a zapojení místních zástupců do rozhodování je Místní akční skupina (ENRD 2013).

Bryden (2000) dokládá určitý posun ve funkci venkova jako celku, kdy začíná být více kladen důraz na posílení venkovské ekonomiky s důrazem na bottom-up přístup a zároveň na posílení dopravní a telekomunikační infrastruktury jako nástrojů, které by měly napomoci k překonání polohových bariér rozvoje.

Tento přístup můžeme definovat jako proces, ve kterém místní komunita vyvolává nebo alespoň podporuje zahájení rozvoje území. Klíčovou myšlenkou je, aby byl rozvoj venkova více participativní, demokratický a zároveň by do něj měly být zapojeny všechny zúčastněné strany (Korf, Oughton 2006). Faurmankiewicz (2011) definuje bottom-up přístup, kde je místní komunita hlavní pro identifikaci potřeb a

následného budování strategie pro rozvoj. V tomto přístupu je využita dobrá znalost území místními obyvateli, jelikož mají největší povědomí o potenciálu území. Pro uplatňování vnitřních zdrojů rozvoje, je důležitá podpora lidských zdrojů a sociálních sítí na venkově. Sociální síť je určitá platforma k setkávání, diskuzi a vytváření programu. Jedná se o hlavní faktor rozvoje. Je zde prostor pro zapojení místních obyvatel do aktivit v obci. Zároveň je důležité, aby tyto sociální sítě byly otevřené i dalším lidem jako jsou např. lidé, kteří v obci vlastní chalupu či chatu a jsou zde vnímáni jako rekreanti (Perlín 2010).

Bottom-up přístup je důležitý k řešení problematiky brownfields ve venkovském prostoru, jelikož je výhodné, když dochází ke kooperaci mezi jednotlivými aktéry. Místní obyvatelé i další lidé, kteří mají určitou vazbu k území (vlastníci chat a chalup) se tak mohou přímo podílet na rozhodování o rozvoji obce či o využívání brownfields. Díky tomuto přístupu dochází k dialogu, spolupráci a propojenosti jednotlivých aktérů.

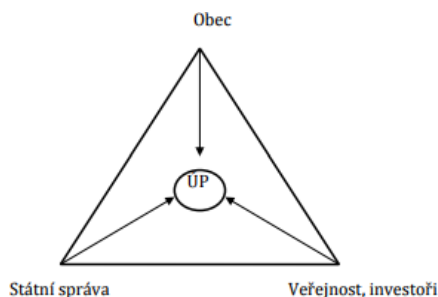
Odlišný rozvoj komunit na základě jednotlivých faktorů můžeme očekávat i ve výstupech výzkumu této diplomové práce. Je totiž otázkou, zda se tyto rozdíly budou objeovat v rámci vybrané metropolitní a periferní oblasti v Jihočeském kraji. Na základě jednotlivých vlivů totiž může růst, klesat či stagnovat aktivita místních lidí a to se odráží v rozvoji leaderhiships jednotlivých obcí.

3.8 Územní plánování jako nástroj udržitelného rozvoje území

K provázanosti mezi veřejným a soukromým sektorem může dojít na základě participace při tvorbě ÚP dané obce. Do tohoto procesu má právo mluvit veřejnost a podávat návrhy a námítky k využitelnosti jednotlivých parcel a problémům v obci, které se mohou týkat také např. problematiky brownfields. Tak začíná docházet k určité komunikaci mezi veřejným a soukromým sektorem.

Územní plánování má tedy dle zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18) za úkol koordinovat veřejné a soukromé záměry změn v území. Zároveň Perlín (2010) píše, že územní plánování je jediný komplexní rozvojový nástroj regulatorního charakteru, který umožňuje obcím na základě schváleného dokumentu (ÚP) definovat podmínky dalšího územního rozvoje, a to na základě předchozí dohody zástupců státní správy, samosprávy, veřejnosti, soukromých subjektů atd. (viz Obr. č. 1).

Obr. č. 1: Schéma ÚP jako dohody hlavních aktérů



Zdroj: Perlín (2010)

Na základě dialogu mezi jednotlivými aktéry tak může dojít k určitému návrhu pro revitalizaci jednotlivých brownfields, jelikož při tvorbě ÚP se upřednostňuje využití těchto lokalit před novou zástavbou na zelené louce.

3.9 Hlavní aktéři územního rozvoje a regenerace brownfields

Klíčové aktéry územního rozvoje rozdělujeme do veřejné, soukromé a neziskové sféry. Aktéři jednotlivých sektorů se odlišují především na základě rozdílné motivace, která je zároveň vede ke společné kooperaci.

Veřejný sektor je významným aktérem, který stanovuje právní rámec prostředí, určitým způsobem reguluje územní rozvoj a komunikuje s ostatními aktéry na základě územně plánovací roviny. Veřejný sektor by měl hájit a prosazovat zájmy občanů (Lange, McNeil 2004).

Soukromý sektor (investor, vlastník pozemku atd.) je klíčovým aktérem v procesu rozvoje venkova a to především díky investicím do daného prostředí. Revitalizace částí obcí jsou velmi nákladné, a proto je důležitá i finanční spolupráce veřejného a soukromého sektoru (Nappi-Choulet 2006).

Neziskový sektor (místní spolky, iniciativy občanů) napomáhá lidem prostřednictvím neziskových organizací vyjadřovat a chránit nejen zájmy a práva, ale i potřeby obyvatel (Rakušanová 2005).

4 VYMEZENÍ VENKOVA

Odborné publikace, které se zabývají problematikou venkova a venkovského prostoru, se snaží odpovědět na následující: co je venkov, jak venkov definovat, jak venkov vymezit. Chromý a kol. (2011) nejčastěji v definicích venkova hovoří o společenských, kulturních a politických poměrech; o cílech a účelech vymezování venkova; o problémech, které s tímto prostorem souvisejí a o tradicích vnímání venkova.

V posledních několika desetiletích se postupně začíná projevat rostoucí rozmanitost pojmu venkov. Souvisí to nejen s přechodem společnosti od industriální etapy vývoje k postindustriální etapě vývoje, ale zároveň se změnou, specifičností a prohlubováním existujících i vznikajících dalších nových problémů neurbanizovaného prostoru. Čím dál více narůstá rozdílnost současných definic venkova od definic, které byly zformulované v minulosti, a to především v jejich pojetí, volbě ukazatelů, volby metod, jenž jsou pro vymezování venkova používány (Chromý a kol. 2011).

Hruška (2011) ve své práci diskutuje o problematice vymezení venkova v souvislosti se strategickým plánováním rozvoje venkova. Ve své práci ukazuje, že rurální geografie zaznamenala určitý přechod z objektivních definic venkova k definicím subjektivního charakteru.

V dnešní době je několik charakteristik, které rozlišují město a venkov, ale není možné jednoznačně říci, která charakteristika je správná. Důležité je vědět, že je více než jeden venkov.

Perlín (2009) píše, že je důležité rozlišovat venkov a venkovskou obec. Venkov představuje zastavěné i nezastavěné území (venkovská sídla i volnou krajinu), ale venkovské obce jsou pouze nespojitě jednotky. Venkov se často vymezuje na základě ukazatelů, jako je např. hustota zalidnění. V rámci EU se zpravidla používá vymezení venkova jako území, kde je hustota zalidnění nižší než 150 obyvatel/km². Při tomto způsobu vymezení venkova je důležité odlišit, za jaké administrativní jednotky je hustota počítána.

V rámci vymezování venkova dochází k zavedení pojmu venkovské sídlo, které lze definovat značným počtem ukazatelů, a tak dochází k další nejednotné definici. Venkovská sídla můžeme vymezit na základě těchto hledisek (Perlín 2010).

Tab. č. 2: Hlediska pro vymezení venkovských sídel

Hledisko	Charakteristika
Urbanistické	Venkovské sídlo je sídlem s typickou urbanistickou strukturou, která má nízkopodlažní zástavbu s vysokým podílem rodinných domů. Je zde málo vyvinutá uliční síť s dominantním prostorem návsi, kdy tak vzniká společenské a kulturní centrum sídla s vysokým podílem zeleně.
Architektonické	Venkovské sídlo je sídlem s dominantním zastoupením nízkopodlažní zástavby v individuálních rodinných domech, které nemají vybudován parter, který by byl určen k obchodní činnosti nebo ke službám. Dům je doplněn rozsáhlejším hospodářským zázemím, které sloužilo původně pro zemědělskou prvovýrobu. V současné době souží k zabezpečení provozu domu. Pro tento tradiční venkovský dům je typické vymezení dvora a zahrady, kde jsou oddělené jednotlivé funkce.
Sociální	Venkovské sídlo je sídlem, kde existují mnohem užší sociální kontakty mezi jednotlivými obyvateli sídla, kde je dlouhodobá neformální sociální kontrola a participace.
Ekonomické	Venkovské sídlo je sídlem, kde je dominantní či rozhodující činností zemědělství a primární výroba potravin. Je zde významný podíl ekonomicky aktivních osob, které vyjíždí do zaměstnání mimo toto sídlo.
Historické	Sídlo, které v minulosti získalo městské práva je městem, ostatní sídla jsou vesnicemi.
Administrativní	Městy jsou ty obce, které stát jako města definuje a která mají právo používat městská práva a městský znak.
Statistické	Venkovské sídlo je sídlem, které má menší než konvenčně stanovený počet obyvatel.

Zdroj: Perlín 2010

Statistické vymezení venkovského sídla je právě tím hlediskem, které je možno použít, pokud hodnotíme soubor velkého počtu sídel (Perlín 2010).

V jednotlivých programech rozvoje venkova států EU jsou často používány tyto koncepty rurality (Rural Development 2010):

1. Jedná se o oblasti s určitou hustotou zalidnění, jež je možné měnit s ohledem na celkovou hustotu zalidnění daného státu. Vybrané státy jako Řecko, Slovensko, Slovinsko či Španělsko používají jako hlavní kritérium hodnotu 150 obyv./km² (OECD 1994 in Klufová 2015).
2. Oblasti, které nejsou městské. Jsou vymezené na základě jiného kritéria, než je hustota zalidnění. Místo hustoty zalidnění může být kritérium počet obyvatel, kde se počet pohybuje okolo 2 000 (ČR) přes 3000 (Skotsko) až po 30 000 (Bulharsko, Nizozemsko). Některé další země (např. Maďarsko, Irsko, Itálie, Švédsko) spojují ruralitu ještě s dalšími faktory (Klufová 2015).

3. Oblasti s určitými rozvojovými potřebami, jež mohou být uskutečněny v rámci rozvoje venkova. Některé státy tak odlišují oblasti s různými potřebami, jako jsou: horské oblasti (Itálie), ostrovy (Řecko), periferní oblasti (Dánsko, Irsko, Skotsko) či řídké osídlené oblasti (Finsko, Švédsko) (Klufová 2015).

Území členěné na urbanizované a rurální je úzce spojeno s historickými, politickými, kulturními a administrativními souvislostmi vývoje. Proto se proces stanovení jednotné definice vyvíjí velmi pomalu (Perlín 2009). V dnešní době není venkov již autonomní entitou a mnohé, co se v tomto prostoru stane, je způsobeno skutečnostmi, které se odehrávají mimo venkovský prostor (Cloke 2006).

V rámci hodnocení venkova a venkovského sídla je důležité rozlišovat pojmy obec a sídlo.

Obcí se rozumí administrativně vymezená základní jednotka veřejné správy, kde je voleno zastupitelstvo a starosta. Obec se často skládá z více než jednoho územně odděleného sídla (Perlín 2010). Pod pojmem sídlo se rozumí prostorově oddělená jednotka, která je tvořena skupinou domů a zároveň je oddělena od dalších sídel volným nezastavěným územím (Perlín 2010).

4.1 Vymezení venkovských oblastí v České republice

Faltová Leitmanová a kol. (2012) vymezili venkovské obce na území ČR tímto způsobem:

1. Ze všech obcí České republiky byly nejdříve vyloučeny obce v suburbanizovaných zónách. Suburbanizované zóny vymezili tak, že okolo měst s počtem obyvatel vyšším než 40 000 obyvatel vytvořili jednotlivé zóny. Při této selekci dat bylo bráno v potaz, že Praha jako hlavní město má větší suburbán zónu než např. město Zlín. Proto okolo Prahy byla vytvořena zóna suburbanizace o velikosti 30 km. U menších měst to bylo okolo 10 km.
2. Následně proběhl výpočet podle příslušnosti do kategorie venkovských obcí podle organizace OECD, kdy počet obyvatel je nižší než 2 000 a hustota zalidnění nižší než 150 obyv. /km².

Typologie venkovských obcí na základě demografického vývoje byla založena na charakteristikách populačního vývoje (hrubá míra přirozeného přírůstku a migračního salda), na kterých bylo charakterizováno 5 odlišných skupin obcí z hlediska jejich populačního vývoje. Skupiny byly vymezeny metodou shlukové analýzy dat

průměrů hrubé míry přirozeného přírůstku a čisté míry migrace. Jednotlivé skupiny byly rozděleny do těchto kategorií (Klufová 2015):

1. „migračně ziskové“
2. „migračně ztrátové“
3. „přirozeně úbytkové“
4. „výrazně migračně ziskové“
5. „nestabilizované“

Typologie vytvořená Perlínem (2010), která je omezená datovou základnou, vytváří určitou neúplnost. Na základně vícerozměrné statistiky (metoda hlavních komponent, shlukové analýzy a dalších) bylo na úrovni obcí s pověřeným obecním úřadem, a na základě potenciálu rozvoje stanoveno osm typů venkovského prostoru v Česku. Pro tuto diplomovou práci byly vybrány pouze typy, které se mohou vyskytnout v řešeném zájmovém území:

1. „Rozvojový venkov“ se nachází v zázemí největších měst, při rozvojových osách a při hlavních dopravních koridorech, které spojují jádrové oblasti. Je charakteristický silným populačním a hospodářským růstem. Zároveň jsou zde vykazována vysoká migrační salda a je zde nejvyšší podíl nově postavených domů. Populace v těchto obcích dosahuje vysoké vzdělanosti a je zde nižší míra nezaměstnanosti.
2. „Nerozvojový susedský venkov“ zaujímá převážnou část vnitrozemí Čech, a to především jižním směrem od Prahy a na východ, kde zasahuje na Českomoravskou vrchovinu. V těchto oblastech jsou většinou hospodářsky slabá území ležící při hranici krajů (tzv. vnitřní periferie).
3. „Problémový rekreační venkov“ je značná část českého pohraničí dosídlovaného po II. sv. válce. Charakteristické jsou populačně větší obce s velmi nízkým podílem trvale obydlených domů a druhým nejvyšším turistickým potenciálem.
4. „Intenzivní rekreační oblasti“ jsou typické tím, že dominantní hospodářské odvětví představuje turistický ruch. Je zde nízký podíl trvale obydlených domů, vysoký rozvojový potenciál a riziko komunitního života a sociálních vztahů.
5. „Neprofilovaný venkov“ jsou nárůstové populačně malé obce s nízkou občanskou vybaveností, které vykazují nízký index vzdělanosti, není zde

vykazován vysoký rozvojový potenciál a do značné míry je tento prostor nevyužitý.

Pro vymezení venkova je důležité porovnat jednotlivé přístupy a jednotlivé teorie vymezení venkova. Každá teorie má svůj specifický způsob vymezení. Ať se jedná o počet obyvatel, velikost sídla, hustotu zalidnění či jiné demografické ukazatele. Nejčastější a nejsrozumitelnější pro vymezení venkova jsou právě demografické ukazatele jako počet obyvatel a hustota zalidnění. Mezi méně významné ukazatele vymezení venkova v současné době považují migrační saldo, přirozený přírůstek a další, a to především z důvodu, že v dnešní době často dochází k desuburbanizaci do menších obcí v dojížděkové vzdálenosti a tyto ukazatele nejsou příliš relevantní pro vymezení venkovské obce, protože ne každý region má stejnou demografickou charakteristiku, proto není vhodné používat pouze jednu možnost vymezení, ale nejlépe kombinovat více přístupů.

4.2 Vymezení venkova pro tuto diplomovou práci

V této diplomové práci se budu zabývat venkovskými obcemi a jejich sídly, kdy za venkovskou obec považuji obec, která leží nejméně 10 km od města, které má více jak 40 000 obyvatel. Počet obyvatel obce je nižší než 2 000 a hustota zalidnění je nižší než 150 obyv./km². Pro svou diplomovou práci nebudu používat typologii podle demografických ukazatelů jako je hrubá míra přirozeného přírůstku a migrační saldo z důvodu uvedených v předchozí kapitole.

5 BROWNFIELDS

5.1 Vymezení pojmu

Vznik a existence brownfields je projevem ekonomické a sociální změny, které se odrážejí ve vývoji městských a venkovských oblastí. Hlavním důvodem vzniku brownfields na území Česka byla změna politického režimu, která po roce 1989 ovlivnila naše hospodářství. Především se jednalo o celkovou restrukturalizaci zemědělství a průmyslu. Brownfields se v Česku začaly objevovat právě až po roce 1990, v západních zemích již od konce 70. let (Svobodová, Věžník 2009). Větší pozornost se jim v Česku začala dostávat až v rámci vstupu do EU, kdy nastala možnost čerpat finance na revitalizaci brownfields ze strukturálních fondů EU (Sýkorová 2007). Existuje velké množství definic brownfields. U nás se brownfields obvykle definuje jako budovy, areály a lokality, které leží uvnitř, na okraji nebo zcela mimo zastavěné území, a došlo u nich ke ztrátě původního využití a nyní jsou bez využití nebo jsou využity pouze nedostatečně či provizorně. Ve většině případů je zde větší či menší míra kontaminace environmentálně škodlivými látkami, které představují nejen ekologická, ekonomická ale i sociální rizika, která tak vytváří nízkou atraktivitu místa a finanční náročnost pro nové využití (Kyselka a kol 2006). Oproti tomu např. ve Skotsku považují za brownfield pozemek, který byl poškozen tak, že není schopen dalšího využití bez určité regenerace. Také jsou to pozemky nebo půdy, které nebyly využívány ke vhodným účelům podle ÚP a došlo tak ke znečištění (Adams, Watkins 2002).

5.2 Definice brownfields podle vybraných institucí

Stejně tak jako v Česku, tak i v zahraničí existuje několik definic, které jsou si vzájemně podobné, ale nejsou jednotné (Ferber et al. 2006). Můžeme si všimnout, že se jedná pouze o obecné definice brownfields (viz příloha č. 2). K zamyšlení stojí skutečnost, zda je tento způsob vymezení dostačující či jestli by měly vzniknout ještě odlišné definice pro jednotlivé typy brownfields. Terminologie v Česku je v této oblasti problematiky nejednotná. Doslovný překlad pojmu brownfields jsou „hnědá pole“, tento termín však není v Česku, na rozdíl např. od Slovenska, používán. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR tyto oblasti označuje jako „deprimující zóny“ a Ministerstvo životního prostředí používá pojem „narušené pozemky“. Tyto ekvivalenty pojmu se však příliš neuchytily a většina autorů stále pracuje s pojmem brownfields.

5.3 Vymezení brownfields pro diplomovou práci

Brownfields v této práci budou vymezeny na základě definice organizace CzechInvest. Za brownfields budou považovány nemovitosti (pozemek, objekt, areál), jež jsou nedostatečně využívané, jsou zanedbané, je zde možnost kontaminace, a nelze je dále vhodně a efektivně využívat bez určité revitalizace. Brownfields vznikly na základě zemědělské, průmyslové, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Za brownfields nebudou považovány plně či částečně nevyužívaná hospodářská stavení.

5.4 Typologie brownfields

V následující kapitole se věnuji jednotlivých typům brownfields, které se dělí např. podle původního využití, polohy vůči obci, podle příčiny vzniku, podle záměru na regeneraci. Tyto typologie budou podkladem pro vznik pasportů k jednotlivých brownfields v Jihočeském kraji.

5.4.1 Podle původního využití

Na území Česka se nachází různé druhy brownfields podle původního využití. Mezi nejčastější patří zemědělské a průmyslové brownfields, dále můžeme narazit na vojenské brownfields a brownfields občanské vybavenosti (areály bývalých škol atd.). Průmyslové brownfields začaly vznikat se změnou politického režimu v pozdních 80. letech 20. století, kdy většina střeoevropského průmyslu začala být neefektivní, jelikož nemohla konkurovat z hlediska efektivity a nabízených produktů (Ferber et al. 2006). I přesto, že tento typ brownfields je prioritou současných programů regenerace, netvoří většinový podíl evidovaných brownfields (Brownfieldy 2005).

Nevyužité zemědělské areály jsou nejrozšířenějším typem brownfields v Česku. Jejich vznik je ovlivněn důsledky obecných změn, které ve venkovském prostoru proběhly v minulém století. Následně došlo k zapojení Česka do jednotného evropského zemědělského trhu a společné zemědělské politiky a začalo se měnit chápání venkovského prostoru a jeho funkcí. Na základě těchto změn došlo v řadě objektů k ukončení činnosti a následného opuštění areálů (Skála a kol 2012).

S poklesem počtu obyvatel na venkově, a na základě restrukturalizací v oblasti zdravotnictví, sportu, kultury i vzdělávacího systému se na trhu s nemovitostmi objevují nejrozumnější institucionální, rekreační a kulturní brownfields. Zároveň se objevují i tzv. rezidenční brownfields, pod které spadají především zchátralé a opuštěné domy (Ferber et al. 2006).

5.4.2 Podle polohy

Z jednotlivých definic vyplývá, že brownfields se obvykle nachází v zastavěném území. Členění podle polohy je do určité míry spjato se způsobem vzniku jednotlivých brownfields. Jednotlivá brownfields se tak nacházejí v zastavěném území měst (v centrální části nebo dále od centra), v příměstských zónách, v okrajových částech malých obcí či zcela mimo urbanizované území (Valouchová 2010).

Na základě odlišnosti typů brownfields v různých částech urbanizovaného území můžeme brownfields podle polohy rozdělit takto (Slabák 2007):

- centrální část zastavěného území města: nejčastěji se jedná o opuštěné kancelářské budovy, v Česku se dále jedná o průmyslové podniky či nevyužívané železniční pozemky,
- okrajové části zastavěného území měst: zde se jako brownfields nejčastěji objevují zdevastované průmyslové areály,
- malé obce a vesnice: v centrální části obce se jedná zejména o zchátralé kulturní domy, velkoprodejny potravin a pro okrajové části obce jsou typické nevyužívané zemědělské stavby,
- mimo urbanizované území: na území Česka jde především o armádní objekty či zemědělské podniky.

5.4.3 Podle příčiny vzniku

Mezi hlavní příčiny vzniku brownfields patří restrukturalizace ekonomiky státu a jednotlivých regionů. Jedním z důsledků radikálních změn socioekonomické struktury je přesun pracovních sil z primárního sektoru (zemědělství, lesnictví, rybolov) do nejprve sekundárního sektoru (průmysl, stavebnictví) a v současné době zejména do terciárního sektoru (obchod, doprava, služby, veřejná správa) národního hospodářství (Ústav pro ekopolitiku 2003).

