

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2025

Hanka Křesinová

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Identifikace brownfields ve vybraném regionu
Bakalářská práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2024/2025

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Hanka Křesinová**
Osobní číslo: **E22355**
Studijní program: **B0488A050001 Hospodářská politika a veřejná správa**
Specializace: **Veřejná ekonomika a správa**
Téma práce: **Identifikace brownfields ve vybraném regionu**
Zadávací katedra: **Ústav správních a sociálních věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je identifikovat brownfields ve vybraném regionu v zázemí hlavního města Prahy. Bude provedeno mapování brownfields ve vybraném regionu, jejich katalogizace na základě zvolených ukazatelů a následně navržen způsob podpory jejich dalšího využití ze strany samosprávy.

Osnova:

- Rešerše odborné literatury, stanovení cílů práce.
- Management rozvoje měst a obcí.
- Brownfields.
- Mapování brownfields ve vybraném regionu a jejich katalogizace na základě zvolených ukazatelů.
- Návrhy možného využití vybraného brownfieldu, vč. návrhu jeho využití a způsobu financování.
- Formulace závěrů.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**
Rozsah grafických prací: **-**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

- BERGATT JACKSON, J. Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005.
- KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.
- OKAMURA, O. Město pro každého: manuál urbanisty začátečníka. V Praze: Labyrint, 2020. ISBN 978-80-86803-67-8.
- RANDOLPH, J. Environmental land use planning and management: creating sustainable communities, watersheds, and ecosystems. 2nd ed. Washington: Island Press, 2012. ISBN 978-1-59726-730-4.
- ŠILHÁNKOVÁ, V. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.
- TUREČKOVÁ, K. Brownfieldy jako výzva pro veřejný sektor. Průhonice: Professional Publishing, 2023. ISBN 978-80-88260-64-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Martin Maštálka, Ph.D.**
Ústav správních a sociálních věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2024**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2025**

Prohlašuji:

Práci s názvem Identifikace brownfields ve vybraném regionu jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 29. dubna 2025

Hanka Křesinová v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Chtěla bych poděkovat svému vedoucímu práce Ing. Martinovi Maštálkovi, Ph.D., který mi pomáhal v průběhu celého zpracování. Dále bych chtěla poděkovat své rodině za podporu.

ANOTACE

Cílem bakalářské práce je identifikace brownfields ve vybraném regionu v zázemí hlavního města Prahy. Teoretická část se zaměřuje na vymezení managementu rozvoje měst a obcí, plánování místního a regionálního rozvoje a problematiku brownfields. V praktické části je provedeno vlastní mapování brownfieldů ve vybraném regionu a jejich katalogizace podle zvolených ukazatelů. Na základě těchto zjištění bylo následně podrobně analyzováno sedm vybraných objektů. Pro každý z nich byla zpracována podrobná dokumentace zahrnující fotodokumentaci, mapové podklady a návrhy možných přístupů k jejich revitalizaci. Součástí praktické části bylo rovněž vyhodnocení potenciálních kontaminací a klasifikace brownfieldů podle jejich původního způsobu využití.

KLÍČOVÁ SLOVA

brownfieldy, regenerace, revitalizace, region, identifikace

TITLE

Identification of Brownfields in a Selected Region

ANNOTATION

The aim of this bachelor's thesis is to identify brownfields in a selected region within the hinterland of the capital city, Prague. The theoretical part focuses on defining urban and municipal development management, local and regional development planning, and the issue of brownfields. In the practical part, original mapping of brownfields in the selected region was carried out, followed by their cataloguing based on chosen indicators. Based on the findings, seven selected sites were subsequently analysed in detail. For each site, detailed documentation was prepared, including photographic records, materials, and proposals for possible approaches to their revitalization. The practical part also included an assessment of potential contamination and classification of brownfields according to their original use.

KEYWORDS

brownfields, regeneration, revitalization, region, identification

OBSAH

SEZNAM TABULEK	9
SEZNAM OBRÁZKŮ	9
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK	11
ÚVOD	12
1 Management rozvoje měst a obcí	13
1.1 Postavení obcí v systému veřejné správy ČR	13
2 Plánování místního a regionálního rozvoje	17
2.1 Strategické plánování	17
2.2 Územní plánování	20
2.3 Finanční plánování	21
2.4 Struktura měst	21
2.5 Negativní dopady měst	23
3 Problematika brownfields	25
3.1 Definice brownfieldů	25
3.2 Historie a vývoj brownfield	26
3.3 Dělení a typy brownfield	27
3.4 Pojmy	29
3.5 Subjekty zabývající se regenerací brownfieldů	30
3.6 Možnosti financování regenerace brownfieldů	33
4 Mapování brownfields ve vybraném území	35
4.1 Metodika výzkumu	35
4.2 Identifikace území	36
4.3 Formuláře s konkrétními brownfields	42
4.4 Shrnutí	60
ZÁVĚR	64
POUŽITÁ LITERATURA	66

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vytvořený formulář pro lokalizaci brownfieldů	38
Tabulka 2: Identifikované brownfieldy v regionu Milevsko	41
Tabulka 3: Formulář brownfieldu v obci Kostelec nad Vltavou.....	43
Tabulka 4: Formulář brownfieldu v obci Milevsko	45
Tabulka 5: Formulář brownfieldu v obci Chyšky	48
Tabulka 6: Formulář brownfieldu v obci Kovářov	50
Tabulka 7: Formulář brownfieldu v obci Kovářov	53
Tabulka 8: Formulář brownfieldu v obci Milevsko	55
Tabulka 9: Formulář brownfieldu v obci Přeborov.....	58

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Vymezení metropolí, aglomerací, regionálních center vyššího řádu a hospodářsky a sociálně ohrožených území pro účely SRR.....	36
Obrázek 2: Regionální vazby ORP Milevsko na základě celkové vyjížďky do školy a do zaměstnání	37
Obrázek 3: Umístění ORP Milevsko v Jihočeském kraji.....	39
Obrázek 4: Mapa ORP Milevsko	40
Obrázek 5: Identifikované brownfieldy zanesené do mapy	42
Obrázek 6: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kostelec nad Vltavou	44
Obrázek 7: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kostelec nad Vltavou	44
Obrázek 8: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Kostelec nad Vltavou	44
Obrázek 9: Snímek z územního plánu objektu v obci Kostelec nad Vltavou	44
Obrázek 10: Umístění obce Kostelec nad Vltavou na mapě.....	44
Obrázek 11: Umístění objektu v obci Kostelec nad Vltavou	44
Obrázek 12: Ortofotomapa objektu.....	45
Obrázek 13: Fotodokumentace brownfieldu v obci Milevsko – Klisín	46
Obrázek 14: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Milevsko – Klisín.....	46
Obrázek 15: Snímek z územního plánu objektu v obci Milevsko – Klisín.....	46
Obrázek 16: Umístění obce Milevsko – Klisín na mapě.....	47
Obrázek 17: Umístění objektu v obci Milevsko – Klisín.....	47
Obrázek 18: Ortofotomapa objektu.....	47
Obrázek 19: Fotodokumentace brownfieldu v obci Chyšky.....	49

Obrázek 20: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Chyšky.....	49
Obrázek 21: Snímek z územního plánu objektu v obci Chyšky	49
Obrázek 22: Umístění obce Chyšky na mapě	49
Obrázek 23: Umístění objektu v obci Chyšky	49
Obrázek 24: Ortofotomapa objektu.....	50
Obrázek 25: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kovářov – Řenkov.....	51
Obrázek 26: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kovářov – Řenkov.....	51
Obrázek 27: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Kovářov – Řenkov	51
Obrázek 28: Snímek z územního plánu objektu v obci Kovářov – Řenkov	51
Obrázek 29: Umístění obce Kovářov – Řenkov na mapě	52
Obrázek 30: Umístění objektu v obci Kovářov – Řenkov	52
Obrázek 31: Ortofotomapa objektu.....	52
Obrázek 32: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kovářov – Řenkov.....	54
Obrázek 33: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kovářov – Řenkov.....	54
Obrázek 34: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Kovářov – Řenkov	54
Obrázek 35: Snímek z územního plánu objektu v obci Kovářov – Řenkov	54
Obrázek 36: Umístění obce Kovářov – Řenkov na mapě	54
Obrázek 37: Umístění objektu v obci Kovářov – Řenkov	54
Obrázek 38: Ortofotomapa objektu.....	55
Obrázek 39: Fotodokumentace brownfieldu v obci Milevsko.....	56
Obrázek 40: Fotodokumentace brownfieldu v obci Milevsko.....	56
Obrázek 41: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Milevsko.....	56
Obrázek 42: Snímek z územního plánu objektu v obci Milevsko.....	56
Obrázek 43: Umístění obce Milevsko na mapě	57
Obrázek 44: Umístění objektu v obci Milevsko.....	57
Obrázek 45: Ortofotomapa objektu.....	57
Obrázek 46: Fotodokumentace brownfieldu v obci Přeborov	59
Obrázek 47: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Přeborov	59
Obrázek 48: Snímek z územního plánu objektu v obci Přeborov	59
Obrázek 49: Umístění obce Přeborov na mapě	59
Obrázek 50: Umístění objektu v obci Přeborov	59
Obrázek 51: Ortofotomapa objektu.....	60
Obrázek 52: Rozdělení brownfieldů podle původního využití	61
Obrázek 53: Staré ekologické zátěže z identifikovaných brownfieldů	62

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

PPP – Public Private Partnership

ORP – Obec s rozšířenou působností

NPO – Nezisková organizace

SRR – Strategie rozvoje regionu

D3 – Dálnice D3

D4 – Dálnice D4

GPS – Global Positioning System

PCB – Polychlorované bifenylly

ÚVOD

Cílem této bakalářské práce je identifikace brownfields ve vybraném regionu v zázemí hlavního města Prahy. Součástí práce je mapování těchto brownfields, jejich katalogizace podle zvolených ukazatelů a následný návrh možností podpory jejich dalšího využití ze strany samosprávy.

Tato práce se bude dělit na část teoretickou a praktickou. V teoretické části bude vysvětleno, jak funguje management rozvoje měst a obcí. Jaké mají obce postavení v systému veřejné správy České republiky, struktura organizace obce a její působnost. Dále bude vysvětleno plánování místního a regionálního rozvoje. To se dělí na strategické plánování, územní plánování a finanční plánování. Projednána bude také důležitost občanské participace, struktura města a jeho negativní dopady. Na konci teoretické části bude řešena problematika brownfields, jeho definice, vývoj a historie. Budou vysvětleny pojmy související se touto problematikou například revitalizace, rekultivace nebo sanace. Také budou popsány jednotlivé typy, dělení brownfieldů a možnosti financování jejich regenerace.

Druhá část se bude zaměřovat na mapování brownfieldů ve vybraném regionu. Konkrétní region bude identifikován z hospodářsky a sociálně ohrožených území ve Strategii regionálního rozvoje 2021+. O zvoleném regionu budou shromážděny informace, jako je počet obcí, které se v něm nacházejí. Dále bude uvedeno, v jakém okrese region leží a jaké je nejvýznamnější využití území. Zjistí se také, na jakých pozemních komunikacích se region nachází a zda jím prochází železniční trať. Poté budou analyzovány databáze brownfieldů, podle kterých budou vytvořeny vlastní formuláře sloužící k lokalizaci brownfields a soupis zásadních informací o nich.

Následně bude probíhat lokalizace brownfieldů, během níž bude pořízena fotodokumentace jednotlivých objektů. Po evidenci lokalizovaných brownfieldů a zanesení do mapy budou některé z nich vybrány pro detailnější rozbor. Do formulářů budou zvoleny objekty z jednotlivých typů původního využití na základě jejich největší rozlohy. U jednotlivých formulářů budou snímky z katastru nemovitostí a územního plánu, fotodokumentace, mapa s polohou obce, mapa s umístěním objektu v obci a ortofotomapa. Dále proběhne identifikace kontaminovaných lokalit a roztřídění dle původního využití, které budou zaneseny do map. Následně budou poskytnuty návrhy, jak může samospráva podpořit další využití těchto objektů.

1 Management rozvoje měst a obcí

Management rozvoje měst a obcí řídí rozvojové projekty měst a regionů, plánuje strategii pro ekonomický růst, efektivnost, a zároveň podporuje kvalitu životního prostředí a přínos pro obyvatele na místní úrovni (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021).

Jedním z nejvýznamnějších a nejpřínosnějších lidských výtvorů je město, které svým obyvatelům poskytuje vysoce kvalitní prostředí pro život. Města zajišťují přístup ke vzdělání, zdravotní péči a kulturnímu obohacení, což vede nejen ke zlepšení ekonomické úrovně, ale i ke zvýšení kvality vzduchu, vody a půdy. Klíčovým prvkem města jsou jeho obyvatelé a město slouží jako místo jejich setkávání a interakce. Tento systém funguje optimálně, dokud obyvatelé nejsou omezováni ve využívání prostoru v důsledku společenské nerovnosti. S rostoucí velikostí města dochází k přesunu pravomocí na instituce. Přesto je však nezbytné zachovat přímou spolupráci mezi městem a jeho obyvateli při tvorbě městského prostředí. Zapojení veřejnosti je klíčové, přičemž jedním z příkladů jsou povodně, kde je nutná koordinace mezi obyvateli a městskými institucemi pro zajištění efektivního řešení krizové situace (Okamura, 2020).

1.1 Postavení obcí v systému veřejné správy ČR

Veřejná správa je správa veřejných záležitostí, která se dělí na státní správu a samosprávu. Je součástí státní moci výkonné. Státní správa zahrnuje instituce, které jednájí jménem státu a hájí jeho zájmy. Do této kategorie mohou patřit Ministerstvo vnitra, Ministerstvo financí, Ministerstvo zahraničních věcí, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, Generální finanční ředitelství, Česká správa sociálního zabezpečení, Česká národní banka, Český statistický úřad atd. Samospráva zahrnuje organizace, které jednájí svým jménem a hájí své zájmy. Zde spadají obce, kraje, profesní komory a další samosprávné organizace. Profesní komora může být například lékařská, lékárnická, komora architektů nebo komora autorizovaných inženýrů a techniků působících ve výstavbě. Obce jsou nižší územní samosprávné celky, které podléhají kontrole vyšších územních samosprávných celků, tedy krajům. Ty poté zase podléhají kontrole věcně příslušným ministerstvům. Obce mají vlastní majetek, se kterým odpovědně hospodaří. Obce, které přesahují počet tří tisíc obyvatel jsou označovány za města. Orgány obce jsou zastupitelstvo města, starosta, městská rada a obecní úřad (Pomahač a Vidláková, 2002).

1.1.1 Obce a jejich právní postavení

V České republice je zhruba 6258 obcí a hrají nezastupitelnou roli v systému veřejné moci. Právní postavení a úkoly obcí upravuje zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Názvem obce se označují i města, městyse a statutární města. Městys je obec, která je menší než město, ale má určitý historický význam. Statutární města jsou naopak větší než běžná města a mají větší množství obyvatel. V současné době je na území České republiky dvacet šest statutárních měst například Pardubice, České Budějovice, Karlovy Vary, Ústí nad Labem, Jablonec nad Nisou, Ostrava, Hradec Králové nebo Brno. Obce jsou právnické osoby, mají vlastní majetek, se kterým hospodaří a při právních jednáních vystupují vlastním jménem. Jsou tvořeny třemi základními pilíři územím, společenstvím občanů a samosprávou. Každá část území České republiky je součástí území některé obce. Podle zákona obec může vzniknout sloučením dvou nebo více obcí, které spolu sousedí, připojením obce, oddělením části obce nebo zrušením či změnou vojenského území (Mottlová, 2024).

Občané obce jsou všechny fyzické osoby, které mají státní občanství České republiky a mají přihlášený trvalý pobyt v obci. Pokud občané dosáhli věku osmnácti let mohou vykonávat určitá práva. Mohou volit a být voleni do zastupitelstva a hlasovat v referendech. Nahlížet do rozpočtu, závěrečného účtu, usnesení a zápisů z jednání zastupitelstva, usnesení rady, komisí rady, výborů zastupitelstva a pořizovat z nich výpisy. Mohou podávat orgánům obce návrhy a různé připomínky, vyjádřit se k záležitostem, které se projednávají při zasedání zastupitelstva. Také se mohou vyjádřit k návrhu rozpočtu a závěrečnému účtu obce (Kuk, 2022).

1.1.2 Organizační struktura obcí

Městské zastupitelstvo je voleno obyvateli obce v přímých volbách na dobu čtyř let. Obce vytvářejí vyhlášky, které nesmějí být v rozporu s vyššími právními předpisy. Zastupitelstvo musí být zřízeno v každé obci a je jejím nejvyšším orgánem. Počet zastupitelů se odvíjí podle počtu obyvatel v obci a nejméně může být pět a nejvíce padesát pět členů. Pozice zastupitele obce je veřejnou funkcí a zastupitel za ni dostává měsíční odměnu. Mezi jeho práva spadá možnost předkládat návrhy k projednání na zasedáních zastupitelstva nebo rady obce a požadovat od obce informace a materiály týkající se agendy zasedání. Zastupitelstvo se schází podle aktuálních potřeb, ale musí se sejít alespoň jednou za tři měsíce. Při zasedání musí být přítomna nadpoloviční většina všech členů. Zastupitelstvo rozhoduje v oblasti samostatné působnosti obce o rozpočtu, závěrečném účtu, prodeji a nákupu nemovitostí, o vydávání obecně závazných vyhlášek a spolupráci s dalšími obcemi. Vyhlašují místní referenda, zřizuje nebo může zrušit obecní policii. Zřizuje trvalé a dočasné peněžní fondy obce. Mohou vytvářet

výbory, které slouží jako kontrolní a poradní orgány. Jsou povinni vytvořit finanční a kontrolní výbor (Kuk, 2022).

Starosta zastupuje obec navenek a je volen na dobu čtyř let zastupitelstvem z jeho členů. Starosta komunikuje s veřejností o činnosti obce a předává jim důležité informace. Také podepisuje dokumenty jménem obce, které jsou schváleny zastupitelstvem nebo městskou radou. Starosta je zastupován místostarostou, který je také volen zastupitelstvem z řad jeho členů na stejnou dobu let. Starosta zajišťuje fungování obecního úřadu a dohlíží na plnění všech úkolů obce. Dále svolává a řídí zasedání zastupitelstva a rady města. V obcích s větším počtem obyvatel je funkce starosty vykonávána na plný úvazek, v menších obcích pak spíše na částečný úvazek. Při významných událostech může starosta nosit závesný odznak (Starostuj, 2024).

