

## **Analýza BF v JMK 2020**

**OBSAH**

<b>1 ANALÝZA BF V JIHOMORAVSKÉM KRAJI .....</b>	<b>3</b>
1.1 PŮVODNÍ VYUŽITÍ .....	3
1.2 PŘEDPOKLÁDANÉ VYUŽITÍ.....	4
1.3 ÚZEMNÍ STRUKTURA.....	6
1.4 PLOŠNÁ VÝMĚRA.....	8
1.5 VELIKOST OBCE .....	9
1.6 VLASTNICKÁ STRUKTURA .....	10
1.7 AKTUÁLNÍ VYUŽITÍ .....	11
1.8 EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE .....	12
<b>2 BARIÉRY REGENERACE .....</b>	<b>13</b>
<b>3 VYUŽITÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ PRO REGENERACI BROWNFIELDŮ V JIHOMORAVSKÉM KRAJI .....</b>	<b>15</b>
<b>4 ABSORPČNÍ KAPACITA PRO FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDŮ V JIHOMORAVSKÉM KRAJI .....</b>	<b>19</b>
<b>5 SUMMARY .....</b>	<b>20</b>

## 0 Východiska

K 29. 2. 2020 bylo v databázi spravované RRAJM evidováno **465** nevyužívaných areálů a objektů. Lokality se nachází v katastrálním území 275 obcí, což představuje 41 % všech obcí Jihomoravského kraje. Do evidence nejsou zahrnuty lokality z k. ú. Brna a jeho městských částí<sup>1</sup>. Data za Brno jsou použita pouze při popisu územního rozložení brownfieldů v Jihomoravském kraji a při členění brownfieldů dle velikosti obcí. Souhrnná rozloha evidovaných mimobrněnských lokalit činila ve sledovaném období **998 ha**.

Vstupními podklady pro zpracování analýzy jsou výsledky předchozích mapování, která v Jihomoravském kraji probíhají od roku 2005. Navazující evidence indikují trend nárůstu počtu nevyužívaných areálů, který odráží proces postupné degradace území, pro které se s měnícími se socio-ekonomickými trendy rozvoje společnosti dlouhodobě nepodařilo nalézt adekvátní využití. Na druhou stranu se řada nevyužívaných lokalit díky upřednostňování realizací na zastavěném území před výstavbou na zelené louce postupně úspěšně regenerovala a uplatnila na nemovitostním trhu. V průběhu let tak do evidence brownfieldy přibývaly, ale zároveň z ní bylo vyřazeno kolem stovky lokalit. U desítek areálů aktuálně probíhají rekonstrukční práce nebo dílčí stavební zásahy (posilování inženýrských sítí, výstavba příjezdové komunikace), aby mohlo být území dále plnohodnotně využíváno. Komplexní regenerace, které zanedbané území ekonomicky zhodnotí, vyžadují vždy vysoké náklady a zpravidla i účast developera. Není jich proto mnoho. U většiny brownfieldů se zpravidla jedná o proces pozvolné revitalizace, který může trvat i řadu let a jehož délku ovlivňuje řada externích faktorů. Majitelé i případná klientela v areálu se v průběhu regenerace mohou i několikrát obměnit. U mnoha takto podvyužitých či částečně využitých areálů je tak obtížné posoudit, zda se jedná o brownfield nebo ne.

Nežádka také dochází k nekoordinovanému vývoji v území, například u starých areálů po zemědělské či průmyslové výrobě stranou velkých městských center, které jsou zároveň dostatečně atraktivní a cenově dostupné. Pokud to dovoluje územní plán, může nevyužívané území s vhodnými objekty a

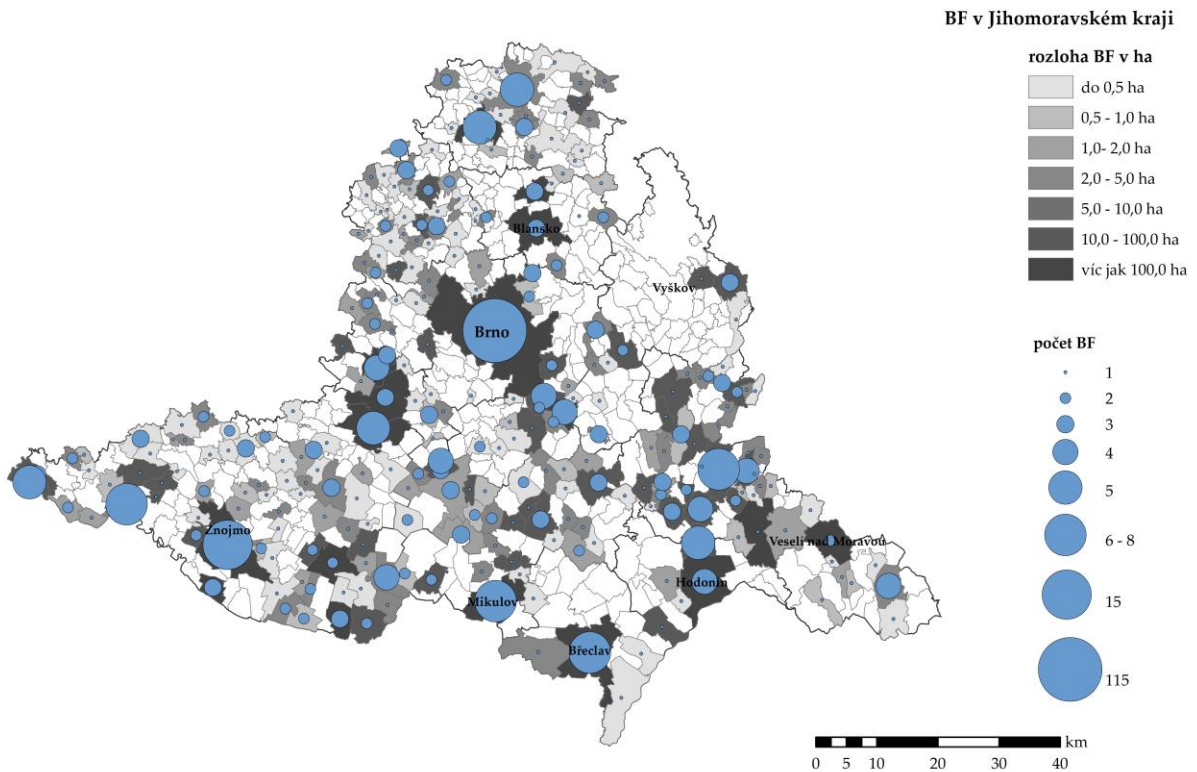
---

<sup>1</sup> Evidence města Brna je provedena na základě odlišné metodiky. Brownfieldy v Brně jsou odrazem industriální historie města a jeho postavení významného regionálního centra. Propojení dat s mimobrněnskými lokalitami by zásadně ovlivnilo celkové výsledky analýzy. K 31. 12. 2019 bylo v evidenci 115 lokalit o celkové rozloze 349 ha (více na <https://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfields/>).



infrastrukturou pokrýt potřeby hned několika funkčních typů, od výrobních provozů, dílen, opraven, skladů, přes administrativu, až po obchodní prostory.