Problematika vzniku brownfields se datuje do druhé poloviny 20. století (Lojková 2007). To souvisí především s úpadkem tradičních výrobních odvětví, a to zejména ve vyspělých státech Evropy. V Česku byl vznik brownfields ovlivněn politickou změnou v roce 1989, kdy se velké státní podniky po privatizaci začaly stávat nekonkurenčně schopnými a finančně náročnými na provoz (Cibulková 2011).

Významnou roli v krajině hrají zemědělské brownfields, které představují nevyužívané a zdevastované objekty bývalé družstevní velkovýroby, které jsou důsledkem transformace zemědělské výroby. Transformace ekonomiky a společnosti

v Česku je ojedinělým procesem, který byl nastartován změnou politického systému v roce 1989. Nyní, v době vysoké přebytkovosti zemědělských produktů v Evropě, klesá význam produkční funkce zemědělské výroby a roste význam mimo produkčních funkcí zemědělských farem. Nejvýraznějším rysem transformačního období je růst rozdílů v objemu produkce a následného přepočtu na hektar zemědělské půdy mezi nejúrodnějšími oblastmi Česka a podhorskými a horskými oblastmi. V transformačním období se stalo klasickým rysem českého zemědělství snižování péče o zemědělskou půdu a následné ponechávání orné půdy ladem, kdy dochází k postupnému samovolnému zatravnění. To jsou důvody, proč se podniky staly nekonkurenceschopné a musely tak ukončit svou činnost (Bičík, Jančák 2005).

5.4.4 Podle záměru na regeneraci a budoucí využití

Obce, které mají na svém území brownfields, na základě územních plánů tyto objekty nabízejí k revitalizaci. Každá obec by měla sledovat poptávku na trhu a flexibilně reagovat. Pokud dochází k pasivitě nebo nesprávnému přístupu ze strany vedení obce, tak dochází k nezájmu jednotlivých investorů o možnost revitalizace.

Dělení dle možnosti nového využití (Šilhánková 2006):

- **Pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou)** – pokud dojde ke skutečnosti, že investuje soukromý sektor, vždy to bude proto, že na tom chce v budoucnu vydělat. Veřejný sektor se může snažit pouze o zachování budovy, ale i on může sledovat využití ekonomického charakteru.
- **Pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru)** – využití možnosti veřejných finančních prostředků je prospěšné především pro soukromé investory. Spojení soukromého a veřejného sektoru v Česku stále ještě není tolik využívané, ale je jasné, že s sebou přináší výhody.
- **Pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány** – objekty, které jsou určeny ke zbourání, nebo ke kompletní přestavbě, jelikož není možné využívat stávající konstrukci, která je nebezpečná, případně jsou zde takové stroje a materiály, které je potřeba nejprve odstranit.

Kadeřábková a Piecha (2009) vytvořili obdobné členění podle ekonomické atraktivity na:

1. Projekty, které mají nulovou bilanci tzv. **whitefields**, kdy se brownfield nachází v dobré lokaci a předpokládá se, že se o něj postará samotný trh. Z toho vyplývá, že zde není nutná podpora veřejných prostředků.
2. Projekty s mírnou podporou tzv. **greyfields**, kdy se brownfield nenachází v tak atraktivní lokalitě. Tyto lokality potřebují významnou veřejnou podporu a intervenci, protože nejsou součástí exkluzivních lokalit. Obvyklý poměr veřejných a soukromých finančních prostředků je 1:5 a více.
3. Nekomerční projekty tzv. **blackfields** se nachází v neatraktivní lokalitě, kdy nejsou často napojeny ani na veřejnou infrastrukturu. Zároveň je zde zjištěna ekologická zátěž. Mezi tyto projekty patří lokality, jež se zaměřují především na rozvoj sociálních cílů a na ochranu životního prostředí. Pro revitalizaci těchto lokalit je vhodné uplatnit granty strukturálních fondů. Poměr veřejných a soukromých finančních prostředků je 1:1 až 1:4.

5.5 Negativní aspekty brownfields a pozitiva jejich regenerace

Přítomnost brownfields vyvolává určitou negativní stránku pro jednotlivé obce. Tyto negativní aspekty můžeme rozdělit do několika okruhů. Jedná se především o ekologické, ekonomické, prostorové a sociální rozměry, mezi kterými existují úzké vazby (Kirschner 2005, Jetmar 2008).

Ekologické problémy se týkají hlavně ekologické zátěže a jsou spojeny převážně s rizikem zvýšené koncentrace kontaminujících látek nejen v půdním fondu, ale i v povrchových a podpovrchových vodách. To negativně působí nikoliv jen na životní prostředí, ale i na lidské zdraví (Kirschner 2005, Jetmar 2008).

Ekonomické problémy vzájemně souvisí především s vysokou finanční náročností a časovými nároky. Jedním z demotivujících faktorů je obava z již zmiňované kontaminace daného místa, která tak vyvolává potřebu ještě větší finanční podpory. Často tedy dochází k tomu, že právě tyto areály jsou odsouzeny k dalšímu chátrání. S tím souvisí i neustálé snižování hodnoty pozemku, ale i celkové atraktivity daného území a jeho blízkého okolí (Kirschner 2005, Jetmar 2008).

Z hlediska problematiky prostorových rozměrů mluvíme hlavně o neuváženém plýtvání nezastavěných ploch zemědělského půdního fondu (dále ZPF). Zatímco brownfields jsou ponechané ladem a dále chátrají, dochází k další výstavbě na zelené louce a záboru dalších ploch. Právě v malých obcích není zaručené, že momentálním zabráním dalších ploch ZPF nevznikne za pár let další brownfields. Při záboru dalších ploch ZPF dochází k tomu, že obce musí vynakládat finanční prostředky na to, aby zajistili novou technickou a dopravní infrastrukturu do nově zastavěných lokalit (Kirschner 2005, Jetmar 2008).

Sociální problémy se vyskytují především ve strukturálně postižených regionech, které se v době industriálního růstu vyznačovaly úzce zaměřenou odvětvovou základnou. Docházelo ke snížení výroby podniků a k rozsáhlému propouštění pracovníků (Kirschner 2005, Jetmar 2008). Tento případ problému se týká především městského prostoru. Venkovské oblasti se dotkl pouze okrajově.

Pokud u brownfields dochází k regeneraci, tak dochází k určitým pozitivům, které jsou nejen environmentálního, ale i sociálního a ekonomického směru, jak identifikoval De Sousa (2000). V rámci životního prostředí jde hlavně o regulaci rozvojového tlaku na greenfields. To přispívá k regeneraci kvality životního prostředí, kdy nedochází k dalšímu záboru ZPF a znehodnocování povrchových i podpovrchových vod (De Sousa 2000).

Samotná regenerace brownfields má velmi příznivý vliv na obnovení narušených území. Dochází tak k odstranění negativního sociálního stigma dané lokality, k ústupu negativní migrace, k odstranění hrozeb pro zdraví lidí a ke zvyšující se bezpečnosti obyvatel (De Sousa 2000). Zároveň regenerací brownfields dochází ke zvyšování ekonomického potenciálu v dosud postižené oblasti. Vytváří se nová pracovní místa a postupně se zvyšuje konkurenceschopnost dané lokality, regionu (De Sousa 2000).

Mezi další problémy, které jsou zmiňovány v dostupné literatuře, patří urbanistické a estetické problémy. Tyto lokality blokuje rozvojové rezervy, které by bylo možné využít pro efektivní a rentabilní zástavbu. Brownfields jsou zároveň výraznou estetickou závadou ve struktuře osídlení obcí a mají tak vliv na jejich okolí (Národní strategie regenerace brownfieldů 2008).

5.6 Revitalizace brownfields

V problematice brownfields není jednoduché revitalizovat objekty a najít jim opětovné využití. Tuto problematiku řeší Národní strategie regenerace brownfields, jenž se snaží

o centralizaci řešení, neboť regenerace jednotlivých brownfields je v Česku vytvářena nesystémově (David 2008). Lange, McNeil (2004) uvádí, že nelze zcela jednoznačně určit návod pro úspěšnou revitalizaci brownfields. Frantál et al. (2013) píší, že revitalizované brownfields jsou často lokalizovány v obcích, kde je vyšší místní rozvojový potenciál, který je představován faktory a indikátory na základě místních podnikatelských aktivit, polohou v rámci širších vztahů a kvalitou infrastruktury. Na základě výzkumu v USA autoři Lange a McNeil (2004) uvádějí, že významnou roli představují faktory jako:

- investiční náklady (čas, finance)
- budoucí využití objektů a pozemků
- politická podpora
- spolupráce s bankovními subjekty
- environmentální stav

Jedním z hlavních cílů Národní strategie regenerace brownfields je snížit jejich počet, zamezit jejich vzniku a zlepšovat životní prostředí. Jeden z nástrojů, který by měl vést k naplnění daných cílů, může být nástroj vyvlastnění, kdy by daná nemovitost přešla do vlastnictví státu. Ten by následně mohl rozhodovat o dalších postupech regenerace.

Mezi další nástroje, které jsou dle mého názoru efektivní, patří např. fiskální nástroje, které se používají v zahraničí. Fiskální nástroje představují zvýšenou daňovou sazbu na nemovitosti typu brownfields. Tento nástroj přináší dodatečné příjmy a také může ovlivnit majitele, kteří nemají s brownfieldem žádné plány. Takto by mohlo docházet k jednotlivým prodejům pozemků do vlastnictví obcí či investorů, kteří by mohli s regenerací začít. Tento nástroj se používá v západních zemích Evropy, jako jsou např. Belgie či Francie (David 2008).

Třetí nástroj, který by mohl podporovat regeneraci brownfields a utlumil výstavbu na greenfields (výstavba na „zelené louce“) přepokládá povolení výstavby pouze tehdy, pokud by nebyla možnost využít vhodný brownfield pro revitalizaci (David, 2008).

Frantál et al. (2013) vymezili tři úrovně, které ovlivňují možnost revitalizaci brownfields (viz. Tab. č.3).

Tab. č. 3: Úrovně faktorů ovlivňující možnosti revitalizace brownfields

Úroveň	Faktory	Poznámka
makro	obecné	souvisí s politickou, ekonomickou a sociální situací ve státě (legislativa, strategie, dostupnost informací, daňové úlevy, dotační tituly atd.)
mezo	lokalizační	charakteristika lokality (místa) - geografická poloha, dopravní napojení, sociální kapitál, ekonomický potenciál atd.
mikro	specifické	velikost objektu, kontaminace, majetkové vztahy, počet a stav budov atd.

Zdroj: Vlastní zpracování dle Frantál et al. (2013)

Frantál et al. (2013) konstatují, že na základě výše uvedeného dělení nelze jednoznačně určit faktory, které jsou nejdůležitější a které méně, ale tyto faktory chápe jako určitý provázaný systém.

Mezi hlavní faktory revitalizace brownfields patří dle Osmana a kol. (2015) především dopravní infrastruktura, zájem místní samosprávy a dekontaminace. Frantál et al. (2015) také uvádí, že mezi další faktory úspěšné revitalizace brownfields patří i participace všech místních aktérů.

5.7 Výhody brownfields

Přes veškeré problémy, které s sebou nesou jednotlivé brownfields, se najdou i určité výhody, které greenfields (stavby na zelené louce) povětšinou nemají. Často se jedná o zásadní výhody, jelikož mohou dopomoci k tomu, aby se daný projekt stal úspěšným a vyhledávaným. Mezi tyto výhody se řadí (Petruccová 2007):

- napojení na stávající technickou infrastrukturu – objekty jsou převážně již napojené na elektrickou síť, vodovodní systém a někde na kanalizaci, a je tak nutné pouze zkontrolovat stav, ve kterém technická infrastruktura je,
- napojení na dopravní síť- k objektům brownfields je již vytvořena nějaká příjezdová cesta, jelikož bylo i pro původní využití nutné se k objektu dostat,
- omezen zábor další zemědělské půdy – zemědělského půdního fondu již takto ubývá, nechává se ležet ladem a objevují se trvalé travní porosty, proto je důležité nevytvářet další zábor ZPF, který je stále pro zemědělskou činnost využíván,
- nedochází k omezování přírodních lokalit – nedochází k záboru pozemků, které nejsou doposud urbanizované, to příznivě ovlivňuje ekosystém a životní prostředí,

- nejsou stavěny překážky mezi člověka a krajinu – v současné době se lidé ve svém volném čase snaží dostat co nejvíce do přírody, takže pokud nedochází k další zbytečné zástavbě, je pro člověka jednodušší dorazit do přírody a nemusí překonávat další překážky.

5.8 Vlastnické vztahy

Velice důležitým aspektem je problematika majetkových vztahů. Pro využití jednotlivých brownfields je nejjednodušší, když tento objekt nebo lokalita má co nejnižší počet vlastníků, kteří by jakýmkoliv způsobem jevíli zájem o revitalizaci místa (Jackson 2003). Jackson (2003) uvádí, že budoucnost znovu využití brownfields závisí na možnosti konsolidace jejich vlastnictví. Procesy privatizace, majetkových spekulací a konkurzních řízení totiž rozčlenily předešlé jednoduché vlastnické poměry. V dnešní době stále nemáme dostatečné nástroje, které by napomáhaly majetkové konsolidaci. Tato skutečnost brání snadné realizaci projektů pro revitalizaci brownfields a vznikají tak další nepříjemná rizika.

6 HYPOTÉZY

Vznik nerovností a jeho prohlubování v rámci územních širších vztahů je v současnosti často řešeným tématem. Objevují se socioekonomické rozdíly na základě geografické polohy v rámci republiky, kraje, ale i nižších územních jednotek. Polarizace prostoru je z geografického hlediska nejčastěji dělena podle skupiny teorií „jádro – periferie“, kdy jsou jádrové oblasti považovány za více autonomní územní jednotky než oblasti periferní. Jedná se o teorie, které byly využívány především od 60. do 90. let 20. století, ale i v současné době se z nich částečně vychází. V důsledku polarizace prostoru dochází právě i k odlišnému rozvoji venkovského prostoru.

Hypotéza č. 1: Budou se objevovat rozdíly ve způsobu využití jednotlivých brownfields podle polohy v rámci kraje i vůči obci.

Regionální rozvoj vzniká na základě ekonomických, sociálních, environmentálních a dalších proměn, které probíhají v rámci regionu (Rozvoj venkova 2017). Pro regionální rozvoj je důležitá spolupráce jednotlivých aktérů. Ve venkovském prostředí většinou dochází k větší participaci obyvatel než v městském prostředí. Obyvatelé na venkově mají mezi sebou silnější sociální vazby, projevuje se zde vyšší regionální identita, je zde větší pospolitost, soudržnost obyvatel a probíhá zde vzájemná komunikace, proto hrají měkké faktory hlavní roli při snaze o rozvoj venkova (Paasi 2003). Lze tedy konstatovat, že čím je silnější regionální identita, tím roste snaha o zapojení do rozvoje místa. Jak ale bylo konstatováno v předchozí kapitole, musíme přikládat váhu i geografické poloze obce v systému osídlení, jelikož je potvrzeno, že regionální identita obyvatel žijící v jádrové oblasti je stabilnější než u obyvatel žijící v periferní části. To potvrzuje i Hampl (2010), který uvádí, že pokud klesá řádovostní úroveň systémů, tak roste význam měkkých faktorů, včetně role aktivity jednotlivých aktérů.

Hypotéza č. 2: Provázanost vztahů mezi veřejným a soukromým sektorem bude rozdílná v rámci vybraných ORP.

Některé studie uvádějí, že nelze jednoznačně stanovit návod pro úspěšnou revitalizaci brownfields (Lange, McNeil 2004). Revitalizované brownfields se dle Frantála et al. (2013) nacházejí především v obcích, kde je vyšší místní rozvojový

potenciál. Tento potenciál je definován na základě zastoupení specifických faktorů a indikátorů, na základě místních podnikatelských aktivit, polohy obce v rámci širších vztahů a kvalitou místní dopravní i technické infrastruktury. Frantál et al. (2013) dále také vymezili úrovně, které ovlivňují revitalizaci brownfields.

Na základě vymezení úrovní faktorů, jenž ovlivňují revitalizaci brownfields (Frantál et al. 2013) byly stanoveny tři úrovně. Makro úroveň představující obecné faktory, které zahrnují nejen legislativu, dostupnost informací, ale i možnost získání dotačních titulů. Mezo úroveň charakterizující zájmové území z hlediska geografické polohy, dopravní dostupnosti, lidských zdrojů a ekonomického potenciálu. Mikro úroveň zabývající se charakteristikou daného objektu (velikost, majetkové vztahy, stavební stav, kontaminace). Na základě těchto poznatků byla stanovena hypotéza č. 3, kdy můžeme očekávat, že právě jednotlivé úrovně revitalizace brownfields budou hrát důležitou roli.

Hypotéza č. 3: Intenzita zájmu o využití brownfields je ovlivněna jeho současným stavem, velikostí, vybaveností a dopravní dostupností.

7 METODOLOGICKÁ VÝCHODISKA VÝZKUMU

Základní výzkumnou metodou použitou při studiu revitalizace venkovských brownfields byla zvolena metoda smíšeného výzkumu.

7.1 Smíšený výzkum

V praxi výzkumníci již dlouho používají smíšené přístupy k výzkumu. Hendl (2012) definuje smíšený výzkum jako obecný přístup, kde se propojují kvantitativní a kvalitativní metody, techniky a paradigmaty v rámci jedné studie.

Pro správnou aplikaci smíšeného výzkumu je důležité držet se fundamentálního principu smíšeného výzkumu. Tento princip říká, že je dobré sbírat a analyzovat data na základě několika metod takovým způsobem, že dochází ke kombinaci dat a výsledků, které využívají síly a komplementarity jednotlivých přístupů (Hendl 2012).

K propojení kvalitativních a kvantitativních dat došlo při práci s daty, kdy jsou použity jak standardizovaná kvantifikovatelná data, tak data typická pro kvalitativní výzkum (rozhovory s aktéry veřejného a soukromého sektoru). Při vyhodnocování závěrů a jejich interpretaci došlo opět k propojení těchto dvou druhů výzkumu.

Tab. č. 4: Přednosti a nevýhody smíšeného výzkumu (Hendl 2012)

Přednosti smíšeného výzkumu	Nevýhody smíšeného výzkumu
<ul style="list-style-type: none">- Slova, vyprávění a obrazy se používají pro zesílení významu čísel.- Čísla slouží především ke zvýšení přesnosti slov, obrazů a vyprávění.- Uplatnění výhod kvalitativního i kvantitativního přístupu.- Generace a testování zakotvené teorie.- Specifičnost smíšených výzkumných metod může zodpovědět specifické otázky.- Možnost poskytnutí silnější evidence pro závěry konvergenčí výsledků.- Možnost nových pohledů opomíjených při použití jedné metody.- Možnost zvyšování obecnosti výsledků.- Přínos úplnější znalosti, na základě propojení kvalitativního a kvantitativního výzkumu, pro podporu teorie a praxe.	<ul style="list-style-type: none">- Horší proveditelnost jedním výzkumníkem z důvodu větších nejen časových nákladů.- Nutnost ovládat více metod.- Vybrané metodologické stránky potřebují důkladnější zpracování.

7.2 Kritéria pro výběr venkovských obcí

Při vymezování venkovských obcí byly vybrány dvě ORP v Jihočeském kraji. Prvním z nich je ORP České Budějovice, která reprezentuje metropolitní oblast a druhým sledovaným územím je ORP Prachatice jako zástupce periferní oblasti. V rámci těchto ORP byla stanovena hranice 10 km (podle metodiky od Faltové Leitmanové a kol. (2012) a to z důvodu, aby se za venkovskou obec nepovažovaly obce, které spadají do suburbánní zóny měst) od Českých Budějovic, které mají jako jediné město ve vybraných územních jednotkách více než 40 000 obyvatel. Tato zóna byla vytvořena v programu ArcGIS metodou buffer, kdy hranice 10 km byla stanovena po dopravní komunikaci nikoliv vzdušnou čarou. Dalším kritériem je velikost obce. Za venkovskou obec je považována obec s méně než 2 000 obyvateli a hustotou zalidnění nižší než 150 obyvatel na km².

7.3 Analýza přítomnosti brownfields

Každá obec, která byla vymezena jako venkovská, (viz příloha č. 3 a 4), byla dále rozdělena na jednotlivá katastrální území. Po dokončení selekce obcí došlo k vyhledání ÚP obcí, kde jsem se zaměřovala na řešení problematiky brownfields, návrhy řešení a postup při revitalizaci. ÚP jsou ve většině případů volně dostupné na webových stránkách obcí. V případě, kdy ÚP na webových stránkách obce nebyl, jsem kontaktovala obecní úřad a snažila se získat chybějící podkladové materiály. Krajský úřad Jihočeského kraje mi poskytl databázi brownfields pro ORP České Budějovice a ORP Prachatice, která byla zpracována na základně spolupráce s CzechInvest. Tato databáze není příliš aktuální a byla tak použita spíše jako dokument s lokalitami, kde se mohou brownfields nacházet. Obce a jejich katastrální území byly vyhledány pomocí veřejných mapových serverů, kdy pro nalezení brownfields byl použit nástroj street view. Následně jsem jednotlivé obce navštívila, vyhledala brownfields, pořídila fotografie budov, zaznamenala hodnocení stavu budov, počet budov, způsob využití, zjistila vybavenost technickou infrastrukturou a zhodnotila dopravní dostupnost. Poté následovalo doplnění informací o velikosti jednotlivých brownfields a o jejich majetkoprávním stavu, přičemž jsem tyto informace získala na stránkách katastru nemovitostí. Ke každému vyhledanému brownfieldu byl vytvořen souhrnný pasport (viz příloha č. 5) na základě definovaných typologií.

7.4 Typologie brownfields, kategorizace

Pasporty brownfields jsou vytvořené z členění, která jsou převzatá z literatury a následně zpřesněná na základě poznatků z vlastního terénního šetření (viz Tab. č. 5).

Kategorie podle původního a i nového využití byly rozděleny na:

1. zemědělský areál, sklady,
2. průmyslový areál,
3. občanská vybavenost,
4. ostatní

Kategorie rozlohy brownfields byly stanoveny na základě získaných informací o velikosti nalezených brownfields, které jsem rozdělila do tří kategorií podle rozlohy:

1. malé (do 9 999 m²),
2. střední (10 000 – 24 999 m²),
3. velké (25 000 m² a více).

Další kategorizace je podle rozsahu revitalizace a dělí se do čtyř kategorií:

1. Brownfields nejsou žádným způsobem revitalizované. Stav budov je původní a není zde známka žádné rekonstrukce.
2. Revitalizace začínající, kde jsou vidět přestavbové práce, ale není zřejmé, jaký rozsah revitalizace bude mít a jaká bude finální podoba.
3. Částečná revitalizace, kdy z postižené lokality je revitalizovaná např. jen určitá část budov.
4. Úplná revitalizace, kdy objekt prošel rekonstrukcí do takové míry, že je možné objekty využívat pro další činnost.

Následující kategorie hodnotí stavebně technický stav budov a je rozdělena do tří kategorií (výborný, vyhovující, nevyhovující).

1. Za budovy s výborným stavebním technickým stavem se považují budovy, které je možné ihned využít pro další činnost, pouze je zde potřeba např. zkontrolovat stav technické infrastruktury atd.
2. Za vyhovující jsou považovány budovy se stavebním technickým stavem, kdy je sice potřeba udělat částečnou rekonstrukci, zabezpečit částečně budovy technickou infrastrukturou, ale bude zachována kostra jednotlivých budov.