Městská rada je zodpovědná za svou činnost zastupitelstvu města a při jejich jednání rozhoduje v oblasti samostatné působnosti. Přípravuje návrhy pro jednání zastupitelstva a zabezpečuje hospodaření města. Radu města tvoří starosta, místostarosta a další členové rady. Počet členů rady se odvíjí podle velikosti obce, ale nejméně může být pět členů a nejvíce jedenáct. V případě, že má zastupitelstvo méně než patnáct členů, nevzniká rada města. Rada města vydává nařízení obce a určuje kompetence v rámci obecního úřadu. Může vytvářet nebo rušit komise rady obce (Kuk, 2022).

Obecní úřad je tvořen starostou, místostarostou, tajemníkem a dalšími zaměstnanci obecního úřadu. Poskytuje služby občanům a dělí se na jednotlivé odbory či oddělení, například odbor životního prostředí, odbor dopravy, odbor správních činností, odbor majetku a investic nebo odbor finanční. Jeho fungování a řízení zajišťuje starosta města. Velikost obecního úřadu závisí na velikosti obce a v menších obcích má obecní úřad méně agend (Epravo.cz, 2002).

Pomocnými orgány zastupitelstva a rady obce jsou výbory a komise. Výbory jsou kontrolní a poradní orgány, které zřizuje zastupitelstvo. Ze zákona je povinné zřídit finanční a kontrolní výbor. Výbory plní úkoly a činnosti zadané zastupitelstvem. Finanční výbory kontrolují hospodaření s majetkem obce a kontrolní výbory dohlíží na plnění usnesení zastupitelstva nebo rady obce. Každý výbor má vždy za předsedu člena zastupitelstva. Komise mají funkci poradních orgánů rady obce (Rok v obci, 2025).

1.1.3 Působnost obce

Působnost obce definuje oblast a rozsah pravomocí, ve kterých obec činí rozhodnutí. Jedná se o souhrn práv a povinností, které obec vykonává. Dělí se do dvou skupin, a to na působnost

samostatnou a přenesenou. Do samostatné působnosti města patří hlavně činnosti zahrnující její obyvatele. Obce ukládají povinnosti pomocí obecně závazných vyhlášek. Ty upravují činnosti narušující veřejný pořádek, bezpečnost a majetek obyvatel. Stanovují podmínky pro ochranu životního prostředí, pořádání kulturních, veřejných a sportovních akcí. Přenesenou působnost můžeme chápat jako pravomoci, které jinak náleží státu, ale byly delegovány obci. Do této skupiny patří projednávání přestupků, sociální zabezpečení, stavební povolení, zajišťování státní správy ochrany ovzduší a evidence obyvatel. Přenesená působnost je dále členěna do tří stupňů na základní rozsah, rozsah pověřeného obecního úřadu a rozsah obecního úřadu obce s rozšířenou působností (Kučera, 2009).

Pověřený obecní úřad je upravován zákonem č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností. Obecní úřad obce s rozšířenou působností je úřad, který vedle běžné přenesené působnosti vykonává specifické pravomoci, jež mu jsou svěřeny zvláštními zákony, a to v rámci správního obvodu určeného prováděcími právními předpisy. Obce, dostávají příspěvek ze státního rozpočtu na plnění přenesené působnosti. Ministerstvo vnitra a krajský úřad v přenesené působnosti provádějí dohled nad výkonem přenesené působnosti obcí (Turbo, 2025).

2 Plánování místního a regionálního rozvoje

V historii bylo hlavním cílem městského plánování ochrana veřejného zdraví. V devatenáctém století, v důsledku rostoucí urbanizace a znečišťování měst, se začaly využívat nové přístupy. Průmyslová revoluce vedla k nárůstu obyvatelstva, což přineslo řadu urbanizačních problémů. S tím, jak městské oblasti rostly, se plánování stávalo stále složitějším a začalo se více zaměřovat na nové problémy spojené s rozvojem společnosti. Důraz se postupně přesouval k otázkám udržitelnosti, ekologické rovnováhy a zajištění kvalitního života pro obyvatele. Jak se nám město rozrůstá a zvyšuje se i počet jeho obyvatel, musíme zkvalitnit i jeho správu. Tím se nám mění jeho státní správa, ale i samospráva. Plánování místního a regionálního rozvoje se dělí na tři typy, strategické, územní a finanční plánování (Randolph, 2012).

2.1 Strategické plánování

Obce využívají strategické plánování k definování svých rozvojových cílů. Tento dokument, i když není povinný, je právem obecní samosprávy a slouží jako klíčový nástroj při žádostech o dotace a další formy podpory. Jelikož neexistuje závazná forma pro strategický plán, obce si jej mohou přizpůsobit podle svých potřeb. Důležité je, aby strategické plánování bylo v souladu s územním plánováním. Strategické řízení pak představuje prostředek, který obcím pomáhá efektivně dosáhnout stanovených rozvojových cílů (Lukl, 2025).

2.1.1 Strategie a strategické myšlení

Podle Krbové je obtížné pojem strategie přesně vymezit, neboť jeho interpretace se liší podle jednotlivých autorů. Ve své práci uvádí některé z nich: „Collis, Montgomery (1997) nahlíží na strategii jako na způsob, jak vedení vytváří hodnotu pro organizaci/subjekt, Porter (1980) doplňuje, že klíčem k formulaci konkurenční strategie je dát uvedení organizace/subjektu do souvislosti s okolím. Mallya (2007) vnímá strategii jako pravidlo pro rozhodování a jako vzorec určující konkurenční výhodu. Wokoun (2008) uvádí několik základních pojetí strategie, a to jako (i) přirozený výběr, kdy subjekty jsou nuceny se přizpůsobovat tlaku prostředí, (ii) plán, který je výstupem plánování, (iii) posloupnost dílčích kroků s důsledným řízením, (iv) kulturu založenou na zkušenostech, (v) politiku, která je výsledkem vyjednávání zájmových skupin, a (vi) vizi, která formuluje budoucí stav.“ (Krbová, 2016, s. 46).

Strategie může být sestavena teprve po provedení důkladné analýzy, která identifikuje silné a slabé stránky projektu. Poté vybereme, kterou ze strategických variant zvolit. Při volbě strategie jsou rozhodujícími kritérii především vhodnost a přijatelnost. Nejsložitější částí procesu je následná realizace zvolené strategie, která zahrnuje podporu strategického plánování. Je důležité včasné a rámcově informovat pracovníky a občany, kteří se na strategii podílejí. Dále dohlížet na průběh realizace strategie a možné změny podmínek či cílů (Fotr, 2012).

2.1.2 Strategické řízení

Strategické řízení se na začátku využívalo v soukromém sektoru a až později se začaly jeho metody využívat ve veřejném sektoru. Podle přístupu zpracování strategie na základě zapojení veřejnosti, odborníků a představitelů se dělí na expertní způsob, komunitní přístup a smíšený přístup. Expertní způsob se zapojuje především na práci expertních odborníků. Těm, kdo strategii vypracovávají, často chybí znalosti okolí, což může vést k méně propracované návrhové části a nedostatečnému zohlednění potřeb obyvatel. Komunitní přístup se vyznačuje zapojením místních odborníků, kteří pod vedením zkušeného konzultanta strategii vypracovávají. Tento přístup se více soustředí na identifikaci problémů a potřeb obyvatel. Poslední přístup, smíšený, kombinuje spolupráci mezi experty a místní veřejností (Krbová, 2016).

Tvorba strategie musí být objektivní, řeší konkrétní problém a má velký okruh zúčastněných stran. Jednotlivé strategie jsou vytvářeny jako celek a mají stanovený způsob financování. Je hodnocena z několika pohledů, přednostně ze sociálního, environmentálního a ekonomického. Za realizaci vytyčených cílů strategie je zodpovědná určená osoba. Při tvorbě strategie si musíme zodpovědět na tyto otázky. Za jakým účelem je strategie vytvářena? Jaký problém bude strategie řešit a jak? Koho se daná strategie bude týkat a kdo ji bude řešit? Jaké může mít strategie dopady? Jaké bude financování strategie a kdo ji bude financovat? Strategický plán se dělí na části analytickou, návrhovou a implementační, které na sebe navazují (Přichystal a Maštálka, 2025).

2.1.3 Analytická část

Analytická část nám poskytuje přehled o aktuálním stavu obce a je klíčové, aby všechny zúčastněné strany byly s tímto stavem důkladně seznámeny. Tento proces zahrnuje dva typy činností, sběr dat a provedení průzkumů a následné zpracování profilu města či obce. V první části se jedná o shromažďování informací z různých zdrojů a provádění vlastního průzkumu.

Druhá část, zpracování profilu města či obce je souhrn důležitých informací a dat zvolených systémem sloužící pro podklad SWOT analýzy. Analyzovaná data jsou dále tříděna do tří skupin: data o obyvatelstvu, data o ekonomice území a data o území (Šilhánková, 2006).

Jednou z často používaných analytických metod je SWOT analýza, která nám určuje vnitřní silné a slabé stránky organizace a vnější možnosti příležitostí a hrozby. Mezi silné stránky může patřit stabilní vývoj cen, zvyšující se úloha regionálních center ve vývoji regionů, rozvinutá oblast firem zaměřených na řešení ekologických problémů, revitalizace oblastí negativně zasažených lidskou činností. Slabé stránky zahrnují nedostatek finančních zdrojů pro nákup nových technologií, nízká produktivita práce, sociální disparity mezi městskými oblastmi, nerovnoměrné osídlení, nedostatečná podpora rozvoje malých a středních podniků a nedostatečná nabídka služeb ve venkovských oblastech. Příležitosti mohou být ve formě prohlubování domácího trhu, využívání nových informačních technologií, zabraňování environmentálním rizikům, revitalizace vybraných oblastí. Hrozby jsou růst socioekonomických rozdílů, nízká úroveň samostatného financování krajů, nevyvážená věková struktura obyvatel na venkově a absence inovační politiky na regionální úrovni (Wokoun, 2007).

2.1.4 Návrhová část

Návrhová část nám definuje, čeho chce obec ve stanoveném časovém horizontu dosáhnout. Jedná se tedy o představu budoucího směřování obce na základě její historie, územních podmínek a znalosti předchozího vývoje. Tuto představu promítneme do vybraného cíle a naplníme prostřednictvím definovaných opatření. Stanovení cílů by mělo vycházet z vnitřních priorit a potřeb obce. Cíle obce mohou zahrnovat různé oblasti, jako jsou kultura, zlepšení infrastruktury, podpora zaměstnanosti a vzdělávání, rozvoj konceptu chytrého města, udržitelnost a ochrana životního prostředí (Přichystal a Maštálka, 2025).

2.1.5 Implementační část

V implementační části stanovujeme, jak realizovat strategii a uvést ji do praxe. Jejím dalším úkolem je monitoring a pravidelné vyhodnocení zdařilosti strategie. Na monitoring následně navazuje aktualizace plánu. Implementační část by měla být flexibilní a reagovat na případné úpravy ve strategii. Součástí tohoto procesu je i zajištění komunikace, která umožní občanům seznámit se s dokumentem (Svazek obcí Dolního Pootaví, 2019).

2.1.6 Občanská participace

Participaci v oblasti veřejné správy chápeme jako aktivní účast nebo zapojení veřejnosti při rozhodování a plánování. Vzniká nám tak rozsáhlejší samospráva a rozhodovací proces je kvalitnější a efektivnější. Zapojení občanů v rozhodovacích procesech má různé stupně. Začíná informováním, kdy jsou občanům pouze sděleny informace o rozhodnutí. Dále je možnost podání námítky, kterou mohou občané využít v případě nesouhlasu s navrhovaným řešením. Využívá se i možnost zpětné vazby, při které jsou zohledněny připomínky a návrhy občanů. Skutečnou participací je až konzultace, která může mít formu veřejné diskuse nebo setkání. V rámci partnerství mohou obyvatelé napomáhat při hledání řešení problémů. Nejvyšší úroveň participace je přímo přenechání rozhodnutí na veřejnosti, a to místním referendem. Participace se nedá použít ve všech oblastech, protože by tak nahradila funkci zastupitelstva. Je nutné zaměřit se na otázky, které jsou pro obyvatele měst zajímavé a motivují je k aktivní účasti na rozhodovacím procesu. Mezi tato témata mohou patřit zlepšení kvality života, úprava strategického plánu, regenerace městského prostoru, veřejné služby, městská doprava a bezpečnost (Agora Central Europe, 2006).

2.2 Územní plánování

Jednou z hlavních činností samosprávy měst je realizovat veřejný zájem. Město jím dosahuje pomocí územního plánu. Ten představuje budoucí výhled na několik let, tedy v horizontu jedné generace. A konkrétně se snaží směřovat plánování k naplnění určitých cílů a představ města. Určuje, kde budou postaveny budovy státní správy a samosprávy, parky, vzdělávací a kulturní instituce jako jsou základní školy, muzea a přestavba náměstí. Za jeho tvorbou stojí architekti, urbanisté, ekonomové, sociologové, zástupci neziskových organizací a zástupci aktivních občanů. V městském plánování působí dva druhy procesů. Podněty od občanů k městské správě a od samosprávy města k občanům. Snahou je dosáhnout prospěchu obou stranám (Okamura, 2020).

Nástroje územního plánování představují dokumenty, které slouží k realizaci cílů územního plánování. Patří sem, územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady a územní rozhodnutí. Územně plánovací dokumentace vytváří nezbytné podmínky pro rozvoj území a člení se na územní plán velkého územního celku, územní plán obce či města a regulační plán. Tyto dokumenty, po svém schválení, nabývají právní závaznosti pro dané území (Šilhánková, 2006).

Při územním plánování se nám propojuje státní správa a samospráva. Obce si samy rozhodují o pořízení územního plánu a schvalují ho svým zastupitelstvem, ale samotné pořízení uskutečňuje úřad územního plánování obce s rozšířenou působností. Územní plánování se skládá ze tří prvků, územně plánovacích procesů, aktérů územního plánování a územně plánovacích nástrojů. Územně plánovací proces je postup pro pořízení nástrojů územního plánování. Aktéři územního plánování vykonávají v tomto procesu stanovené povinnosti nebo prosazují své soukromé či obecné zájmy (Mottlová, 2024).

2.3 Finanční plánování

Podle Šilhánkové „finanční plánování je prvkem, který vnáší do řízení organizace (např. instituce, podniku nebo města) orientace na finanční cíl, dále pak omezuje finanční riziko. U soukromých subjektů se jeho operabilním finančním cílem stává nejčastěji zisk, u veřejnoprávních subjektů (mezi které řadíme město) je jeho cílem efektivní hospodaření s disponibilními finančními prostředky a veřejný prospěch.“ (Šilhánková, 2006, s. 104).

Jedním z nejčastěji používaných nástrojů finančního plánování je rozpočet obce. Rozpočet představuje finanční plán, který určuje tok hotovosti na daný rok. Každoročně obec sestavuje rozpočet v souladu se svým střednědobým rozpočtovým výhledem. Velké množství obcí se v praxi rozhoduje hospodařit podle pravidel rozpočtového provizoria, což znamená, že rozpočet schvalují až po přijetí zákona o státním rozpočtu pro daný rok. Rozpočet zahrnuje očekávané příjmy, plánované výdaje, tvorbu a využití peněžních fondů a další peněžní operace (Matěj, 2021).

2.4 Struktura měst

Města si v posledních několika letech, prošla značnou proměnou. Na tuto postindustriální etapu mělo vliv několik faktorů, jedním z hlavních je problematika brownfieldů. Ačkoli tento problém vznikl dříve, společnost si ho začala uvědomovat až na konci 70. let 20. století. Nevyužívání těchto ploch vede k tvorbě urbanistických problémů jako je např. suburbanizace. Tím dochází k růst městských oblastí do jejich okolí. Město je proměnlivé a ustavičně se vyvíjí, i tak stále zachovává stabilní prvky své struktury. Zónování města představuje jednotlivé části města, které se odlišují svými funkcemi, doba vzniku a způsob využití. Skládá se z jádra, centrální oblasti, okrajové oblasti a kontaktní oblasti. Jádro vzniklo z historicky původního města, je nejstarší zónou. V současné době představuje celoměstské a historické centrum. Atraktivita lokality centra města zamezuje přítomnosti brownfieldů v této oblasti. Centrum je chráněno kvůli svým vysokým památkovým a historickým hodnotám.

Centrální oblast představuje druhou zónu, která vznikla z předměstské zástavby a výstavby z 19. století. Průmyslový rozvoj vedl k vzniku brownfieldů v této lokalitě. Okrajové oblasti jsou části města, které se nacházejí na jeho periférii, daleko od centra. Navazují na předchozí zónu, často zahrnují kombinaci rezidenční zástavby, průmyslových zón, obchodních oblastí a příměstských oblastí. Jako poslední zónu považujeme kontaktní oblast, která je za administrativními hranicemi města. Brownfieldy, které zde vznikají mají podobu vojenských či zemědělských brownfieldů. Postupem let se nám názory na rozvoj města pozměňovaly. První přístup se soustředil na přeměnu historické struktury města, aby odpovídal rozvoji průmyslu a technologií. Další z názorů, který vzniká v druhé polovině 20. století reflektoval problémy vyplývající z industrializace. Nejčastějšími problémy jsou degradace životního prostředí, nárůst transportu, zvýšení prostorové normy a suburbanizace velkých měst (Šilhánková, 2006).

V průběhu 20. století došlo k významným změnám v městské struktuře. Města se začala členit na centrální oblasti, vnitřní a vnější předměstí a okrajové zóny. Ekonomická centra měst se postupně rozšiřovala směrem k okrajům. Suburbanizace byla podpořena faktory, jako je dostupnost automobilů, dálnic, vyšší mzdy a různé možnosti obchodů a služeb. Zatímco v minulosti byly městské aglomerace monocentrické s jedním dominantním centrem, dnes jsou čím dál více polycentrické, což znamená, že mají více než jedno centrum. Předměstí bylo původně zaměřeno na střední třídu, ale postupem času se podniky a obchody začaly přesouvat z centra na okrajová území. Hlavními důvody byly nižší náklady na pozemky, dopravu a lepší podmínky pro bydlení ve srovnání s centrálními oblastmi měst, které čelí vyšším nákladům, větší kriminalitě a nedostatečné infrastruktuře. Předměstské oblasti tak částečně přebírají roli městskému centru a na okraji vznikají nová centra. S rozvojem předměstí vzniká nutnost vytvořit novou infrastrukturu. Městská centra a předměstí jsou na sebe vzájemně propojena a ovlivňují ekonomický rozvoj kvůli aglomeraci průmyslu (Wagner a kol., 2016).