obr 1: Brownfieldy v obcích Jihomoravského kraje k 29. 2. 2020



## 1 Analýza BF v Jihomoravském kraji

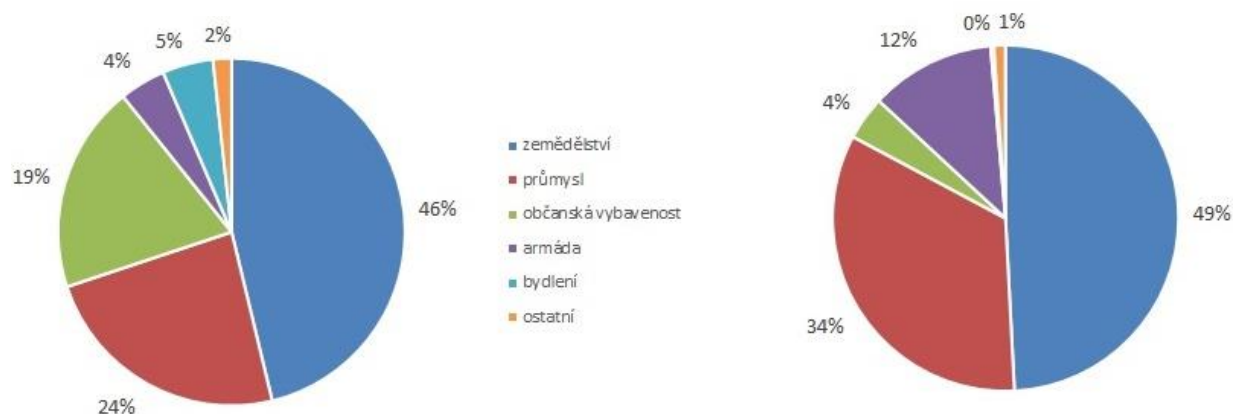
### 1.1 Původní využití

Ačkoli dříve byly vznik a existence brownfieldů spojovány především s nevyužívanými výrobními areály, současné vnímání tohoto tématu má spíš univerzální charakter. I dosud zpracované evidence potvrzují odklon od průmyslových konotací (nejen) v Jihomoravském kraji. S převahou je nejvíce nevyužívaných lokalit po bývalých zemědělských družstvech (téměř 50 %). Zchátralé průmyslové areály tvoří jen asi čtvrtinu celkového počtu evidovaných lokalit a třetí nejpočetnější skupinou jsou brownfieldy po občanské vybavenosti (kulturní střediska, památky, obchodní zařízení, školy – 19 %).



Co do plošné výměry pak bývalé průmyslové i zemědělské areály zaujímají dohromady asi 83 % (827 ha), významný podíl (12 %) tvoří plošnou výměrou armádní areály, které se vyznačují největší průměrnou rozlohou (5,8 ha).

obr 2: Struktura BF podle původního využití – počet lokalit/plocha BF



původní využití	počet	ha	Ø ha
zemědělství	215	491	2,28
průmysl	110	335,6	3,05
občanská vybavenost	90	40,9	0,45
armáda	20	116,9	5,84
bydlení	22	3,2	0,14
ostatní	8	10,7	1,34
<b>celkem</b>	<b>465</b>	<b>998,3</b>	<b>2,15</b>

## 1.2 Předpokládané využití

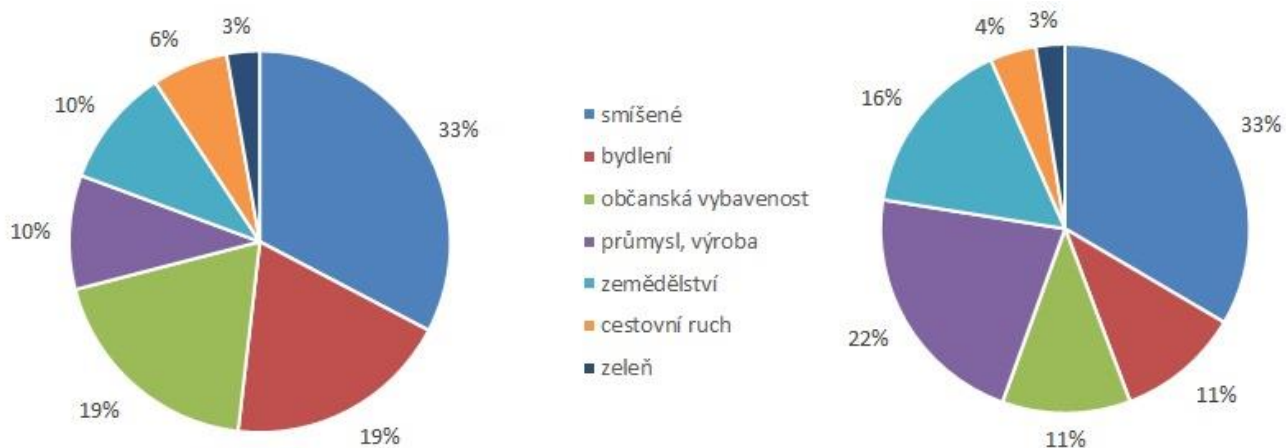
Budoucí podoba současných brownfieldů je formulována nejčastěji záměry původních i stávajících vlastníků, z charakteru předchozí funkce, případně z platné územně plánovací dokumentace. Na rozdíl od původního využití má zamýšlené uplatnění velmi často polyfunkční charakter. Stavební rozmanitost objektů bývalých průmyslových, zemědělských a armádních areálů předurčuje zejména kombinace záměrů smíšeného podnikání, drobné výroby, skladování, služeb, ale často i občanské vybavenosti či bydlení.



Celkově se u téměř 33 % lokalit jeví jako ideální využití pro podnikatelské aktivity lokálního významu (řemesla, sklady, obchod). Stejně poměrné zastoupení (19 %) mají nevyužívané areály a objekty s předpokládaným využitím pro potřeby občanské vybavenosti (zázemí pro kulturně-společenské aktivity, sport, sociální zařízení, funkce samosprávy) a pro bydlení. Nárůst lokalit určených pro bydlení je způsoben charakterem předchozího využití, ale také současnými trendy na trhu s nemovitostmi. Přibližně stejnými hodnotami (kolem 10 %) jsou zde zastoupeny lokality s předpokládaným využitím pro průmyslové a výrobní aktivity a pro zemědělství. Statisticky významný je i podíl lokalit s převažujícím budoucím využitím pro potřeby cestovního ruchu (7 %) a pro potřeby veřejné zeleně (3 %) – areály po demolici objektů, za hranicí zastavěného území obce.