3. Za nevyhovující stavební technický stav budov je považován u brownfields stav, kde bude potřeba asanace budov, vyčištění ploch a následně postavení nových budov.

Další kategorizací je poloha brownfields vůči obci, která je rozdělena do tří kategorií, dle Valuchové 2010 a Slabáka 2007:

1. centrální část zastavěného území,
2. okrajová část zastavěného území,
3. mimo zastavěné území.

Následujícím ukazatelem klasifikace je dopravní dostupnost, která je členěna do tří kategorií.

1. Výborná dopravní dostupnost je, pokud jsou brownfields obsluhované silnicí I. nebo II. třídy.
2. Vyhovující dopravní dostupnost je, pokud je brownfields napojen alespoň na komunikaci III. třídy.
3. Nevyhovující dopravní dostupnost je, pokud k brownfieldu vede pouze zpevněná nebo dokonce nezpevněná účelová komunikace.

Účelovou komunikací je „*pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků*“ (§ 7 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 platného od 31. 12. 2015).

U kategorizace zabezpečení technickou infrastrukturou je rozhodujícím faktorem, jaká je technická vybavenost na daném pozemku, kdy jsem si definovala tři kategorie: výborná, vyhovující a nevyhovující.

1. Za výborné zabezpečení technickou infrastrukturou se považuje, pokud k pozemku vede vodovod, elektrické vedení, kanalizace a plynovod.
2. Mezi vyhovující technickou vybavenost patří vodovod, elektrické vedení a kanalizace.
3. Pokud se na území nevyskytuje alespoň dvě technická vybavení z kategorie vyhovující, tak je to považováno v rámci hodnocení technické infrastruktury nevyhovující stav.

Posledním zkoumaným ukazatelem byla skutečnost, zda se obec zabývá v rámci ÚP problematikou brownfields. Tento ukazatel byl rozdělen do třech kategorií: ano, ne

a nezjištěno. Za nezjištěnou situaci se považuje skutečnost, kdy nebylo možné nahlédnout do ÚP obce.

Tab. č. 5: Klasifikace brownfields

Ukazatel	Klasifikace			
Brownfields podle původního využití	zemědělský areál	průmyslový areál	občanská vybavenost	ostatní
Brownfields podle nového využití	zemědělský areál, skladování	průmyslový areál	občanská vybavenost	ostatní
Brownfields podle rozlohy	malý	střední	velký	
Rozsah revitalizace brownfields	žádný	částečný	začínající	úplný
Stavební technický stav	výborný	vyhovující	nevyhovující	
Brownfields podle polohy	centrální část zastavěného území	okrajová část zastavěného území	mimo zastavěné území	
Dopravní dostupnost	výborná	vyhovující	nevyhovující	
Zabezpečení technické infrastruktury	výborné	vyhovující	nevyhovující	
Řešeno v rámci ÚPD	ano	ne	nezjištěno	

Zdroj: Vlastní zpracování dle Valuchová (2010), Slabák (2007), Feber a kol (2006), Frantál et al. (2013)

Tato kategorizace dat napomůže k lepší orientaci a představě o současném stavu brownfields v obcích. Zároveň kategorizace umožňuje standardizaci dat. Na základě zpracovaných pasportů dochází k pozorování určitých vzorců, které se objevují ve zkoumané problematice v rurálním prostoru. Tyto poznatky doplněné o data z kvalitativního výzkumu dále slouží k definování závěrů problematiky revitalizace venkovských brownfields.

7.5 Definitivní výběr hodnocených obcí

Pro definitivní výběr sledovaných obcí byla použita kombinace více faktorů. Pro rozhovory se zástupci veřejné a soukromé sféry ze souboru všech obcí v zájmovém území byly vybrány obce na základě tohoto výběru.

Na území obce se bude nacházet alespoň jeden brownfield. Dále budou vybrány všechny obce, které mají 2 a více brownfields. Následně bude, pro výběr do konečného souboru obcí, hrát roli poloha brownfields v rámci obce a v rámci ORP. Za jednotlivé ORP budou vybrány takové obce, které leží v odlišné části a zároveň mají odlišnou polohu brownfields v rámci obce, tak aby došlo k co největší odlišnosti. Dále budou

vybrané obce s brownfields, které mají v rámci ORP odlišné původní využití. Dalším faktorem je rozsah revitalizace. Budou oslovené všechny obce, kde se bude nacházet plně revitalizovaný brownfield. Následně budou vybrané obce, kde se nachází částečně revitalizovaný či nerevitalizovaný brownfields. Tento výběr proběhne v souladu s výše zmíněnými požadavky, tak aby byl pokryt, co největší rozptyl.

7.6 Rozhovory se zástupci veřejného a soukromého sektoru

Po zařazení brownfields do jednotlivých typologií a vytvoření pasportů budou provedeny rozhovory se zástupci veřejného a soukromého sektoru ve vybraných obcích. Cílem rozhovorů je zjistit, jaký je postoj aktérů a jejich postup při řešení problematiky revitalizace brownfields a zároveň získat další informací o tom, jaké mají aktéři o problematice znalosti, jaké jsou faktory a důvody nerevitalizace daných objektů a také získání komplexnějšího pohledu na tuto problematiku (Tab. č. 6).

Osloveni budou zástupci veřejného sektoru obcí, ve kterých se nachází odlišné typy brownfields. U zrevitalizovaných brownfields bude pokaždé osloven majitel budovy. Ze soukromého sektoru budou dále osloveni vlastníci stále nerevitalizovaných brownfields, kteří jsou uvedení na katastru nemovitostí a vlastní odlišné typy brownfields.

Pro rozhovory bude použit strukturovaný rozhovor s otevřenými otázkami, který se používá, když je potřeba minimalizovat variaci otázek. Na základě této skutečnosti dochází k redukci pravděpodobnosti, že se data z rozhovorů budou výrazně strukturně lišit (Hendl 2012). Další výhodou tohoto typu rozhovoru je skutečnost, že dochází k minimalizaci efektu tazatele na kvalitu rozhovoru. Data získaná strukturovaným rozhovorem se snadněji analyzují, protože jednotlivá témata se lehce v přepisu rozhovoru lokalizují (Hendl 2012).

Tab. č. 6: Okruhy témat k rozhovorům

Zástupci veřejného sektoru – starostové	<ul style="list-style-type: none">- obecně rozvojové cíle obce- územně plánovací dokumentace- využitelnost brownfields pro obce- zájem obce investovat- zájem obce spolupracovat (aktivně, pasivně)- nezájem obce spolupracovat (důvod)
Zástupci soukromého sektoru – majitelé pozemků	<ul style="list-style-type: none">- důvod vstupu do brownfields- investiční pobídky- plánovaný rozsah revitalizace- cílový stav- spolupráce s veřejným sektorem (národní, regionální, lokální úroveň)- limitující faktory

Zdroj: Vlastní zpracování (2018)

7.7 Hodnocení rozhovorů

Vyhodnocení získaných dat kvalitativními metodami vyžaduje přesné a adekvátní hodnocení dat. Sběrem dat získáváme informace o řešené problematice. Během analýzy získaných informací dochází k určité redukci dat (Hendl 2012).

Rozhovory s jednotlivými zástupci veřejné i soukromé sféry budou nahrávány, pokud s tím bude respondent souhlasit. Zároveň bude během rozhovoru vyplňován předpřipravený dokument obsahující jednotlivé otázky rozhovoru. Jednotlivé dokumenty za jednotlivé obce budou následně upřesněny či doplněny na základě získaných nahrávek rozhovorů.

Rozhovory v této diplomové práci budou hodnoceny podle okruhů otázek, tak aby byla získaná data udržena v kontextu. Každá otázka bude vyhodnocena z pohledu všech tazatelů. Po dokončení vyhodnocení všech otázek u všech rozhovorů bude následovat shrnutí a závěry, které vznikly na základě odpovědí respondentů.

8 SITUAČNÍ ANALÝZA VYBRANÉHO ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

8.1 Charakteristika zájmového území

V rámci Česka je Jihočeský kraj dlouhodobě vnímán jako zemědělská oblast s rozvinutou rybníční soustavou a rozvinutým lesnictvím. V kraji se začal průmysl rozvíjet až v průběhu 20. století, kdy se zaměřoval především na zpracovatelský průmysl. Jihočeský kraj představuje geograficky poměrně uzavřený celek, jehož jádro tvoří jihočeská kotlina (ČSÚ 2017).

Jihočeský kraj má výhodnou polohu v části Česka, kdy sousedí především s vyspělými regiony (Horní a Dolní Rakousko, Spolková země Bavorsko, Středočeský, Plzeňský a Jihomoravský kraj a kraj Vysočina).

Tento kraj je ovlivněn historickými milníky, jako byla např. železná opona. Západní část kraje se s tímto historickým mezníkem nedokázala stále vyrovnat a tato oblast se vyvíjí odlišně než zbytek zájmového území.

Jihočeský kraj je rozdělen na 17 ORP, které zahrnují 623 obcí. Tato diplomová práce se zabývá ORP České Budějovice a ORP Prachatice. Jak již bylo zmíněno, tento výběr nastal z důvodu odlišného postavení ORP v rámci kraje (ČSÚ 2017).

ORP České Budějovice leží v jádru Jihočeského kraje a rozlohou (cca 93 tis. ha) je čtvrtou největší ORP v kraji. Toto správní území zahrnuje 79 obcí s celkovým počtem 145 katastrálních území (Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) Jihočeského kraje 2017). Urbanizační vývoj v posledních dvaceti letech postupuje z centra ORP směrem do okolních malých obcí, které nejsou na takové změny zcela připravené. V obcích ORP České Budějovice je urbanistická struktura charakteristická uspořádáním statků a usedlostí. Plochy návsi jsou relativně neměnné a struktura bytové zástavby vykazuje dlouhodobou zachovalost. Značná část obcí se rozvíjí kolem centrálního prostoru (především návsi) a původní struktura není tak často narušena jako u sídel jiných krajů v Česku (4. aktualizace ÚAP ORP České Budějovice 2016).

ORP Prachatice leží v jihozápadní části Jihočeského kraje, kde má společné hranice s Německem a Rakouskem. Celé území ORP spadá dle geomorfologického členění do celku Šumava a Šumavské podhůří. Podíl zemědělské půdy činí cca 40 % a téměř 50 % území je zalesněné. Do ORP Prachatice spadá 44 obcí se 130 katastrálními územími (4. aktualizace ÚAP ORP Prachatice 2016).

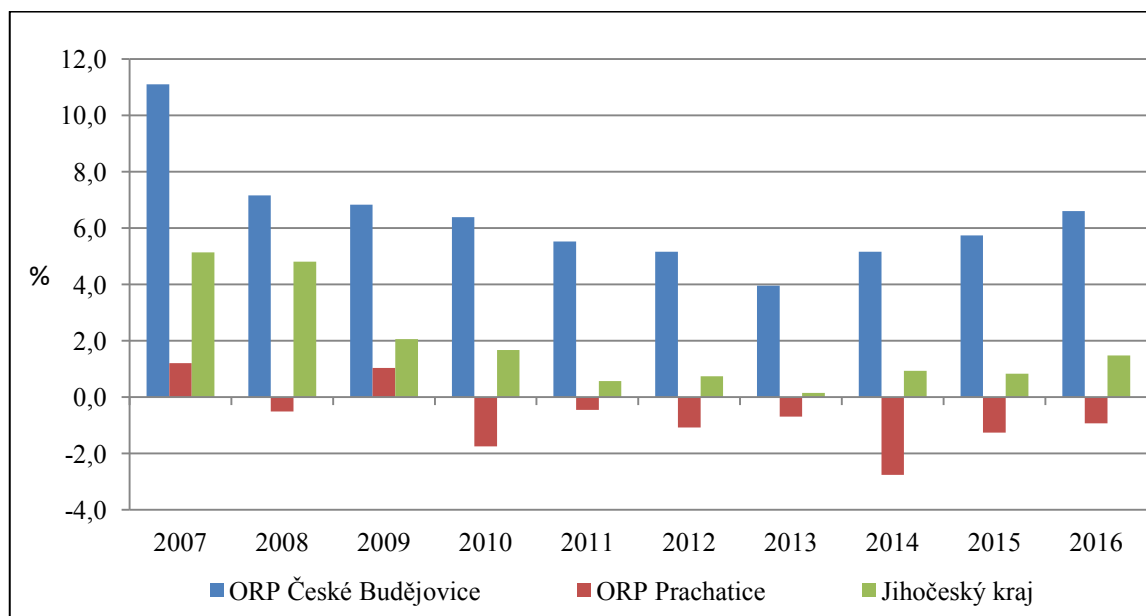
8.2 Základní sociodemografická charakteristika zájmového území

Počet obyvatel v Jihočeském kraji se v posledních letech vyvíjí velmi stabilně. Každoročně dochází k nárůstu počtu obyvatel (viz Graf č. 1). Zaměříme-li se na nižší územní jednotku Jihočeského kraje, jako je v tomto případě ORP, tak můžeme pozorovat určité odlišnosti. V ORP České Budějovice dochází (krom roku 2011) pokaždé u meziročního srovnání k nárůstu počtu obyvatel. Naopak u ORP Prachatice dochází v meziročních srovnáních ke každoročnímu poklesu počtu obyvatel, s výjimkou let 2007 a 2009.

Při porovnání meziročního vývoje počtu obyvatel jednotlivých územních jednotek je důležité zahrnout do porovnání i další faktory, jako je např. celkový počet obyvatel územní jednotky, aby došlo k porovnání na základě relativních dat. Celkový pohyb počtu obyvatel byl tedy přepočítán na 1 000 obyvatel (Graf č. 1), tak aby mohlo dojít k objektivnějšímu náhledu na daný vývoj.

Nárůst počtu obyvatel v ORP České Budějovice je do jisté míry dán tím, že se zde nachází krajské město a jedná se tak o metropolitní oblast. Zároveň jsou zde koncentrované jednotlivé instituce, významní zaměstnavatelé, vyšší občanská vybavenost atd. To jsou v dnešní době jedny z hlavních faktorů, které ovlivňují rozhodování především mladých lidí o tom, kde chtějí žít.

Graf č. 1: Celkový pohyb počtu obyvatel na 1 000 obyvatel mezi lety 2007 - 2016

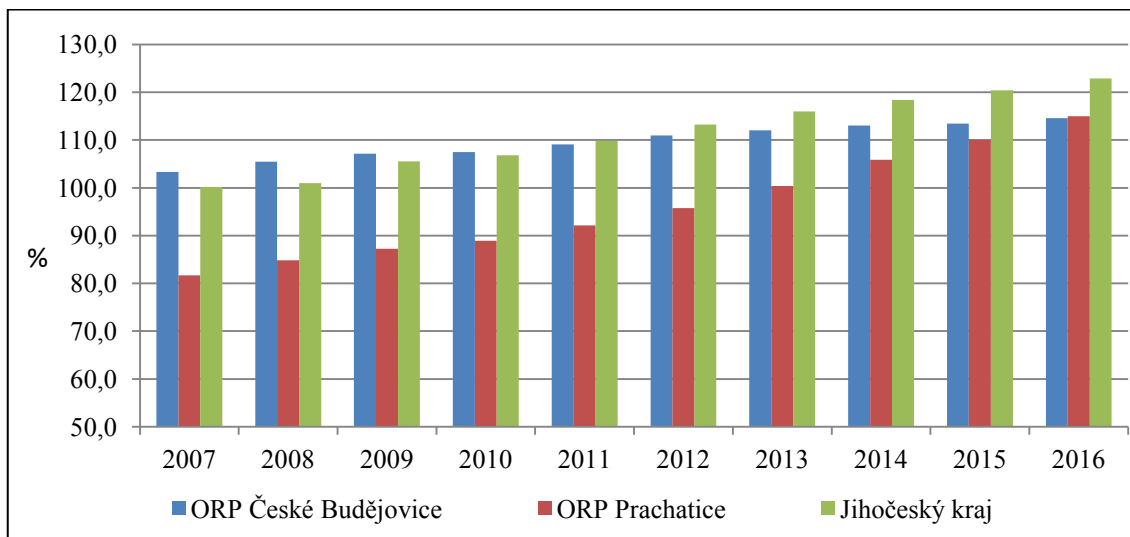


Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ (2018); data jsou vždy k 31. 12. daného roku

V Česku v současné době přetrvává trend stárnutí obyvatel. Na základě Grafu č. 2 můžeme vidět vývoj indexu stárí. Index stárí roste ve všech sledovaných

územních jednotkách. K výrazně rychlejšímu růstu indexu stáří dochází v ORP Prachatice. To je zapříčiněno především odchodem mladých lidí v produktivním věku do atraktivnějších lokalit, takže v těchto periferních oblastech zůstávají převážně jejich rodiče a prarodiče.

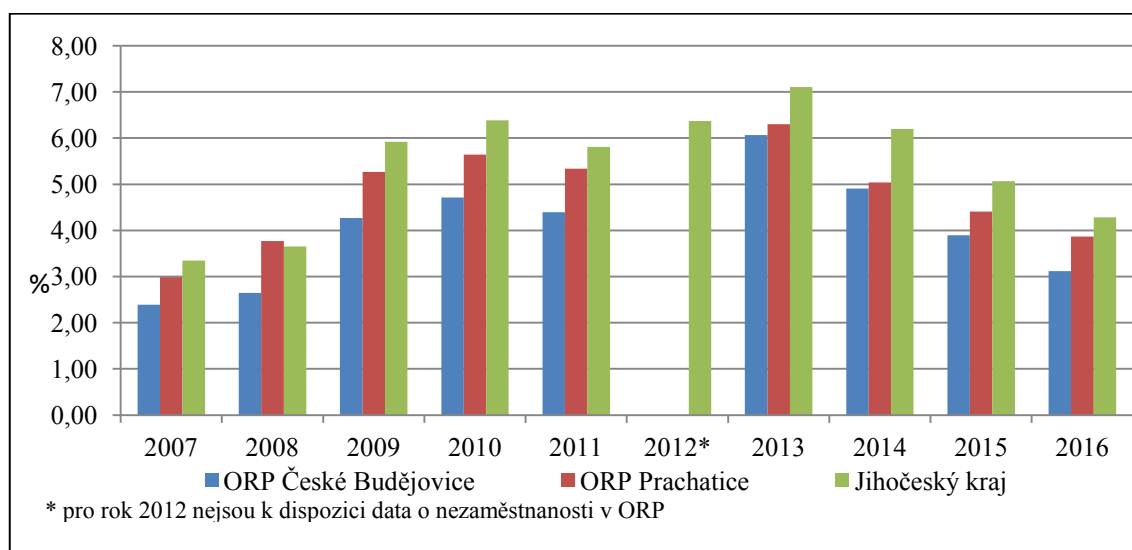
Graf č. 2: Index stáří vybraných územních jednotek Jihočeského kraje mezi lety 2007 - 2016



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ (2018;) data jsou vždy k 31. 12. daného roku

Nezaměstnanost v Jihočeském kraji kopíruje celorepublikový trend, kdy v posledních letech dochází k poklesu nezaměstnanosti. V Jihočeském kraji byla, za posledních 10 let, nejvyšší nezaměstnanost v roce 2013 (Graf č. 3) od tohoto roku pak meziročně klesá. V řešených zájmových územích je nižší nezaměstnanost v ORP České Budějovice než v ORP Prachatice, avšak ne o tolik, jak bychom mohli očekávat, v rámci porovnání metropolitní a periferní oblasti. Vcelku pozitivní stav nezaměstnanosti v ORP Prachatice může být i v důsledku příhraniční polohy, kdy obyvatelé dojíždějí za prací do blízkého Německa, jak plyne i z Tab. č. 7.

Graf č. 3: Podíl nezaměstnaných osob ve vybraných územních jednotkách Jihočeského kraje mezi lety 2007 - 2016



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ (2018)

Tab. č. 7: Dojíždka za prací na 1 000 obyvatel podle Sčítání lidu, domů a bytů (dále jen SLDB) 2011 (k 26. 3. 2011)

	Celkem	v rámci obce	do jiné obce okresu	do jiného okresu kraje	do jiného kraje	zahraničí
ORP České Budějovice	208,1	99,9	84,9	11,0	7,7	4,5
ORP Prachatice	194,3	62,3	72,3	36,5	9,6	14,2
Jihočeský kraj	195,6	76,7	77,4	1,1	14,1	5,9

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ (2018)

Vývoj podílu ekonomických subjektů (viz Tab. č. 8) podnikajících v zemědělství, lesnictví a rybářství v posledních deseti letech zaznamenal významný rozdíl v ORP Prachatice, kdy se počet subjektů snížil o 5 %. V ORP České Budějovice je podíl v této ekonomické činnosti stabilní. I přesto, že je zaznamenán v ORP Prachatice pokles podílu ekonomických subjektů v primárním sektoru, je zde tento podíl 4x vyšší než v ORP České Budějovice a 6x vyšší než je celkový podíl v Jihočeském kraji. U obou ORP je však zastoupení ekonomických subjektů podnikajících v zemědělství, lesnictví a rybářství vyšší než je podíl v celém Jihočeském kraji.

Ekonomické subjekty vykonávající průmyslovou výrobu se ve sledovaném období nijak zvláště nevyvíjely. Podíl těchto subjektů je ve všech územních jednotkách za posledních deset let relativně nezměněn.

U ekonomických subjektů zabývajících se obchodem, ubytováním, stravováním a pohostinstvím klesl podíl zastoupení o 7 % v ORP Prachatice a o 6 % v ORP České

Budějovice. I přes zmiňovaný pokles je v těchto ORP 3 – 4x vyšší podíl subjektů podnikajících v terciárním sektoru než je tomu celkově v Jihočeském kraji.

Tab. č. 8: Podíl ekonomických subjektů podle vybraných odvětví ekonomické činnosti (%)

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ORP České Budějovice	zemědělství, lesnictví a rybnářství	3,6	3,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,7	3,0	3,1
	průmysl celkem	11,6	11,3	11,3	11,2	11,1	11,0	11,0	11,1	11,0	11,0
	stavebnictví	11,6	11,7	12,0	11,9	11,7	11,5	11,1	11,1	11,0	11,0
	obchod, ubytování, stravování a pohostinství	33,1	31,6	30,5	29,7	28,8	28,3	26,4	26,6	26,8	26,8
ORP Prachatice	zemědělství, lesnictví a rybnářství	17,5	17,2	12,9	12,8	13,0	12,8	12,0	12,0	12,7	12,7
	průmysl celkem	12,8	12,7	13,0	13,0	12,6	12,3	12,4	12,3	12,1	12,1
	stavebnictví	13,1	13,3	14,1	14,0	14,0	14,3	14,5	14,9	14,9	15,0
	obchod, ubytování, stravování a pohostinství	30,0	28,1	27,9	27,3	26,2	24,7	22,7	22,5	22,5	22,5
Jihočeský kraj	zemědělství, lesnictví a rybnářství	1,9	1,8	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,8	1,8
	průmysl celkem	13,2	13,3	12,7	12,1	12,6	12,5	12,0	12,0	12,5	12,7
	stavebnictví	16,1	16,4	16,5	16,2	15,8	15,4	15,9	16,4	16,1	16,6
	obchod, ubytování, stravování a pohostinství	6,0	5,9	5,9	5,8	5,9	5,8	5,8	5,9	5,9	5,9

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ (2018); data jsou vždy k 31. 12. daného roku

Na základě sociodemografické charakteristiky vybraných územních jednotek můžeme pozorovat, že příznivější podmínky pro územní rozvoj a revitalizaci brownfields jsou v ORP České Budějovice. Toto ORP je charakteristické meziročním nárůstem počtu obyvatel, nedochází tak k rychlému stárnutí obyvatel, jako v ORP Prachatice, a zároveň je zde i nižší nezaměstnanost. To jsou důležité faktory, které pozitivně ovlivňují potenciální ekonomickou aktivitu obyvatel. Další významný vliv má i skutečnost, že ORP České Budějovice je metropolitní oblastí, která má lepší dopravní dostupnost a kde se nachází významné instituce. Zároveň je zde obecně větší koncentrace podnikatelských subjektů, které utvářejí lepší podnikatelské prostředí. V ORP České Budějovice se během posledních deseti let stabilizoval podíl ekonomických subjektů podnikajících v zemědělské činnosti. Na základě této skutečnosti můžeme předpokládat, že zde nebude docházet k dalšímu rychlému úpadku

zemědělské činnosti a vzniku dalších zemědělských brownfields, jak je možné očekávat u ORP Prachatic, neboť zde za posledních 10 let klesl podíl ekonomických subjektů podnikajících v zemědělské činnosti o 5 %.