Města vznikala z různých důvodů, ať už to bylo kvůli obchodu, obraně nebo sloužili jako náboženská či politická centra. Jejich růst byl ze začátku nevíce spojen s industrializací. V současnosti městský růst vykazuje čtyři hlavní kategorie. První je revitalizace starých městských oblastí, druhá konkurence mezi městy, která způsobuje migraci obyvatel a vede k růstu některých měst, zatímco jiná upadají. Třetí formou je přesunutí obyvatel z historického centra na předměstí. Poslední kategorií je hierarchie center a jejich rozdíly mezi velikostí a významem. Urbanizace neboli růst měst, sebou přináší značné nevýhody, které mohou vést až ke vzniku aglomerace. Patří sem zdoluhavé dopravní zácpy a vyšší náklady na dopravu.

Dalším negativním dopadem je ve velkých městech vysoká míra znečištění a hluku (Harvey, 1996).

2.5 Negativní dopady měst

Negativní dopady měst jako jsou smršťující se města nebo suburbanizace mohou vyústit ve vytváření brownfieldů. Města se svou činností snaží vyhnout a zmírnit dopady negativních trendů. Ve smršťujících městech postupně ubývá populace. Města můžeme rozdělit na úspěšná a neúspěšná. V úspěšných městech je kvalitní nabídka vzdělání, spousta pracovních příležitostí, roste zájem o nemovitosti a stavební parcely. U neúspěšných měst je to naopak. Lidé z nich odcházejí nebo v nich přirozeně klesá populace a nevznikají zde žádné nové výstavby ani projekty. Přes stále snižující rozpočet se náklady na údržbu neustále zvyšují. Správa města tak musí dobře plánovat své další kroky a účelně se smršťovat. Město se pokouší řízeně smrstit, aniž by ztratilo svou městskou kvalitu. Jedním z kroků je zajistit dopravní spojení do úspěšných měst a regionů, kam mohou obyvatelé dojíždět za prací a škol, bez potřeby se stěhovat. Některé okrajové části města se uvolňují pro zemědělské využití. Další z navrhovaných variant je odpojení vzdálenějších oblastí od sdílené infrastruktury. To by znamenalo, že jednotlivci by si museli sami financovat většinu svých potřeb. V důsledku toho by mohlo dojít k vytvoření soukromých studní, zakládání komunitních zahrad a zvýšení míry kompostování. Tento přístup by vedl ke zlepšení lokální produkce potravin a posílení soběstačnosti komunit (Okamura, 2020).

Suburbanizace, tedy změna v rozmístění obyvatelstva a přesun střední třídy do zástavby rodinných domů na okraj města. Lidé se přesouvají z důvodu hluku, znečištění, nedostatku soukromí a bezpečí. Důvodem také může být i nedostatek přírody, kdy se ve městě nenachází park nebo je málo zeleně. Suburbanizace přináší řadu negativ jako vysokou spotřebu energie, kdy se nám zvyšuje uhlíková stopa, což má značný ekologický dopad. Také narůstá technická infrastruktura a individuální automobilová doprava. Kvůli dlouhým dopravním kolonám trvá občanům cesta do práce desítky minut. Nová výstavba snižuje prostor pro přírodní krajinu a zemědělské plochy. V kobercové výstavbě vzniká i sociální izolace. Ta se nejčastěji dotýká dětí a důchodců a může vést k osamělosti a depresi (Ouředníček a Temelová, 2008).

Dalším negativním trendem je gentrifikace, proces, při kterém jsou obyvatelé patřící do nižší příjmové skupiny vytlačováni z městského centra. Tento jev postihuje zejména seniory, osoby pobírající invalidní důchod, osoby v jednočlenné rodičovské domácnosti, nezaměstnané a studenty. Snižování dostupnosti městských bytů, které by mohly sloužit těmto skupinám, vede

k prohlubování sociálních nerovností. V důsledku toho dochází k rozdělení města na exkluzivními čtvrti pro ekonomicky silné obyvatelstvo a na ghetta, která obývají osoby s nízkými příjmy. Tento trend je projevem nedostatečné správy měst a přispívá ke zhoršení sociální stability, což následně vede ke zvýšení kriminality. Místo aby se tato situace řešila, dochází k tomu, že bohatší obyvatelé se uzavírají do oplocených rezidenčních komplexů, čímž se izolují od problémů, které v městském prostředí narůstají. Proto se urbanisté přednostně snaží o rovnoměrně rozložené osídlení. Mísení společnosti by zvýšilo pestrost města a byla by poskytnuta více služeb a obchodů se zbožím. Avšak řešení tohoto problému je mimořádně obtížné, neboť neustálý růst nájmu v atraktivních lokalitách stále více vytlačuje obyvatele s nižšími příjmy na okraj města (Okamura, 2020).

Mobilita ve městech je téma, které se dlouhodobě diskutuje a analyzuje. Usnadňuje rychlý přesun obyvatel a zboží ve městech. Veřejná doprava je ekonomicky výhodná a velmi jednoduchá. Cestující se tak mohou snadno dostat do práce a mohou si vybrat, jaký dopravní prostředek využijí. Cestující, kteří bydlí na okraji města, ale nemají dostatek spojů a musí využívat osobní automobilovou dopravu. Pokud však velký počet obyvatel používá osobní automobily, zvyšuje se znečišťování ovzduší, zpomaluje se doprava dlouhými kolonami a zvyšuje se počet dopravních nehod. Pěší doprava, ačkoliv je nejekologičtější formou mobility ve městě, naráží na různé bariéry, mezi které patří především intenzivní dopravní provoz a dlouhé vzdálenosti. Cyklistika představuje další ekologicky nenáročný dopravní prostředek, který by měl být městskou správou aktivně podporován. V některých městech již máme k dispozici cyklistické trasy. Obyvatelé, kteří využívají cyklistickou dopravu, jsou však často limitováni při výběru zaměstnání, které musí hledat v blízkém okolí svého bydliště (Schmeidler, 2010).

Nárůst počtu automobilů vede ke zvýšení dopravních kolon a problémů s nedostatkem parkovacích míst. Automobily, které měly zrychlit a zefektivnit dopravu, se naopak staly její překážkou. Zvětšování silnic a budování parkovišť s sebou nese úbytek zelených ploch a pozemků pro výstavbu nemovitostí. Tento problém nelze vyřešit ani přechodem na elektromobily, protože nedostatek místa zůstává i nadále problémem. Historická centra měst nejsou uzpůsobená na tak hustý provoz, nejsou zde dostatečně široké silnice ani dostatek parkovacích míst. Vzhledem k historickému významu těchto oblastí je rekonstrukce a výstavba podzemních garáží komplikovaná (Okamura, 2020).

3 Problematika brownfields

Problematika brownfieldů se vyskytuje již desítky let a představuje velký problém pro společnost a rozvoj městského prostředí. Tento fenomén se vyskytuje jak ve velkých metropolích, menších městech, tak i na okrajích měst a venkově. Způsob jejich revitalizace se liší podle místa, kde se nacházejí. Ve velkých městech je větší šance na revitalizaci a její financování než ve venkovských oblastech. Nacházejí se většinou v zemích s historicky průmyslovým zázemím. Nejčastěji vznikají z opuštěných vojenských areálů, starých zemědělských budov a továren (Wagner a kol., 2016).

Brownfieldy svou přítomností přináší velké množství problémů. Můžeme je dělit do několika skupin na ekonomické, finanční, územní, ekologické a na sociální aspekty. Ekonomické problémy se hlavně vztahují na ztrátu atraktivity území. Město tak čelí ztrátám, protože potenciální investoři nemají zájem o tyto lokality. To samé platí u návštěvníků města, kdy tím může klesat návštěvnost. Na to navazují finanční problémy, náklady na revitalizaci a odstranění ekologické zátěže mohou být pro rozpočet města příliš vysoké. Také nám tím klesají výnosy z místních poplatků nebo daňová vytiženost. Do územních problémů spadá nedostatečné územní plánování. Velké množství brownfieldů není zahrnuto v územních plánech, a tak je ohrožen rozvoj města. Mezi ekologické problémy patří kontaminace půdy a podzemních vod. Vznikají zde nelegální černé skládky a narušují místní ekosystém. Do sociálních aspektů řadíme ztrátu pracovních míst nebo navýšení kriminality (Kadeřábková a Piecha, 2010).

3.1 Definice brownfieldů

Brownfield má velkou řadu definic, doslovně bychom ho mohli přeložit z angličtiny jako „hnědé pole“. Konkrétně je problém ho identifikovat, protože každá obec, region či stát mohou mít odlišnou definici a způsob určení.

Kadeřábková a Piecha definují brownfield jako „staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty.“ Dále uvádějí, že „obecně lze brownfields označit za komplexy, které ztrácejí či již ztratily své původní funkční využití. Obvykle se nacházejí v blízkosti sídelních útvarů (v centru nebo na okraji, výjimečně i mimo něj), dosahují větší rozlohy (v ČR se systematicky evidovaly areály 2 ha a více) a v převážné míře jsou nositeli ekologické zátěže.“ (Kadeřábková a Piecha, 2010, s. 4).

Šilhánková k tomu dodává, že „vyznačují se neprůhledným majetkoprávním uspořádáním, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a přítomností starých ekologických zátěží. Ty jsou reprezentovány cizorodými, velmi často toxickými látkami, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní a povrchové vody i objekty.“ (Šilhánková, 2006, s. 9).

Podle Turečkové a Nevima není možné jednotně definovat brownfield, protože „jeho vysvětlení se odvíjí od časového, geografického, politického, ekonomického a společenského vnímání daného pojmu. Obecně můžeme brownfield v nejširším možném pojetí charakterizovat jako opuštěný areál (objekt, budovu, prostranství, pozemek), který dříve plnil určitou ekonomickou činnost, která však již byla ukončena a nové využití prozatím u tohoto areálu nebylo nalezeno.“ (Borseková, 2018, s. 240).

3.2 Historie a vývoj brownfield

Brownfieldy mají svou specifickou historii a jejich vývoj se v průběhu let měnil. Ačkoliv v minulosti nebyly pod tímto názvem běžně označovány, opuštěné a nevyužívané plochy byly rozšířené po celém světě, ale často se jim nevěnovala dostatečná pozornost. V devadesátých letech dvacátého století v České republice došlo k privatizaci podniků. Vzniklo tak nespočet opuštěných průmyslových a zemědělských areálů, továren, skladů nebo výrobních budov. Existují však i příklady revitalizace brownfieldů v minulosti. Obvykle se ale jednalo o brownfieldy, které se nacházely v atraktivních lokalitách a umožnili tak další výstavbu. Většinou to nebyly pozemky s ekologickou zátěží, ale spíše objekty, které ztratili své využití z důvodu vývoje technologie a proměn společnosti (Brownfields by CzechInest, 2022).

Z historie je podloženo několik případů revitalizace bývalých vojenských brownfieldů. Již ve starověku byla mezopotámská města jako Babylon, přestavována a modernizována. To samé probíhalo v antickém Římě, kde se nepoužívané vojenské tábory přestavely na městské oblasti. Na přelomu 19. století ztratily vojenské hradby, pevnosti nebo jiné ochranné bariéry svůj význam. Bylo to důsledkem pokroku ve vojenských technologiích. Namísto původních vojenských staveb byly v mnoha městech vybudovány okružní komunikace, nádraží nebo nové městské čtvrti. Tyto přestavby probíhaly v evropských městech jako Paříži nebo Vídni (Šilhánková a kol., 2006).

V České republice byly přestavby brownfieldů v 19. století nejvíce realizovány v Olomouci, Hradci Králové a Praze. Zbourání starých městských hradeb vytvořilo rozsáhlé pozemky v atraktivních lokalitách, z nichž některé byly využity pro výstavbu významných budov, jako je

třeba Národní muzeum v Praze. Kromě revitalizace vojenských brownfieldů došlo v 18. století k přemístění hřbitovů mimo městské zóny, což bylo způsobeno obavami z šíření nemocí. Tato změna vedla k uvolnění dalších cenných pozemků, které byly následně přeměněny na stavební parcely nebo parky (Okamura, 2020).

3.3 Dělení a typy brownfield

Specifické typy brownfieldů:

- **Blackfield:** Jsou to oblasti se silnou ekologickou zátěží, jejichž revitalizace je obtížná kvůli vysokým nákladům, a proto představují nejhorší typ brownfieldu. Nejčastěji mají průmyslový, vojenský nebo těžební původ, mohou to také být i opuštěné nádrže a laboratorní budovy.
- **Greyfield:** Do této kategorie patří opuštěná obchodní centra, kancelářské budovy a další budovy poskytující veřejné služby. Vznikají většinou přesunem obchodních aktivit na výhodnější lokality. Nejsou ekologicky zatíženy, a proto je pro ně snazší najít nové využití bez vysokých nákladů.
- **Bluefield:** Tento typ brownfieldu se většinou nachází v blízkosti vodního zdroje a je s ním spojena i jeho funkce. Můžou to být opuštěné přístavy, hráze, přehrady, nábřeží, mola a rybníky.
- **Goldfield:** Jsou to oblasti, které byly typickým brownfieldem, ale z důvodu externí změny nabyly svou hodnotu a zvýšila se jejich návratnost (Kamila Turečková, 2021).

Kadeřábková a Piecha (2010) dělí brownfieldy podle původu vzniku na:

- Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území: důvodem byla změna orientace českého těžkého průmyslu směrem k automobilovému sektoru a výrobě spotřebního zboží.
- Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst: vznikají v případě, že obec nemá dostatečné finanční prostředky na jejich údržbu a nenalezl se pro ně nový kupec.
- Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty: důvodem jejich vzniku je nedostatečná inventarizace majetku Správy železniční dopravní cesty a Českých drah, kvůli finančním nedostatkům se některé budovy nacházejí ve zchátralém stavu.

- Nevyužívané objekty ozbrojených složek: jedná se o opuštěné budovy, které vznikly v důsledku zrušení vojenských posádek Armády České republiky
- Nevyužívané zemědělské objekty: z důvodu narovnání vlastnických vztahů po rozpadu Československa.
- Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin: problémem je nedostatek finančních prostředků na jejich revitalizaci.

Dále dělí brownfieldy podle financování jejich regenerace na:

- Projekty s nulovou bilancí.
- Projekty s mírnou podporou.
- Nekomerční projekty.
- Nebezpečné projekty.
- Ostatní projekty (Kadeřábková a Piecha, 2010, s. 8-9).

Šilhánková (2006) dělí brownfieldy podle možnosti nového využití na:

- Pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů.
- Pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků.
- Pozemky, pro které nové využití není možné nalézt (Šilhánková, 2006, s.14).

Podle ekologické zátěže:

- S ekologickou zátěží: budovy a objekt u kterých není prokázána ekologická zátěž po vypracování ekologických analýz.
- S předpokládanou ekologickou zátěží: budovy a areály u niž je podezření na ekologickou zátěž, ale ještě není prokázána.
- S existující ekologickou zátěží: u těchto budov a objektů byla již ekologická zátěž prokázána.

Dále jsou děleny podle jejich původní funkce na:

- Vojenské brownfieldy.
- Průmyslové brownfieldy.
- Zemědělské brownfieldy.
- Dopravní brownfieldy.
- Administrativní brownfieldy.
- Rezidenční brownfieldy.

- Těžební a důlní brownfieldy.
- Brownfieldy po bývalé občanské vybavenosti (Šilhánková, 2006).

3.4 Pojmy

S problematikou brownfieldů se pojí pojmy, jako je revitalizace, sanace, rekultivace nebo regenerace.

3.4.1 Revitalizace

Revitalizaci můžeme chápat jako formu stavební úpravy opuštěné nemovitosti nebo kontaminovaného pozemku a snahu najít pro ně nové využití, které bude přínosem pro město. Revitalizací opuštěných lokalit můžeme těmto oblastem najít nové využití, a to například vytvořením parků, zahrad, veřejných prostranství, škol, sportovních a kulturních center. Lze je využít pro výstavbu bytů, rezidenčních komplexů, obchodních center, parkovacích ploch či kancelářských prostor. Tyto oblasti mohou sloužit jako umělecké ateliéry, knihovny, divadla, zelené střechy, galerie a muzea. Mohou to být prostory, kde se pořádají, festivaly, koncerty, kina a jiné veřejné akce. Další možnosti zahrnují zřízení vzdělávacích a technologických institucí nebo využití pro rozvoj infrastruktury (Státní fond podpory investic, 2022).

Problémem revitalizace brownfieldů je, že si investoři pro financování projektů vybírají oblasti, které ještě nebyly zastavěny ani jinak dotčeny. Jedním z hlavních důvodů je že tyto nevyužitá území jsou levnější variantou pro investování, jelikož nemusí být regenerovány. Pomocí úpravy legislativních předpisů a nepřímou intervencí na současném trhu můžeme podpořit obnovu a využívání brownfieldů. Stát může prostřednictvím legislativy zpřísnit proces povolení staveb na neurbanizovaném území. Druhým nástrojem je finanční podpora ve formě dotací. Určit cenu brownfieldu se dá tak, že k ceně za čistý pozemek přičteme náklady na revitalizaci (Kadeřábková a Piecha, 2010).

3.4.2 Sanace

Sanace je proces, kterým se napravují ekologické škody vzniklé lidskou činností na krajině a přírodních oblastech. Ekologická zátěž související s brownfieldy může být kontaminace podzemních a povrchových vod, ovzduší či půdy. Příroda má omezenou schopnost tuto kontaminaci sama vyřešit, a i když je to někdy možné, může to trvat velmi dlouhou dobu. Kontaminace tohoto typu jsou obvykle způsobeny průmyslovými a vojenskými brownfieldy nebo lokalitami, kde dochází k vytváření nelegálních černých skládek. Ekologická zátěž může výrazně ovlivnit územní plánování a výstavbu, i když ne všechny lokality jsou tímto

poškozením zasaženy. Sanace těchto území je velmi obtížná a finančně náročná. V některých případech může být hodnota nemovitosti dokonce záporná, pokud odečteme náklady na odstranění ekologické zátěže. To komplikuje nejen její sanaci, ale i další revitalizaci (Bergatt Jackson, 2005).