S postupnou redukcí armádního majetku došlo ke snížení jejich prostorových nároků (technické zázemí, ubytovací kapacity, výcvikové prostory, sklady), pro tyto účely již nebude využit ani jeden ze současných 20 brownfieldů.

obr 3: Struktura BF podle předpokládaného využití – počet lokalit/plocha BF



předpokládané využití	počet	ha	Ø ha
smíšené (podnikání, služby, obchod)	152	334,1	2,20
průmysl, výroba	89	107,9	1,21
občanská vybavenost	89	112,3	1,26
bydlení	45	219,5	4,88
zemědělství	47	158,6	3,38
cestovní ruch	30	40,3	1,34
zeleně	13	25,5	1,96
<b>celkem</b>	<b>465</b>	<b>998,3</b>	<b>2,15</b>

## 1.3 Územní struktura

Z hlediska územní struktury je rozložení brownfieldů v Jihomoravském kraji sledováno na úrovni jednotlivých obcí a analytické vyhodnocení je provedeno na úrovni obcí s rozšířenou působností (ORP). Pro srovnání jsou do regionálních statistik zahrnuty i nevyužívané areály a objekty z Brna. Není překvapením, že moravská metropole je coby průmyslové a obchodní centrum se 115 evidovanými lokalitami nejvíce zasaženou částí regionu, a to i pokud jde o plošnou výměru lokalit (349 ha). Brownfieldy tak na území města Brna zaujímají 1,5 % celkové rozlohy (4,1 % plochy na zastavěném území), což je několikanásobně více ve srovnání s ostatními ORP Jihomoravského kraje, kde se tyto hodnoty pohybují pouze okolo 0,25 % (ORP Bučovice, Ivančice). Tento fakt logicky odráží řádově vyšší hustotu koncentrace zástavby ve městě. Kromě Brna byl největší počet nevyužívaných areálů a objektů evidován v ORP Znojmo (111), což je dáno jednak značnou rozlohou spádového území (tvoří 17 % rozlohy Jihomoravského kraje) a také skutečností, že zde byly v minulosti početně zastoupeny areály JZD, jejichž pozůstatky tvoří více než polovinu zanedbaného území.

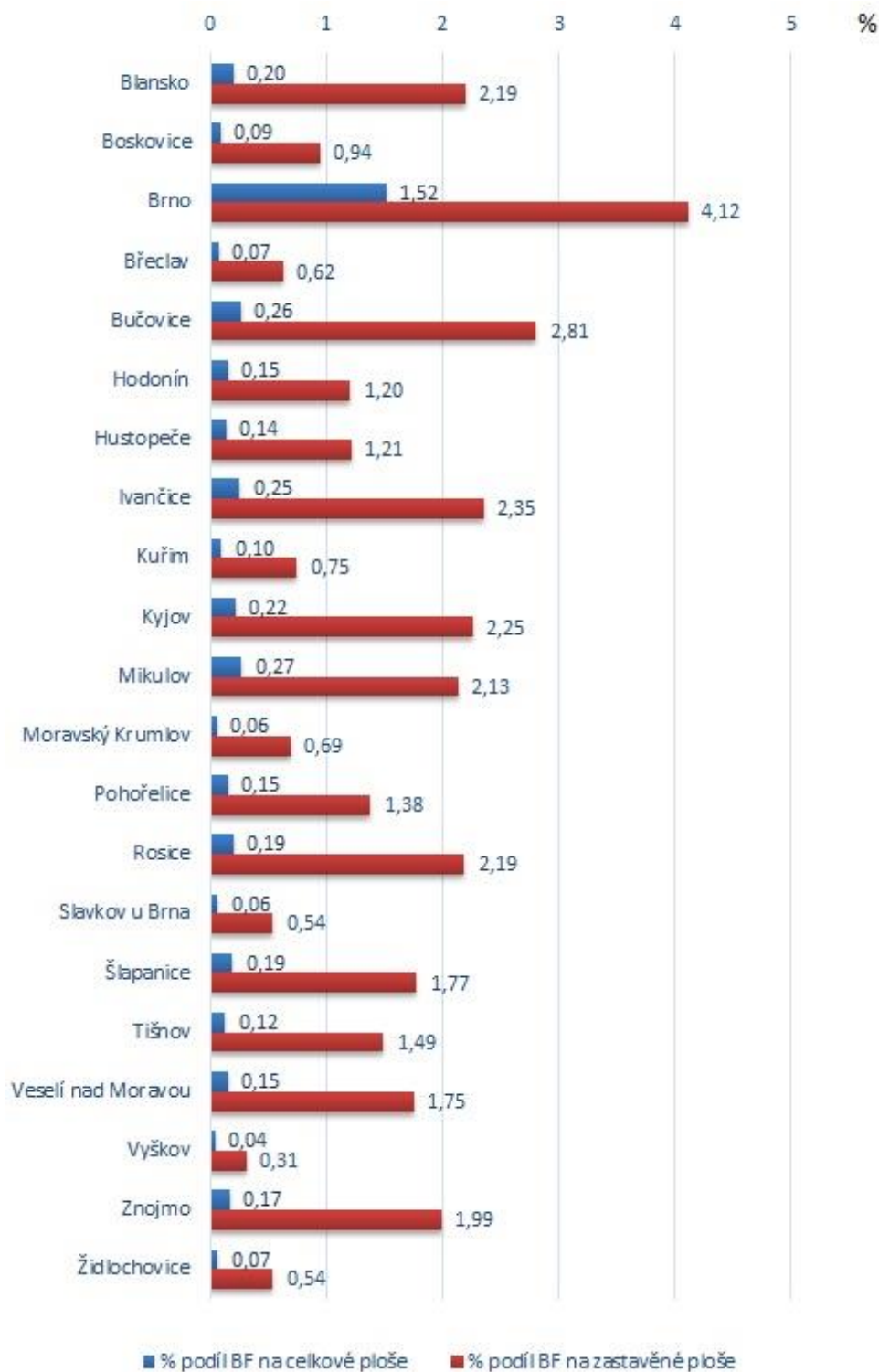
Při posuzování rozsahu problematiky v regionu je vhodné stanovit i některé objektivnější ukazatele, například podíl ploch nevyužívaných areálů a objektů na celkové rozloze území nebo jejich podíl na zastavěném území. Podíl brownfieldů na zastavěných plochách dosahuje v Jihomoravském kraji průměrně 1,7 %. Nejvyšších hodnot dosahuje tento ukazatel v ORP Ivančice a Kyjov, kde se podíly brownfieldů na zastavěné ploše pohybují na úrovni 2,2 % a více. V ORP Bučovice je to dokonce 2,8 %. Obecně lze při hodnotách do 3 % situaci považovat za přirozenou, s udržitelnou výměnou zastavěného území v obci. Zejména v urbanizovaném území se vždy vyskytuje určitý podíl zanedbaných lokalit. Při zhruba 6 - 7% zastoupení brownfieldů je již situace vážná a vyžaduje koncepční přístup pro zajištění nápravy stavu a nezbytné je jeho důsledné plnění<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Například v Ústí nad Labem byla terénním průzkumem identifikována plocha brownfieldů na více jak 11 % zastavěného území, zde již nevyužívané lokality představují vážné ohrožení udržitelného rozvoje města.



obr 4: Územní struktura BF – podíl BF na celkové rozloze ORP / podíl BF na zastavěné ploše ORP







ORP	počet BF	rozloha BF v ha	% zastavěné plochy na výměře ORP	% BF na rozloze ORP	% BF na zastavěné ploše
Blansko	19	69,5	9,02	0,20	2,19
Boskovice	34	44,4	9,24	0,09	0,94
Brno	115	349,0	36,84	1,52	4,12
Břeclav	12	31,6	11,53	0,07	0,62
Bučovice	18	45,3	9,43	0,26	2,81
Hodonín	12	42,8	12,42	0,15	1,20
Hustopeče	23	48,4	11,26	0,14	1,21
Ivančice	15	43,3	10,68	0,25	2,35
Kuřim	5	7,5	13,04	0,10	0,75
Kyjov	47	101,6	9,59	0,22	2,25
Mikulov	15	66,3	12,75	0,27	2,13
Moravský Krumlov	19	20,3	8,50	0,06	0,69
Pohořelice	22	29,2	10,84	0,15	1,38
Rosice	15	34,0	8,91	0,19	2,19
Slavkov u Brna	6	9,5	11,23	0,06	0,54
Šlapanice	23	66,2	10,89	0,19	1,77
Tišnov	40	42,5	8,37	0,12	1,49
Veselí n. Moravou	13	52,6	8,77	0,15	1,75
Vyškov	8	20,0	11,92	0,04	0,31
Znojmo	111	210,5	8,51	0,17	1,99
Židlochovice	8	12,7	12,22	0,07	0,54
<b>celkem</b>	<b>580</b>	<b>1347,3</b>	<b>10,91</b>	<b>0,19</b>	<b>1,72</b>