8.3 Hodnocení brownfields v ORP České Budějovice a ORP Prachatic

Vlastní terénní šetření mohlo proběhnout až na základě selekce obcí podle kritérií v kap. 7.5. Některé brownfields byly objeveny až v rámci samotného terénního šetření v zájmovém území. Celkem bylo navštíveno 50 katastrálních území v ORP České Budějovice a 58 katastrálních území v ORP Prachatic. Celkem bylo vyhledáno 19 brownfields z toho jeden revitalizovaný.

Mezi venkovskou obec bylo zařazené i sídlo Vlkovice, které spadá od roku 1976 pod město Lišov. Toto rozhodnutí bylo učiněno na základě více faktorů. Vlkovice byly desítky let považovány za samostatnou obec a až v 60. letech 20. století byly připojeny k okolním obcím. Na stránkách Lišova mluví o Vlkovicích jako o vesnici nikoliv jako o místní části (Město Lišov 2018). Tato vesnice leží 5 km od města Lišov a tvoří tak kontinuální zástavbu, naopak mezi těmito sídly leží další samostatné obce (viz Obr. č. 2). Charakter zástavby Vlkovic je typický pro venkovské obce (viz Obr. č. 3). Nachází se zde pouze nízkopodlažní zástavba, kterou tvoří převážně rodinné domy a zároveň určité zastoupení tvoří hospodářská stavení. K 1. 1. 2018 zde žilo 105 obyvatel (Město Lišov 2018).



Obr. č. 2: Mapový výřez města Lišov

Zdroj: Mapy Google (2018)



Obr. č. 3: Mapový výřez sídla Vlčkovice

Zdroj: Mapy.cz (2018)

Po vytvoření pasportů bylo sečteno zastoupení jednotlivých kategorií dle typologie (viz Tab. č. 9).

Největší zastoupení brownfields (v obou ORP) podle původního využití mají bývalé zemědělské areály (viz Obr. č. 4), které se nejčastěji nacházejí na okraji zastavěného území obce. Jedná se převážně o brownfields malé rozlohy, kdy plocha lokality nepřesahuje plochu 10 000 m². Stavební technický stav zemědělských brownfields je převážně nevyhovující. Budovy jsou v chátrajícím stavu, střechy objektů jsou nestabilní, často nemají okna ani dveře, jsou zde vytrhané kabely elektrického vedení, často se uvnitř budov nachází nebezpečný odpad a okolí budov je zarostlé zelení. Můžeme i konstatovat, že opuštěnost a volný přístup těchto objektů často vzbuzoval zájem u některých skupin obyvatel, které sem jezdily objekty více devastovat. Dopravní dostupnost zemědělských brownfields je většinou vyhovující, kdy k objektu vede alespoň silnice III. třídy. V případech, kdy je dopravní dostupnost nevyhovující vede k objektu alespoň účelová komunikace. Výborná dopravní dostupnost byla zaznamenána u obcí Lhenice, Strážkovice a Zbytiny, kdy jsou lokality brownfields dostupné na základě silnice I. nebo II. třídy. U sídel Pěčnov a Ktiš je dopravní dostupnost nevyhovující a k objektům brownfields vede pouze účelová komunikace. Zabezpečení lokalit zemědělských brownfields technickou infrastrukturou je převážně vyhovující až výborné. K nalezeným brownfields je přiveden veřejný

vodovod, elektrické vedení a u některých se nachází i možnost připojení na rozvody plynu. V některých případech dochází k situaci, kdy k pozemku, na kterém se nachází brownfield, nejsou přivedené rozvody plynu, avšak obec je plynofikována. Tato skutečnost do jisté míry vytváří překážku pro potenciálního investora, ale na druhou stranu, tím, že jsou zřízené rozvody plynu v rámci obce, není tak složité napojit danou lokalitu na dané rozvody. I přesto, že je to mírná komplikace, tak musíme konstatovat, že stále část venkovských obcí, není plynofikována vůbec.

Zemědělské brownfields v zájmovém území jsou převážně zcela opuštěné a nevyužívané. V obci Dříteň došlo k částečné revitalizaci jedné budovy, která je v současné době využívána jako sklad.

Úplná revitalizace zemědělského brownfieldu proběhla v obci Hvozdec, kde z bývalého vepřína vznikl lihovar Bozízovská pálenice. Jedná se o bývalý malý brownfield, který má rozlohu cca 650 m². Konstrukce původní budovy byla ponechána, pouze zde proběhly dílčí úpravy. Revitalizovaný brownfield se nachází v centrální části zastavěného území. K lihovaru vede silnice III. třídy, která se ale necelé 3 km od obce napojuje na silnici I. třídy. Zabezpečení technickou infrastrukturou je hodnoceno jako výborné.

Průmyslové brownfields byly v zájmovém území nalezeny dva. V ORP České Budějovice se jedná o bývalé průmyslové objekty, kdy je v současné době část budov využívána jako sklady a část je zcela nevyužívaná a chátrá. Lokalita se nachází mimo zastavěné území v blízkosti odkališť MAPE (akronym ze slov Magnezium PErchlorát) a u bývalé chemické úpravny uranové rudy. Celý areál s brownfields je oplocen, takže je zde minimalizováno nebezpečí úrazu. Dopravní napojení je vyhovující. Za vyhovující lze považovat i zabezpečení technickou infrastrukturou.

V ORP Prachatice byl nalezen průmyslový brownfield v obci Lenora, kdy se jedná o budovy bývalé sklárny a nachází se na okraji zastavěného území. Tento brownfield je považován za velký, neboť areál má rozlohu cca 44 000 m². Stavební technický stav hlavních budov je zcela nevyhovující. Budovy jsou v chátrajícím stavu. Pozitivní je skutečnost, že je objekt oplocen a minimalizují se tak rizika úrazu. Dopravní napojení je výborné, neboť zde prochází silnice I. třídy. Zabezpečení technickou infrastrukturou je výborné, neboť se zde nachází přívod vody, elektřiny a plynu.

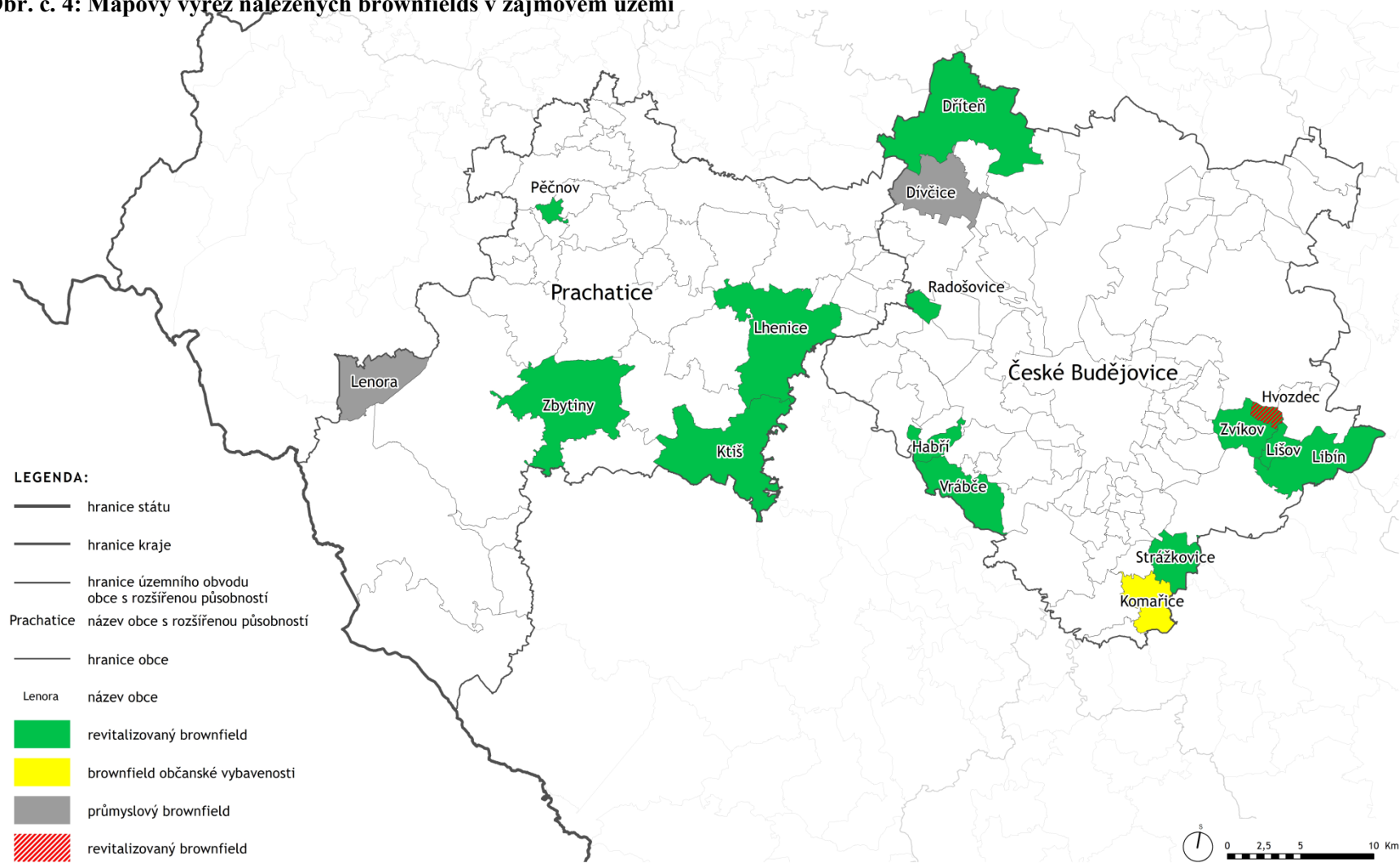
Posledním typem, který byl v zájmovém území nalezen, je brownfield občanské vybavenosti v obci Komařice. Je to rozsáhlý komplex budov a pozemků, které se nacházejí v centrální části zastavěného území. Jedná se o zámek, kde část objektu sloužila obci jako hostinec se společenským sálem pro setkávání lidí. Areál je zcela opuštěn a jeho stavební stav je zcela nevyhovující. Okolo budov se nacházejí výstražné pásy upozorňující na to, že dochází k uvolňování stavebního materiálu a tašek ze střechy. Zároveň je, ale vidět činnost současných majitelů, kteří se snaží zabezpečit budovu, tak aby nedocházelo k ohrožování kolemjdoucích a vozidel, která okolo projíždějí. Jedná se o brownfield velké rozlohy, kdy k areálu zámku patří ještě bývalé sklady, sýpky a pozemky s rozpadlými skleníky, které se nacházejí přes ulici. Do obce Komařice vede silnice I. třídy, takže je zde výborné dopravní napojení. Technická infrastruktura je zde vyhovující.

Tab. č. 9: Shrnutí výsledků z pasportů

Ukazatel	Klasifikace			
Brownfields podle původního využití	zemědělský areál	průmyslový areál	občanská vybavenost	ostatní
	$\Sigma = 16$	$\Sigma = 2$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 0$
Brownfields podle nového využití	zemědělský areál, sklady	průmyslový areál	občanská vybavenost	ostatní
	$\Sigma = 3$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 0$	$\Sigma = 0$
Stavební technický stav	výborný	vyhovující	nevyhovující	
	$\Sigma = 2$	$\Sigma = 6$	$\Sigma = 11$	
Rozsah revitalizace brownfields	žádný	částečný	začínající	úplný
	$\Sigma = 14$	$\Sigma = 2$	$\Sigma = 2$	$\Sigma = 1$
Brownfields podle polohy	centrální část zastavěného území	okrajová část zastavěného území	mimo zastavěné území	
	$\Sigma = 4$	$\Sigma = 12$	$\Sigma = 3$	
Brownfields podle rozlohy	malý	střední	velký	
	$\Sigma = 11$	$\Sigma = 6$	$\Sigma = 2$	
Dopravní dostupnost	výborná	vyhovující	nevyhovující	
	$\Sigma = 5$	$\Sigma = 12$	$\Sigma = 2$	
Zabezpečení technické infrastruktury	výborné	vyhovující	nevyhovující	
	$\Sigma = 4$	$\Sigma = 13$	$\Sigma = 2$	
Řešeno v rámci ÚPD	ano	ne	nezjištěno	
	$\Sigma = 10$	$\Sigma = 8$	$\Sigma = 1$	

Zdroj: Vlastní zpracování dle Valuchová (2010), Slabák (2007), Feber a kol. (2006), Frantál et al. (2013)

Obr. č. 4: Mapový výřez nalezených brownfields v zájmovém území



Zdroj: Vlastní zpracování dle dat z terénního šetření a ArcČR500, 2018

8.4 Oslovení zástupců veřejného a soukromého sektoru vybraných obcí

Před uskutečněním samotných rozhovorů bylo potřeba vybrat obce, kdy brownfield v jejich obci bude stěžejní, pro získání kvalitativních dat pro diplomovou práci.

Pro detailní hodnocení problematiky venkovských brownfields byly vybrány tyto obce:

Tab. č. 10: Vybrané obce pro detailní hodnocení problematiky venkovských brownfields

ORP České Budějovice	Dříteň, Hvozdec, Komařice, Vrábče, Zvíkov
ORP Prachatice	Ktiš, Lenora, Lhenice, Pěčnov

Zdroj: Vlastní zpracování (2018)

Následně byli osloveni zástupci veřejného a soukromého sektoru.

V ORP České Budějovice byli osloveni zástupci veřejného sektoru obce Dříteň, Hvozdec, Komařice, Vrábče a Zvíkov.

Obec Dříteň byla vybrána z důvodu, že se jedná o jednu ze dvou obcí severním směrem od krajského města, na jejichž území se nachází rozsáhlý brownfield, kde jedna z budov našla v současné době nové využití a jedná se tak o částečně revitalizovaný brownfield. Obec Hvozdec byla začleněna, protože se na území obce nachází jeden plně revitalizovaný brownfield a jeden nerevitalizovaný brownfield, kdy obě tyto lokality leží v centrální části zastavěného území a zároveň leží ve východní části zájmového území. Z této části území byla zapojena i obec Zvíkov, jelikož se zde nachází dva nerevitalizované brownfields v různých místních částech, kdy jeden leží zcela mimo zastavěné území. Obec Komařice je jedinou obcí, kde se nachází brownfield občanské vybavenosti a leží v jižní části ORP České Budějovice. Obec Vrábče byla vybrána jako zástupce západní části zájmového území a nachází se zde brownfield mimo zastavěné území obce.

V ORP Prachatice byly osloveni zástupci obcí Ktiš, Lhenice a Pěčnov a následně byl tento výběr rozšířen o obec Lenora na základě závěrů zjištěných z již uskutečněných rozhovorů v tomto zájmovém území. Obec Ktiš byla vybrána ze stejného důvodu jako v ORP České Budějovice obec Zvíkov. Na území obce se nachází dva brownfields, které jsou v odlišných místních částech. Městys Lhenice byl vybrán, protože se brownfield nachází v centrální části zastavěného území stejně jako v ORP České Budějovice v obci Hvozdec. Obec Pěčnov byla jedinou obcí, kde byl nalezen brownfield v severní části zájmového území a je jedním z nejvzdálenějších brownfield od metropolitního města České Budějovice. Dodatečně byla oslovena obec Lenora a to z důvodu, aby byly potvrzené či vyvrácené závěry získané z rozhovoru za obec Ktiš.

Jako zástupci veřejného sektoru obcí byli osloveni starostky a starostové nejdříve oficiálním dopisem, s prosbou o uskutečnění rozhovoru a poskytnutí dat. Následně jsem všechny zástupce telefonicky obvolala a domluvila si s nimi osobní schůzku. Všichni oslovení zástupci souhlasili s poskytnutím rozhovoru pro mou diplomovou práci. U většiny obcí se osobní schůzky konaly bez jakýchkoliv problémů. Osobní schůzka se nekonala pouze se starostkou obce Ktiš, protože v obci nastala nečekaná událost a paní starostka tak nebyla v termínu domluvené schůzky přítomna. Následně jsem paní starostku tedy kontaktovala znovu, ale z důvodu její časové vytíženosti a služební cesty byl nakonec rozhovor uskutečněn telefonicky. Telefonicky byl uskutečněn i rozhovor se starostou obce Lenora, kde bylo pro mne v danou chvíli rychle jednat. Telefonické rozhovory byly konstruované stejně jako osobní schůzky, struktura otázek byla identická a byl i prostor pro další doplňující otázky.

Stejným způsobem byl osloven majitel jediného revitalizovaného brownfieldu v obci Hvozdec, kde též proběhla osobní schůzka.

Před začátkem zahájení výzkumu bylo plánované, že budou osloveni i majitelé nerevitalizovaných brownfields, pro které jsem již měla připravené otázky k rozhovoru (viz příloha č. 6) a chtěla jsem získat na ně kontakty právě od zástupců veřejné sféry. Z rozhovoru vyplynuly skutečnosti, kdy jsem zjišťovala, že tyto rozhovory nebude možné realizovat. Na základě poskytnutých rozhovorů a získaných informací od jednotlivých starostů a starostek, jsem u většiny obcí zjistila odpovědi na otázky, které by byly položeny majitelům nerevitalizovaných brownfields a tak jsem začínala být přesvědčena, že bych nové informace nezískala. I přesto jsem se ale rozhodla uskutečnit dva rozhovory s majiteli nerevitalizovaných brownfields. Před uskutečněním prvního rozhovoru jsem za sebou již měla rozhovor s místním starostou a věděla jsem určité informace o tom, co se s objektem plánuje. Ovšem od majitele budov jsem se nedozvěděla žádné konkrétní informace o plánech ani o komunikaci s obcí. Druhý kontaktovaný majitel byl osloven a požádán o spolupráci, nakonec však spolupráci odmítl. Z těchto důvodů jsem vynechala rozhovory s majiteli nerevitalizovaných brownfields.

8.5 Vyhodnocení rozhovorů se zástupci veřejného sektoru

Rozhovory byly rozděleny do jednotlivých okruhů otázek zabývajících se problematikou brownfields v obcích (viz Tab. č. 5).

První okruh otázek se zabýval obecně rozvojovými cíli obce, kdy jsem řešila, jakým způsobem obce přistupují k lokalitám brownfields v územních plánech a jaké navrhuji jejich řešení. Ve většině obcí (jak je vidět i v jednotlivých pasportech v příloze č. 5) se dle hlavních výkresů územních plánů jedná o stabilizované plochy. Jako návrhovou plochu mají brownfield vymezený pouze v obci Hvozdec a Komařice, kdy jsou plochy shodně navržené jako plochy smíšené obytné. Rozhodujícím faktorem byla ale i skutečnost, zda v textové části a odůvodnění hovoří o těchto lokalitách jako problematických či se brownfields řeší v obecné rovině na základě republikových priorit bez návrhu konkrétního opatření. Během rozhovorů bylo toto rozhodnutí potvrzené či vyvrácené, jelikož jsem byla seznámena se skutečností, že i přesto, že některé obce v územních plánech tyto lokality neřeší, tak ale tím, že jsou plochy navržené jako stabilizované, tak má obec přehled o tom, co se v dané lokalitě bude dít a můžou tak zabránit nevhodnému využití lokality. Na základě těchto faktorů vzniklo rozhodnutí o tom, zda se v rámci ÚP řeší problematika brownfields (viz Tab. č. 11).

Tab. č. 11: Přehled přístupu obcí k problematice brownfields v rámci územně plánovací dokumentace – Je v rámci územních plánů řešena problematika brownfields (ano x ne)?

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	ano	Ktiš (1)	ano
Hvozdec	ano	Ktiš (2)	ano
Komařice	ano	Lenora	ne
Vrábče	ne	Lhenice	ne
Zvíkov (1)	ano	Pěčnov	ne
Zvíkov (2)	ano		

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ÚP jednotlivých obcí: ÚP Divčice (2012), ÚP Dříteň (2012), ÚP Hvozdec (2013), ÚP Komařice (2010), ÚP Ktiš (2010), ÚP Lenora (2015), ÚP Lhenice (2015), ÚP Pěčnov (2008), ÚP Vrábče (2016), ÚP Zvíkov (2010)

Další okruhy otázek se zabývaly využitelností brownfields pro obce, kooperací veřejného a soukromého sektoru a rozsahu jejich spolupráce.

Délka trvání opuštěnosti brownfields v obcích se pohybuje v rozmezí 6 – 29 lety (viz Tab. č. 12). Můžeme pozorovat, že na Prachaticku jsou všechny brownfields opuštěné 20 let a více, krom brownfieldu na území Lhenic. Nejdříve však ve Lhenicích došlo k prvotnímu ukončení činnosti též v 90. letech, ale následně byly objekty prodány investorovi, který zde pár let provozoval činnost zabývajících se likvidací nebezpečného

chemického odpadu. I tak je ale zřejmé, že zde ukončila zemědělská činnost působení po změně politického režimu v 90. letech 20. století. Naopak na Českobudějovicku můžeme vidět, že se jedná v podstatě o mladé brownfields, které ve většině případů nejsou starší 10 let.

Tab. č. 12: Přehled doby trvání opuštěnosti jednotlivých brownfields

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	29 let	Ktiš (1)	20 let
Hvozdec	8 let	Ktiš (2)	20 let
Komařice	24 let	Lenora	23 let
Vrábče	6 let	Lhenice	14 let
Zvíkov (1)	5 let	Pěčnov	20 let
Zvíkov (2)	10 let		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

Pro revitalizaci lokalit brownfields je důležitá komunikace mezi veřejným a soukromým sektorem. Pozitivním jevem je skutečnost, že všechny obce jsou v pravidelném kontaktu (Tab. č. 13), alespoň s jedním z majitelů těchto lokalit a je tak možné rychlého jednání např. při poptávce investora. Všichni dotazovaní zástupci veřejného sektoru potvrdili, že jsou a to především v pravidelném kontaktu alespoň jednou do roka, ale převažující je častější kontakt z toho důvodu, že se jedná o místní obyvatele.