3.4.3 Rekultivace

Rekultivace je proces, při kterém je krajina navracena do původního stavu poškozeného technickou nebo těžební činností. Tyto pozemky jsou přeměněny na lesy, louky, pole, přírodní a rekreační oblasti. Při této umělé obnově krajiny se využívá, buď stavební technika nebo hnojení, kypření a další činnosti pro zkvalitnění půdy. V nepoužívaných vytěžených lomech se po napuštění vodou vytvářejí jezera. Důraz je kladen nejen na růst vegetace, ale také na obnovu původního ekosystému (Černá, 2025).

3.4.4 Regenerace

Regenerace je široce komplexní proces, který zahrnuje revitalizaci, stavební obnovu, zlepšení a ochranu životního prostředí, ekonomický růst a funkční začlenění do městského organismu. Zahrnuje sanaci ekologických zátěží, obnovu a modernizaci samotné infrastruktury a budov. Tento proces se snaží o transformaci a obnovu celé oblasti, zlepšit kvalitu života obyvatel a nabídnout nové příležitosti pro podnikatelské účely. Obnova a sanace ekologické kontaminace dané oblasti mohou být spojeny s vysokými náklady (Betgatt Jackson, 2011).

3.5 Subjekty zabývající se regenerací brownfieldů

Regeneraci provádějí tři skupiny subjektů soukromý sektor, veřejný sektor a Public Private Partnership

3.5.1 Soukromý sektor

Při revitalizaci brownfieldů v rámci soukromého sektoru do této skupiny patří vlastník pozemku, investoři nebo soukromé společnosti. Sami tak řídí celý proces revitalizace a musí ho i financovat. Na rozdíl od veřejného sektoru mají obvykle soukromé společnosti dostatek kapitálu k tomu, aby tento proces provedli efektivně a v kratším čase. Tento model nese významná finanční rizika zejména pokud musí společnosti pozemek nejprve koupit nebo pokud trpí oblast ekologickou zátěží, což může znamenat vysoké náklady na sanaci. Navíc mohou být v budovách skryté technické závady a soukromé firmy mají často zájem především o pozemky v atraktivnějších lokalitách, zejména v centru města. V případě silné ekologické zátěže by bylo snadnější využít brownfieldy pro komerční či průmyslové využití,

jelikož nemají tak vysoké a nákladné požadavky na sanaci. Vlastníci mají různé možnosti financování, jako jsou například státní dotace (Bergatt Jackson, 2011).

3.5.2 Veřejný sektor

Z důvodu vysokého počtu brownfieldů nemůže revitalizaci provádět pouze soukromý sektor, ale je tu i nutná podpora od veřejného sektoru. Přístupy k revitalizaci v rámci veřejného sektoru můžeme rozdělit na národní a obecní úroveň. Na národní úrovni se používají nástroje, jako je legislativa nebo celkové teoretické přístupy jako Národní strategie regenerace brownfieldů nebo Strategie regionálního rozvoje 2021 +. Instituce, které se nejvíce podílí na revitalizaci brownfieldů jsou vláda, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, CzechInvest. Na obecní úrovni se pak obce zaměřují na revitalizaci konkrétních brownfieldů, které spadají do jejich správního území. Nástroje využívané veřejným sektorem lze rozdělit do několika kategorií. Finanční, kam spadá finanční podpora a nefinanční, zahrnující identifikaci brownfieldů a jejich zveřejnění v databázích. Dále rozlišujeme přímou podporu, která se vztahuje na konkrétní nemovitosti, a nepřímou podporu, jež spočívá především v šíření informací o dané problematice. Rozlišujeme dobrovolné nástroje, které jsou závislé na svobodném rozhodnutí subjektu a nedobrovolné nástroje, které jsou řízeny legislativními předpisy (Turečková, 2023).

Národní strategie regenerace brownfieldů je dokument, který si klade za cíl najít pro brownfieldy nové ekonomické využití, což povede k rozvoji měst. Dalšími cíli jsou podpora rozvoje trhu s nemovitostmi, efektivní využívání veřejných financí a zlepšení vzhledu obcí a měst. Cílem je také zvýšit atraktivitu těchto projektů pro soukromé investory, zlepšit informovanost veřejnosti o této problematice. Dále je zásadní, aby byla tato problematika zohledněna v politických a strategických dokumentech na státní, regionální a místní úrovni. Národní strategie regenerace brownfieldů se zaměřuje na regeneraci všech typů brownfieldů a snaží se o zapojení všech zainteresovaných stran do této problematiky. Mezi tyto orgány patří Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí, Armáda ČR, Česká inspekce životního prostředí, kraje, obce. Brownfieldy se evidují v Národní databázi brownfieldů. Je v ní zaevidováno přes tři tisíce lokalit, přesto v ní nejsou monitorovány všechny. V těchto lokalitách a nemovitostech je vysoký rozvojový potenciál, jehož realizace však vyžaduje značné investice a prioritní podporu ze strany veřejného sektoru (Ministerstvo průmyslu a obchodu a kol., 2019).

Ministerstvo pro místní rozvoj je jedním z klíčových orgánů, které se snaží o obnovu brownfieldů. Zajišťuje finanční prostředky v podobě dotací pro revitalizaci a vytváří část Národního plánu obnovy, který je podporován fondy z Evropské unie. Úzce spolupracuje s obcemi, jelikož je to místo, kde se tyto lokality nacházejí. Čerpá inspiraci od úspěšných projektů, které již byly realizovány. Dále se podílí na přípravě plánu pro čerpání peněz z OP Spravedlivá transformace a podporuje nové způsoby financování například prostřednictvím Public Private Partnership (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2024).

Obce hrají klíčovou roli při revitalizaci brownfieldů, protože se tato opatření týkají konkrétních lokalit na jejich území. Přesto čelí několika výzvám. Nemají dostatek nástrojů na podporu těchto území. Mohou využívat nástroje územního plánování, přesto se tato metoda ve většině obcí nevyužívá. Správa obce musí zvážit, jakým způsobem bude k brownfieldům přistupovat a jak je efektivně vyřešit. Na začátku je nutné identifikovat všechny brownfieldy na svém území a snažit se zamezit vzniku dalších. Dále stanovit, jak tyto objekty znovu využít, zapojit veřejnost a odstranit ekologickou zátěž (Bergatt Jackson, 2005).

3.5.3 Public Private Partnership

Public Private Partnership je způsob spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem. Je využíván, když veřejný sektor nemá dostatek prostředků. Tento model umožňuje využít soukromé investice, což zajišťuje potřebné financování. Spolupráce může probíhat v různých odvětvích a aplikuje se i při revitalizaci brownfieldů. Výhodou je rozdělení rizik mezi oba sektory. Nezvyšuje se státní dluh a zvyšuje se kvalita výsledku. Na druhou stranu však může být tento přístup dražší a náročnější na přípravu a změny v průběhu realizace mohou být složité a časově náročné (CzechInvest, 2025).

Model PPP je nejčastějším nástrojem při revitalizaci brownfieldů. Tyto právnické osoby se dělí na dva typy, instituce revitalizující konkrétní oblasti a na instituce, které se snaží revitalizovat a rozvíjet různé lokality ve městech. Příklady těchto společností jsou například akciová společnost Brno – Jižní město, Útvar koncepce a rozvoje města Plzeň nebo městské developerské projekty. PPP můžeme aplikovat na místní, regionální i celostátní úrovni (Šilhánková a kol., 2006).

3.6 Možnosti financování regenerace brownfieldů

Financování brownfieldů se může lišit v závislosti na ekonomické atraktivitě. Na prvním místě stojí projekty s nulovou bilancí. Tyto pozemky jsou díky své lokalitě velmi atraktivní, a tak se o ně postará samotný trh. Není potřeba dotace ani pomoc od veřejného sektoru. Další kategorie zahrnuje projekty, které, ačkoliv nejsou v ideálních lokalitách, mohou využít omezenou veřejnou podporu. Poté následují nekomerční projekty, které mají za cíl ochranu životního prostředí, u nichž je potřeba vyšší finanční podpora. Následují ekologicky nebezpečné projekty vyžadující sanaci znečištěných lokalit, které s sebou nesou vysoké náklady. Na závěr jsou ostatní projekty, které se nacházejí na periferii nebo jsou příliš vzdálené od města a v současné době pro ně nejde najít využití (Kadeřábková a Piecha, 2010).

Regeneraci brownfieldů výrazně komplikují ekonomické problémy a náklady na obnovu těchto lokalit přesahují možnosti běžného městského trhu s nemovitostmi. Ekonomické problémy jsou silně propojené s environmentálními, jelikož náklady na financování sanací mohou být velmi vysoké. Je však také důležité zohlednit potenciální přínosy a výnosy z těchto projektů. Jednou z hlavních výzev při regeneraci je nalezení vhodného financování těchto projektů. Jednou z možností, jak získat finance na obnovu, je využít dotace, které jsou k dispozici jak pro soukromé právnické osoby, tak i pro územní samosprávy (Wagner a kol., 2016).

3.6.1 Program NPO brownfieldy

Tento program je určen pro revitalizaci brownfieldů a podporuje jak malé, tak i rozsáhlejší projekty. U malých projektů se dotace vztahují na stavby se starou stavební zátěží, které by měly sloužit k veřejným účelům jako jsou sociální služby, kultura, vzdělávání nebo pro vznik přírodního úložiště uhlíku. Výše dotací pro tyto projekty je od 3 milionů do 30 milionů Kč. Velké projekty se zaměřují na stavební úpravy nebo nástavby existujících objektů na území se starou stavební zátěží pro veřejně prospěšné účely, přičemž dotace mohou dosahovat hodnoty od 30 milionů do 500 milionů Kč. Malé projekty jsou určeny pro územní samosprávné celky a velké projekty pro právnické osoby (Státní fond podpory investic, 2022).

3.6.2 Program regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití

Program, vytvořený Ministerstvem průmyslu a obchodu, má za cíl finančně pomoci obcím a krajům zregenerovat nevyužité lokality. O podporu mohou žádat orgány územní samosprávy s brownfieldy, jejichž revitalizace je především určena pro následné podnikání, nebo projekty, které zahrnují částečnou rekonstrukci či dostavbu budov. Maximální výše dotace na jeden projekt nesmí přesáhnout částku 10 milionů eur (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2022).

3.6.3 Integrovaný regionální operační program 2021–2027

Tento program je řízen Ministerstvem pro místní rozvoj a slouží k podpoře rozvoje obcí a regionů. Do podpory spadá revitalizace měst a obcí, ochrana přírody a obyvatelstva, podpora zelené infrastruktury. Dále se zaměřuje na rozvoj kulturního dědictví a kvalitní zdravotní a sociální služby. Mohou o něj žádat obce, kraje, církevní organizace, státní a veřejné vysoké školy, státní podniky a organizace, veřejné výzkumné instituce nebo organizační složky státu. Tento program se soustředí i na brownfieldy a podporuje revitalizaci opuštěných území, hledá nové využití nevyužívaných ploch a prostor v urbanizovaných oblastech pro vytvoření kvalitních veřejných prostor, parků nebo obnovu historických budov a zámků (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021).

3.6.4 Operační program životní prostředí 2021-2027

OPŽP je spravován Ministerstvem životního prostředí a financován z fondů Evropské unie. Podpora je určena pro projekty v oblasti ochrany životního prostředí, zlepšení kvality ovzduší, efektivní využití obnovitelných zdrojů nebo snížení znečištění. Pro programové období bylo vyhrazeno šedesát jedna miliard korun. Program je určen především pro orgány veřejného sektoru, ale mohou o něj žádat i soukromé právnické osoby. Tento dokument cílí i na podporu regenerace brownfieldů. Žadatelé tak mohou obdržet dotace sloužící k průzkumu rozsahu znečištění a sanaci těchto kontaminovaných oblastí. Podporovány jsou pouze ty projekty, jejichž kontaminaci nezpůsobil příjemce dotace (Operační program životní prostředí, 2025).

4 Mapování brownfields ve vybraném území

Cílem práce je identifikace brownfields ve vybraném regionu v zázemí hlavního města Prahy. Součástí práce je mapování těchto brownfields ve vybraném regionu, jejich katalogizace na základě zvolených ukazatelů a následně navržen způsob podpory jejich dalšího využití ze strany samosprávy.

4.1 Metodika výzkumu

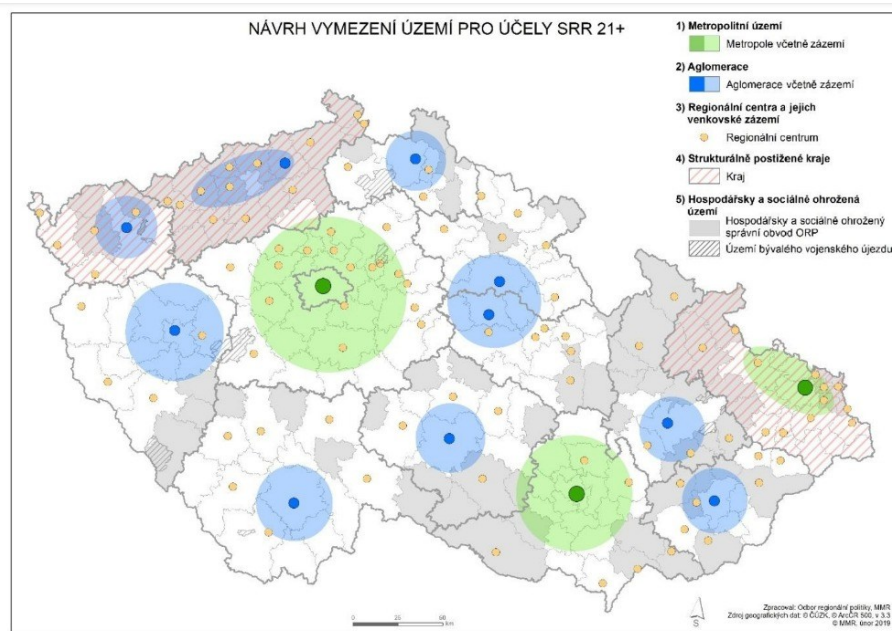
Proto, aby byl naplněn cíl práce, byla zvolena tato metodika výzkumu, která byla rozdělena do několika oblastí. Identifikace území, příprava formuláře, mapování, zjištění informací a zhodnocení. V rámci Strategie regionálního rozvoje 2021+ byla nejprve identifikována hospodářsky a sociálně ohrožená území. Tato území se nacházejí například v Plzeňském kraji, Jihočeském kraji, Kraji Vysočina, Jihomoravském kraji nebo Olomouckém kraji.

Následně byly analyzovány různé dostupné databáze, jako CzechInvest brownfieldy, databáze Investuj pod Ještědem a databáze brownfieldů v Moravskoslezském kraji. Na základě těchto podkladů byl vytvořen vlastní formulář pro lokalizaci brownfieldů. Formulář zahrnuje klíčové informace o jednotlivých lokalitách, jako je typ objektu, jeho předchozí využití, rozloha a přesná poloha. Dále obsahuje údaje o vlastnictví, případné kontaminaci území, technické infrastruktury a vzdálenosti objektu od dálnice a železnice. Tyto informace jsou klíčové při rozhodování investorů, zda regenerovat konkrétní brownfield.

Po lokalizaci v jednotlivých oblastech byly brownfieldy zaevidovány do přehledné tabulky a vizualizovány v mapovém podkladu. Z těchto objektů byly vybrány konkrétní brownfieldy, u nichž byly zjištěny podrobnější informace, které byly následně zaneseny do příslušných formulářů. K těm byly doplněny snímky z územního plánu a katastru nemovitostí. Dále mapy s polohou obce, mapy s umístěním objektu v obci, fotodokumentace a ortofotomapy. V dalším kroku byly identifikovány kontaminované lokality a následně byly brownfieldy roztříděny dle původního i potenciálního budoucího využití.

Hlavním cílem lokalizace je vytvořit podklad pro efektivní revitalizaci těchto lokalit a zároveň poskytnout relevantní data potenciálním investorům. Byly navrženy možné způsoby budoucího využití jednotlivých brownfieldů. Závěrem bylo provedeno zhodnocení dopadů plánovaných revitalizací na regionální rozvoj v dotčených územích.

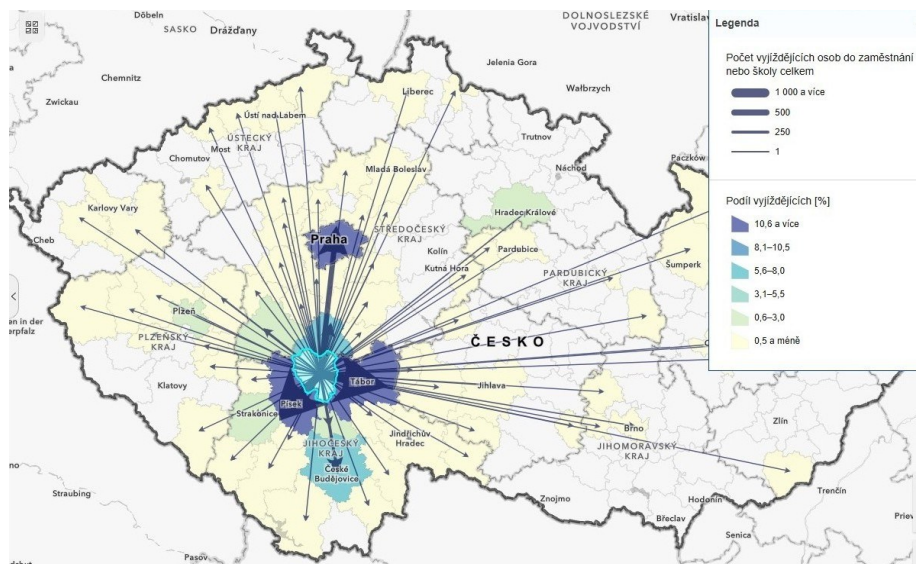
4.2 Identifikace území



Obrázek 1: Vymezení metropolí, aglomerací, regionálních center vyššího řádu a hospodářsky a sociálně ohrožených území pro účely SRR

Zdroje: (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021, str. 8)

Jelikož se v hlavním městě Praze ani ve Středočeském kraji nenachází žádné hospodářsky a sociálně ohrožené území, bylo zvoleno území, které je mimo Prahu a Středočeský kraj, a to ORP Milevsko. Porovnáním severní a jižní části tohoto regionu je severní část charakteristická roztržitěnou sídelní strukturou. Tyto oblasti mají větší problémy s technickou infrastrukturou a veřejnou dopravou. Z tohoto důvodu byla pro lokalizaci vybrána oblast v regionu Milevsko, severně nad silnicí I/19 a na obec Milevsko.