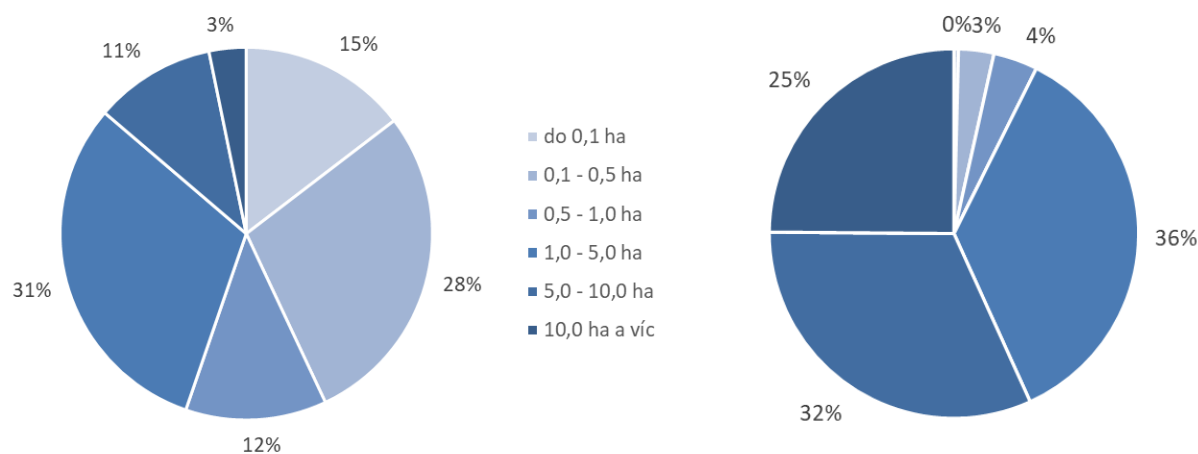
## 1.4 Plošná výměra

Specifika nevyužívaných areálů a objektů na jižní Moravě se projevují i v jejich velikostní struktuře. Průměrná rozloha brownfieldů v regionu je přibližně 2,15 ha, což je dáno převažujícím původním charakterem lokalit. Polovinu ze všech evidovaných lokalit totiž tvoří samostatné bývalé zemědělské objekty v neurbanizované krajině. Několikasethektarové areály se v regionu nevyskytují vůbec (na rozdíl od Moravskoslezského, Jihočeského nebo Ústeckého kraje) a areály o rozloze větší než 10 ha jsou



zastoupeny pouze 3,2 procenty z celkového počtu evidovaných lokalit. Mezi plošně vůbec nejrozsáhlejší patří areály Železáren Veselí s plochou 45 ha a bývalá kasárna v Mikulově s 36 ha. Přibližně třetinu všech lokalit tvoří zanedbaná území s rozlohou od 1 do 5 ha a téměř 15 % evidovaných brownfieldů tvoří samostatné objekty (do 0,1 ha).

obr 5: Struktura BF podle rozlohy - počet lokalit/plocha BF



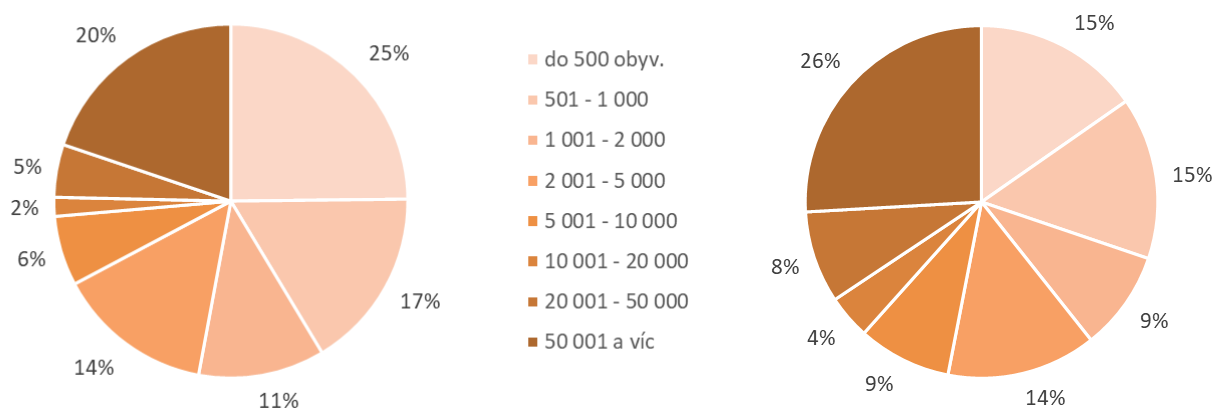
rozloha lokality	počet	ha	Ø
do 0,1 ha	68	3,9	0,06
0,1 – 0,5 ha	132	31	0,23
0,5 – 1,0 ha	57	38,7	0,68
1,0 – 5,0 ha	144	357,9	2,49
5,0 – 10,0 ha	49	318,5	6,5
10,0 ha a víc	15	248,3	16,55
<b>celkem</b>	<b>465</b>	<b>998,3</b>	<b>2,15</b>

## 1.5 Velikost obce

Zajímavým ukazatelem je i rozložení brownfieldů podle velikostní kategorie obcí, na jejichž katastru se nachází. Při opomenutí Brna je výskyt nevyužívaných areálů a objektů v Jihomoravském kraji nejčastěji vázán na venkovské obce do 2 000 obyvatel, ve kterých jsou koncentrovány přibližně dvě třetiny všech lokalit (více než 50 % je dokonce v obcích do 1 000 obyvatel.). Tento fakt je dán především sídelní strukturou Jihomoravského kraje, která je charakteristická velkým množstvím menších obcí a také původním využitím zanedbaných lokalit s převahou zemědělských areálů.



obr 6: Struktura BF podle velikostní kategorie obce - počet lokalit/plocha BF



velikost obce	počet	ha	Ø
do 500 obyvatel	144	206,3	1,43
501 – 1 000	96	200,6	2,09
1 001 – 2 000	67	122,9	1,83
2 001 – 5 000	83	185	2,23
5 001 – 10 000	37	115,4	3,12
10 001 – 20 000	10	54,2	5,42
20 001 – 50 000	28	113,8	4,06
50 000 a více	115	349	3,03
<b>celkem</b>	<b>580</b>	<b>1347,3</b>	<b>2,32</b>