Tab. č. 13: Přehled provázanosti veřejného a soukromého sektoru v jednotlivých obcích - Jsou zástupci obce nějak v kontaktu s majiteli brownfields (ano x ne)?

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	ano	Ktiš (1)	ano
Hvozdec	ano	Ktiš (2)	ano
Komařice	ano	Lenora	ano
Vrábče	ano	Lhenice	ano
Zvíkov (1)	ano	Pěčnov	ano
Zvíkov (2)	ano		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

Ke společnému jednání ohledně možné revitalizace či změny stavu lokalit už nedochází u všech brownfields (Tab. č. 14). Větší prostor, věnovaný jednání, je mezi aktéry zaznamenán v ORP České Budějovice. Je to dané především tím, že značná část lokalit brownfields v ORP České Budějovice má již investory (Tab. č. 15), kteří mají jasné představy o záměru revitalizace. V ORP Prachatice neexistuje jediný brownfield, který by měl potenciálního investora.

Tab. č. 14: Přehled provázanosti veřejného a soukromého sektoru v jednotlivých obcích – Dochází ke společnému jednání mezi zástupci obce a majiteli brownfields?

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	ne	Ktiš (1)	ne
Hvozdec	ano	Ktiš (2)	ne
Komařice	ano	Lenora	ne
Vrábče	ano	Lhenice	vlastník obec
Zvíkov (1)	ano	Pěčnov	ano
Zvíkov (2)	ano		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

Na základě Tab. č. 15 je vhodné poukázat na skutečnost, že v ORP České Budějovice je pouze obec Vrábče, která v současné době nemá zájem o lokality brownfields na území obce a to z důvodu, že v současné době obec revitalizovala brownfield v centrální části zastavěného území. O tuto lokalitu jevila zájem dříve, ale na základě vývoje podnikatelské situace v obci a okolí k získání lokality nedošlo, avšak podle rozhovoru s panem starostou není rozhodnuto, že o lokality nebude obec v budoucnu znovu usilovat. V ORP Prachatice dochází k odlišným situacím, kdy o tři z pěti brownfields nejvíce obec žádný zájem a nepočítá se s ním ani do blízké budoucnosti.

Tab. č. 15: Zájem obce o lokality brownfields

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	ano	Ktiš (1)	ne
Hvozdec	ano	Ktiš (2)	ne
Komařice	investor	Lenora	ne
Vrábče	nyní ne	Lhenice	ano
Zvíkov (1)	investor	Pěčnov	ano
Zvíkov (2)	investor		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

Záměry investorů, kteří navrhují revitalizaci lokalit brownfields, jsou většinou příznivé pro zlepšení situace v obci (Tab. č. 16). Navrhované či plánované záměry se týkají zlepšení občanské vybavenosti obce, kdy se jedná o kulturně společenské prostory, které budou využívány pro setkávání místních lidí při událostech organizovaných nejen obcí, ale např. i pro rodinné oslavy atd. Dále se plánuje rozvoj ploch pro bydlení, kdy je ale podmínkou zástupců obcí, aby byl zachován venkovský ráz obce.

Jediný navrhovaný záměr, který není zcela využitelný pro obec, je v obci Zvíkov. Jedná o plochy bývalého kravína, kam místní zemědělec plánuje přesun

činnosti z vlastních prostorů, kde plánuje založit farmu. Příznivé je, že zůstane v obci zachována zemědělská činnost, která bude moci poskytnout možnost půjčování např. strojů, zařízení či náradí, ale na druhou stranu to nepřináší žádné velké využití pro místní občany.

Důležité je upozornit na skutečnost, že v ORP České Budějovice přišli potenciální investoři do obce na základě jejich vlastní iniciativy a proběhl dialog nejen s majiteli pozemku, ale i s obecním úřadem ohledně plánovaných záměrů. V ORP Prachatice je sice navrženo využití u dvou lokalit brownfields, ale u obou je iniciátorem revitalizace obec, kdy je buď jediným vlastníkem či spoluvlastníkem. Spoluvlastníkem je v obci Pěčnov, kdy se snaží získat pozemky výměnou za jiné obecní pozemky, tak aby mohli začít revitalizovat brownfields.

Městys Lhenice je jediným vlastníkem místního brownfieldu, kterým se stala na konci roku 2017, jelikož zde byl nevyřešený problém s předešlým majitelem a komplikované majetkové vztahy. Byla zde firma provozující podnikatelskou činnost, která se zabývala likvidací nebezpečného chemického odpadu. Tato firma se dostala do konkurzu a zanikla. V budovách objektu tak zůstaly plné sudy nebezpečných a nezajištěných chemikálií, které byly, do jisté míry, veřejně přístupné a vznikl zde velký ekologický problém s kontaminací okolní půdy. Na základě této skutečnosti došlo k situaci, kdy odpad umístěný v budovách nepatřil nikomu a nikdo neměl povinnosti ho zlikvidovat a hrozila zde ekologická katastrofa. Městys Lhenice měl zájem objekty získat a tuto ekologickou zátěž ekologicky zlikvidovat, ale na základě komplikovaných vlastnických vztahů a finanční náročnosti se tato věc protáhla na 13 let, kdy po celou dobu byla ze strany obce aktivně řešena. Nyní se obci podařilo odpad z budov zlikvidovat a probíhá další etapa sanace lokality. Následně sem obec chce umístit technické služby obce.

Tab. č. 16: Využitelnost navrhovaných záměrů pro obec

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	-	Ktiš (1)	-
Hvozdec	ano	Ktiš (2)	-
Komařice	ano	Lenora	-
Vrábče	-	Lhenice	ano
Zvíkov (1)	ano	Pěčnov	ano
Zvíkov (2)	ano		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

V rámci geografické polohy územních jednotek ORP je rozdílný i zájem investorů. V ORP České Budějovice přišel alespoň jeden investor, který měl zájem o budovy brownfields v každé vybrané obci. V periferní oblasti ORP Prachatice k této skutečnosti došlo u tří obcí (Tab. č. 17).

Tab. č. 17: Přehled zájmu investorů o brownfields ve vybraných obcích

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	ano	Ktiš (1)	ne
Hvozdec	ano	Ktiš (2)	ano
Komařice	ano	Lenora	ano
Vrábče	ano	Lhenice	ano
Zvíkov (1)	ano	Pěčnov	ne
Zvíkov (2)	ano		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

Na základě rozhovorů bylo zjištěno, že participace obyvatel není tak vysoká, jak by se dalo očekávat na základě tvrzení např. dle Hampla (2010). I přesto, že se snižuje řádovostní úroveň systémů, tak aktivita místních obyvatel neroste. Zájem obyvatel o lokality brownfields není a zároveň od nich nepřichází ani podněty k otevření diskuze nad tímto problémem. Shodně se v každé územní jednotce ORP našla jedna obec, kde vznikl podnět na revitalizaci od někoho z obyvatel (viz Tab. č. 18). V obci Zvíkov je budoucím investorem místní obyvatel, který zde plánuje založit farmu. Ve Lhenicích je sice investorem samotná obec, ale aktivita od místních obyvatel na pomoc při revitalizaci přišla, kdy byla nabídnuta podpora pro řešení výše zmíněné problematiky s likvidací nebezpečných látek.

Tab. č. 18: Přehled existence aktivity místních obyvatel pro revitalizaci brownfields

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	původně ano	Ktiš (1)	ne
Hvozdec	ne	Ktiš (2)	ne
Komařice	ne	Lenora	ne
Vrábče	ne	Lhenice	ano
Zvíkov (1)	ano	Pěčnov	ne
Zvíkov (2)	ne		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

Překážky pro nalezení nového využití brownfields nejsou příliš rozmanité (Tab. č. 19). Nejčastějším důvodem pro nenalezení dosavadního nového využití jsou finanční prostředky. Z rozhovorů bylo patrné, že majitelé brownfields se snaží maximalizovat svůj zisk a budovy prodat, co nejdráž, kdy se tato skutečnost dá očekávat. Ovšem v případech obcí Ktiš (1,2) a Dříteň se očekávají minimálně tři velké investice (odkup budov, odkup pozemků, revitalizace budov). U těchto obcí dochází ke skutečnosti, že budovy mají jiné majitele než pozemky pod nimi, takže investor se bude, dle mého názoru, snažit kontaktovat i majitele pozemků a odkoupit je, aby se stal vlastníkem celé lokality a předešel tak vzniku možných majetkových problémů. Další zmíněnou překážkou je kontaminace lokality, která nemusí být velká, ale pro investora jsou to do určité míry další náklady.

Tab. č. 19: Přehled největších překážek pro nalezení nového využití brownfields

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	situace v primárním sektoru	Ktiš (1)	cena nemovitosti
Hvozdec	záměr nalezen	Ktiš (2)	cena nemovitosti
Komařice	záměr nalezen	Lenora	rozsáhlá investice
Vrábče	kontaminace	Lhenice	záměr nalezen
Zvíkov (1)	záměr nalezen	Pěčnov	záměr nalezen
Zvíkov (2)	záměr nalezen		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

Financování plánovaných záměrů je očekáváno převážně z vlastních finančních zdrojů (viz Tab. č. 20). U objektů, které potřebují větší revitalizaci, bylo v obci Lhenice a Pěčnov zažádáno starostou/kou o dotaci. První etapa revitalizace ve Lhenicích byla spolufinancována Státním fondem životního prostředí ČR na základě rozhodnutí ministra životního prostředí. V obci Komařice zatím není zcela jasné, kdy a o jakou dotaci bude zažádáno.

Tab. č. 20: Přehled způsobů financování záměrů revitalizace brownfields

ORP České Budějovice		ORP Prachatice	
Dříteň	-	Ktiš (1)	-
Hvozdec	vlastní zdroje	Ktiš (2)	-
Komařice	vlastní zdroje + dotace	Lenora	-
Vrábče	-	Lhenice	dotace+půjčka
Zvíkov (1)	vlastní zdroje	Pěčnov	vlastní zdroje + dotace
Zvíkov (2)	vlastní zdroje		

Zdroj: rozhovory se zástupci veřejného sektoru (2018)

8.6 Vyhodnocení rozhovorů s majitelem revitalizovaného brownfieldu

Jediný revitalizovaný brownfield v zájmovém území byl nalezen v obci Hvozdec. Jedná se o objekt bývalého vepřína, kde v současné době sídlí Bozízovská pálenice. Budova byla postavena v 50. letech 20. století a zemědělská činnost zde byla ukončena v 90. letech 20. století.

Prostory byly následně 10 let nevyužívané, než se současní majitelé (Linhartovi) rozhodli pro revitalizaci budov. Pozemky s budovami byly odkoupeny od původních majitelů v rámci rodiny. Původně zde stálo 5 budov, z toho tři budovy nebyly příliš kvalitní a současní majitelé je zbourali. Celková revitalizace objektů trvala necelý jeden rok. Budovy byly v zachovalém stavu a nebyla potřeba žádná velká rekonstrukce. Dle informací nebyly objekty zasaženy kontaminací a bylo potřeba pouze prostory vyčistit pouze tak, aby splňovaly hygienické normy pro užívání prostorů k lihovaru.

Současná podoba lihovaru není konečná, ale majitelé plánují rozšíření služeb o moštárnu. V rámci rozšiřování činnosti není zatím v plánu stavba dalších budov, ale koncentrace na lepší zhodnocení okolních ploch (ovocné sady). Zábor ZPF pro rozšíření budov by nastal až na základě velkého zájmu o rozšířené služby a stávající prostory by se staly nedostačující. Financování by šlo z vlastních zdrojů.

Před zahájením revitalizace a během revitalizace probíhala dobrá komunikace s veřejnou správou (především se starostou), který projekt podporoval. Dobrá komunikace probíhá i se současným starostou obce.

I přesto, že majitelé nejsou rodáci, tak došlo k začlenění mezi místní obyvatele. Majitelé lihovaru zde neprovozují pouze svou podnikatelskou činnost, ale snaží se obci pomáhat půjčováním strojů, které obec využívá pro např. běžnou údržbu obce, ale i vlastní aktivitou. K současné palírně patřil pozemek, který majitelé věnovali obci, a následně zde vzniklo dětské hřiště.

Za největší překážku revitalizace brownfields je považována administrativa, která není spojená pouze s provozem objektu, ale i rozsáhlost potřebné administrativní činnosti, která předcházela počátku revitalizace. Majitelé Bozizovské pálenice kontaktoval investor, který chtěl v Česku zprovoznit podobný lihovar, jako je ve Hvozdcí. Dle informací ho odradila právě administrativa od toho činnost zrealizovat. To je jeden z nepříjemných a asi zásadních faktorů, který ovlivňuje investory. Pan Linhart konstatuje, že je jednodušší a finančně výhodnější postavit nový objekt na zelené louce než revitalizovat brownfields. Jedním z důvodů, který v tomto případě rozhodl o revitalizaci, byl stavební technický stav budov, který byl v dobrém stavu a rekonstrukce tak nemusela být rozsáhlá.

9 SHRNU TÍ

Součástí výzkumné části práce je hodnocení brownfields ve vybraných územních jednotkách a jejich roztřídění na základě vybraných typologií. V této části diplomové práce byly provedeny rozhovory s aktéry, kteří ovlivňují rozsah revitalizace brownfields ve venkovských obcích ORP České Budějovice a ORP Prachatice. Se zástupci veřejného a soukromého sektoru bylo za začátku roku 2018 realizováno celkem 10 rozhovorů. Z celkového počtu rozhovorů se uskutečnilo 8 na základě osobní schůzky a 2 prostřednictvím mobilního telefonu.

Na základě shrnutí informací z rozhovorů byly konstatovány následující skutečnosti. Většina brownfields, které se nacházejí ve venkovském prostoru ORP České Budějovice a ORP Prachatice, byly dříve využívány pro zemědělskou činnost. Shodná byla i skutečnost, že budovy byly opuštěny krátce po roce 1989, kdy došlo k organizačním změnám v primárním sektoru. Na tento fakt upozorňují ve svých pracích Skála a kol. (2012) a Cibulková (2011). Brownfields, které mají v současné době již investora, mají zároveň dobré dopravní napojení, kdy leží na komunikacích I. až III. třídy. Petruccová (2007) považuje právě dobré dopravní napojení za významnou výhodu revitalizace brownfields, a to bylo na základě výzkumu potvrzeno. Vybavenost technickou infrastrukturou nehrála, dle mého zjištění, příliš velkou roli, i přesto že je to dle Petruccové (2007) další výhodou při rozhodování o revitalizaci brownfields. Investoři v zájmovém území totiž projevíli zájem i o brownfields, jenž mají technickou vybavenost nevyhovující. Dalším důležitým zjištěním je, že soukromí investoři, kteří komunikují se zástupci veřejné sféry a zároveň mají navržený i záměr pro revitalizaci, jsou často místními obyvateli dané obce. To dokazuje, že se zde projevují důležité faktory pro revitalizaci brownfields. Hlavním faktorem je investorův lidský kapitál, který dokazuje, že investor ví, jak a co bude u brownfieldu revitalizovat. To potvrzuje Colemanův (1988) výrok o tom, že lidský kapitál je důležitou složkou pro tvorbu nových nápadů a přístupů k rozvoji venkova. Lidský kapitál investorů je do značné míry propojen i s regionální či lokální identitou investora, o které mluví Chromý (2009). Právě investorova identita k místu často rozhoduje o tom, kde bude investovat. Pozitivní je, že pokud někteří obyvatelé mají možnost, tak se nebojí investovat do záměrů ve venkovském prostředí, které nejsou pro velké investory příliš atraktivní. Investoři, kteří přicházejí s návrhem pro revitalizaci, mají z velké části dostatečné finanční zdroje a nejsou nuceni brát si půjčku

či žádat o dotaci. Pro nerevitalizované brownfields, o které měli potenciální investoři zájem, je charakteristické, že jednání, která probíhala mezi majitelem a investorem, skončila na základě neshody, kdy hlavní faktor hrála cena.

V ORP České Budějovice bylo nalezeno celkem 13 brownfields. Většina z nich (9) není jakkoliv revitalizována, částečně revitalizovány jsou 3 a jeden brownfield je revitalizován úplně. Tyto lokality mají v tomto zájmovém území výbornou až vyhovující dopravní dostupnost. V současné době mají všechny brownfields v obcích, u kterých proběhl rozhovor se zástupci veřejného sektoru, nalezené investory, ale v některých případech revitalizace ještě nezačala. Z části se jedná o místní obyvatele, dále pak jsou investory přímo obce, ale najdou se i takové záměry v obcích, které přinesl do obce cizí investor z vlastní iniciativy.

Takovou obcí je např. obec Komařice, kde je významným investorem firma Bohemia Manscraft Group, spol. s r.o., která přišla do obce a koupila místní zámek. Zástupci firmy přišli za vedením obce s již navrženými plány. Majitelé zde mají v úmyslu rozšířit a zlepšit občanskou vybavenost obce. Mezi navrženými záměry je výstavba domovu pro seniory, kulturní společenský sál, dětské hřiště atd. Jedná se o brownfield v centrální části obce, kde v současné době prochází silnice I. třídy, ale do dvou let, by měl být postaven silniční obchvat okolo obce, který by ulehčil právě této komunikaci. Na základě postaveného obchvatu by se pak obec stala více bezpečnou pro místní obyvatele. Pro obec je tento investor (s jimi navrženými záměry) velmi důležitý neboť, jak zmiňovala paní starostka, tato obec nemá příliš mnoho možností a pozemků, kam obec dále rozšiřovat. Financování záměrů je očekáváno převážně z vlastních zdrojů investora a uvažuje se o podání žádosti o dotaci.

Další investor, který přišel do obce a není místním obyvatelem, je v obci Zvíkov, kde se v místní části Ortvínovice nachází zemědělský brownfield, který je ve velmi nevyhovujícím stavu a bude potřeba sanace pozemku. Investor, který jeví o pozemky zájem, má v plánu zde postavit rodinné domky, které budou splňovat kritéria prosazovaná obcí. Obec nechce, aby zde vznikly řadové bytové domy, ale stojí si za tím, aby zde byly postavené pouze rodinné domy o určité rozloze a byl tak zachován ráz obce. V současné době zde nejsou zahájeny žádné stavební práce. Financování je očekáváno pouze z vlastních zdrojů investora. V této obci se v sídle Zvíkov nachází ještě jeden zemědělský brownfield, kde má investor zájem zachovat určitou zemědělskou činnost, neboť zde chce zřídit farmu a provozovat vedlejší zemědělské

činnosti. Zde není očekávaná tak velká revitalizace jako v sídle Ortvínovice. Financování bude opět z vlastních finančních zdrojů investora.

Velmi pozitivní situace nastala v obci Hvozdec, kam přišel investor, který zde revitalizoval bývalý vepřín, kde nyní sídlí Bozízkovská pálenice. Tento majitel p. Linhart je zároveň spolumajitelem bývalého kravína, který leží naproti přes silnici od již revitalizovaného brownfieldu. Dle informací od pana starosty jsou již určité vize revitalizace bývalého kravína, na základě kterých probíhá komunikace právě se spolumajitelem. Tato revitalizace by měla být přínosná pro obec a její obyvatele, jelikož v rámci záměru je navrženo i rozšíření veřejného prostranství včetně zeleně.

Za další pozitivní jev lze považovat situaci, kdy jsou brownfields alespoň částečně využívány. Částečně využívané brownfields se nacházejí v obci Dříteň a Dívčice. V obci Dříteň se jedná o bývalé zemědělské družstvo, které ztratilo své využití hned po roce 1989. Jedním z hlavních problémů tohoto brownfield jsou majetkové vztahy, jelikož jednotlivé budovy mají odlišné vlastníky od vlastníků pozemků. Jedna z větších budov, ležící u komunikace, byla pár let využívána jako prodejní sklad obkladů a dlažeb. Toto využití zde již není a majitel budovu prodal. Současný majitel zde opravil střechu a předpokládá, že budovy využije jako sklady. V současné době je však opatrný ohledně dalších investic do revitalizace a snaží se především vyřešit majetkové vztahy s vlastníky pozemků pod budovou. Ostatní budovy zde nemají žádné využití a není zde vidět ani žádná revitalizační činnost.

V obci Dívčice se nachází průmyslový brownfield, kde je část budov v současné době využívána jako sklad firem, které zajišťují sanaci kalíšť. Zůstává tak otázkou, zda budou budovy dále nějakým způsobem využívány i po dokončení potřebné rekultivace krajiny. Budovy jsou ve vyhovujícím stavu.

Za mírně negativní můžeme považovat situaci, ke které došlo v obci Vrábče. Do obce přišel investor s návrhem přesunout do obce podnik s lehkou výrobou (výroba sítí). Jednalo se o pozemky v oblasti, kde na vedlejších parcelách leží bývalý kravín a malá stavební firma. Pozemky, o které měl investor zájem, se už blížily urbanizované části obce. Na základě nesouhlasu ze strany občanů, se místní veřejná správa rozhodla uspořádat referendum mezi místními obyvateli, aby rozhodli, zda povolí vznik dalšího průmyslového podniku či nikoliv. Obyvatelé rozhodli v neprospěch investora, kdy hlavním důvodem byl další zábor ZPF. V tuto chvíli by bylo ideální nabídnout investorovi možnost kontaktovat majitele vedlejšího brownfield, kdy by mohly

pozemky bývalého kravína investorovi posloužit pro jeho podnikatelskou činnost. V tomto případě by nedošlo k novému záboru ZPF, ale k přednostnímu využití brownfields. Bohužel ze strany obce k tomuto návrhu nedošlo, jelikož tato varianta nebyla diskutována.

V ORP Prachatice bylo nalezeno celkem 6 brownfields. Jedná se o nižší počet, než byl nalezen v ORP České Budějovice, i přesto, že je zde větší pokles počtu ekonomických subjektů podnikajících v primárním sektoru. I přesto je počet ekonomických subjektů podnikajících v primárním sektoru stále 4x vyšší než v ORP České Budějovice. Lokality brownfields nalezené v ORP Prachatice byly původně využívány k zemědělské činnosti, kromě brownfieldu v obci Lenora, kde byla prováděna průmyslová činnost. V tomto zájmovém území jsou nalezené brownfields převážně v nevyhovujícím stavebně technickém stavu, kdy se očekává sanace ve vyšší míře než u brownfields nalezených v ORP České Budějovice. Zájem potenciálních investorů zde byl zaznamenán, avšak nedošlo ke vzájemné domluvě mezi majiteli brownfields a investory. Tato skutečnost nastala ve více případech.

Obec Lenora nejeví v současné době o tento brownfield zájem, neboť by raději, aby se zde obnovila průmyslová činnost, která by do obce přinesla pracovní příležitosti a pomohla tak snížit nezaměstnanost. Zástupci obce předpokládají, že pokud by obec využila prostory pro vlastní účely, tak by nedošlo ke zlepšení situace s nezaměstnaností. V obci Lenora sice byli osloveni majitelé brownfieldu potenciálním investorem, ale nedošlo ke vzájemné dohodě. Obec se v současné době snaží s majiteli lokality komunikovat a získat do správy dopravní komunikace, které vedou okolo pozemku. Pokud by se obci podařilo dopravní cesty získat do správy, tak by je mohla na vlastní náklady opravit a zlepšit tak stav dopravních komunikací v obci. Komunikace s majiteli však není zatím příliš úspěšná.