Obrázek 2: Regionální vazby ORP Milevsko na základě celkové vyjížděky do školy a do zaměstnání

Zdroj: (Český statistický úřad, 2021)

Tento obrázek ukazuje sílu regionálních vazeb ORP Milevsko, kde kromě sousedních ORP Tábor a Písek je hlavním směrem migrace Praha. ORP Milevsko tak lze z regionálně-geografického pohledu považovat za širší zázemí Hlavního města Prahy. Zároveň se jedná o území ohrožené hospodářským a sociálním vyloučením dle Strategie regionálního rozvoje 2021+.

Na základě podkladů z databází CzechInvest brownfieldy, databáze Investuj pod Ještědem a databáze brownfieldů v Moravskoslezském kraji byl vytvořen vlastní formulář pro lokalizaci brownfieldů. Formulář zahrnuje informace o adrese, okrese, typu objektu, jeho předchozím využití, katastrálním území, parcelním čísle, rozloze a GPS souřadnicích, počtu objektů a typu lokality. Dále obsahuje údaje o vlastnictví, zda je ve vlastnictví státu, soukromém vlastnictví nebo ve vlastnictví samosprávy. Součástí formuláře jsou také informace o případné kontaminaci území, technické infrastruktuře, vzdálenosti objektu od dálnice a železnice, odkanalizování a napojení na vodovodní síť (CzechInvest, 2025; Agentura regionálního rozvoje, 2025; Hass, 2025).

Tabulka 1: Vytvořený formulář pro lokalizaci brownfieldů

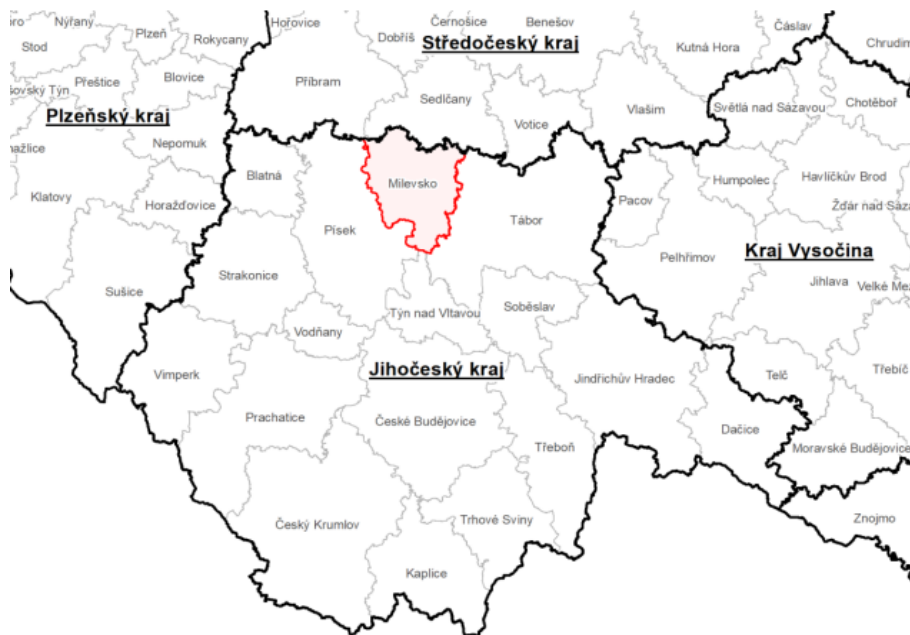
Kraj		Okres	
Obec			
Adresa			
Katastrální území		Parcelní číslo	
Souřadnice GPS		Rozloha (m²)	
Počet objektů		Kontaminovaná lokalita	
Vlastnictví		Počet vlastníků	
Popis objektu		Předchozí využití	
Typ lokality			
Technická infrastruktura			
Plocha			
Odkanalizování		Vodovod	
Dálnice		Železnice	

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (CzechInvest, 2025; Agentura regionálního rozvoje, 2025; Hass, 2025)

Pomocí formuláře byly identifikovány konkrétní brownfieldy. Byly kontaktovány obecní úřady v Milevsku a Kovářově, kde byly poskytnuty informace o existenci brownfieldů v těchto obcích. Poskytnuty byly například informace o budovách patřících k Milevskému klášteru nebo bývalé obalovně živičných směsí v Přeborově. Následoval terénní průzkum za účelem lokalizace brownfieldů.

Lokalizace probíhala 8. března a 16. března v odpoledních hodinách. V prvním dni se prozkoumávala severní oblast a ve druhém obec Milevsko. Podařilo se identifikovat celkem 31 těchto objektů, které se zaevidovaly do tabulky se základními informacemi a zakreslila do mapy. Dvacet osm těchto objektů je v soukromém vlastnictví, dva ve státním vlastnictví a jeden ve vlastnictví samosprávy. Nejvíce se jich nachází v obci Kovářov. Dále bylo vybráno sedm objektů k podrobnějšímu průzkumu na základě vlastního formuláře. Z každé kategorie

původního využití se vybral objekt s největší rozlohou v metrech čtverečních a dvě stavby s kulturní hodnotou.



Obrázek 3: Umístění ORP Milevsko v Jihočeském kraji

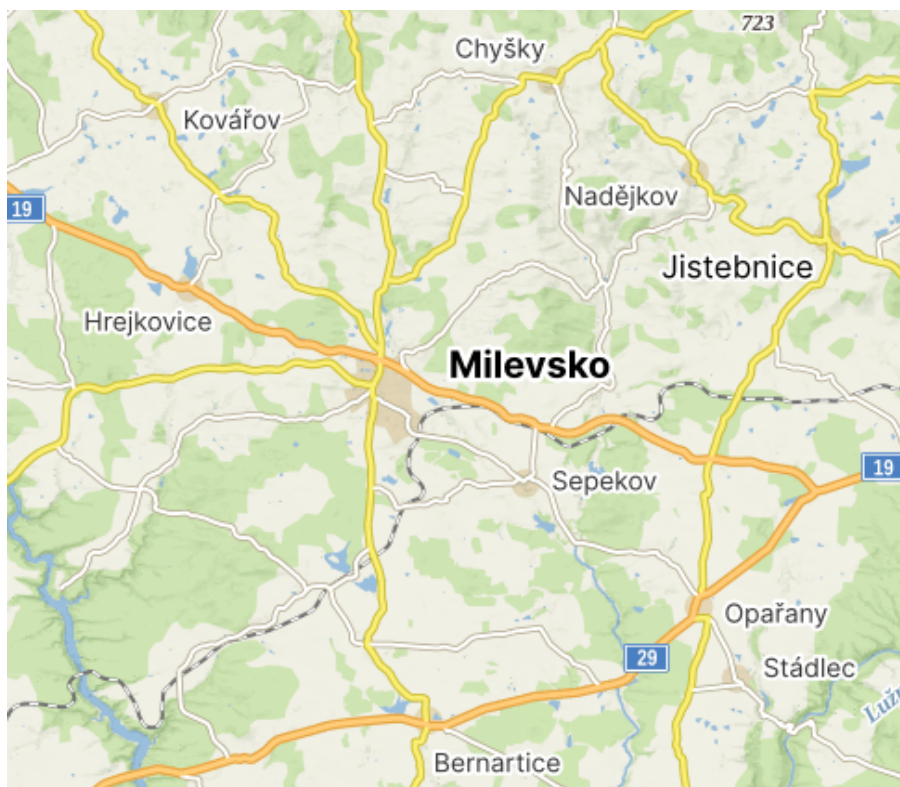
Zdroje: (Šímová, 2020, str. 6)

Správní obvod obce s rozšířenou působností Milevsko tvoří 26 obcí, nejčastěji se jedná o malé obce do 500 obyvatel. Ve většině z nich dochází k postupnému úbytku obyvatelstva. Z pohledu dopravní infrastruktury leží ORP Milevsko na trase silnice I/19 a I/29. Celý region má zároveň dobrou dostupnost dálniční sítě, dálnic D3 a D4. Územím dále vede celostátní železniční trať č. 201 (Písek – Tábor), která prochází obcemi Jetětice, Stehlovice, Branice, Okrouhlá, Milevsko, Sepekov a Božetice. Město Milevsko, které se nachází ve středu ORP, má více než osm tisíc obyvatel a díky svému umístění je dobře dopravně dostupné pro okolní obce. Vzhledem k rozloze a populační velikosti města nedochází k významnějším projevům suburbanizace vůči okolním obcím, proto je nelze považovat za přímé zázemí města (Šímová, 2020).

Mezi další významná centra v tomto ORP patří Kovářov, Chyšky, Sepekov a Bernartice. Z hlediska využití území převažuje zemědělská půda, následovaná lesními porosty. V jihovýchodní části území dominují rozsáhlé plochy zemědělské orné půdy. Nejvyšší zastoupení lesních porostů je evidováno v západní části správního obvodu a dále ve střední části regionu. V ORP Milevsko se nachází několik chráněných přírodních oblastí, včetně evropsky významných lokalit, přírodního parku Jistebnická vrchovina a přírodních památek,

jako jsou Sobědražský prales, Lom skalka u Sepekova, Bachmač nebo Rukávečská obora. Území náleží do povodí řeky Vltavy, přičemž jeho nejvýznamnějším vodním dílem je vodní nádrž Orlík. Zastavěná území obcí v blízkosti Vltavy se nacházejí v záplavovém území. Na území ORP Milevsko se nachází provozovaná skládka komunálního odpadu v katastrálním území Jenišovice. Dále je zde evidována již rekultivovaná, bývalá skládka v Bernarticích (Šímová, 2020).

Z ekonomického hlediska dochází dlouhodobě k růstu registrovaných podnikatelských subjektů a postupnému snižování míry nezaměstnanosti. I přesto zůstává nezaměstnanost v rámci ORP Milevsko ve srovnání s ostatními správními obvody v Jihočeském kraji relativně vysoká. V převážné většině obcí dochází v dlouhodobém horizontu k nárůstu bytového fondu. Tento trend však není provázen odpovídajícím růstem počtu obyvatel. Výsledkem je snižující se míra obsazenosti bytových jednotek a rostoucí podíl nevyužívaných bytů (Šímová, 2020).



Obrázek 4: Mapa ORP Milevsko

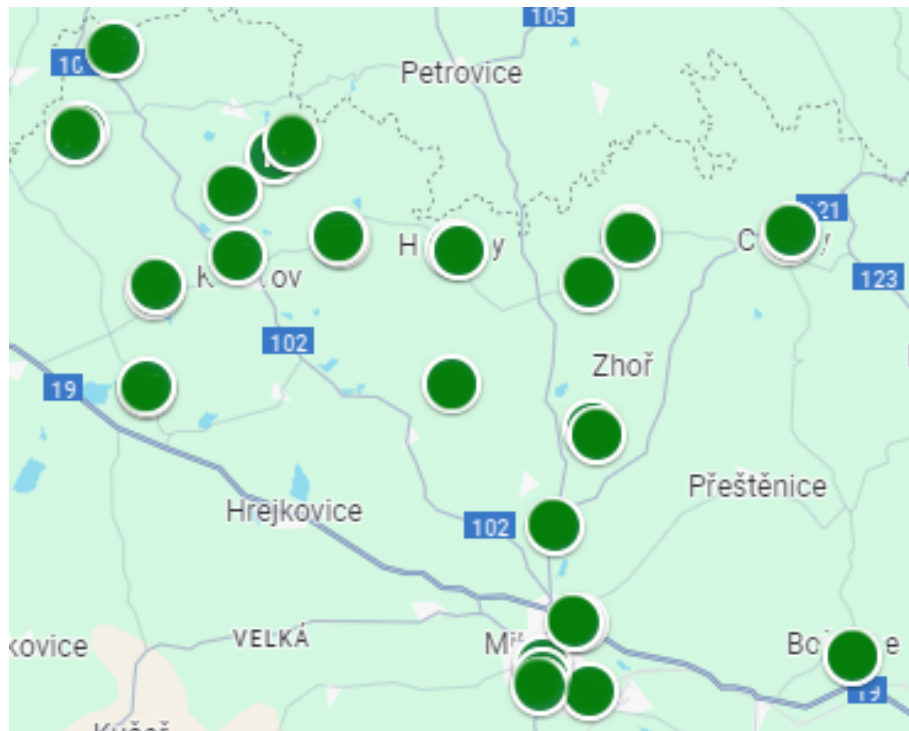
Zdroje: (Mapy.cz, 2025)

Tabulka 2: Identifikované brownfieldy v regionu Milevsko

Obec	Původní využití	Katastrální území	Vlastnictví	Rozloha (m ²)	Parcelní číslo
Milevsko	Zemědělská stavba	Klisín	Státní	7341	29/2
Milevsko	Zastavěná plocha a n.	Milevsko	Soukromé	799	1019
Milevsko	Rodinný dům	Milevsko	Soukromé	652	152
Milevsko	Rodinný dům	Milevsko	Soukromé	774	335/1
Milevsko	Rodinný dům	Milevsko	Soukromé	307	167
Milevsko	Zastavěná plocha a n.	Milevsko	Soukromé	1236	545, 544, 543
Milevsko	Zastavěná plocha a n.	Milevsko	Soukromé	608	549/2
Chyšky	Stavba technického v.	Chyšky	Soukromé	64	213
Chyšky	Rozestavěná stavba	Chyšky	Soukromé	1816	230/4
Chyšky	Zastavěná plocha a n.	Ratiboř	Soukromé	1960	41/1
Chyšky	Zastavěná plocha a n.	Ratiboř	Soukromé	555	33/1
Chyšky	Zastavěná plocha a n.	Branišovice u R.	Soukromé	1012	9/1
Hrazany	Zastavěná plocha a n.	Hrazany	Soukromé	1080	9
Hrazany	Zastavěná plocha a n.	Hrazany	Soukromé	1121	11
Kostlec n. V.	Zastavěná plocha a n.	Příleпов	Soukromé	453	11
Kostlec n. V.	Zemědělská stavba	Příleпов	Soukromé	2811	10/1, 10/3
Zhoř	Zastavěná plocha a n.	Blehov	Soukromé	991	33/2
Zhoř	Zastavěná plocha a n.	Blehov	Soukromé	2430	57, 949/1
Božetice	Rozestavěná stavba	Božetice	Soukromé	690	118, 2055/25
Přeborov	Zastavěná plocha a n.	Přeborov	Samospráva	10329	160, 450/3, 450/6, 161
Kovářov	Rodinný dům	Zahořany	Soukromé	379	151
Kovářov	Zastavěná plocha a n.	Zahořany	Soukromé	7558	127, 105/1, 1172
Kovářov	Zastavěná plocha a n.	Zahořany	Soukromé	7023	126, 1182, 167, 125, 114, 1901
Kovářov	Rozestavěné stavby	Vladyčín	Soukromé	6914	126/9
Kovářov	Rodinný dům	Vladyčín	Soukromé	1173	12 /1
Kovářov	Zemědělská stavba	Vepice	Soukromé	3570	41, 579/1
Kovářov	Stavba technického v.	Vepice	Soukromé	10	43
Kovářov	Zastavěná plocha a n.	Vesec	Státní	2700	50/2, 85, 51
Kovářov	Zastavěná plocha a n.	Vesec	Soukromé	3059	50/6, 50/8
Kovářov	Zastavěná plocha a n.	Březí u Kovářova	Soukromé	41	57
Kovářov	Zemědělská stavba	Kovářov	Soukromé	1919	102/1, 108/2

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025; Farová, 2025; Janeček, 2025)

Celkem se podařilo identifikovat 31 brownfieldů, které byly zaevidovány do tabulky. Bylo popsáno, v jaké obci se objekty nachází, jejich původní využití a jejich katastrální území. Dále jestli jsou ve státním vlastnictví, soukromém vlastnictví nebo ve vlastnictví samosprávy. Jejich rozloha a parcelní číslo.



Obrázek 5: Identifikované brownfieldy zanesené do mapy

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Mapy Google, 2025; Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Po zaevidování brownfieldů do tabulky byly tyto objekty následně zaneseny do mapy, aby bylo přehledně zobrazena jejich rozložení v rámci regionu. Jak je z mapy patrné, nejvíce se jich nachází v obcích Kovářov, Milevsko a Chyšky.

4.3 Formuláře s konkrétními brownfields

Z identifikovaných brownfields bylo vybráno sedm konkrétních objektů, u kterých byly zjištěny podrobnější informace, které byly zaneseny do formulářů. Objekty byly vybrány na základě původního využití – z každé z pěti kategorií byl zvolen ten s největší rozlohou. Dále byly vybrány dva objekty s významnou kulturní hodnotou. Formuláře se skládají z informací jako jsou adresa, GPS souřadnice, počet objektů údaj o případné kontaminaci lokality a vzdálenost od dálnice a železnice.

Tabulka 3: Formulář brownfieldu v obci Kostelec nad Vltavou

Kraj	Jihočeský kraj	Okres	Písek
Obec	Kostelec nad Vltavou		
Adresa	Přílepov 1, 398 58 Kostelec nad Vltavou-Milevsko 1		
Katastrální území	Přílepov	Parcelní číslo	10/1, 10/4
Souřadnice GPS	49°29'54.46"N, 14°15'00.95"E	Rozloha (m²)	10/1 = 1930 10/3 = 880
Počet objektů	3	Konta minovaná lokalita	Ne
Vlastnictví	Soukromé	Počet vlastníků	Více vlastníků
Popis objektu	Bývalý zemědělský objekt a část rodinného domu	Předchozí využití	Zemědělství
Typ lokality	Zemědělská stavba		
Technická infrastruktura			
Základní členění	Plocha přestavby	Kulturní hodnota	Významná stavba
Odkanalizování	Kanalizace	Vodovod	Ano
Dálnice	D4 Praha – Příbram – Písek = 14,5 km	Železnice	Milevsko = 14,1 km

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025; Šímová, 2020; Ministerstvo životního prostředí, 2019; Mapy.cz, 2025; Šímová a Dubský, 2018; Farová, 2025)

Pozemek se nachází v obci Kostelec nad Vltavou, v části Přílepov. Je v soukromém vlastnictví a není evidován jako kontaminovaná. Pozemek je napojen na kanalizaci a má přístup k silnici III. třídy. Díky své poloze je lokalita dobře dostupná, dálnice je vzdálená 14,5 km. V oblasti se nachází významná stavba s kulturní hodnotou, což může ovlivnit její budoucí využití a zajištění ochrany kulturního dědictví. Tento pozemek představuje příležitost pro revitalizaci a přestavbu s potenciálem pro zemědělské účely a není třeba měnit územní plán.