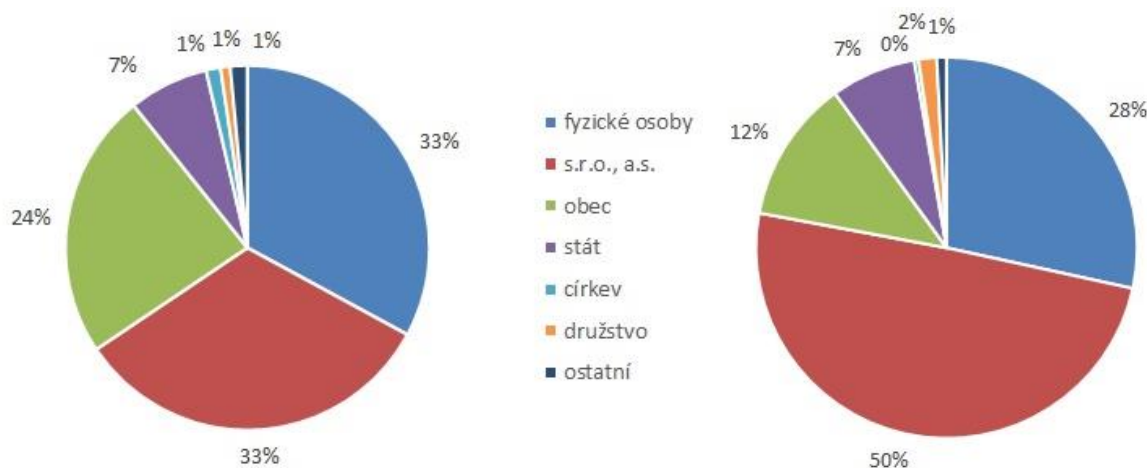
## 1.6 Vlastnická struktura

Skladba brownfieldů Jihomoravského kraje dle převažujícího vlastnictví, na rozdíl od struktury původního využití nebo velikostní, významně koreluje s celorepublikovou strukturou. Majetkoprávní vztahy u evidovaných lokalit nebývají jednoduché a jsou jednou z nejčastějších bariér revitalizace brownfieldů. Zřídka je vlastníkem pouze jediný subjekt, a pokud nejednají majitelé ve shodě, může se úspěšné řešení území protáhnout i na několik let. Nevyužívaných areálů a objektů v převažujícím vlastnictví obcí bylo dle evidence zjištěno téměř 24 %. Nejčastěji se jedná o brownfieldy po činnosti armády nebo bývalé objekty občanské vybavenosti. Brownfieldů ve vlastnictví státu (nebo státem zřízených institucí) je 7 %, zejména se jedná o lokality ve správě Pozemkového fondu, Úřadu pro



zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM), Památkového ústavu či spol. Lesy ČR. Více než dvě třetiny nevyužívaných areálů a objektů jsou lokality v převažujícím soukromém vlastnictví – obchodní společnosti, fyzické osoby. Co do plošné výměry tvoří brownfieldy ve vlastnictví privátních subjektů dokonce 80 % celkové rozlohy evidovaných lokalit.

obr 7: Struktura BF podle převažujícího vlastnictví - počet lokalit/plocha BF



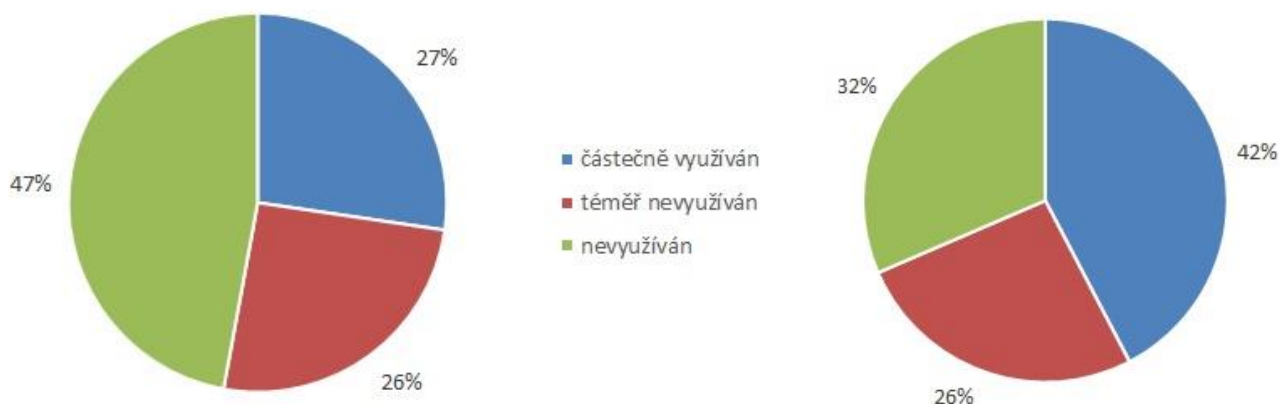
převažující vlastnictví	Počet	ha	Ø
fyzické osoby	153	283,8	1,85
s.r.o., a.s.	152	494,1	3,25
obec	110	121,1	1,1
stát	33	72,0	2,18
družstvo	4	15,4	3,85
církev	6	3,7	0,62
ostatní	7	8,2	1,17
<b>celkem</b>	<b>465</b>	<b>998,3</b>	<b>2,15</b>

## 1.7 Aktuální využití

Do evidence jsou zařazeny především lokality nevyužívané, téměř nevyužívané, s využitím území do 50 % plochy (vychází z ověřené metodiky pro evidenci brownfieldů v ČR). V odůvodněných případech, u lokalit zdevastovaných, nedostatečně a nevhodně využívaných, u nichž je další rozvoj nejistý, nemusí být horní limit aktuálního využití definován. Většina zanedbaných území označovaných jako brownfield je alespoň zčásti v provozu, byť třeba dočasně nebo v rozporu s

optimální budoucí funkcí. Univerzální definice brownfieldu to vysloveně nevyklučuje<sup>3</sup>. K zamezení úplného úpadku území je nezbytné zajistit nejen průběžnou údržbu, ale pokud to podmínky dovolují, i dočasné uplatnění stávajících prostor. Provizorní řešení mohou dokonce pomoci snížit náklady při regeneraci, nicméně by měla být jen přípravnou fází na realizaci dlouhodobějších komplexních záměrů majitele. A právě stávající způsob a míra využití lokality mohou poukazovat na budoucí náročnost její regenerace. Chátrajících a zcela nevyužívaných lokalit s nedostatečnou účastí majitele na revitalizaci, nebo dlouhodobě nevyužívané brownfieldy, jejichž atraktivita a konkurenceschopnost na realitním trhu je nízká - tvoří přibližně dvě pětiny všech evidovaných lokalit.

obr 8: Struktura BF podle stávajícího využití – počet lokalit/plocha BF



## 1.8 Ekologické zátěže

K důsledkům původní hospodářské činnosti v území, nevhodným nakládáním s přírodě nebezpečnými látkami, patří zpravidla i riziko ekologické zátěže. Nejčastěji je jejich výskyt spojován s bývalými závody zpracovatelského průmyslu, s těžbou či s provozem jednotných zemědělských družstev, které po sobě zanechaly nejrůznější formy znečištění zemin a podzemních vod. V případě, že u zjištěné kontaminace není znám původce, považujeme ji za starou ekologickou zátěž, jejichž seznam je součástí Systému evidence kontaminovaných míst ([SEKM](#)) v gesci Ministerstva životního prostředí. V Jihomoravském kraji se nacházely velké průmyslové areály ve všech okresních městech včetně Brna, a již od devadesátých let proběhly sanace zhruba dvou desítek ekologických zátěží. Obecně však kontaminace z důvodu charakteru průmyslové činnosti spíše nejsou stěžejním problémem