Na území obce Ktiš se nachází dva zcela nerevitalizované brownfields, které leží v odlišných místních částech. Obec tyto objekty pro vlastní potřebu nechce, jelikož před pár lety investovala do záměru, díky kterému v současné době vznikl pro obec sběrný dvůr. Tato investice byla finančně velmi náročná a obec nemá další prostředky a možnosti pro revitalizaci těchto brownfields. Majitelé sice nabízeli objekty obci k odkoupení, ale za velmi nevýhodné obchodní podmínky (návrh výměny pozemků, které byly neporovnatelné). Dle slov paní starostky, jsou tyto budovy vhodné pouze k asanaci ploch. Během rozhovoru jsem dále zjistila, že problémy získat potenciálního

investora nejsou závislé pouze na finanční náročnosti, ale i na schopnosti a ochotě komunikovat s majiteli. Mezi obcí a majiteli v současné době neprobíhá aktivní komunikace. Zároveň majitelé lokalit brownfields nejsou místními obyvateli. Jedná se o větší podnikatele, kteří podnikají ve více oborech. Dle informací se majitelé objektů snaží různými způsoby získávat pouze větší dotace od EU, kdy by údajně mělo docházet i k vypůjčování hospodářských zvířat pro evidenci k čerpání dotací. Ovšem tyto informace nejsou doložené, ale vypovídají o stavu komunikace v obci. O jeden z objektů brownfields měl zájem investor, který zde chtěl vytvořit skautský tábor. Na základě vysokých finančních požadavků a celkově nepříliš výhodné nabídky se majitelé s potenciálním investorem nedohodli. Prodej tohoto brownfield by totiž zahrnoval pouze prodej budovy, nikoliv pozemku pod budovou.

Místní obyvatelé obcí Lenora a Ktiš nejeví žádný zájem o lokality a zároveň není ani vyvíjen tlak na obec ohledně revitalizace těchto brownfields. Oproti ORP Českým Budějovicům lze toto vnímat jako odlišný přístup obyvatel k problematice brownfields. O tomto rozdílu píše i Blažek, Uhlíř (2011), kdy uvádějí, že rozdíly mezi jednotlivými lokalitami jsou dány odlišným stupněm aktivity místních aktérů. Určitý vliv na výše zmíněnou skutečnost může mít i perifernost těchto obcí (Chromý, Skála 2010), kdy není možné v těchto lokalitách, dosáhnout rozvoje pouze podporou shora, ale je důležitá aktivizace místních aktérů.

Obce Lhenice a Pěčnov mají již připravené návrhy pro revitalizaci brownfields. Jak již bylo výše naznačeno, obec Lhenice si prošly ohledně místního brownfieldu zdoluhavým procesem, aby vůbec objekt získaly do soukromého vlastnictví a mohla začít s revitalizací. Současná situace je zde taková, že proběhla první etapa sanace území, kdy byly vyčištěny plochy budov od nebezpečných a nezabezpečených chemických látek. Nyní se čeká na druhou etapu, v rámci které bude hlavním cílem odstranit, co nejvíce nahromaděné kontaminované půdy, která leží v okolí budov. Dle slov paní starostky jsou budovy v dobrém stavu a nevidí důvod, proč by měly být značně opravovány. Předpokládá se, že dojde tedy především k drobným dílčím opravám. Po kompletní revitalizaci je zde plánované zázemí pro technické služby obce, kam budou přesunuty dosavadní užívané obecní stroje. Zároveň se předpokládá jejich rozšíření. Zástupci obce očekávají, že dokončenou revitalizací zde vzniknou pracovní místa, která by mohla být obsazena místními obyvateli.

V obci Pěčnov vlastní polovinu brownfield obec a druhou polovinu soukromá osoba. Obec by ráda tyto prostory využila k vytvoření prostoru pro místní obyvatel. Měl by zde vzniknout multifunkční objekt pro společenské a sportovní akce, konající se v rámci obce. S majitelem druhé části objektu dochází k aktivní komunikaci. K záměru byla vyhotovena projektová dokumentace, jejíž součástí je i stavební povolení. Bohužel kvůli nečekaným zvrátům ze strany spolumajitele byla realizace tohoto projektu zastavena.

Souhrnně lze k problematice brownfields v ORP České Budějovice a ORP Prachatice vyslovit následující závěry. Na základě výzkumu bylo zjištěno, že v ORP České Budějovice se nachází více brownfields než v ORP Prachatice. V obou ORP převažují brownfields, které měly původně zemědělské využití.

Mezi hlavní faktor, který je důležitý pro zájem investorů, je poloha brownfields. Jedná se o polohu v rámci širší územní vazby (např. poloha obce v rámci kraje). Skutečností je, že pokud se brownfields nacházejí více k jádru metropolitní oblasti, je o revitalizaci brownfields ze strany investorů (kterými není obec) vyšší zájem. Toto zjištění je vidět v ORP České Budějovice, kde i přesto, že byl eliminován vliv suburbánní zóny města České Budějovice, tak všechny nalezené brownfields mají investory, i když někteří ještě se samotnou revitalizací nezačali. V ORP Prachatice je investorem vždy obec. Můžeme zde pozorovat fakt, že čím dále se obce nachází od metropolitní oblasti, tím klesá zájem i obce, jako potenciálního investora, o možnost revitalizace. Poloha brownfields vůči obci nemá velký vliv, neboť investoři dosud projevíli zájem o brownfields ležící v centrální části zastavěného území, v okrajové části zastavěného území i mimo urbanizované území.

Faktor polohy z velké části ovlivňuje i dopravní dostupnost. V zájmovém území je zaznamenána lepší dopravní dostupnost v metropolitní oblasti, kde je rozvinutější dopravní infrastruktura. Na základě této skutečnosti vzniká vyšší zájem investorů o brownfields v ORP České Budějovice. Tato skutečnost potvrzuje tvrzení Osmana a kol (2015), kteří uvádějí, že právě dopravní infrastruktura patří mezi hlavní faktory ovlivňující revitalizaci brownfields.

Další faktor ovlivňující možnost revitalizace brownfields je jednoznačně finanční náročnost. Z výzkumu vyplývá, že mezi potenciálními investory a majiteli brownfields často nedojde k dohodě kvůli finanční náročnosti. Je pochopitelné, že každý majitel chce při prodeji maximalizovat vlastní zisk. Dle mého názoru si ale

majitelé budov často neuvědomují, že potenciální investoři musí koupit i pozemek pod budovou, který často nemá stejného majitele jako budova. Pro investora jsou tyto rostoucí náklady, do kterých musí zahrnout ještě investici do samotné revitalizace. Tyto ekonomické problémy zmiňují i Kirchner (2005) a Jetmar (2008), kteří upozorňují na fakt, že toto jsou hlavní demotivující faktory, které vedou k tomu, že areály jsou odsouzeny k dalšímu chátrání. To zároveň vede k neustálému snižování hodnoty pozemku a celkově atraktivitě území. Na základě výzkumu bylo zjištěno, že většina investorů chce revitalizaci financovat z vlastních zdrojů. Tento případ, kdy není potřeba pomoci veřejných prostředků pro revitalizaci brownfields, uvádějí ve své práci Kadeřábková a Piecha (2009), kdy se zabývají ekonomickou atraktivitou těchto lokalit. Tyto projekty revitalizace, u kterých není potřeba pomoci veřejných prostředků, nazývají jako whitefields.

Dalším faktorem, který ovlivňuje revitalizaci brownfields jsou vlastnické vztahy, jelikož procesy privatizace, majetkových spekulací a konkurzních řízení totiž rozčlenily předešlé jednoduché vlastnické vztahy, jak uvádí i Jackson (2003). S tímto problémem jsme se setkali u více brownfields, kde je více vlastníků budov i pozemků a není zde příliš aktivní komunikace mezi majiteli a veřejnou správou. Tato skutečnost pak vede k neefektivní či velmi pomalé revitalizaci.

Významným faktorem pro revitalizaci brownfields ve venkovském prostoru je lidský a sociální kapitál, kdy investoři do území přinášejí dovednosti, schopnosti a zároveň je zde nějaká důvěra mezi aktéry. Tuto skutečnost uvádí Coleman (1988), Bourdieu (1986), Putnam (1993) a Johnston, Gregory, Pratt, Watts (2000). Tyto dovednosti ukazují, že jedinci ví, jak revitalizovat jednotlivé brownfields. Výsledky výzkumu ukázaly, že často nebyla potřeba ani podpora shora, ale že došlo samovolně k aktivizaci vybraných investorů, kterými byli místní obyvatelé. Tato skutečnost potvrzuje fakt, na který upozorňují Chormý a Skála (2010), kdy uvádějí, že je důležité zaměřit se v rámci výzkumu na význam měkkých faktorů.

Jedním z měkkých faktorů je i regionální a lokální identita. Lokální identitu investorů můžeme pozorovat v případech, kdy jsou investory místní obyvatelé, jako je tomu v mnoha příkladech v ORP České Budějovice. Naopak v ORP Prachatice jako periferní oblasti tato identita není. Zároveň jak můžeme vidět na příkladu obce Ktiš, tak není dobrá ani provázanost a komunikace mezi soukromým a veřejným sektorem. Tím se potvrzuje tvrzení Chromého a Skály (2010), kteří uvádějí, že regionální identita

obyvatel centrálních (metropolitních) částí je založená na jejich výhodné pozici v systému osídlení a stává se tak stabilnější než je tomu u identity obyvatel v periferní oblasti, kde často dochází ke generační odlišnosti. Zároveň můžeme potvrdit skutečnost, kterou uvádí Paasi (2003), který říká, že v tvorbě identity hrají významnou roli mezilidské vztahy v území a soudržnost obyvatel. Zároveň čím je větší míra identity k místu, tím je větší snaha o zapojení se do rozvoje místa.

Výzkum práce nepotvrzuje skutečnost, kterou ve své práci předkládá Frantál et al. (2013). Autoři uvádějí, že nelze jednoznačně určit faktory, které jsou nejdůležitější pro revitalizaci brownfields, ale chápou faktory jako určitý provázaný systém. Naopak Lange a McNeil (2004) vymezili významné faktory, které hrají hlavní roli pro revitalizaci brownfields. Na základě výzkumu musím konstatovat, že se opravdu jedná o provázaný systém, ale zároveň mohu říci, že v tomto zájmovém území hraje největší vliv poloha a dopravní dostupnost brownfields, o kterých ale ve vymezených faktorech nemluví ani Lange a McNeil (2004).

10 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo analyzovat postup a způsob využití venkovských brownfields a jejich revitalizaci v ORP České Budějovice a ORP Prachatice.

Před zahájením samotného výzkumu bylo stěžejní zjištění, že na využitelnost a revitalizaci brownfields má vliv mnoho vzájemně prolínajících se faktorů, mezi které patří např. poloha brownfields, dopravní dostupnost, majetkoprávní vztahy, finanční náročnost.

Na základě uvedených faktorů jsem vytvořila jednotlivé výzkumné otázky, které směřovaly ke zjišťování využitelnosti venkovských brownfields ve vybraných územních jednotkách. Výpovědi vybraných respondentů jsem následně analyzovala podle okruhů otázek a sledovala, zda se vyskytují nějaké pravidelnosti.

Na základě výzkumného šetření byly zjištěny tyto závěry pro výzkumné otázky a hypotézy.

1. Budou se objevovat rozdíly ve způsobu využití jednotlivých brownfields stejně tak jako se odlišně rozvíjí metropolitní a periferní oblast?

Na základě dosažených výsledků je možné konstatovat, že dochází k rozdílům ve způsobu využití brownfields ve venkovském prostředí mezi metropolitní a periferní oblastí. V metropolitní oblasti (ORP České Budějovice) je větší zájem investorů o brownfields. Mezi investory jsou především investoři přicházející z jiných regionů a nemají žádné vazby k místnímu prostředí. Způsob využití je zde velmi rozmanitý. Na základě plánovaných záměrů se dá očekávat vznik nových ploch pro bydlení a zároveň často dojde ke zlepšení občanské vybavenosti obcí. Z hlediska občanské vybavenosti se jedná především o záměry, které mají pro obyvatele každodenní využitelnost. V periferní oblasti (ORP Prachatice) v minulosti zájem potenciálních investorů z řad podnikatelského sektoru byl a v současné době není žádný. Pokud zde dochází k revitalizaci brownfields, tak jsou investory samotné obce. Hlavní navrhované záměry obcí budou sloužit pro potřeby obce, kdy sice dojde např. ke zvýšení občanské vybavenosti obce (multifunkční sál), ale nejedná se o záměr, který by byly pro každodenní využití obyvatel, ale jedná se spíše o nárazové využití ze strany obyvatel.

K rozdílu nedochází v rámci využití jednotlivých brownfields podle polohy v obci. V ORP České Budějovice byl zaznamenán zájem investorů bez rozdílu polohy

brownfields vůči obci. V ORP Prachatice, pokud mají lokality brownfields investora, tak je jím pokaždé obec. Z tohoto důvodu není příliš relevantní vytvářet závěry pro přednostní využívání brownfields dle polohy vůči obci. Důležité je ale podotknout, že čím dále se obec nachází od metropolitní oblasti, tím klesá zájem obcí jako investorů o získání pozemků pro revitalizaci. Tyto skutečnosti **částečně potvrzují hypotézu č. 3**, která zní: Budou se objevovat rozdíly ve způsobu využití jednotlivých brownfields podle polohy v rámci kraje i vůči obci.

2. Jak je vysoká provázanost při postupu revitalizace mezi veřejným a soukromým sektorem? Bude se tato provázanost odlišovat v jednotlivých oblastech?

Pozitivní faktem je, že ve venkovském prostředí se objevuje provázanost při postupu revitalizace mezi veřejným a soukromým sektorem. To dokazuje především skutečnost, že z velké části dochází v obcích, kde byly nalezeny brownfields, k intenzivní komunikaci mezi veřejným a soukromým sektorem (majiteli pozemků, místními obyvateli). Tato skutečnost je dále potvrzena i u příkladu zcela revitalizovaného brownfieldu, kdy docházelo ke komunikaci mezi majitelem brownfieldu a vedením obce od počátku návrhu záměru. Majitel ploch brownfields přišel do obce již s návrhem záměru pro revitalizaci. Obec s tímto záměrem souhlasila a revitalizaci podpořila. Tento majitel se postupem času stal i spolumajitelem části další navazující plochy brownfield, který leží v blízkosti. Zde v současné době probíhá komunikace s vedením obce, která je druhým spolumajitelem, na společných záměrech pro revitalizaci dalšího brownfields.

V rámci porovnání oblastí (metropolitní x periferní) dochází k odlišnosti provázanosti mezi veřejným a soukromým sektorem. Vyšší provázanost je zaznamenána v metropolitní oblasti ORP České Budějovice, kde u všech brownfields dochází k intenzivní komunikaci mezi veřejným a soukromým sektorem. V periferní oblasti ORP Prachatice je provázanost nízká. Komunikace mezi veřejným a soukromým sektorem probíhá často pouze velmi sporadicky. Na základě této skutečnosti se **potvrzuje hypotéza č. 2**, která zní: Provázanost vztahů mezi veřejným a soukromým sektorem bude rozdílná v rámci vybraných ORP.

3. Jsou jednotlivé brownfields využívány s rozdílnou intenzitou?

V rámci zájmového území byla zaznamenána rozdílná intenzita využívání brownfields. Plochy brownfields, které jsou v současné době využívány nebo alespoň částečně využité, se nacházejí v ORP České Budějovice. U zcela revitalizovaného

brownfields došlo k úplné změně podnikatelské činnosti, kdy ze zemědělského brownfieldu byl vytvořen lihovar. U částečně revitalizovaných a využívaných brownfields jsou budovy využívané pro sklady. Z hlediska typu brownfields jsou v zájmovém území využívány především zemědělské brownfields, průmyslový brownfield je částečně využit pouze v ORP České Budějovice. Během výzkumu byl nalezen ještě brownfields občanské vybavenosti, kde je v současné době začínající revitalizace a objekty tak není stále možné ani částečně využívat.

4. Jaké faktory mají vliv na intenzitu využití brownfields?

Z výzkumu vyplývá, že je velké množství faktorů, které ovlivňují možnosti revitalizace brownfields a jejich další využitelnost. Mezi nejdůležitější faktor považují geografickou polohu obce a dopravní dostupnost. Brownfields, které jsou dobře dopravně napojené, mají v současné době investora. Dalším významným faktorem je stavebně technický stav budov, od kterého se odvíjí finanční náročnost na revitalizaci. Revitalizaci lokalit ovlivňují i majetkové vztahy, které jsou v mnoha obcích složité a to především z důvodu komplikovaného vlastnictví budov a pozemků, kdy jsou majitelé často odlišní. Překvapivé je, že investoři včetně těch potenciálních nepřikládají velkou váhu technické infrastruktuře, kterou je lokalita zabezpečena, neboť dle výsledků výzkumu, je zájem i o brownfields, které mají velmi malou technickou vybavenost. To **částečně potvrzuje hypotézu č. 1**, která zní: Intenzita zájmu o využití brownfields je ovlivněna jeho současným stavem, velikostí, vybaveností a dopravní dostupností.

Domnívám se, že výsledky výzkumného šetření dokazují, že pro revitalizaci brownfields ve venkovském prostředí je stěžejní geografická poloha a dopravní dostupnost. Čím blíže jsou brownfields k centrální části metropolitní oblasti a čím lepší mají dobrou dopravní dostupnost, tím je větší zájem o možnosti revitalizace těchto ploch.

Zmíněné výsledky výzkumu mohou být ovlivněny řadou faktorů, a to jak ze strany výzkumníka, tak se strany respondentů, či okolností, za kterých výzkum probíhal.

Domnívám se, že výsledky výzkumu nelze v plné míře generalizovat, jelikož výzkum probíhal sice v rámci odlišných ORP, ale v rámci jednoho kraje, který má odlišnou horizontální i vertikální polohu ve srovnání s dalšími kraji Česka. V tomto výzkumu by bylo možné dále pokračovat tak, že by byly vybrány např. další ORP Jihočeského kraje, které by měly odlišnou polohu, kdy by se daly utvořit závěry, zda se

zjištěné pravidelnosti potvrdily či vyvrátily. Následně by bylo vhodné uskutečnit výzkum i v dalších krajích a porovnat jednotlivé závěry. Při výběru krajů by bylo vhodné vybrat kraj, který je Jihočeskému podobný fyzickogeografickou i sociodemografickou charakteristikou, ale zároveň kraj, který je výrazně odlišný například s vyšším podílem ORP v metropolitním zázemí.

Dalším faktorem ovlivňujícím výsledky výzkumu je nepochybně výběr výzkumného vzorku. Rozhovory byly provedeny s respondenty, kteří s pořízením rozhovoru pro výzkum souhlasili, a to na základě žádosti prostřednictvím oficiálního dopisu z univerzity. Lze jen těžko odhadnout, jak by probíhal výběr respondentů a jak by byly ovlivněny výsledky, pokud by k této oficiální žádosti nedošlo.

Výsledky mohou být zkresleny rovněž subjektivním faktorem, způsobem jakým jsou pokládány výzkumné otázky a jejich interpretací, která nemůže být považovaná i přes uskutečněné standardizované výzkumné metody v plné míře za nestrannou.

SEZNAM POUŽITÍ LITERATURY

Články a knihy:

ADAMS D., WATKINS C. (2002): *Greenfields, Brownfields and Housing Development*. Blackwell. Oxford.

BECKER, G. S. (1964, 1975, 1993, 3rd ed.): *Human Capital: A Theoretical and Empirical Analysis with Special Reference to Education*. The University of Chicago Press, Chicago.

BERNARD, J. (2011): Endogenní rozvojové potenciály malých venkovských obcí – obtížné hledání a měření jejich vlivu. *Sociologický časopis*, 47, 4, 745–775.

BERNARD, J. (2010): *Endogenní rozvojové potenciály malých obcí a místní samospráva*. Sociologické studie / Sociological Studies 10:1. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.i. 126 s.

BIČÍK, I., JANČÁK, V. (2005): *Transformační procesy v českém zemědělství po roce 1990*. Univerzita Karlova. Praha.

BLAŽEK, J. (2012): Regionální inovační systémy a globální produkční sítě: dvojitá optika na zdroje konkurenceschopnosti v současném světě. *Geografie*, 117, 2, 209–233.

BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. (2011): *Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, implikace*. Univerzita Karlova, Praha.

BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. (2002): *Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, klasifikace*. Karolinum. Praha.

BOURDIEU, P. (1980): *Le capital social*. In: JOHNSON, R. J. a kol. (2000): *The Dictionary of Human Geography*, Oxford.

BRYDEN, J. (2000), "Is There a 'New Rural Policy'?", paper for the conference "European Rural Policy at the Crossroads", 29 June-1 July 2000, Arkleton Center for Rural Development Research, University of Aberdeen, Scotland.

CIBULKOVÁ, P. (2011): *Brownfields v krajině jižní Moravy*. Diplomová práce. Ústav aplikované a krajinné ekologie Agronomické fakulty Mendelovy univerzity, Brno.

CLOKE, P. (2006): *Conceptualizing rurality*. In: CLOKE, P. et al.: *Handbook of Rural Studies*. SAGE Publications. London.

COLEMAN, J. (1988): *Social Capital and the Creation of Human Capital*. *American Journal of Sociology*, 94, 95–120.

DE SOUSA, CH. (2000): *Brownfield Redevelopment versus Greenfield Development: a Private Sector Perspective on the Costs and Risks Associated with Brownfield Redevelopment in the Greater Toronto area*. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43, 6, 831-853.

ECHAUDEMAISON, C., (1995): Slovník ekonomie a sociálních věd In: Heřmanová, E., Chromý, P.: Kulturní regiony a geografie kultury: Kulturní realie a kultura v regionech Česka. ASPI, a.s., Praha.

FALKOWSKI, J. (2013): Political accountability and governance in rural areas: Some evidence from the Pilot Programme LEADER in Poland. *Journal of rural studies*, 32, 70 – 79.

FALTOVÁ LEITMANOVÁ, I. a kol (2012): Venkov jako místo pro žití. Wolters Kluwer. Praha.

FERBER, U. et al. (2006): Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network report. Nottingham: University of Nottingham.
<http://www.palگو.org/files/CABERNET%20Network%20Report%202006.pdf>
(cit. 11.11. 2017).

FLORIDA, R. (1995): Toward the Learning Region. *Futures*, 27, 5, 527 – 536.

FRANTÁL, B., et al. (2013): Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (a case study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, 21, 2, 5-19.

FRANTÁL, B., et al. (2015): Assessing success factors of brownfields regeneration: International and inter-stakeholder perspective. *Transylvanian Review of administrative sciences*, 44, 91-107.

FRIEDMANN, J. (1966/1972): A general theory of polarized development. In: Blažek, J., Uhlíř D.: *Teorie regionálního rozvoje*. Univerzita Karlova, Praha, 118 – 120.

FUKUYAMA, F. (1995): *Trust: the social virtues and the creation of prosperity*. Free Press, New York.

FURMANKIEWICZ, M. (2011): Leader+ territorial governance in Poland: Successes and failures as a rational choice effect. *Journal of economic and social geography*, 103, 3, 261 - 275.

HAMPL, M. (2010): The regional differentiation of society: general types of development processes. *Geografie*, 115, No. 1, pp. 1–20.