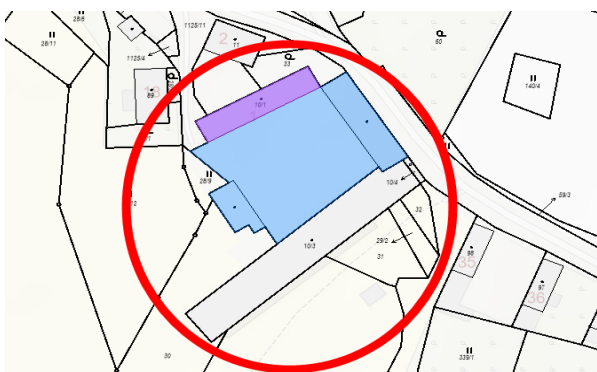


Obrázek 6: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kostelec nad Vltavou

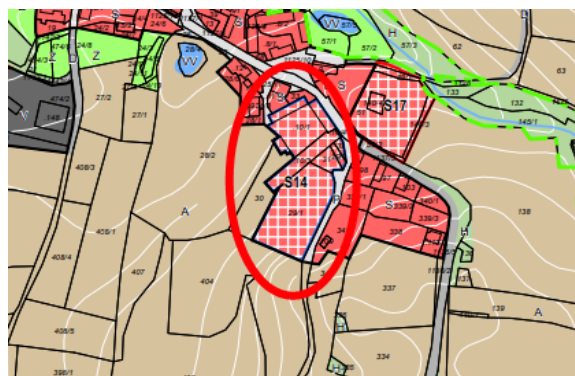


Obrázek 7: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kostelec nad Vltavou

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2025)



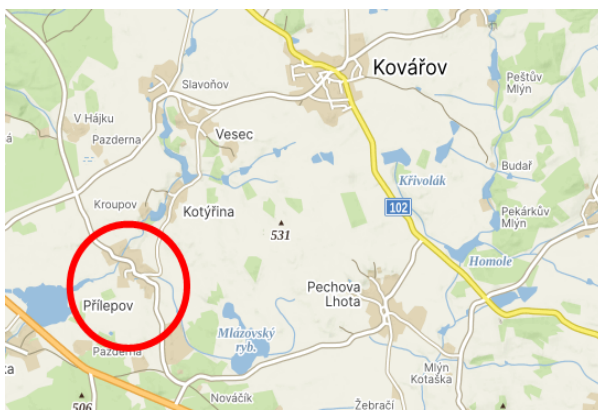
Obrázek 8: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Kostelec nad Vltavou



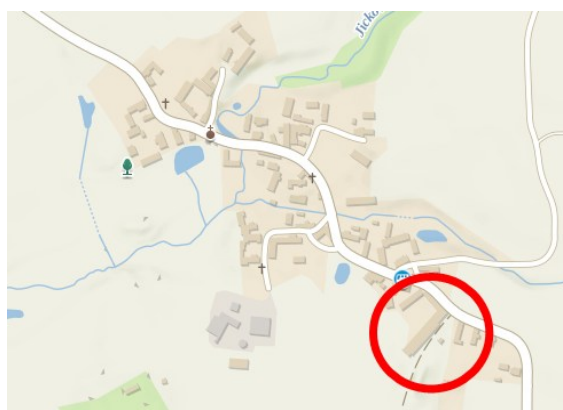
Obrázek 9: Snímek z územního plánu objektu v obci Kostelec nad Vltavou

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Šimová a Dubský, 2018)



Obrázek 10: Umístění obce Kostelec nad Vltavou na mapě



Obrázek 11: Umístění objektu v obci Kostelec nad Vltavou

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)



Obrázek 12: Ortofotomapa objektu

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)

Tabulka 4: Formulář brownfieldu v obci Milevsko

Kraj	Jihočeský kraj	Okres	Písek
Obec	Milevsko		
Adresa	Klisín, 399 01 Milevsko 1		
Katastrální území	Klisín	Parcelní číslo	29/2
Souřadnice GPS	49°29'56.46"N, 14°20'06.07"E	Rozloha (m²)	7341
Počet objektů	2	Kontaminovaná lokalita	Ne
Vlastnictví	Státní	Počet vlastníků	Jeden
Popis objektu	Bývalý zemědělský objekt	Předchozí využití	Zemědělství
Typ lokality	Zemědělská stavba		
Technická infrastruktura			
Plocha	Plocha výroby a skladování – zemědělská výroba	Dopravní infrastruktura	Turistická trasa
Odkanalizování	Kanalizace	Vodovod	Ano
Dálnice	D4 Praha – Příbram – Písek = 22 km	Železnice	Milevsko = 10,3 km

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025; Šimová, 2020; Ministerstvo životního prostředí, 2019; Mapy.cz, 2025; Městský úřad Milevsko, 2023)

Brownfield o výměře 7 341 m² se nachází v obci Milevsko, v části Klisín. Je ve výlučném vlastnictví státu a není evidován jako kontaminovaná lokalita. Pozemek má přístup k silnici III. třídy a nejbližší železniční stanice je vzdálená 10,3 km v Milevsku. Typem lokality je zemědělská stavba, konkrétně plocha určená pro výrobu a skladování v rámci zemědělské výroby. Tato lokalita nabízí potenciál pro další využití v oblasti zemědělské činnosti, případně jako prostor určený pro výrobu či skladování, což je v souladu s platným územním plánem.

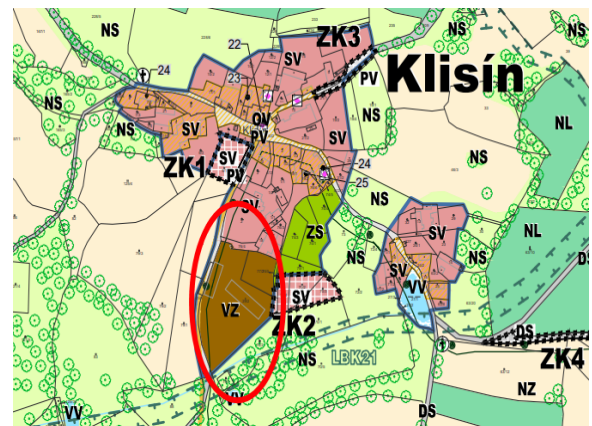


Obrázek 13: Fotodokumentace brownfieldu v obci Milevsko – Klisín

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2025)



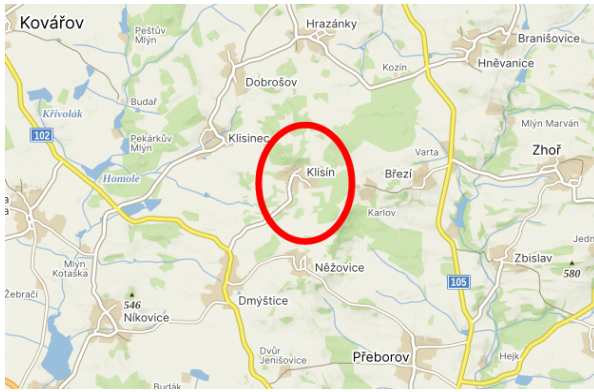
Obrázek 14: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Milevsko – Klisín



Obrázek 15: Snímek z územního plánu objektu v obci Milevsko – Klisín

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Městský úřad Milevsko, 2023)



Obrázek 16: Umístění obce Milevsko – Klisy na mapě



Obrázek 17: Umístění objektu v obci Milevsko – Klisy

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)



Obrázek 18: Ortofotomapa objektu

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)

Tabulka 5: Formulář brownfieldu v obci Chyšky

Kraj	Jihočeský kraj	Okres	Písek
Obec	Chyšky		
Adresa	398 53 Chyšky		
Katastrální území	Chyšky	Parcelní číslo	213
Souřadnice GPS	49°31'35.74"N, 14°25'46.98"E	Rozloha (m²)	64
Počet objektů	1	Kontaminovaná lokalita	Ne
Vlastnictví	Soukromé	Počet vlastníků	Jeden
Popis objektu	Obslužná budova	Předchozí využití	Čerpací stanice
Typ lokality	Stavba technického vybavení		
Technická infrastruktura			
Plocha	Plocha technické infrastruktury		
Odkanalizování	Kanalizace bez ČOV	Vodovod	Ano
Dálnice	D3 Praha – Tábor – České Budějovice = 22,5 km	Železnice	Heřmaničky = 16,5 km

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025; Šimová, 2020; Ministerstvo životního prostředí, 2019; Mapy.cz, 2025; Daněk a kol., 2023)

Objekt se nachází na okraji obce Chyšky. Na pozemku stojí jeden objekt, který dříve sloužil jako čerpací stanice. Z hlediska územního členění je veden jako stavba technického vybavení, konkrétně plocha technické infrastruktury. Pro tento objekt není v současnosti připraveno konkrétní řešení revitalizace. Díky své předchozí funkci a technickému charakteru by mohla lokalita sloužit pro specifické účely, například opětovné využití pro drobnou infrastrukturu.

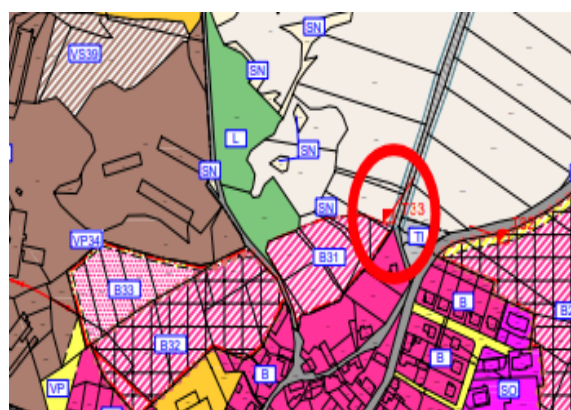


Obrázek 19: Fotodokumentace brownfieldu v obci Chyšky

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2025)



Obrázek 20: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Chyšky



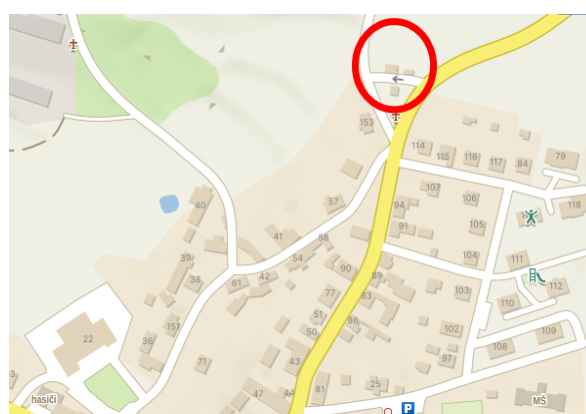
Obrázek 21: Snímek z územního plánu objektu v obci Chyšky

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Daněk a kol., 2023)

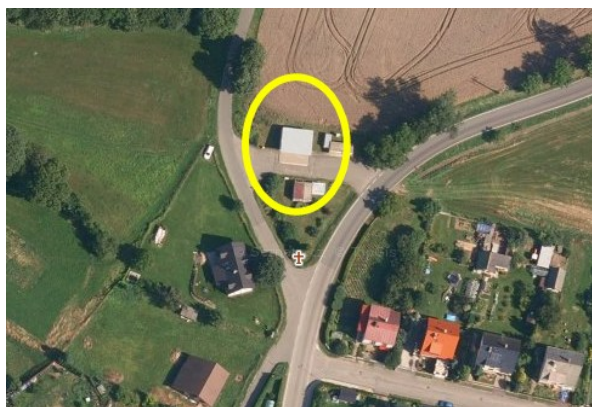


Obrázek 22: Umístění obce Chyšky na mapě



Obrázek 23: Umístění objektu v obci Chyšky

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)



Obrázek 24: Ortofotomapa objektu

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)

Tabulka 6: Formulář brownfieldu v obci Kovářov

Kraj	Jihočeský kraj	Okres	Písek
Obec	Kovářov		
Adresa	Řenkov, 399 01 Kovářov-Milevsko 1		
Katastrální území	Vladyčín	Parcelní číslo	126/9
Souřadnice GPS	49°32'26.82"N, 14°17'06.74"E	Rozloha (m²)	6914
Počet objektů	2	Kontaminovaná lokalita	Ne
Vlastnictví	Soukromé	Počet vlastníků	Jeden
Popis objektu	Neúplná konstrukce	Předchozí využití	-
Typ lokality	Rozestavěná stavby		
Technická infrastruktura			
Plocha	Přírodě blízké porosty	Dopravní infrastruktura	Turistická trasa
Odkanalizování	Kanalizace bez ČOV	Vodovod	Ano
Dálnice	D4 Praha – Příbram – Písek = 19 km	Železnice	Milevsko = 19,2 km

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025; Šimová, 2020; Ministerstvo životního prostředí, 2019; Mapy.cz, 2025; ěoupalíková, 2025)

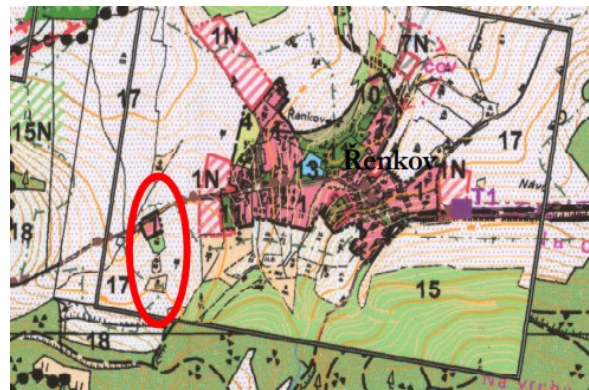
Pozemek o rozloze 6 914 m² se nachází v obci Kovářov, v části Řenkov, a je v soukromém vlastnictví jednoho majitele. Lokalita není vedena jako kontaminovaná. Na pozemku se nacházejí dvě rozestavěné stavby, situované na okraji obce. Díky své poloze a rozloze představuje pozemek zajímavou příležitostí pro investory. Stávající objekty jsou ve fázi rozestavěnosti a jejich dokončení by mohlo být technicky i časově méně náročné než nová výstavba. Lokalita tak nabízí ideální základ pro další rozvoj s potenciálem rychlé realizace. Jelikož se jedná o plochu přírodě blízkých porostů, bylo by pro její nové využití nutné provést změnu územního plánu.



Obrázek 25: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kovářov – Řenkov

Obrázek 26: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kovářov – Řenkov

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2025)

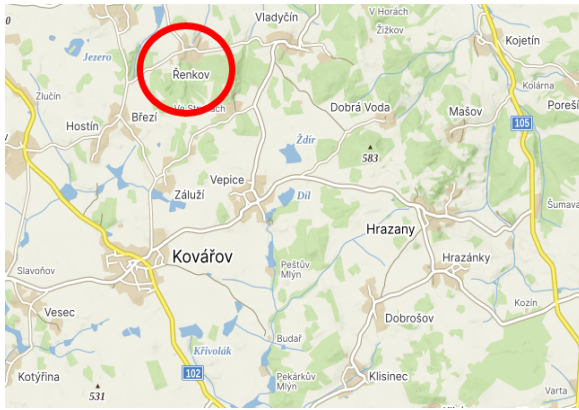


Obrázek 27: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Kovářov – Řenkov

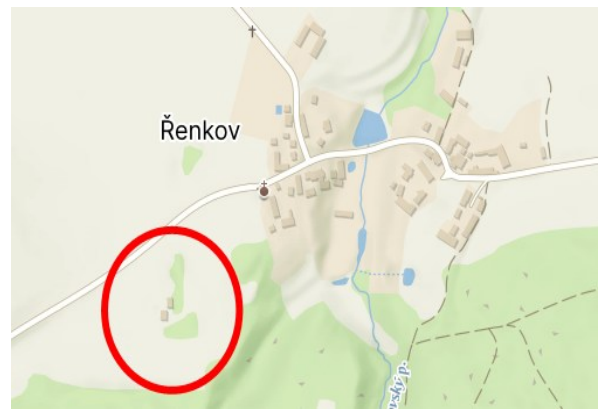
Obrázek 28: Snímek z územního plánu objektu v obci Kovářov – Řenkov

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Toupalíková, 2025)



Obrázek 29: Umístění obce Kovářov – Řenkov na mapě



Obrázek 30: Umístění objektu v obci Kovářov – Řenkov

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)



Obrázek 31: Ortofotomapa objektu

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)

Tabulka 7: Formulář brownfieldu v obci Kovářov

Kraj	Jihočeský kraj	Okres	Písek
Obec	Kovářov		
Adresa	Řenkov 3, 399 01 Kovářov-Milevsko 1		
Katastrální území	Vladyčín	Parcelní číslo	12/1
Souřadnice GPS	49°32'33.71"N, 14°17'24.87"E	Rozloha (m²)	1173
Počet objektů	4	Kontaminovaná lokalita	Ne
Vlastnictví	Soukromé	Počet vlastníků	Jeden
Popis objektu	Objekt ve velmi špatném technickém stavu	Předchozí využití	Rodinný dům
Typ lokality	Rodinný dům		
Technická infrastruktura			
Plocha	Plocha bydlení v rodinných domech		
Odkanalizování	Kanalizace bez ČOV	Vodovod	Ne
Dálnice	D4 Praha – Příbram – Písek = 19 km	Železnice	Milevsko = 19,6 km

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025; Šimová, 2020; Ministerstvo životního prostředí, 2019; Mapy.cz, 2025; ěoupalíková, 2025)

Tento brownfield o rozloze 1 173 m² se nachází v soukromém vlastnictví a díky své poloze nabízí dobré dopravní napojení – dálnice D4 je vzdálena 19 km. Lokalita není evidována jako kontaminovaná. Na pozemku se nachází objekt, který původně sloužil jako rodinný dům, je však ve výrazně zchátralém a technicky nevyhovujícím stavu. V rámci případné revitalizace bude s největší pravděpodobností nutná jeho demolice a kompletní přestavba území. V tomto případě by bylo možné na pozemku opět realizovat výstavbu rodinného domu, což je v souladu s platným územním plánem.