<sup>3</sup> Na rozdíl od pojetí některých poskytovatelů dotací, pro které je základní podmínkou pro zařazení mezi brownfieldy fakt, že se jedná o zcela nevyužívané lokality

nevyužívaných areálů a objektů jižní Moravy. Přestože u většiny brownfieldů dosud neproběhly průzkumné práce na kontaminace, je možné z charakteru předchozího využití lokality odvodit, zda je nebo není možné ekologickou zátěž předpokládat. Pouze u necelých 3 % nevyužívaných areálů a objektů Jihomoravského kraje byla evidována ekologická zátěž a u méně než 15 % je riziko kontaminace z povahy předchozího využití předpokládáné.

obr 9: Struktura BF podle existence ekologické zátěže – počet lokalit/plocha BF



## 2 Bariéry regenerace

Ze zkušeností regionů a měst zabývajících se systematicky podporou regenerací vyplývá, že největší překážkou znovuvyužití brownfieldů jsou především vysoké finanční náklady, komplikované majetkoprávní vztahy a vysoká konkurence na trhu nemovitostí v podobě nabídky ploch na zelené louce. Důvody, pro které nevyužívané areály a objekty nejsou smysluplně využívány, jsou však mnohem početnější. Problémy se zároveň v území mnohdy kumulují, což procesy revitalizace ještě více prodlužuje. Nižší atraktivita brownfieldů mezi realitami a jejich problematická uplatnitelnost vedle nezastavěných podnikatelských ploch je intenzivně vnímaná potenciálními zájemci o investice. Nízká poptávka je také jednou z nejčastějších bariér regenerace (zhruba 21 % evidovaných lokalit). Čekání na finanční zapojení vhodného investora může trvat i několik let a očekávané zhodnocení lokality se snižuje o nezbytné provozní výdaje stávajícího majitele. V nabídce ob stojí zejména ty s vhodnou lokací v blízkosti většího města s dopravním napojením na kapacitní komunikaci a inženýrské sítě. Ani to však nemusí stačit, pokud nejsou v lokalitě vyjasněné majetkoprávní vztahy. Pozemky pod zanedbanými budovami bývalých JZD vystavěných na znárodněném majetku mohou mít po restitucích desítky vlastníků s rozdílnými názory na další využití, a nalezení shody může trvat i

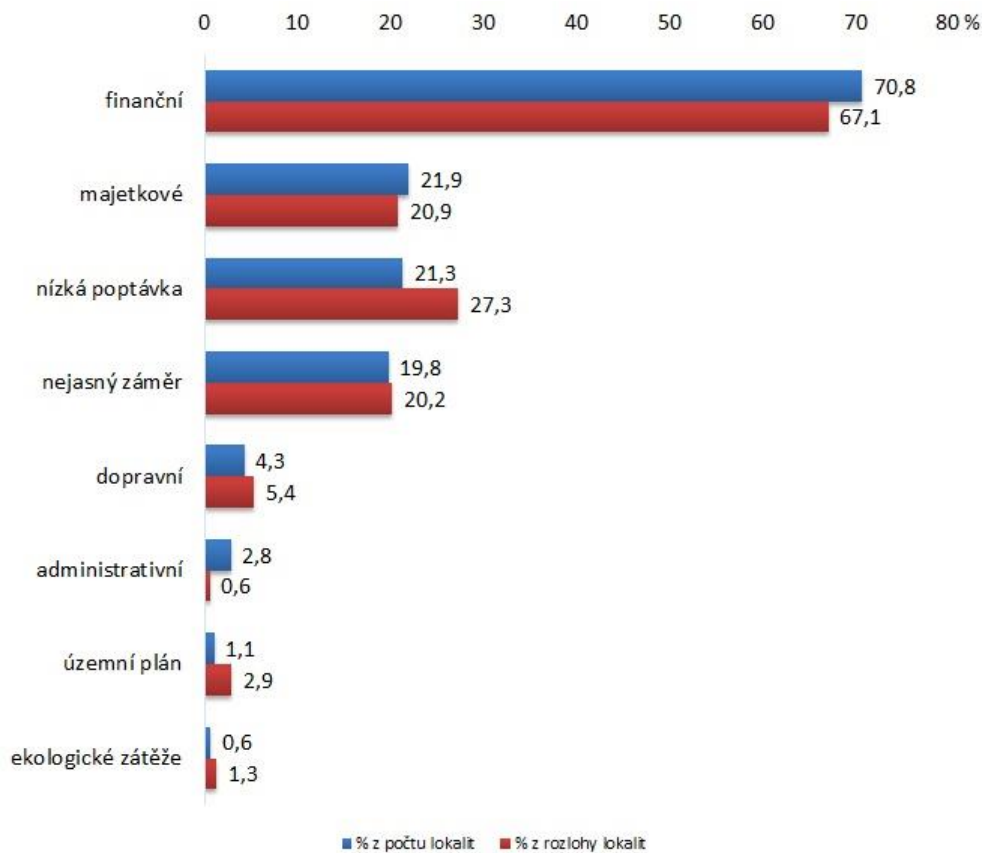


několik let. Průtahům při sjednávání konsenzu mezi vlastníky, ale také např. zdlouhavým exekucím, konkurzům a nedokončeným privatizacím čelí asi 22 % všech evidovaných lokalit.

Ne všichni majitelé mají jasnou představu, jak s nevyužívaným areálem naložit, ne všichni jsou aktivní či, co se složitosti postupu regenerace týče, náležitě erudovaní. Vůbec žádný nebo nejasný záměr byl jako bariéra regenerace identifikován u téměř 20 % evidovaných lokalit. Nejčastější objektivní příčinou současného stavu brownfieldů je však beze sporu nedostatek finančních prostředků. Z evidence se potvrdil předpokládaný fakt, že nepřekonatelnou bariérou regenerace jsou právě vstupní náklady spojené s přestavbou areálu. Absence nebo obtížná dosažitelnost veřejných (evropských, národních, regionálních), ale i soukromých finančních zdrojů (investice, development, úvěry, sponzoring) jsou hlavním problémem více než dvou třetin všech lokalit. U dotací mohou být navíc obtíže spojené s náročnou administrativou.

Mezi další identifikované překážky regenerace brownfieldů patří dopravní odlehlost areálů, nesoulad záměru s územně-plánovací dokumentací, administrativní a legislativní bariéry a ekologické zátěže, které jsou však mnohem významnějším problémem jiných regionů ČR jak bylo zmíněno v kapitole 1.8.

obr 10: Bariéry regenerace BF – počet lokalit/plocha BF



### 3 Využití finančních prostředků pro regeneraci brownfieldů v Jihomoravském kraji

Součástí dotačních titulů evropských a národních programů jsou i finanční prostředky vyčleněné na pokrytí projektů regenerace nevyužívaných areálů a objektů. V letech 2007-2013 bylo v České republice s využitím evropských zdrojů podpořeno podle odhadů<sup>4</sup> okolo 2 000 projektů regenerací s celkovou dotací ve výši 25 mld. Kč. Ve stávajícím období 2014 – 2020 je očekávaná finanční podpora pouze zhruba poloviční.