HENDL, J. (2012): *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. Portál, Praha.

HEŘMANOVÁ, E., CHROMÝ, P. (2009): *Kulturní regiony a geografie kultury: Kulturní realie a kultura v regionech Česka*. ASPI, a.s., Praha.

HIRSCHMAN, A. O. (1958): The Strategy of Economic Development. In: Blažek, J., Uhlíř D.: *Teorie regionálního rozvoje*. Univerzita Karlova, Praha, 108 – 117.

HOLÁTOVÁ, D., KRNINSKÁ, R. a kol. (2012): *Lidské zdroje v rozvoji venkova*. Alfa Nakladatelství, Praha.

- HRUŠKA, V. (2011): České strategické plánování rozvoje venkova v politickém a plánovacím diskurzu. *Urbanismus a územní rozvoj*, 14, 3, 6.
- CHROMÝ, P. (2009): Regionální identita. In: Heřmanová, E., Chromý, P. a kol.: *Kulturní regiony a geografie kultury*. 1. vyd., ASPI, a.s. – Wolters Kluwer, Praha, s. 109 – 136.
- CHROMÝ, P., JANČÁK, V., MARADA, M., HAVLÍČEK, T. (2011): Venkov – žitý prostor: regionální diference percepce venkova představiteli venkovských obcí v Česku. *Geografie*, 116, 1, str. 23–45.
- CHROMÝ, P., SKÁLA, J. (2010): Kulturně geografické aspekty rozvoje příhraničních periferií: analýza vybraných složek územní identity obyvatelstva Sušicka. *Geografie*, 115, 2, 223–246.
- JACKSON, J. (2003): *Brownfields ABC: brownfields klasifikace a kategorizace*. <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2008/04/brownfields-podrobna-abc-klasifikace2003.pdf> (cit. 17. 10. 2017).
- JETMAR, M. (2008): Aktuální témata regionálního rozvoje: průmyslové zóny a brownfields. *Fakulta sociálně ekonomická UJEP, Ústí nad Labem*.
- JEŽEK, J. (2008): *Regionální rozvoj*. Západočeská univerzita, Plzeň, 122 s.
- JOHNSON, B., LUNDEVALL, B. (2001): Why all this fuss about codified and tacit knowledge?. *Industrial and corporate change*, 11, 2 245 – 262.
- JOHNSTON, R. J. a kol. (2000): *The Dictionary of Human Geography*. Oxford, 976 s.
- JOHNSTON, R. J., GREGORY, D., PRATT, G., WATTS, M. (2000): *Dictionary of Human Geography*. Blackwell.
- KADERÁBKOVÁ, B., Piecha, M. a kol. (2009): *Brownfields: jak vznikají a co s nimi..* C. H. Beck, Praha.
- KIRSCHNER, V. (2005): *Klasifikace brownfields: studie k disertační práci Regenerace brownfields*. Ústav prostorového plánování Fa architektury ČVUT, Praha, 34 s.
- KLUFOVÁ, R. (2015): *Demografický vývoj a typologie českého venkova v kontextu prostorových souvislostí*. Wolters Kluwer, Praha.
- KORF, B., OUGHTON, E. (2006): Rethinking the European countryside – can we learn from the South?. *Journal of rural studies*, 22, 3, 278 – 289.
- KREJČÍ, T. (2010): *Regionální rozvoj: teorie, aplikace, regionalizace*. Mendelova univerzita, Brno.
- KUČEROVÁ, S. (2008): Education Towards Obtaining Various Forms of Capital. *Acta Universitatis Carolinae – Geographica*, 45 (1), 23 – 33.

- KYSELKA, I. a kol. (2006): Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji. Případová studie zahraničních zkušeností k problematice brownfields. Olomouc.
- LANGE, D., MCNEIL, S. (2004): Clean it and they will come? Defining successful brownfield development. *Journal of urban planning and development*, 130, 2, 101-108.
- LOJKOVÁ, E. (2007): Brownfields a greenfields v Brně. Bakalářská práce. Ústav práva a humanitních věd, provozně ekonomická fakulta, Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, Brno.
- LUNDVALL, B. A. (1992): National systems of innovation. In: BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. (2011): *Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, implikace*. Karolinum, Univerzita Karlova, Praha.
- MAJEROVÁ, V., KOSTELECKÝ, T., SÝKORA, L. (2011): Sociální kapitál a rozvoj regionu: Příklad Kraje Vysočina. Grada, Praha.
- MAJEROVÁ, V., KOSTELECKÝ, T., SÝKORA, L. a kol. (2011): Sociální kapitál a rozvoj regionu. Příklad Kraje Vysočina. Grada Publishing a.s., Praha.
- MYRDAL, G. (1957): Economic Theory and Under-developed Regions. In: Blažek, J., Uhlíř D.: *Teorie regionálního rozvoje*. Univerzita Karlova, Praha, 103 – 107.
- NAPPI-CHOULET, I. (2006): The role and behaviour of commercial property investors and developers in French urban regeneration: The experience of the Paris region. *Urban Studies*, 43, 9, 1511-1535.
- NIKISCHER, R. (2013): Teritoriálna identita obyvateľov Česka a Slovenska. *Geografie - Sborník ČGS*, 118, č. 3, s. 243 – 264.
- NORTH, D. (1955): Location theory and regional economic growth. In: Blažek, J., Uhlíř D.: *Teorie regionálního rozvoje*. Univerzita Karlova, Praha, 95 – 97.
- OSMAN, R. a kol. (2015): Factors affecting brownfield regeneration in post-socialist space: The case of the Czech Republic. *Land Use Policy*, 48, 309-316.
- PAASI, A. (2003): Place and region: Regional identity question. *Progress in Human Geography*, 27, 4, 475 - 485.
- PĚLUCHA, M. (2012): Venkov na prahu 21. století: venkov a jeho rozvoj na přelomu milénia, územní dopady znalostní ekonomiky na venkov, souvislosti vztahů měst a venkova v globalizované ekonomice. Alfa Nakladatelství, Praha.
- PERLÍN, R. (2009): Vymezení venkovských obcí v Česku. *Obec a finance*, 14, 2, 38-42.
- PERLÍN, R., KUČEROVÁ, S., KUČERA, Z. (2010): Typologie venkovského prostoru Česka. *Geografie*, 115, 2, 161–187.
- PERROUX, F. (1950): Economic space: theory and applications. In: Blažek, J., Uhlíř D.: *Teorie regionálního rozvoje*. Univerzita Karlova, Praha, 99 – 103.

- PETRUCCOVÁ, A. (2007):
Brownfields.<http://vtsb.cd.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf> (cit. 12. 12. 2017).
- PILEČEK, J. (2010): Koncept sociálního kapitálu: Pokus o přehled teoretických a metodických východisek a aplikačních přístupů jeho studia. *Geografie – Sborník ČGS*, 115, č. 1, s. 64 – 76.
- PILEČEK, J. (2013): Sociální a lidský kapitál jako faktor rozvoje periferních oblastí Česka. Disertační práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.
- PILEČEK, J., JANČÁK, V. (2010): Je možné měřit sociální kapitál? Analýza územní diferenciace okresů Česka. *Geografie*, 115, 1, 78–95.
- PUTNAM, R., LEONARDI, R., NANETTI, R. Y. (1993): *Making democracy work*. Princeton University Press, Princeton.
- RAKUŠANOVÁ, P. (2005): Třetí sektor a občanská participace v České republice. In: Mansfeldová, Z., Kroupa, A.: *Participace a zájmové organizace v České republice*. Slon, Praha, .
- RATAJ, S. (2014): Lokální aktéři a jejich sítě v Národním parku Šumava. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK. Praha.
- RAY, Ch. (1999): *Reconsidering the Evaluation of Endogenous Development: Two Qualitative Approaches*. University of Newcastle.
- SCHUCKSMITH M. (2000): Endogenous Development, Social Capital and Social Inclusion: Perspectives from LEADER in the UK. *Sociologia Ruralis*, 2, 208 – 218.
- SKÁLA, J., VÁCHA R., ČECHMÁNKOVÁ J., HORVÁTHOVÁ V. (2012): Zemědělské brownfieldy v České republice. *Urbanismus a územní rozvoj*. http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-06/03_zemedelske.pdf (cit. 14.10.2017)
- SLABÁK, David (2007): Veřejná politika pro brownfields. Diplomová práce. Ekonomicko-správní fakulta, Masarykova univerzita, Brno.
- SVOBODOVÁ, H., VĚŽNÍK, A. (2009): To the problems of agricultural brownfields in the Czech Republic – Case study of the Vysocina region. *Agriculture Economics – Czech*, 2009, 55(11): 550–556.
- SÝKORA, L., MATOUŠEK, R. (2009): Sociální kapitál a teritorialita sociálních sítí. In: Poštolka, V., Lipský, Z., Popková, K., Šmída, J. (eds.): *Geodny – Geodays 2008 – Sborník příspěvků z výroční konference ČGS, TU Liberec, Liberec*, s. 50–56.
- SÝKOROVÁ, I. (2007): Pražské brownfields: příležitost i hrozba pro rozvoj metropole (Prague brownfields: oportunity and threat for the development of the capital city). *Geografie, Sborník ČGS* 112, (3): 250–265.

ŠEVČÍKOVÁ, A. (2010): Vliv regionální politiky v Česku a Německu na rozvoj venkovských obcí (případová srovnávací studie). Česká zemědělská univerzita v Praze. Praha.

ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol. (2006): Rekonverze vojenských brownfields. Univerzita Pardubice, Pardubice.

TOMŠÍK, K. (2009): Vývoj a perspektivy Evropského venkova: Aspekty konkurenceschopnosti a udržitelného rozvoje v evropském venkovském prostoru v prostředí globalizace. Wolters Kluwer, Praha.

VALOUCHOVÁ, I. (2010): Revitalizace brownfields na vybrané případové studii. Bakalářská práce. Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva, Univerzita Tomáše Bati, Zlín.

VESELÝ, A. (2006): Teorie mnohačetných forem kapitál.
http://publication.fsv.cuni.cz/attachments/117_014_Vesely.pdf (cit. 25. 11. 2017).

VODÁK, J., KUCHARÍKOVÁ, A. (2007): Efektivní vzdělávání zaměstnanců. Grada Publishing, Praha.

VRÁBLÍK, P. a kol (2009): Metodika revitalizace území pro hospodářský, sociální a environmentální rozvoj v postižených regionech. Ústí nad Labem. Dostupné na: http://fzp.ujep.cz/projekty/wd-44-07-1/dokumenty/dc03/DC003_Metodika_revitalizace_uzemi.pdf. (cit. 4.10.2017).

WILKINSON, K. P. (1991): The Community in Rural America. Greenwood Press. London.

Dokumenty:

BROWNFIELDY (2005): Situační zpráva pro JMK. Regionální rozvojová agentura jižní Moravy.

DAVID, P. (2008): Národní strategie regenerace brownfieldů – Krajský seminář na téma Brownfieldy. http://www.kr-ustecky.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1644610 (cit. 14. 11. 2017).

JACKSON, J. a kol (2004): Brownfields snadno a lehce. <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf> (cit. 11.3.2018).

MINISTERTVO ZAHRANIČNÍCH VĚCÍ (2008): OECD – Lidský kapitál. https://www.mzv.cz/oecd.paris/cz/zpravy_udalosti_aktuality/oecd_lidsky_kapital_dulezite_je_vedet.html (cit. 11. 10. 2017).

Národní strategický plán rozvoje venkova České republiky na období 2007-2013 (2006), Ministerstvo zemědělství České republiky, Praha, 32 s.

Národní strategie regenerace brownfieldů (2008). Ministerstvo průmyslu a obchodu. Praha.

OECD (2006): Reinventing Rural Policy. <http://www.oecd.org/cfe/regional-policy/37556607.pdf> (cit. 19.10.2017).

RURAL DEVELOPMENT IN THE EU (2010): Statistical and economic information. Dostupné na: https://ec.europa.eu/agriculture/sites/agriculture/files/statistics/rural-development/2010/rd_report_2010.pdf (cit. 18. 3. 2018).

ÚSTAV PRO EKOPOLITIKU (ÚEP) (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR: Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Dostupné online: http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf (cit. 2. 11. 2017).

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY JIHOČESKÉHO KRAJE (2017), https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/data/uploads/uap_kraj/2017/ruru_a_2017_final_150dpi.pdf.

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ČESKÉ BUDĚJOVICE – 4. úplná aktualizace (2016), <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/cb-2016/>.

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP PRACHATICE – 4. úplná aktualizace (2016) http://www.prachatice.eu/assets/File.ashx?id_org=13263&id_dokumenty=24985.

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTYSU LHENICE (2015), <http://www.prachatice.eu/uzemni-plan-lhenice-zmena-c-3/d-24284>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE DÍVČICE (2012), <http://www.divcice.cz/obec/uzemni-plan/>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE DŘÍTEŇ (2012),
<http://www.obecdriten.cz/index.php?nid=735&lid=cs&oid=4835545>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE HABŘÍ (2016), <http://www.habri.cz/2016/12/20/uzemni-planovani-verejna-vyhlaska/>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE HVOZDEC (2013).

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KOMAŘICE (2010), <https://www.komarice.cz/uzemni-plan>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KTIŠ (2010),
http://www.prachatice.eu/vismo/dokumenty2.asp?id_org=13263&id=24203&n=uzemni-plan-ktis.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE LIBÍN (2017), <https://www.obeclibin.cz/uzemni-plan-obce>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE LIŠOV (2017),
http://www.lisov.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=1104:uzemni-plan-liov&catid=34:aktualni-informace&Itemid=260.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PĚČNOV (2008), <http://www.prachatice.eu/uzemni-plan-pecnov/d-23905>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE STRÁŽKOVICE (2009), <http://www.strazkovice.cz/uzemni-plan-a-mapy/>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE VRÁBČE (2016), <http://www.vrabce.cz/up-obce-vrabce/>.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ZBYTINY (2017).

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ZVÍKOV (2010).

Internetové stránky a ostatní zdroje:

ARCDATA PRAHA, ZÚ, ČSÚ (2014): ArcČR 500 - digitální geografická databáze, verze 3.2. www.arcdata.cz (cit. 10. 2. 2018).

CZECHINVEST (2016): Brownfields. <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy> (cit. 12. 11. 2016).

ČSÚ (2017): Statistická ročenka Jihočeského kraje – 2017. Český statistický úřad, Praha <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-jihoceskeho-kraje-2017> (cit. 8. 1. 2018).

ČSÚ (2018): Veřejná databáze. Český statistický úřad, Praha <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky> (cit. 10. 1. 2018).

EKOPOLITIKA (2016): Revitalizace „brownfields“ v ČR.
<http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>
(cit. 12. 11. 2016).

Google Maps (2018). <https://www.google.com/maps> (cit. 11. 2. 2018).

Mapy.cz (2018). <https://mapy.cz/> (cit. 11. 2. 2018).

MĚSTO LIŠOV (2018): Vlkovice.
http://www.lisov.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=100&Itemid=114.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2004). Deprimující zóna.
https://www.mmr.cz/getmedia/f1966861-bd57-4a8a-8e6b-7761ef02c989/109045584vyzkum_program./ (cit. 12. 11. 2016).

OECD (2018): Regional Development Policy. <http://www.oecd.org/cfe/regional-policy/regionaldevelopment.htm> (cit. 30. 3. 2018).

ROZVOJ VENKOVA (2017): Metodická podpora regionálního rozvoje.
<http://www.regionalnirozvoj.cz/index.php/venkov.html> (cit. 23. 2. 2018).

SLDB (2011): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 26. 3. 2011. Český statistický úřad, Praha (cit. 11. 2. 2018).

THE EUROPEAN NETWORK FOR RURAL DEVELOPMENT (2013): The LEADER Approach http://enrd.ec.europa.eu/enrd-static/leader/leader/leader-tool-kit/the-leader-approach/en/the-leader-approach_en.html (cit. 12. 1. 2018).

Legislativní dokumenty:

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

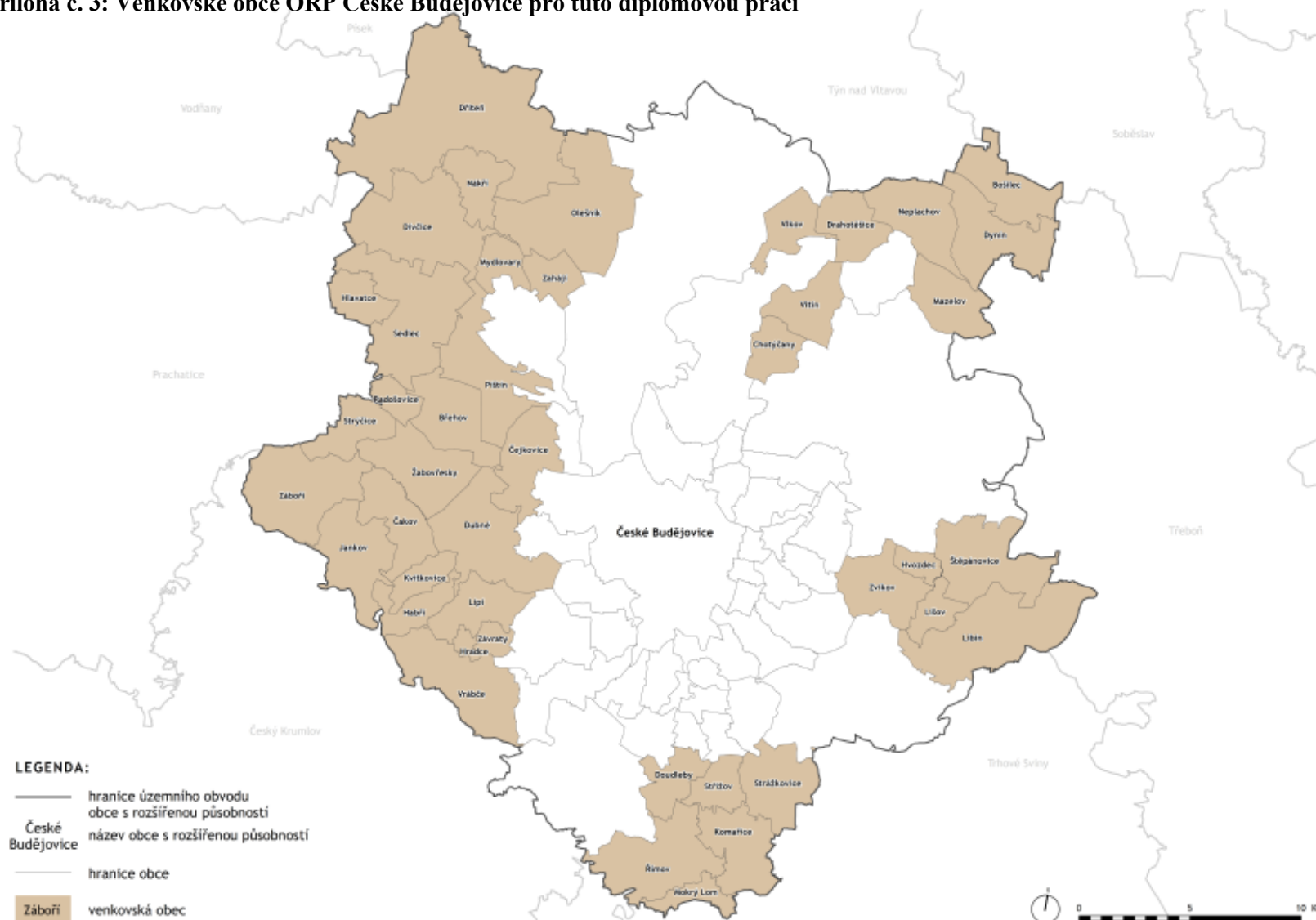
Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Příloha č. 2: Přehled vybraných definic pojmu brownfields

Instituce	Definice	Zdroj
OECD (Organisation for Economic Cooperation and Development)	<i>„Pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svou funkci a využití. Pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy“</i>	Vráblík 2009
US Environmental Protection Agency	<i>„Nemovitosti, jejichž expanze, přestavba nebo nové využití může být ztíženo přítomností nebo potenciální přítomností nebezpečných látek nebo kontaminantů“</i>	Vráblík 2009
CzechInvest	<i>„Nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, je zanedbaná a případně i kontaminovaná. Nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace a vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity“</i>	CzechInvest 2016
CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network)	<i>„Plochy, které jsou ovlivněny původním využitím daného místa nebo okolních pozemků, jsou opuštěné nebo nedostatečně využívané. Zároveň jsou především v plně nebo částečně rozvinutém zastavěném území a mohou mít skutečné nebo zdánlivé problémy s kontaminací“</i>	Ferber et al. 2006
IURS (Institut pro udržitelný rozvoj sídel)	<i>„Plochy dotčeny předcházejícím užíváním a užíváním okolních pozemků, jsou opuštěné nebo nedostatečně využívané. Mají skutečné nebo předjímané problémy s kontaminací, jsou hlavně v zastavěném území, vyžadují určitou veřejnou intervenci, aby mohly být vráceny k prospěšnému využívání“</i>	Jackson a kol 2004
Ústav pro ekopolitiku	<i>„Staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích. Zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve „volné“ krajině. Představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se neprůhledným majetkoprávním uspořádáním, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a přítomností starých ekologických zátěží, které jsou reprezentovány často toxickými látkami, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní a povrchové vody i objekty“</i>	Ústav pro ekopolitiku 2016
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	<i>„Všechny pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti také ekonomicky a fyzicky deprimují sebe sama i své okolí. Složitostí a nákladností na řešení problémů spojených s renovací a ozdravením pak tyto nemovitosti odrážejí soukromý kapitál od účinné intervence“</i>	Ministerstvo pro místní rozvoj 2016