Obrázek 32: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kovářov – Řenkov

Obrázek 33: Fotodokumentace brownfieldu v obci Kovářov – Řenkov

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2025)

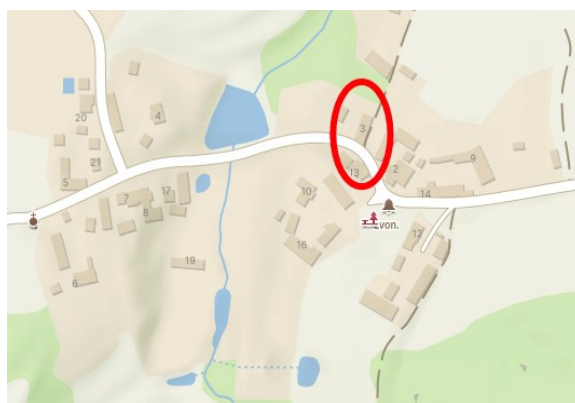
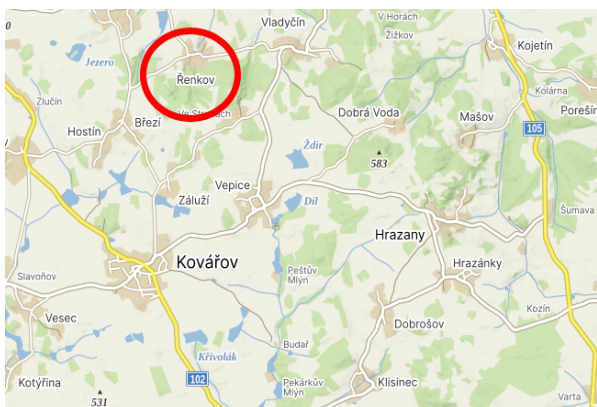


Obrázek 34: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Kovářov – Řenkov

Obrázek 35: Snímek z územního plánu objektu v obci Kovářov – Řenkov

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Āoupalíková, 2025)



Obrázek 36: Umístění obce Kovářov – Řenkov na mapě

Obrázek 37: Umístění objektu v obci Kovářov – Řenkov

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)



Obrázek 38: Ortofotomapa objektu

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)

Tabulka 8: Formulář brownfieldu v obci Milevsko

Kraj	Jihočeský kraj	Okres	Písek
Obec	Milevsko		
Adresa	Kláštevní 570/15, 399 01 Milevsko 1		
Katastrální území	Milevsko	Parcelní číslo	543,544,545
Souřadnice GPS	49°27'20.14"N, 14°22'10.62"E	Rozloha (m²)	1236
Počet objektů	3	Kontaminovaná lokalita	Ne
Vlastnictví	Soukromé	Počet vlastníků	Jeden
Popis objektu	Budovy Milevského kláštera	Předchozí využití	-
Typ lokality	Zastavěná plocha a nádvoří		
Technická infrastruktura			
Plocha	Plocha občanského vybavení – specifické	Kulturní hodnota	Urbanistická hodnota
Odkanalizování	Kanalizace	Vodovod	Ano
Dálnice	D4 Praha – Příbram – Písek = 25 km	Železnice	Milevsko = 4 km

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025; Šimová, 2020; Ministerstvo životního prostředí, 2019; Mapy.cz, 2025; Městský úřad Milevsko, 2023)

Tyto budovy jsou součástí areálu Milevského kláštera. Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří s využitím jako plocha občanského vybavení – specifické. Nejedná se o kontaminovanou lokalitu a je velmi blízko k železnici. Objekty mají urbanistickou hodnotu a samotný pozemek se nachází na atraktivním místě na okraji města Milevska. Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitosti ve vlastnictví milevského kláštera, lze předpokládat, že jejich prodej ze strany farnosti není příliš pravděpodobný. Možnosti dalšího využití tak závisí výhradně na postoji vlastníka. Budovy by mohly sloužit jako kulturní prostory jako knihovna nebo pro výstavní účely. Alternativně je možné uvažovat i o pronájmu pro drobné podnikatelské aktivity, čímž by objekty získaly novou funkci a přispěly k lokálnímu rozvoji, přičemž využití by bylo v souladu s platným územním plánem.



Obrázek 39: Fotodokumentace brownfieldu v obci Milevsko

Obrázek 40: Fotodokumentace brownfieldu v obci Milevsko

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2025)



Obrázek 41: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Milevsko

Obrázek 42: Snímek z územního plánu objektu v obci Milevsko

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Městský úřad Milevsko, 2023)



Obrázek 43: Umístění obce Milevsko na mapě



Obrázek 44: Umístění objektu v obci Milevsko

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)



Obrázek 45: Ortofotomapa objektu

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)

Tabulka 9: Formulář brownfieldu v obci Přeborov

Kraj	Jihočeský kraj	Okres	Písek
Obec	Přeborov		
Adresa	Přeborov 79, 399 01 Přeborov		
Katastrální území	Přeborov	Parcelní číslo	160, 450/3, 450/6, 161
Souřadnice GPS	49°28'23.84"N, 14°21'48.56"E	Rozloha (m²)	10329
Počet objektů	3	Kontaminovaná lokalita	Ano
Vlastnictví	Samospráva	Počet vlastníků	Jeden
Popis objektu	Průmyslový areál	Předchozí využití	Bývalá obalovna živičných směsí
Typ lokality	Zastavěná plocha a nádvoří		
Technická infrastruktura			
Plocha	Plocha výroby a skladování		
Odkanalizování	Kanalizace	Vodovod	Ano
Dálnice	D4 Praha – Příbram – Písek = 25 km	Železnice	Milevsko = 5,4 km

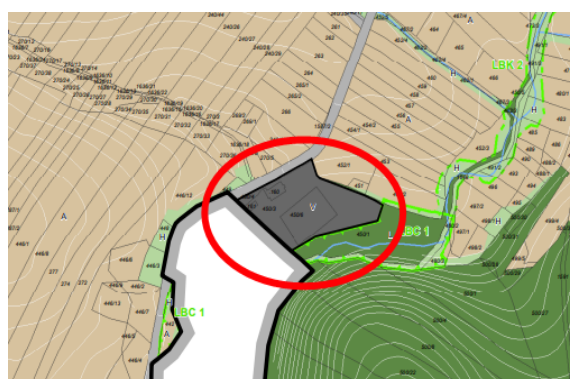
Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025; Šímová, 2020; Ministerstvo životního prostředí, 2019; Mapy.cz, 2025; Šímová a Dubský, 2018)

Tento brownfield se nachází na trase mezi Přeborovem a Milevskem. V letech 2017–2018 zde proběhla sanace staré ekologické zátěže, která vznikla v důsledku činnosti bývalé obalovny živičných směsí. Část areálu je v současnosti ve vlastnictví obce Přeborov, část areálu a budovy jsou využívány firmou Strabag. Lokalita o rozloze 10 329 m² se nachází na strategickém místě, jen několik kilometrů od Milevska, a proto by mohla mít do budoucna značný potenciál pro revitalizaci a další rozvoj. Areál by například mohl sloužit jako prostor pro drobnou výrobu nebo skladování, a to v souladu s platným územním plánem.



Obrázek 46: Fotodokumentace brownfieldu v obci Přeborov

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2025)

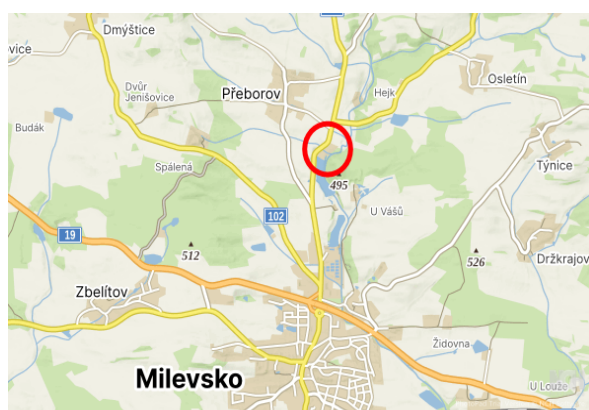


Obrázek 47: Snímek z katastru nemovitostí objektu v obci Přeborov

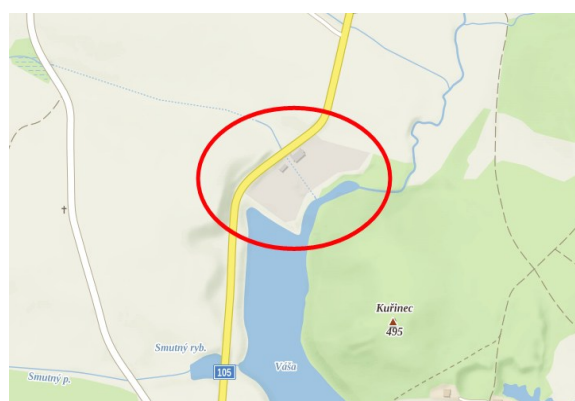
Obrázek 48: Snímek z územního plánu objektu v obci Přeborov

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Šimová a Dubský, 2018)



Obrázek 49: Umístění obce Přeborov na mapě



Obrázek 50: Umístění objektu v obci Přeborov

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)



Obrázek 51: Ortofotomapa objektu

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2025)

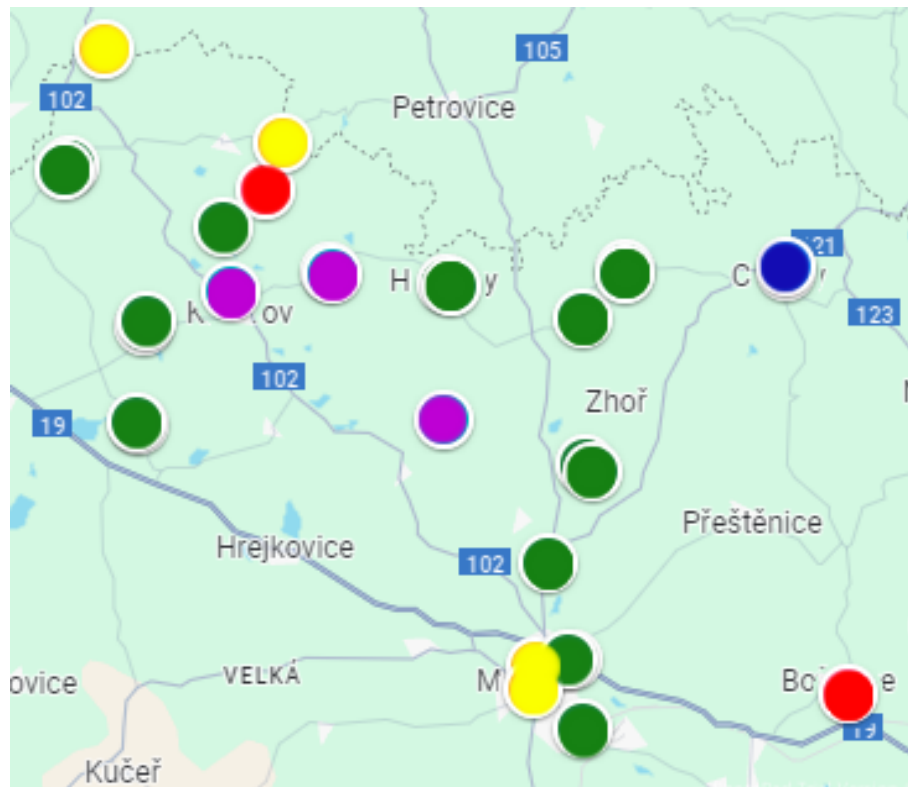
4.4 Shrnutí

Cílem této bakalářské práce je identifikace brownfields ve vybraném regionu v zázemí hlavního města Prahy. Součástí práce je mapování těchto brownfields, jejich katalogizace podle zvolených ukazatelů a následný návrh možností podpory jejich dalšího využití ze strany samosprávy.

V hlavním městě Praze ani ve Středočeském kraji se nenachází hospodářsky a sociálně ohrožené území a z toho důvodu bylo podle Strategie regionálního rozvoje 2021+ vybráno ORP Milevsko. Zvolena byla severní oblast regionu nad silnicí I/19, jelikož se zde nachází velké množství roztrášených sídel a město Milevsko, které se nachází uprostřed regionu. ORP Milevsko se nachází v okrese Písek a tvoří ho dvacet šest obcí. Město Milevsko má přes osm tisíc obyvatel. Region leží na trase silnice I/19 a I/29. Nachází se v dobré vzdálenosti od dálnice D3 (Praha – Tábor – České Budějovice) a D4 (Praha – Příbram – Písek). Po území vede celostátní železniční trať č. 201. Oblast se nachází v povodí řeky Vltavy a jejím hlavním vodním dílem je vodní nádrž Orlík. Využití území je charakterizováno převahou zemědělské půdy a významným zastoupením lesních ploch. Ve srovnání s jinými regiony kraje vykazuje tato oblast vysokou míru nezaměstnanosti.

Dále proběhla analýza databází jako je např. CzechInvest brownfieldy nebo databáze brownfieldů v Moravskoslezském kraji. Na základě těchto podkladů byl vytvořen vlastní formulář. Obsahuje informace o kontaminaci a o vzdálenosti od železnice a dálnice. Název obce, ve které se brownfield nachází, typ lokality a druh jeho plochy. Ve formuláři je uvedena také rozloha objektu, vlastnictví, původní využití a katastrální území. Souřadnice GPS, informace o odkanalizování a napojení na vodovod.

Lokalizace se uskutečnila 8. března, kdy byla projížďena severní část regionu a 16. května, kdy lokalizace probíhala ve městě Milevsko. Celkově se podařilo identifikovat 31 brownfieldů. Ty byly zaevidovány do tabulky obsahující informace, jako je obec, v níž se nacházejí, jejich vlastnictví, rozloha nebo katastrální území. Pouze dva objekty jsou ve státním vlastnictví, dvacet osm je v soukromém vlastnictví a pouze jeden ve vlastnictví samosprávy. Největší zastoupení brownfieldů je v obcích Kovářov, Milevsko a Chyšky.



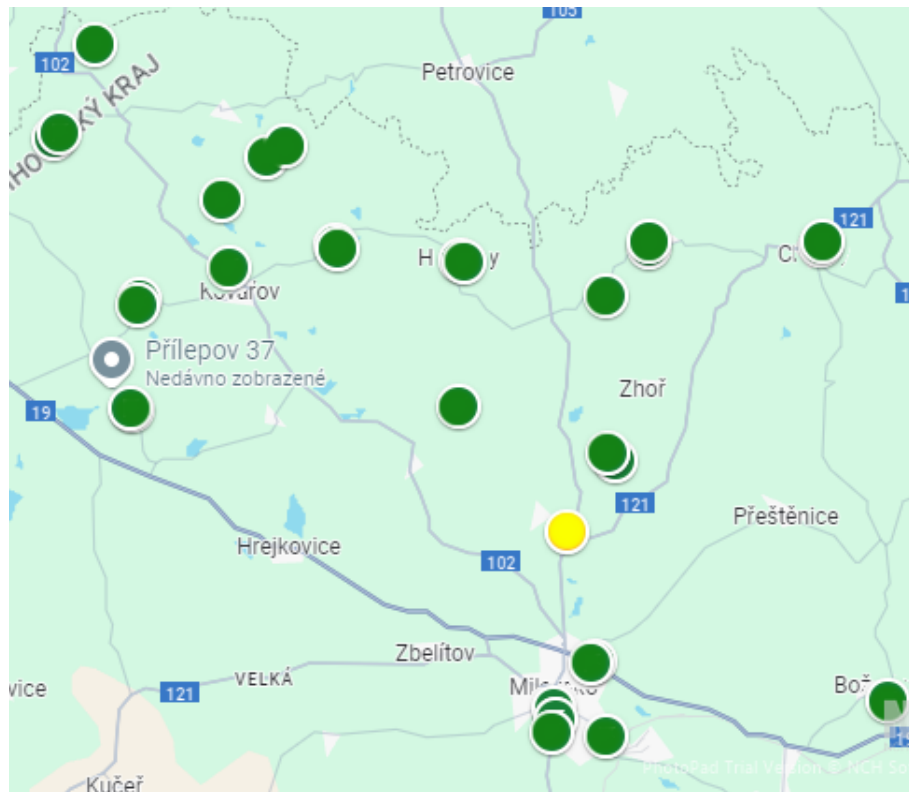
Obrázek 52: Rozdělení brownfieldů podle původního využití

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Mapy Google, 2025; Český úřad zeměměřický a katastrální, 2025)

Na této mapě jsou rozděleny objekty podle jejich původního využití. Zelenou barvou jsou označeny zastavěné plochy a nádvoří, kterých je z identifikovaných sedmnáct. Žlutou jsou označeny rodinné domy, kterých je pět. Tmavě modrou barvou jsou označeny stavby technického vybavení, které jsou dvě. Fialovou barvu mají zemědělské stavby, které jsou čtyři. Poslední označení je červenou barvou, která značí rozestavěné stavby, které jsou tři.

Následně bylo vybráno sedm brownfieldů, které byly zpracovány do formulářů s podrobnějšími informacemi. Výběr probíhal na základě největší rozlohy objektů v každé z pěti původních kategorií využití. Dva objekty byly vybrány z důvodu jejich kulturní hodnoty. K jednotlivým formulářům byla přidána fotodokumentace objektu, snímek z katastru

nemovitostí a územního plánu. Dále byla uvedena mapa polohy obce, mapa umístění objektu v obci a ortofotomapa objektu.



Obrázek 53: Staré ekologické zátěže z identifikovaných brownfieldů

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (Mapy Google, 2025; Ministerstvo životního prostředí, 2019)

V rámci mapování byly identifikovány brownfieldy, u kterých se předpokládá kontaminace. Na následující mapě jsou zobrazeny potenciální kontaminace. Zeleně jsou označeny nekontaminované objekty a žlutě kontaminované objekty. Z třiceti jedna brownfieldů je pouze jeden se starou ekologickou zátěží. Jedná se o bývalou obalovnu živičných směsí v Přelbově. Obalovna byla provozována od roku 1974 do roku 1985. Většina zpracovatelské technologie byla již odstraněna. V polovině devadesátých let byla provedena částečná sanace. Došlo k odtěžení kontaminované zeminy, pouze na jiné místo areálu obalovny. Roku 2017-2018 došlo k sanaci této staré ekologické zátěže. Celkem bylo odstraněno 845,24 tun odpadů. Po odtěžení kontaminované zeminy byly výkopy zasypany interním materiálem z Milevska a Týnce nad Vltavou. Sanační čerpání podzemních vod začalo až po odstranění kontaminované zeminy. Voda z výkopů byla kvůli obsahu PCB odváděna do sanační stanice k vyčištění a poté vrácena zpět do horninového prostředí. Dne 29. května 2018 bylo sanační čerpání ukončeno na základě dvou po sobě jdoucích kol odběrů vzorků z monitorovacích vrtů a

jímácích objektů. V současné době je areál ve vlastnictví samosprávy a část je pronajímána. (Ministerstvo životního prostředí, 2019)

Pro jednotlivé brownfieldy byly navrženy konkrétní možnosti revitalizace. Většina z nich by mohla být využita v souladu se svým původním účelem nebo odpovídajícím způsobem dle funkčního určení v územním plánu. Některé lokality, jako například budovy v areálu Milevského kláštera, však budou čelit větším komplikacím při regeneraci, protože se jedná o kulturní památku. Podobné problémy se očekávají i u rodinného domu v Řenkově, jehož stav je dezolátní a jeho revitalizace by vyžadovala kompletní demolici.