V Jihomoravském kraji je sledováno využívání finančních prostředků na podporu regenerace brownfieldů od roku 2007. Obecně se dařilo efektivně využívat zejména zdroje ERDF a EARDF

<sup>4</sup> Národní strategie regenerace brownfieldů 2019-2024





prostřednictvím tematických a regionálních operačních programů, zaměření projektů je však nutné důsledně rozdělovat podle typů programů. K dispozici jsou také některé národní zdroje, zejména MMR a MPO ČR, na dotace však z důvodu nízké alokace prostředků a administrativní náročnosti nedosáhne většina vlastníků brownfieldů vhodných pro výrobní aktivity, a poměrně nízkou úspěšnost mají i záměry regenerací na občanskou vybavenost.

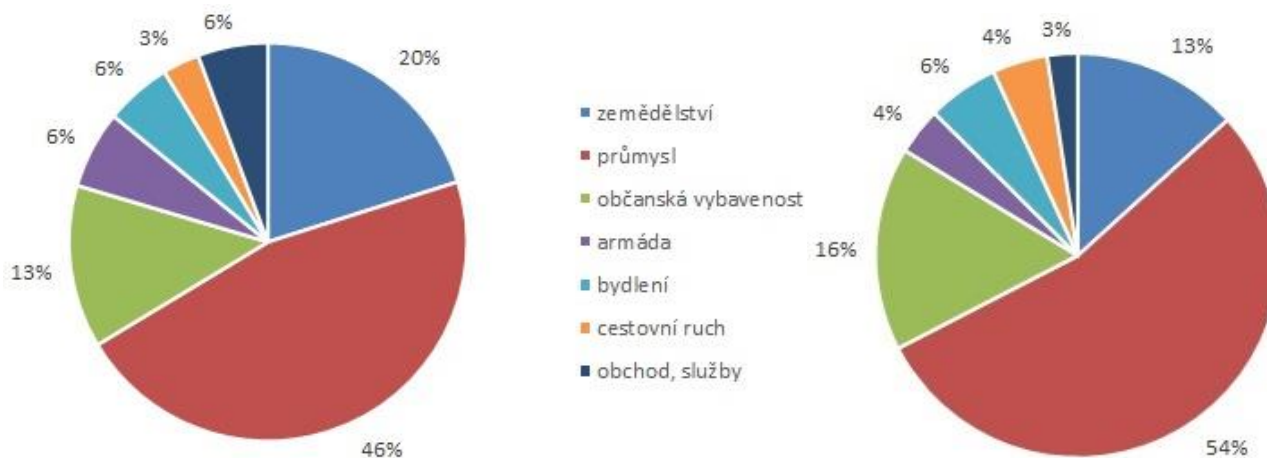
Sledování výše podpory přidělené na projekty regenerací brownfieldů je obecně jedním z úkolů Národní strategie regenerace brownfieldů 2019-2024 (NSRB). Další několik miliard Kč je dosud garantováno státem na sanaci brownfieldů po těžbě a odstraňování starých ekologických škod, čerpání je ale v současnosti velmi omezeno.

Podporu regenerací brownfieldů v příštích letech je třeba uvažovat s ohledem na snižující se dostupnost evropských dotací. Z toho vyplývá potřeba postupného zavádění systémových opatření ve formě komplementární finanční podpory s využitím finančních nástrojů (z veřejných zdrojů i z bankovního sektoru) a také například v oblasti legislativy a územního plánování.

V Jihomoravském kraji bylo celkem podpořeno 333 projektů za 4,2 mld. Kč. Největší podíl finančních prostředků směřoval na regenerace ploch bývalých průmyslových areálů (54 %), což je dáno také nastavením stávajících evropských dotačních titulů, ze kterých bylo možné nejintenzivněji podpořit právě projekty regenerace brownfieldů s výrobním zaměřením. Podíl dotací směřujících do realizace zemědělských aktivit na nevyužívaných areálech je na úrovni 13 %. Téměř 20 % z této sumy směřuje do Brna, významný podíl finančních prostředků byl čerpán v ORP Blansko, Znojmo, Šlapanice či Hustopeče.

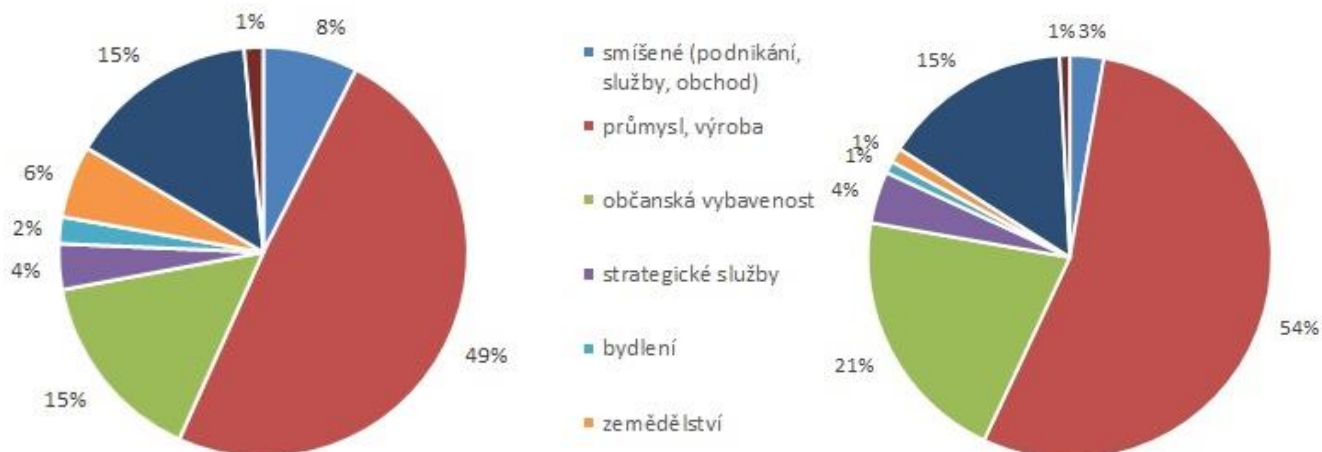


obr 11: využití finančních prostředků pro regeneraci BF (původní využití) - počet lokalit/Kč