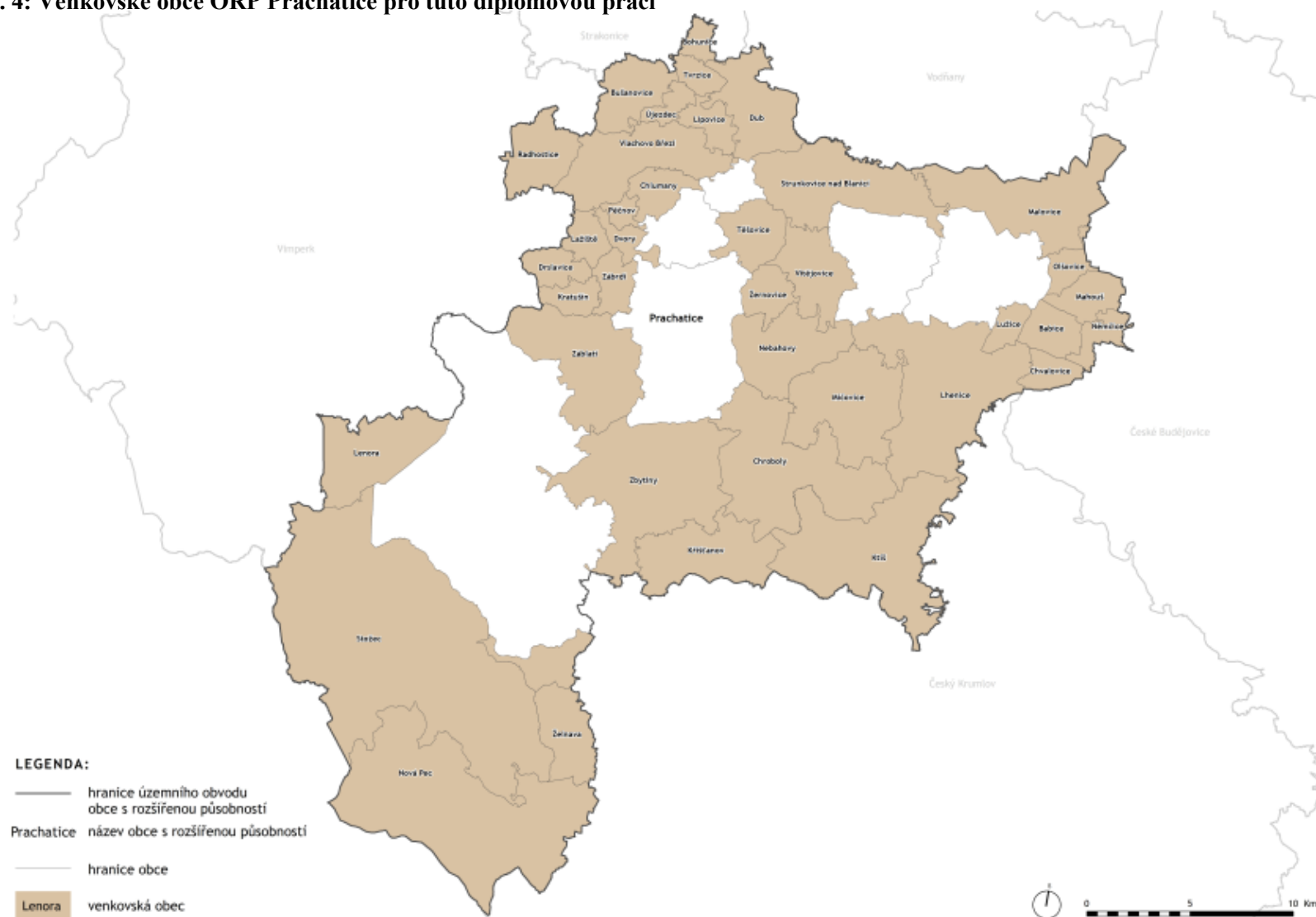
Zdroj: Vlastní zpracování (2018)

Příloha č. 3: Venkovské obce ORP České Budějovice pro tuto diplomovou práci



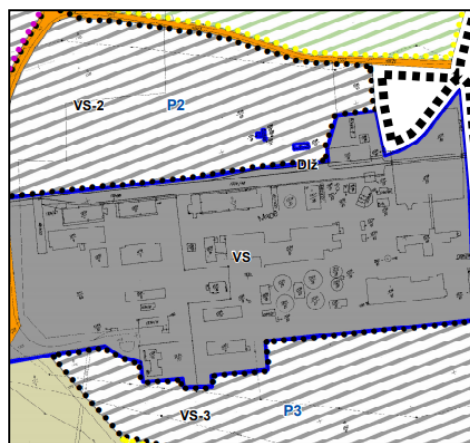
Zdroj: Vlastní zpracování dle dat z terénního šetření a ArcČR500, 2018

Příloha č. 4: Venkovské obce ORP Prachatice pro tuto diplomovou práci



Zdroj: Vlastní zpracování dle dat z terénního šetření a ArcČR500, 2018

Obec Dívčice



Zdroj: ÚP Dívčice (2012), letecké snímky: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Dívčice (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	64 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 61 000 m ² (velký brownfield)
Počet opuštěných budov	11
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	průmyslový areál – elektrárna
Nové využití	částečně sklady
Stavební technický stav	vyhovující
Vlastnické poměry	JH Rent a.s.
Poloha vůči obci	mimo zastavěné území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ne

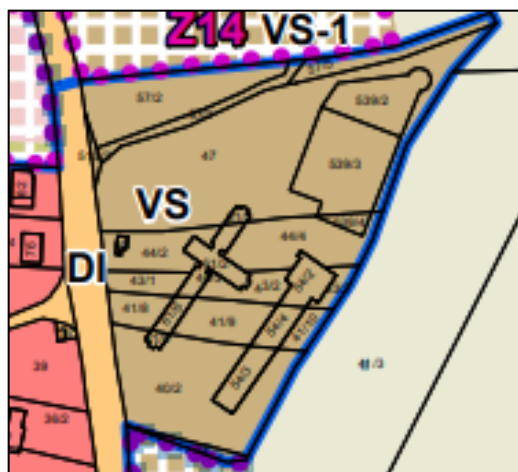
Obec Dříteň



Zdroj: ÚP Dříteň (2012), letecké snímky: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Chvalešovice (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	94 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 21 500 m ² (střední brownfield)
Počet opuštěných budov	5
Počet revitalizovaných budov	1
Rozsah revitalizace	částečný
Původní využití	zemědělské stavby
Nové využití	částečně sklady
Stavební technický stav	vyhovující
Vlastnické poměry	Jiří Pekárek, Jan Tůma, František Veselý, Státní pozemkový úřad
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ano

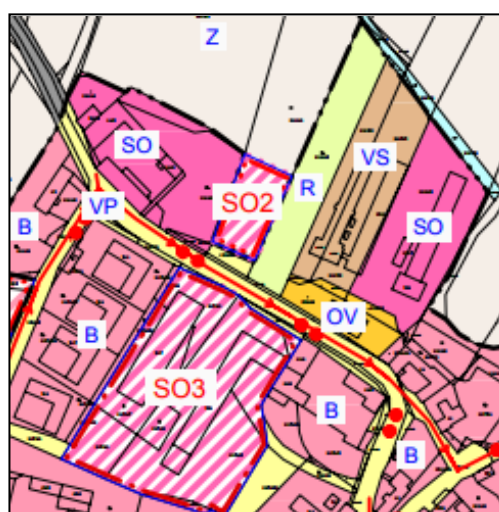
Obec Habří



Zdroj: ÚP Habří (2016), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Habří u Lipí (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	99 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 6 261 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	4
Počet revitalizovaných budov	1
Rozsah revitalizace	částečný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	zemědělský areál
Stavební technický stav	výborný
Vlastnické poměry	Zemědělské družstvo „Skalka“
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ano

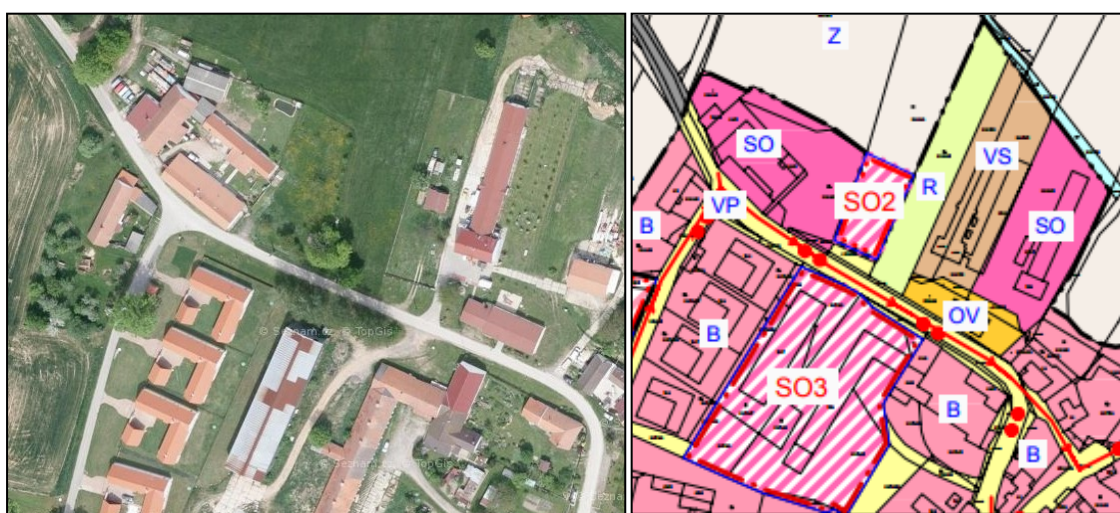
Obec Hvozdec (1)



Zdroj: ÚP Hvozdec (2013), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto:Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Hvozdec u Lišova (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	108 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 650 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	0
Počet revitalizovaných budov	1
Rozsah revitalizace	úplný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	líhovar (průmyslový areál)
Stavební technický stav	výborný
Vlastnické poměry	SJM Linhart František a Linhartová Jaroslava,
Poloha vůči obci	centrální část zastavěného území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	výborné
Řešeno v ÚPD	ano

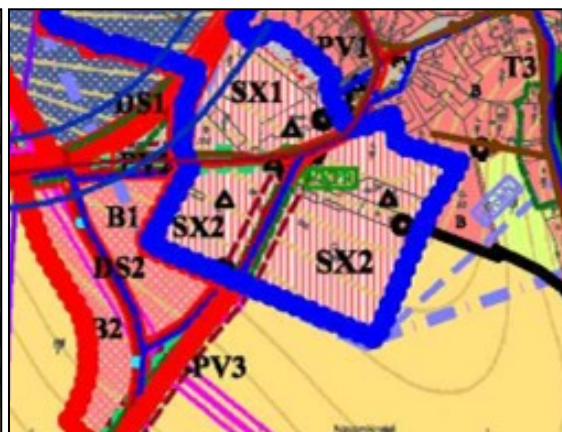
Obec Hvozdec (2)



Zdroj: ÚP Hvozdec (2013), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Simona Marhounová

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Hvozdec u Lišova (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	108 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 7 800 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	3
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	vyhovující
Vlastnické poměry	CAR LEND s.r.o., AGRA Zvíkov spol. s r.o., Hořejší Václav, Obec Hvozdec
Poloha vůči obci	centrální část zastavěného území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	výborné
Řešeno v ÚPD	ano

Obec Komařice



Zdroj: ÚP Komařice (2010), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Komařice (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	169 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 22 500 m ² (střední brownfield)
Počet opuštěných budov	5
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	začínající
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Bohemia Manscraft Group, spol. s r.o.,
Poloha vůči obci	centrální část zastavěného území
Dopravní dostupnost	výborná
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ano

Obec Ktiš (1)



Zdroj: ÚP Ktiš (2010), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Křížovice u Ktiše (ORP Prachatice)
Počet obyvatel sídla	9 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 12 000 m ² (střední brownfield)
Počet opuštěných budov	3
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádná
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	FARMA CHVALŠINY, s.r.o.
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	nevyhovující
Řešeno v ÚPD	ano

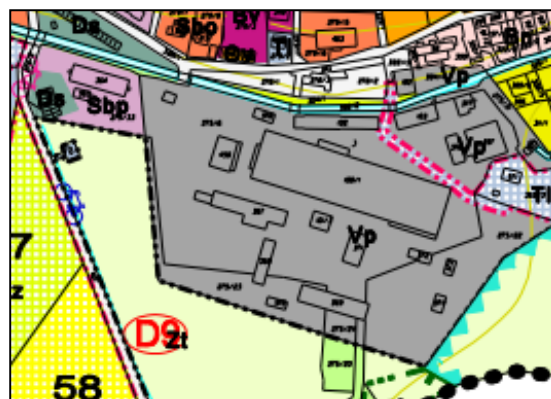
Obec Ktiš (2)



Zdroj: ÚP Ktiš (2010), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Křížovice u Ktiše (ORP Prachatice)
Počet obyvatel sídla	0 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 10 000 m ² (střední brownfield)
Počet opuštěných budov	3
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádná
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Jindra Václav
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	nevyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	nevyhovující
Řešeno v ÚPD	ano

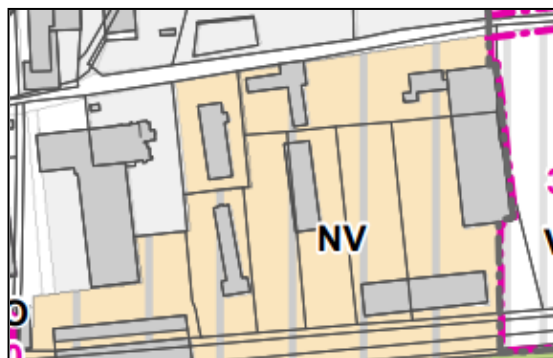
Obec Lenora



Zdroj: ÚP Lenora, právní stav po Změně č. 3 (2015), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Lenora (ORP Prachatice)
Počet obyvatel sídla	605(k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 44 000 m ² (velký brownfield)
Počet opuštěných budov	5
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	průmyslová stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Zdeněk Franc, Václav Kubata
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	výborná
Zabezpečení technickou infrastrukturou	výborné
Řešeno v ÚPD	ne

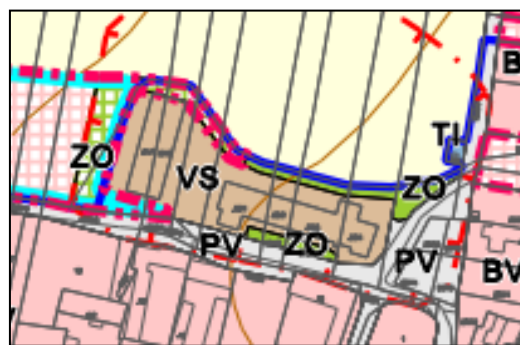
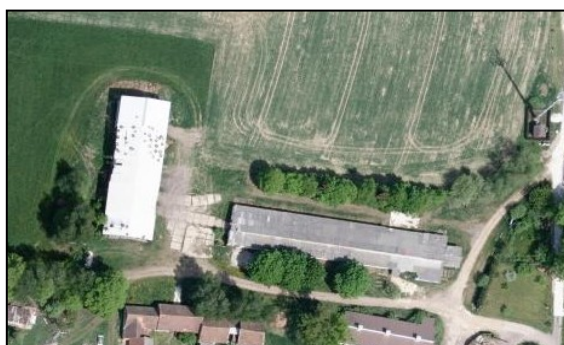
Obec Lhenice



Zdroj: ÚP Lhenice (2015), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Lhenice (ORP Prachatice)
Počet obyvatel sídla	1 314 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 20 000 m ² (střední breonfield)
Počet opuštěných budov	7
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	začínající
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	vyhovující
Vlastnické poměry	Městys Lhenice
Poloha vůči obci	centrální část zastavěného území
Dopravní dostupnost	výborná
Zabezpečení technickou infrastrukturou	výborné
Řešeno v ÚPD	ne

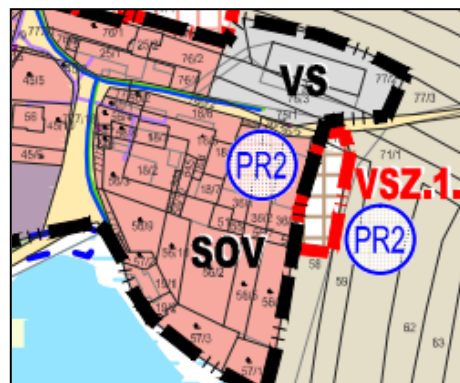
Obec Libín



Zdroj: ÚP Libín (2017), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Slavošovice u Lišova (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	78 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 319 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	2
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	vyhovující
Vlastnické poměry	Herda Jan, Herda Jiří, Herda Václav, Pešlová Anna, Radouchová Stanislava
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ne

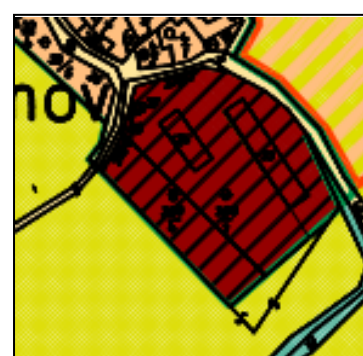
Obec Lišov



Zdroj: ÚP Lišov (2017), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Vlkovice (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	82 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 2 400 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	4
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Kovář Václav, Janoušková Martina, Klufová Růžena, Státní pozemkový úřad
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ano

Obec Pěčnov



Zdroj: ÚP Pěčnov (2008), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Pěčnov (ORP Prachatice)
Počet obyvatel sídla	125 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 6 350 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	2
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Lád Ladislav, Obec Pěčnov
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	nevyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ne

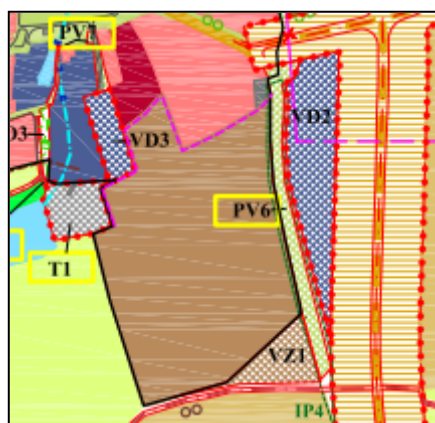
Obec Radošovice



Zdroj: letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Tupesy (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	42 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 4 500 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	1
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Interholc Petr, Interholcová Lenka
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území obce
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	nezjištěno

Obec Strážkovice



Zdroj: ÚP Strážkovice (2009), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Strážkovice (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	357 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 1 650 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	3
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	ZETA-NOVA Strážkovice s.r.o.
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	výborná
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ne

Obec Vrábče

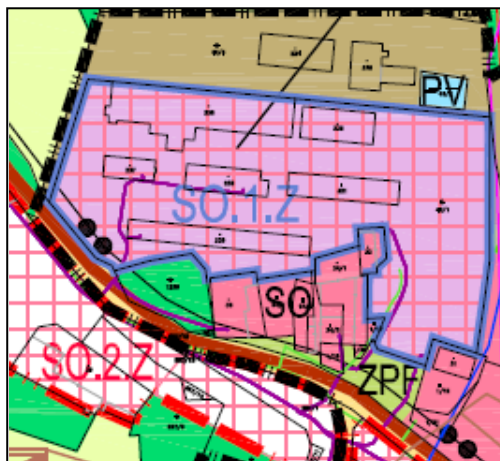


Zdroj: ÚP Vrábče (2016), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě

Katastrální území	Vrábče (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	190 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 5 339 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	4
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Zemědělské družstvo Dynín Šturma František
Poloha vůči obci	mimo zastavěné území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Technická infrastruktura	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ne

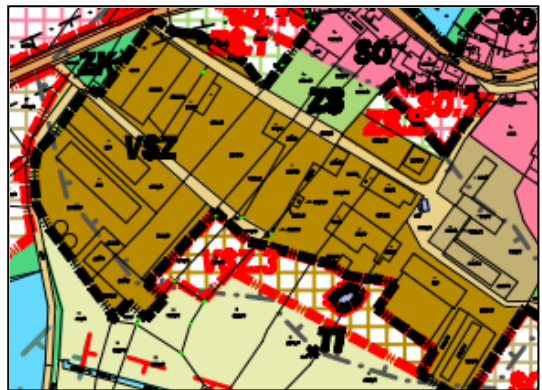
Obec Zbytiny



Zdroj: ÚP Zbytiny po změně č. 1 2017), (letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Zbytiny (ORP Prachatice)
Počet obyvatel sídla	187 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 17 200 m ² (střední brownfield)
Počet opuštěných budov	7
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	vyhovující
Vlastnické poměry	ZEFA Volary, s.r.o.
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	výborná
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ne

Obec Zvíkov (1)



Zdroj: ÚP Zvíkov (2010), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Zvíkov u Lišova (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	226 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 4 600 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	3
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Jihočeský Beteiligungs-Verwaltungs & Handels s.r.o.,
Poloha vůči obci	okrajová část zastavěného území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	vyhovující
Řešeno v ÚPD	ano

Obec Zvíkov (2)



Zdroj: ÚP Zvíkov (2010), letecký snímek: mapy.cz (2018), foto: Marhounová (2018)

Informace o lokalitě	
Katastrální území	Zvíkov u Lišova (ORP České Budějovice)
Počet obyvatel sídla	26 (k 26. 3. 2011 dle dat ze SLDB 2011)
Rozloha	cca 1 576 m ² (malý brownfield)
Počet opuštěných budov	2
Počet revitalizovaných budov	0
Rozsah revitalizace	žádný
Původní využití	zemědělská stavba
Nové využití	žádné
Stavební technický stav	nevyhovující
Vlastnické poměry	Šulda Josef
Poloha vůči obci	mimo urbanizované území
Dopravní dostupnost	vyhovující
Zabezpečení technickou infrastrukturou	nevyhovující
Řešeno v ÚPD	ano

Příloha č. 6: Otázky rozhovorů

Zástupci veřejného sektoru – starostové	<ul style="list-style-type: none">- Jaký je záměr obce s využitím této parcely?- Jaká je dle Vašeho názoru největší překážka pro nalezení nového využití této budovy?- Myslíte si, že potenciální projekt bude možné realizovat bez získání finančních prostředků z odpovídajících dotačních titulů?- Jako starosta/ka obce jste nějak v kontaktu s majitelem tohoto objektu? Komunikujete nějak s nimi?- Existuje nějaká šance pro společné jednání, pro společnou komunikaci ohledně problematiky tohoto objektu?- Mátě nějaké podněty od místních lidí pro využitelnost tohoto prostoru?- Dal by se tento prostor nějak vhodně využít pro potřeby obce?- Jak dlouho jste starostou obce?
Zástupci soukromého sektoru – majitelé pozemku	<ul style="list-style-type: none">- Jak dlouho jste vlastníkem tohoto/těchto pozemků?- Jak vznikl Váš vlastnický vztah? Koupil jste tyto pozemky či se jedná např. o dědictví?- Proč jste ho koupil?- Jaké využití plánujete?- Jaká je dle Vašeho názoru největší překážka pro nalezení nového využití vlastněného brownfieldu?- V jaké fázi je příprava revitalizace brownfields v majetku (úvaha, platné stavební povolení, zpracovaná studie proveditelnosti atd.?)- V jakém časovém horizontu uvažujete o zahájení stavebních prací?- Uvažujete o využití dotačního programu na řešení existujících brownfields? Či jaké plánujete financování?- Myslíte si, že Váš potenciální projekt bude možné realizovat bez získání finančních prostředků z odpovídajících dotačních titulů?- Jak byste řešil/a nedostatek prostředků na projekt?- Jakou pomoc byste jako vlastník uvítal?
Zástupci soukromého sektoru – majitelé revitalizovaných brownfields	<ul style="list-style-type: none">- Žijete tady v obci?- Jak dlouho jste vlastníkem tohoto/těchto pozemků?- Jak dlouho jste byl vlastníkem, než jste objekt opravil?- Jak vznikl Váš vlastnický vztah? Koupil jste tyto pozemky či se jedná např. o dědictví?- Jak dlouho byla Vaše nemovitost nevyužívaná?- Měl jste jasnou vizi, jak objekt opravit či existovalo více variant?- Domlouval jste se nějak s místním úřadem před samotnou revitalizací ohledně např. potřeby obce atd.?- Došlo k nějakému problému ze strany obce, když jste se rozhodl pro tento záměr či se vám dostalo podpory a pomoci?- Jaká byla dle Vašeho názoru největší překážka přestavby?- Jak dlouho samotná přestavba trvala?- Od koho a jakou pomoc byste tenkrát jako vlastník brownfieldu uvítal?- Jak probíhalo financování tohoto projektu? Byly všechny finanční prostředky vlastní či jste čerpal nějakou dotaci?- Doporučil byste vlastníkům obdobných nemovitostí také zrealizovat revitalizaci nemovitosti? Či už byste do toho znovu nešel?