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce je identifikace brownfields ve vybraném regionu v zázemí hlavního města Prahy. Součástí práce je mapování těchto brownfields, jejich katalogizace podle zvolených ukazatelů a následný návrh možností podpory jejich dalšího využití ze strany samosprávy. Práce je rozdělena na dvě části – teoretickou a praktickou.

Teoretická část se věnuje managementu rozvoje měst a obcí. Vysvětluje základní pojmy týkající se obcí, jejich právního postavení v systému veřejné správy, organizační strukturu a dále samostatnou a přenesenou působnost. Práce se dále zabývá plánováním místního a regionálního rozvoje, přičemž jsou zde objasněny pojmy jako strategické, územní a finanční plánování. Struktura města, participace občanů a negativní dopady měst, které mohou mít za následek tvorbu brownfieldů. Závěr teoretické části se zaměřuje na problematiku brownfields. Jsou zde definovány pojmy spojené s brownfieldy, jako rekultivace, revitalizace, sanace a regenerace. Klasifikace brownfieldů, jejich historie a možnosti financování jejich regenerace.

V praktické části práce bylo provedeno mapování brownfieldů ve vybraném regionu. Podle Strategie regionálního rozvoje 2021+ bylo zjištěno, že hlavní město Praha ani Středočeský kraj nemají žádná hospodářsky a sociálně ohrožená území. Z tohoto důvodu bylo zvoleno území mimo Prahu a Středočeský kraj, konkrétně ORP Milevsko, které se nachází v okrese Písek v Jihočeském kraji. Konkrétně bylo zvoleno město Milevsko a oblast severně nad silnicí I/19. Severní část regionu byla vybrána vzhledem k roztržitěné sídelní struktuře. Tato oblast se potýká s nedostatečnou technickou infrastrukturou a omezenou dostupností veřejné dopravy.

Na základě dostupných databází byly vytvořeny formuláře pro sběr dat. Formuláře zahrnovaly konkrétní informace o objektu jako je jeho rozloha, parcelní číslo, počet vlastníků, vzdálenost od železnice a dálnice nebo možná kontaminace území.

Lokalizace probíhala ve dvou dnech, nejprve 8. března v severní oblasti regionu a poté 16. března v obci Milevsko. Celkově bylo lokalizováno třicet jedna brownfieldů. Po dokončení lokalizace byly jednotlivé objekty zakresleny do mapy a zaznamenány do základní tabulky s informacemi o rozloze, katastrálním území, obci, ve které se nacházejí, a vlastnictví. Dvacet osm z těchto objektů je v soukromém vlastnictví, dva jsou ve státním vlastnictví a jeden v majetku samosprávy. Největší počet brownfieldů se nachází v obci Kovářov. Původní využití těchto objektů je rozděleno do pěti kategorií, zastavěné plochy a nádvoří, rodinné domy, stavby technického vybavení, zemědělské stavby, rozestavěné stavby.

U sedmi vybraných brownfieldů bylo provedeno podrobnější šetření, jehož výsledky byly zaznamenány do formulářů. Z každé z pěti kategorií původního využití byl vybrán objekt s největší rozlohou v m² a kromě nich byly vybrány ještě dva objekty s kulturním významem. Jednalo se například o budovy Milevského kláštera. K jednotlivým formulářům byla také připojena fotodokumentace objektu, snímky z katastru nemovitostí a územního plánu, mapa umístění obce, mapa umístění brownfieldu v obci a ortofotomapa objektu.

Dále byla zjištěna ekologická zátěž identifikovaných brownfieldů v regionu. Z celkových třiceti jedna brownfieldů je pouze jeden se starou ekologickou zátěží. Tento kontaminovaný objekt je bývalá obalovna živičných směsí v Přeborově, u které v letech 2017–2018 došlo k sanaci. Do mapy bylo dále zaneseno rozdělení objektů podle jejich původního využití. Nejčastějším typem využití byla zastavěná plocha a nádvoří, se sedmnácti objekty, následovaná kategorií rodinných domů, kterých bylo evidováno pět.

Pro brownfieldy byly navrženy možné způsoby regenerace objektů. Lokalitám se nabízí potenciál pro obnovu v souladu s jejich původním využitím nebo s funkčním určením v územním plánu. Některé objekty, jako například historické budovy v areálu Milevského kláštera, však narazí na výrazné překážky v procesu regenerace, vzhledem k jejich ochraně jako kulturní památky.

Identifikované objekty představují nejen výzvu pro jejich obnovu, ale také příležitost pro zlepšení životního prostředí a rozvoj místní komunity. K úspěšné regeneraci těchto lokalit bude nezbytné efektivně využívat dostupné nástroje a financování. Výzvy, jako je ochrana kulturních památek či špatný technický stav některých objektů, mohou být překonány díky vhodně zvoleným přístupům a strategiím. Tato práce nabízí přehled potřebných kroků pro další postup v oblasti revitalizace brownfieldů, což by mělo přispět k dlouhodobému rozvoji regionu a ke zlepšení kvality života jeho obyvatel.

POUŽITÁ LITERATURA

1. AGENTURA REGIONÁLNÍHO ROZVOJE. *Investuj pod Ještědem*. Online. 2025. Dostupné z: <https://investujpodjestedem.cz/gd-home/>. [cit. 2025-04-26].
2. AGORA CENTRAL EUROPE. *Jak přizvat občany ke spolupráci anebo jak dát radnici uši, aby slyšela, co lidé chtějí*. Online. 2006. Dostupné z: http://agorace.cz/wp-content/uploads/2019/05/Participace_-_Jak_prizvat_obcany_ke_spolupraci.pdf. [cit. 2025-03-21].
3. BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. [S.l.]: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, c2005.
4. BERGATT JACKSON, Jiřina. *Příručka pro vlastníky brownfieldů*. Online. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel. 2011. Dostupné z: <https://www.iurs.cz/www/files/upload/file/Pro%20vlastn%C3%ADky%20brownfield%C5%AF.pdf>. [cit. 2025-03-21].
5. BORSEKOVÁ, Kamila; ČAPKOVÁ, Soňa; FLAŠKA, Filip; CHMIELOVÁ, Petra; KOLOŠTA, Stanislav et al. *Vybrané kapitoly z veřejné správy a regionálního rozvoje*. [Praha]: Professional Publishing, 2018. ISBN 978-80-88260-19-6.
6. BROWNFIELDS BY CZECHINVEST. *Vše co potřebujete vědět o prostředí brownfieldů*. Online. 2022. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.cz/o-brownfeldech/>. [cit. 2025-03-21].
7. CZECHINVEST. *Národní databáze brownfieldů*. Online. 2025. Dostupné z: <https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bfs.xsp>. [cit. 2025-04-26].
8. CZECHINVEST. *Public – Private Partnership*. Online. CzechInvest – Agentura pro podporu podnikání a investic. 2025. Dostupné z: <https://czechinvest.gov.cz/cz/Sluzby-pro-municipality/Online-akademie-pro-starosty/Podpora-podnikani/Public-Private-Partnership>. [cit. 2025-03-21].
9. ČERNÁ, Jana. *Jak se rekultivuje zdevastovaná krajina*. Online. ČESKÉ STAVBY.CZ. 2025. Dostupné z: <https://www.ceskestavby.cz/clanky/jak-se-rekultivuje-zdevastovana-krajina-22586.html>. [cit. 2025-03-21].
10. ČESKÝ ÚŘAD KATASTRÁLNÍ A ZEMĚMĚŘICKÝ. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. Online. 2025. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/>. [cit. 2025-04-21].

11. DANĚK, Jaroslav; JUNGVIŘTOVÁ, Petra a HOLEMÝ, Lukáš. *Územní plán Chyšky*. Online. 2023. Dostupné z: <file:///C:/Users/u%C5%BEivatel/Downloads/%C3%9AZ%20po%20Zm2%20Chy%C5%A1ky%20-%20202.%20Hlavn%C3%AD%20v%C3%BDkres.pdf>. [cit. 2025-04-26].
12. EPRAVO.CZ. *Obecní úřad – jeho složení a poslání, funkce tajemníka*. Online. 2002. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/obecni-urad-jeho-slozeni-a-poslani-funkce-tajemnika-15594.html>. [cit. 2025-02-24].
13. FAROVÁ, Lucie. Telefonní rozhovor. 17. března 2025.
14. FOTR, Jiří. *Tvorba strategie a strategické plánování: teorie a praxe*. Online. Expert. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-3985-4. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/kniha/tvorba-strategie-a-strategicke-planovani-778/>. [cit. 2025-01-08].
15. HARVEY, Jack. *Urban land economics*. 4th ed. Macmillan, 1996. ISBN 0333654390.
16. HASS, Lenka. *Brownfieldy v Moravskoslezském kraji*. Online. 2025. Dostupné z: <https://geoportal.msk.cz/Public/Apps/brownfield/index.html>. [cit. 2025-04-26].
17. JANEČEK, Petr. Telefonní rozhovor. 10. března 2025.
18. KADEŘÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.
19. KRBOVÁ, Jana. *Strategické plánování ve veřejné správě*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-587-1.
20. KUČERA, Jiří. *Samospráva*. Online. Město Blansko. 2009. Dostupné z: <https://www.blansko.cz/sprava-mesta/#obsah>. [cit. 2025-01-26].
21. KUK, Michal. *Práva občanů obcí a krajů*. Online. Frank bold. 2011, 2022-06-02. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/fungovani-obci-a-uradu/zapojeni-verejnosti/zapojeni-verejnosti/rada/prava-obcanu-obci-a-kraju>. [cit. 2025-01-26].
22. KUK, Michal. *Rada obce a kraje: O čem rozhoduje a jak se zapojit do její činnosti?* Online. Frank bold. 2011, 2022-04-12. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/fungovani-obci-a-uradu/organy-obce-a-kraje/organy-obce-a-kraje/rada/rada-obce-a-kraje-o-cem-rozhoduje-a-jak-se-zapojit-d>. [cit. 2025-01-10].
23. KUK, Michal. *Zastupitelstvo obce a kraje: o čem rozhoduje a jak?* Online. Frank bold. 2011, 2022. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/fungovani-obci-a-uradu/organy-obce->

- [a-kraje/organy-obce-a-kraje/rada/zastupitelstvo-obce-a-kraje-o-cem-rozhoduje-a-jak](#). [cit. 2025-03-21].
24. LUKL, František. *O Svazu měst a obcí ČR*. Online. Příručka zastupitele. 2025. Dostupné z: <https://www.priruckazastupitele.cz/o-svazu-mest-a-obci-cr/>. [cit. 2025-03-21].
25. MAPY GOOGLE. *Mapy Google*. Online. 2025. Dostupné z: https://www.google.com/maps/@49.4857221,14.3070129,12z?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQxNi4xIKXMDS0JLDEwMjExNDU1SAFQAww%3D%3D. [cit. 2025-04-21].
26. MAPY.CZ. *Mapy.cz*. Online. 2025. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?l=0&x=14.3488196&y=49.4833325&z=12>. [cit. 2025-04-21].
27. MATĚJ, Miroslav. *Finanční řízení obcí*. Online. Svaz města a obcí České republiky. 2021. Dostupné z: <https://www.smocr.cz/Shared/Clanky/9994/financni-rizeni-obci-e-verze.pdf>. [cit. 2025-02-18].
28. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Brownfieldy*. Online. 2024. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/regionalni-rozvoj/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021/brownfieldy>. [cit. 2025-04-21].
29. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM PRO OBDOBÍ 2021–2027*. Online. 2021. Dostupné z: https://crr.gov.cz/wp-content/uploads/documents/2021/09/14/1631618490_PD-IROP-2021-2027_20210317.pdf. [cit. 2025-02-24].
30. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+*. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/58c57a22-202d-4374-af5d-cbd8f9454adb/SRR21.pdf.aspx?ext=.pdf>. [cit. 2025-02-24].
31. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, AGENTURA CZECHINVEST, MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ, MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024*. Online. 2019. Dostupné z: <https://mpo.gov.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>. [cit. 2025-02-24].
32. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Program Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití*. Online. Ministerstvo průmyslu a obchodu. 2022. Dostupné z: <https://mpo.gov.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/program-regenerace-brownfieldu-pro-podnikatelske-vyuziti--266492/>. [cit. 2025-03-21].

33. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Systém evidence kontaminovaných míst*. Online. 2019. Dostupné z: <https://info.sekm.cz/portal/areasource/details/9467001/>. [cit. 2025-04-15].
34. MOTTLOVÁ, Ivona. 2. *Základní principy fungování obce a jejích orgánů*. Online. Příručka zastupitele. Dostupné z: <https://www.priruckazastupitele.cz/zakladni-principy-fungovani-obce-a-jejich-organu/>. [cit. 2024-11-22].
35. MÚ MILEVSKO, ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE. *Územní plán Milevsko – hlavní výkres*. Online. 2023. Dostupné z: <file:///C:/Users/u%C5%BEivatel/Downloads/hlavni-vykres%20Milevsko%20a%20Klis%C3%ADn.pdf>. [cit. 2025-04-26].
36. OKAMURA, Osamu. *Město pro každého: manuál urbanisty začátečníka*. V Praze: Labyrint, 2020. ISBN 978-80-86803-67-8.
37. OPERAČNÍ PROGRAM ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. *Pravidla pro žadatele a příjemce podpory v Operačním programu Životní prostředí pro období 2021–2027*. Online. Operační program životní prostředí. 2025. Dostupné z: <https://opzp.cz/dokument/2605>. [cit. 2025-03-21].
38. OUŘEDNÍČEK, Martin a TEMELOVÁ, Jana. *Současná česká suburbanizace a její důsledky*. Online. Ministerstvo vnitra České republiky. 2008. Dostupné z: <https://mv.gov.cz/clanek/soucasna-ceska-suburbanizace-a-jeji-dusledky.aspx>. [cit. 2025-01-22].
39. POMAHAČ, Richard a VIDLÁKOVÁ, Olga. *Veřejná správa*. Beckovy mezioborové učebnice. Praha: C.H. Beck, 2002. ISBN 80-7179-748-0.
40. PŘICHYSTAL, Aleš a MAŠTÁLKA, Martin. *Územní a strategické plánování rozvoje obce*. Online. Příručka Zastupitele. 2025. Dostupné z: <https://www.priruckazastupitele.cz/7-uzemni-a-strategicke-planovani-rozvoje-obce/>. [cit. 2025-03-21].
41. RANDOLPH, John. *Environmental land use planning and management: [creating sustainable communities, watersheds, and ecosystems]*. 2nd ed. Washington: Island Press, c2012. ISBN 978-1-59726-730-4.
42. ROK V OBCI. *Rukověť starosty*. Online. 2025. Dostupné z: <http://www.rokvobci.cz/rukovet-starosty/detail/41-vybory-zastupitelstva/>. [cit. 2025-03-21].
43. SCHMEIDLER, Karel. *Mobilita, transport a dostupnost ve městě*. Ostrava: Key Publishing, 2010. ISBN 978-80-7418-102-3.

44. STAROSTUJ. *Starosta*. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.starostuj.cz/starosta>. [cit. 2025-02-24].
45. STÁTNI FOND PODPORY INVESTIC. *NPO brownfieldy*. Online. 2022. Dostupné z: <https://sfpi.cz/npo-brownfieldy/>. [cit. 2025-03-21].
46. STÁTNI FOND PODPORY INVESTIC. *Průručka pro žadatele o podporu na revitalizaci brownfieldů*. Online. 2022. Dostupné z: https://dotaceeu.cz/getmedia/43395e1a-e584-4f25-82df-c7b4ef8b1839/Prirucka-zadatele-o-podporu-aktualni_1.pdf.aspx. [cit. 2025-03-21].
47. SVAZEK OBCÍ DOLNÍHO POOTAVÍ. *Manuál implementace strategického plánu rozvoje*. Online. 2019. Dostupné z: https://www.pootavi.cz/e_download.php?file=data/editor/91cs_18.pdf&original=manualSO DP .pdf. [cit. 2025-02-24].
48. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [s.n.], 2006. ISBN 80-903813-0-8.
49. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.
50. ŠÍMOVÁ, Lenka a DUBSKÝ, Filip. *Úplné znění územní plán Kostelec nad Vltavou – Hlavní výkres 2/C*. Online. 2018. Dostupné z: file:///C:/Users/u%C5%BEivatel/AppData/Local/Temp/51151abe-68c5-4c2b-8ff8-624c7ef89907_uplne-zneni.zip.907/Uplne%20zneni/02_Hlavni_Vykres_C.pdf. [cit. 2025-04-26].
51. ŠÍMOVÁ, Lenka a DUBSKÝ, Filip. *Územní plán Přeborov – hlavní výkres*. Online. 2018. Dostupné z: file:///C:/Users/u%C5%BEivatel/Downloads/02_Hlavni_vykres%20p%C5%99eborov.pdf. [cit. 2025-04-26].
52. ŠÍMOVÁ, Lenka. *Územně analytické podklady ORP Milevsko*. Online. 2020. Dostupné z: <file:///C:/Users/u%C5%BEivatel/Downloads/uap-orp-milevsko-2020.pdf>. [cit. 2025-04-15].
53. ŤOUPALÍKOVÁ, Simona. *Hlavní výkres, Úplné znění územního plánu obce Kovářov po změně č. 1, č. 2 a č. 5*. Online. 2025. Dostupné z: file:///C:/Users/u%C5%BEivatel/Downloads/1555391414x_hlavni%20%C5%98enkov.pdf. [cit. 2025-04-26].

54. TURBO. *Úvod do problematiky veřejné správy – Obecní samospráva*. Online. 2025. Dostupné z: <https://turbo.cdv.tul.cz/mod/book/view.php?id=5959&chapterid=6141>. [cit. 2025-03-21].
55. TUREČKOVÁ, Kamila. *Brownfieldy jako výzva pro veřejný sektor*. [Průhonice]: Professional Publishing, 2023. ISBN 978-80-88260-64-6.
56. WAGNER, Fritz W. et al. *Revitalizing the City*. 2nd ed. Routledge, 2016. ISBN ISBN-13 978-0765612434.
57. WOKOUN, René. *Regionální rozvoj a jeho management v České republice*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1301-0.
58. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu domů a bytů 2021*. Online. 2021. Dostupné z: <https://geodata.csu.gov.cz/portal/apps/sites/#/homepage>. [cit. 2025-04-28].