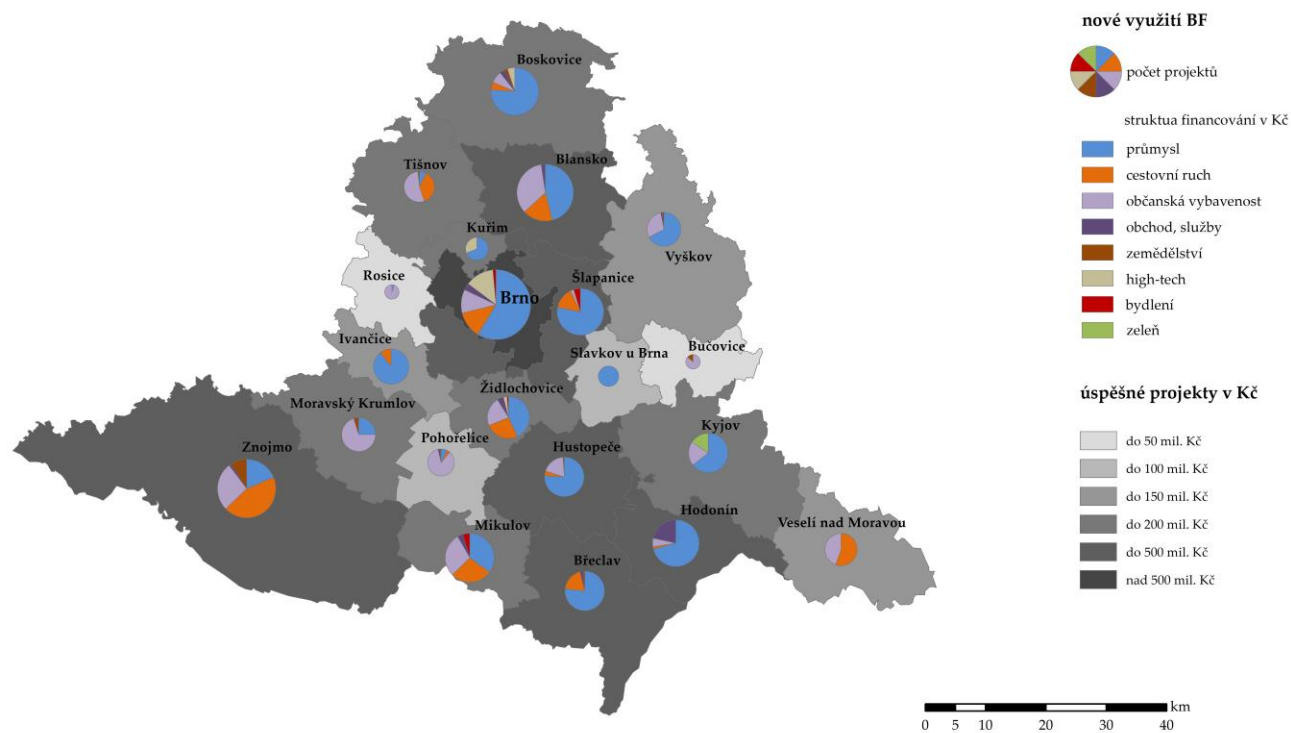
původní využití	počet	mil. Kč
průmysl	154	2 260,2
zemědělství	67	555,2
občanská vybavenost	44	679,9
obchod, služby	19	101,3
bydlení	18	238,0
cestovní ruch	10	184,4
armáda	21	156,9
<b>celkem</b>	<b>333</b>	<b>4 176,0</b>

obr 12: využití finančních prostředků pro regeneraci BF (nové využití) počet lokalit/Kč



nové využití	počet	mil. Kč
průmysl	164	2 267,1
cestovní ruch	50	633,1
občanská vybavenost	51	866,6
obchod, služby	25	112,9
zemědělství	19	49,1
strategické služby	12	173,3
bydlení	7	40,2
zeleň	5	33,8
<b>celkem</b>	<b>333</b>	<b>4 176,0</b>

obr. 13 Finanční podpora regenerace brownfieldů v JMK v letech 2007-2019



## 4 Absorpční kapacita pro financování brownfieldů v Jihomoravském kraji

Přestože možnosti čerpání dotací na regenerace brownfieldů jsou dlouhodobě dosti omezené a samotné dotace jsou značně selektivní, pokud jde o typ majitele (žadatele) nebo záměru, na které mají být použity, financování záměrů z dostupných grantů SF EU i národních nejsou dosud vlastníky brownfieldů v Jihomoravském kraji využívány v plné míře. Důvody mohou být různé, často dochází k nesouladu mezi připraveností projektu a vyhlášením výzev k předkládání žádostí o dotaci, neboť projekty regenerace jsou projektově velmi náročné. Zcela jistě nejvýznamnější bariérou pro realizaci záměru je nedostatek vlastních prostředků na spolufinancování. Celkové náklady na regeneraci jsou zpravidla tak vysoké tak, že menší obce, případně soukromí vlastníci, nejsou schopni vyčlenit dostatek volných finančních prostředků, a přestože operační programy nabízí vhodnou kompenzaci značné části nákladů, je mimo možnosti vlastníků pokrýt potřebu úvěrem.

Pro potřeby regenerace brownfieldů jsou dosud jen málo rozvinuté nepřímé ekonomické motivační nástroje. Zásadní rámcovou překážkou je chybějící institucionální zázemí, které je výsledkem nedostatečných zkušeností s řízením procesů na národní úrovni. Výjimkou jsou dosavadní snahy CzechInvestu (Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů) a Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Podpora regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití), které však mají i přes dílčí výsledky ve formulaci národních finančních zdrojů v Jihomoravském kraji stále jen fragmentární dopad.

Do budoucna se tedy nabízí využití finančních nástrojů (zvýhodněných půjček, záruk, revolvingových fondů), které se v oblasti regenerací brownfieldů dosud příliš neprosazovaly. Na celonárodní úrovni je rovněž možné nastavit využití motivačních fiskálních nástrojů, jejichž účelem je atrakce zájmu potenciálních investorů na financování znovuvyužití brownfieldů. Toto opatření je v zahraničí díky absenci jiných finančních zdrojů využíváno, v České republice však zatím neověřeno. Regenerace brownfieldů tak pro developery i investory stále představuje riskantní operaci.

V tomto kontextu již zmíněnou bariéru nezkušenosti veřejné správy v manažerských dovednostech navíc ještě mezi jinými posiluje i dosavadní vyhýbavý přístup k potřebě systémově založené ekonomie využití území. Chybí efektivní propojení územně plánovací dokumentace (případně územně analytických podkladů) s plány místního a regionálního rozvoje, např. formou strategie rozvoje



nemovitostí nebo regionální prostorovou strategií s vymezením vhodných finančních i nefinančních nástrojů. Do rozhodovacích procesů vlastníků brownfieldů v Jihomoravském kraji významně zasahuje kromě omezených finančních prostředků i politická realita (horizonty projektů pouze v rámci čtyřletého volebního období), která je nutí ke krátkodobým záměrům (projekty), namísto komplexních řešení (koncepční pojetí multifunkčního využití brownfieldů).

## 5 Summary

Regenerace brownfieldů je mnohvrstevné téma s řadou přesahů mezi jednotlivými zájmovými oblastmi a tomu odpovídají i formy jeho možného uchopení. V tomto textu si proto neklademe za cíl vyčerpávající popis vývoje dění v regionu, ale smyslem je dát ucelenou představu o současném stavu problematiky. Pomocí vstupního souboru evidence je možné zpracovat aktuální analytický rozbor včetně typologie brownfieldů a výstupy přizpůsobit předpokládané potřebě municipalit, podnikatelské sféry, ale i krajské samosprávy. Rádi bychom proto, aby tato informace přispěla ke strukturálně vyvážené formulaci regionálního zacílení podpory regenerace brownfieldů, které bude mít oporu v koncepčních dokumentech Jihomoravského kraje podobně jako doposud.

Problematice však dosud chybí všeobecný strategický rámec (legislativní, institucionální, finanční), který by odrazil potřeby lokálních specifíků brownfieldů a který by byl důsledně uplatňován na všech hierarchických úrovních, zejména v oblasti státní správy. Souhrnná informace o stavu brownfieldů v regionu je proto užitečná i jako dílčí podklad pro národní koncepční dokumenty a ideálně slouží k formulaci optimálních finančních toků v této oblasti. V posledních letech se konkrétně jednalo o aktualizaci Národní strategie regenerace brownfieldů, jejíž text vznikl z iniciativy agentury CzechInvest jako střednědobý strategický dokument právě za přispění Regionální rozvojové agentury jižní Moravy.

Brno 2020

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy