

Faktory a překážky ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields zemědělského původu v Jihomoravském kraji

Ing. Klára Charvátová



Úvod a teoretická východiska

- Prostorové uspořádání měst a obcí prochází postupným vývojem. Dochází k záboru půdy, aniž by byly využívány nemovitosti, které přišly o svoji hodnotu.
- Dříve zastavěné plochy, lze označit pojmem „**brownfields**“.
- Jedná se o objekty s pozemky, které:
 - jsou opuštěné, nedostatečně využívané a ovlivněné svým předchozím využitím,
 - mají skutečné či potenciální problémy s kontaminací,
 - leží převážně v městských oblastech,
 - vyžadují zásah ke svému opětovnému využití (Ferber a kol., 2006)
- I když jsou brownfieldy obvykle spojovány s urbánním prostředím, vyskytují se i ve volné krajině či na okrajích venkovských obcí.

Úvod a teoretická východiska

– **Zemědělské brownfieldy** = negativní fenomén, který se řadí mezi nejčastější a nejdominantnější typ brownfieldů v obcích (Skála a kol., 2012).

1. **Před rokem 1989** (kolektivizace, velká zemědělská zařízení vs. historické zemědělské usedlosti, panské sýpky a dvory) (Klusáček a kol., 2013).
2. **Od roku 1990** (politicko-ekonomická transformace a odliv pracovních sil z primárního sektoru) (Martinát a kol., 2016).
3. **Od roku 2004** (vstup ČR do EU a implementace SZP) (Bičík a Jančák, 2005).

Úvod a teoretická východiska

- Vznikla řada nevyužívaných a opuštěných objektů, které začaly postupně degradovat a staly se problémovými (Grigorescu a kol., 2021).
- Mezi než lze řadit:
 - stodoly, stáje, sušičky, sýpky, sila, silážní jámy, sklepy, dílny, garáže, mísírny krmiv, ale i prostory sloužící technickým a administrativním činnostem (Némethová a Dvořáková Líšková, 2020).
- Objekty bývají demolovány, mohou být využívány částečně a obvykle v nich nedochází k větším investičním zásahům.
- Ideálním postupem je **komplexní regenerace**, která je obvykle oproti demolici a nové výstavbě složitější, avšak její výsledek může být daleko cennější.

Cíl a metodika

1. Identifikace nejvýznamnějších faktorů a bariér, se kterými se lze v procesu regenerace zemědělských brownfieldů v Jihomoravském kraji setkat.
 2. Návrh možných doporučení, která by mohla v budoucnu proces regenerace brownfieldů zemědělského původu zefektivnit.
- Datová základna: statistická data MMB a RRAJM
 - Databáze: výběr 3 případových studií
 - Polostrukturované rozhovory s respondenty
 - Analýza v programu ATLAS.ti
 - Vyhodnocení a interpretace výsledků

Vranovice

- Problém vylidňování a stárnutí obyvatelstva → DPS
- Zanedbaný zemědělský areál představující ekologickou hrozbu



Dlouho zamýšlený záměr, příznivá poloha v zastavěné části obce, zachovalá konstrukce a infrastruktura, spolupráce aktérů, pozitivní reakce občanů a příznivý sled událostí



Neutěšený technický stav objektů, špatně provedený průzkum, neúspěšné žádosti o dotační tituly, majetkové vztahy, obavy některých občanů, výskyt odpadů a nebezpečných látek



Bývalé zemědělské družstvo ve Vranovicích



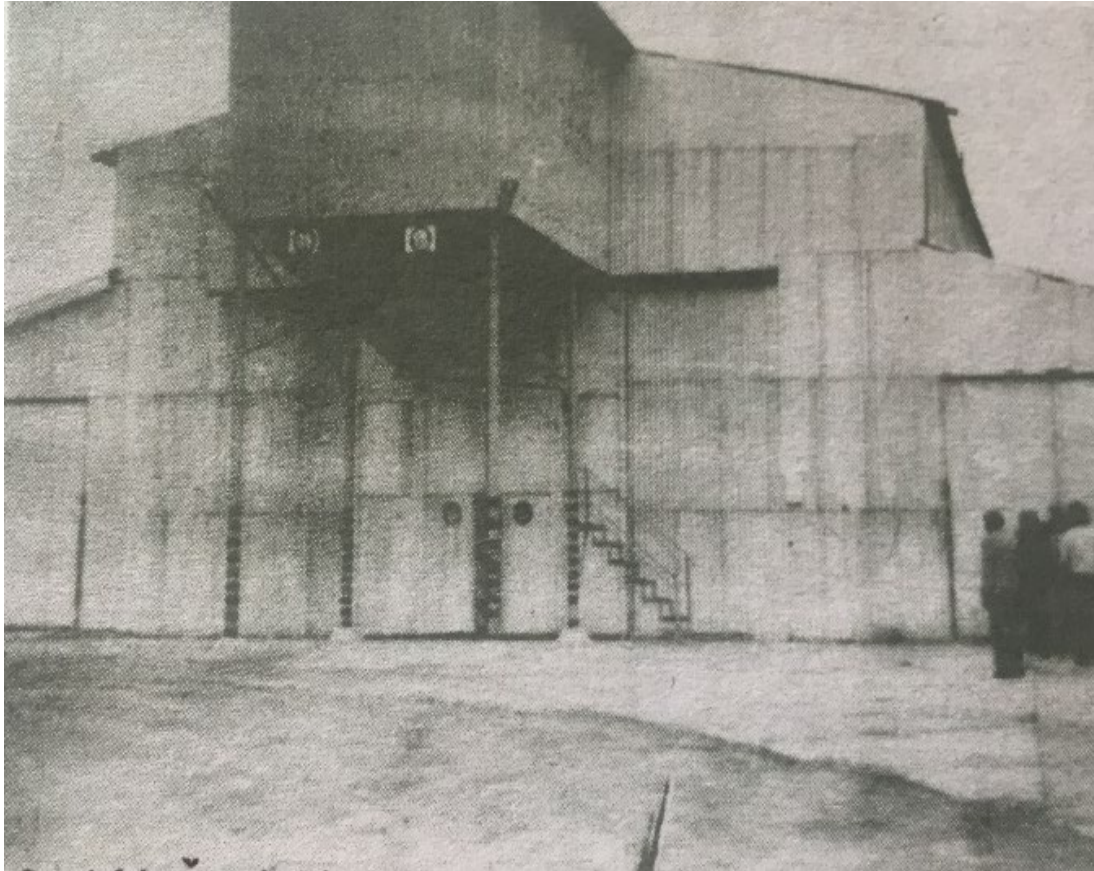
Zdroj: Dům pro seniory Vranovice (2022)



Zdroj: vlastní fotodokumentace (2021)

- Zchátralé a nevyužité objekty jako problém
 - Přestavba objektů a zaměření činnosti na ekologické zemědělství
-  Promyšlená vize, finanční stránka, cena objektu, možnost čerpání dotačních prostředků, původní zachovalá infrastruktura, zájem a zkušenosti aktérů
-  Majetkové vztahy, špatný technický stav budov, narušená statika objektů, poloha objektů, likvidace odpadů a deratizace objektů

Bývalý sklad obilí ve Velkých Hostěrádkách



Zdroj: Družstevní ozvěny (1985)



Zdroj: vlastní fotodokumentace (2019)



SONNENTOR®

- Potřeba rozsáhlejších prostor pro společnost
- Nevyužitý chátrající kravín se silážními žlaby představující hrozbu



Dostupné finanční prostředky, příznivá cena objektu, filozofie společnosti, umístění areálu mimo zastavěné území, angažovanost aktérů



Technický stav budovy, chybně provedené základy, dekontaminace od předchozího využití, majetkové vztahy, stížnosti z řad občanů

Bývalý kravín v Čejkovicích

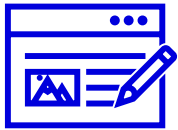


Zdroj: archiv společnosti Sonnentor



Zdroj: vlastní fotodokumentace (2019)

Návrh postupů a doporučení aktérů



Spravedlivé ocenění pozemků ve volné krajině (vyšší ceny greenfields).

Vytvoření jediné databáze, která by brownfieldy evidovala.

Vytvoření uceleného portálu s příklady dobré praxe.



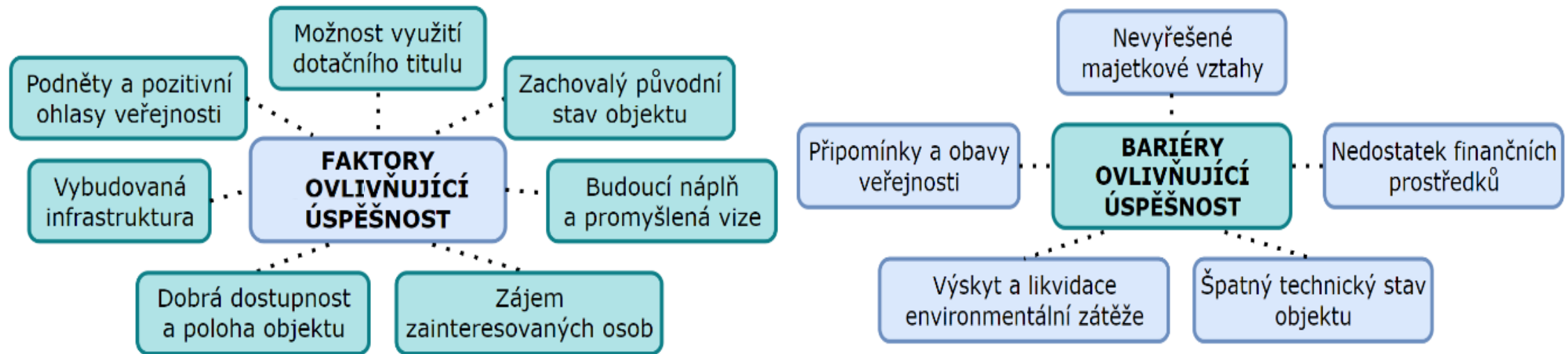
Nepodcenit stavebnětechnický a geologický průzkum.

Kvalitně zpracovat předprojektovou a projektovou přípravu.

Důkladně zvážit účel, ke kterému má záměr sloužit.

Oprostit se od předsudků.

Výčet faktorů a bariér ovlivňujících úspěšnost regenerací



Zdroj: vlastní zpracování na základě rozhovorů s respondenty

Závěr

- Z provedeného výzkumu vyplynulo, že je v regeneračním procesu nejdůležitější:
 1. přípravná fáze a jasná vize budoucího využití
 2. vyřešení majetkoprávních vztahů a zajištění finančních prostředků
 3. zpracování podrobné projektové dokumentace a prověření veškerých rizik
 4. motivace, promyšlený postup a vzájemná spolupráce aktérů.

MUNI
ECON

Děkuji za Vaši pozornost!

Zdroje

- BIČÍK, I., JANČÁK, V., (2005). Transformační procesy v českém zemědělství po roce 1990. Praha: Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy. ISBN 80-86561-19-4.
- DŮM PRO SENIORY VRANOVICE, (2022). *DPS Vranovice* [online]. [cit. 2022-03-10]. Dostupné z: <https://dpsvranovice.cz/fotogalerie/jak-se-stavel-dum-4/>.
- DRUŽSTEVNÍ OZVĚNY, (1985). *Zpravodaj JZD Obránců míru se sídlem v Kloboukách*, vol. 3, no.1.
- FERBER, U., GRIMSKI, D., MILLAR, K., NATHANAIL, P., (2006). Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. UK: University of Nottingham. ISBN 0-9547474-5-3.
- GRIGORESCU, I., DUMITRICĂ, C., DUMITRAȘCU, M., MITRICĂ, B., DUMITRAȘCU, C., (2021). Urban Development and the (Re)use of the Communist-Built Industrial and Agricultural Sites after 1990. The Showcase of Bucharest-Ilfov Development Region. *Land*, vol. 10, no. 10. ISSN 2073-445X. DOI: 10.3390/land10101044.
- CHARVÁTOVÁ, K., (2019). *Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields zemědělského původu na území Jihomoravského kraje*. [Bakalářská práce]. Brno: Mendelova univerzita.
- CHARVÁTOVÁ, K., (2021). *Transformace zemědělských nemovitostí pod vlivem suburbanizačních procesů – případová studie Brněnské metropolitní oblasti*. [Diplomová práce]. Brno: Mendelova univerzita.
- KLUSÁČEK, P., KREJČÍ, T., MARTINÁT, S., KUNC, J., OSMAN, R., FRANTÁL, B., (2013). Regeneration of Agricultural Brownfields in the Czech Republic – Case Study of the South Moravian Region. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, vol. 61, no. 2, pp. 549-561. ISSN 1211-8561. DOI: 10.11118/actaun201361020549.
- MARTINÁT, S., NAVRÁTIL, J., DVOŘÁK, P., VAN DER HORST, D., KLUSÁČEK, P., KUNC, J., FRANTÁL B., (2016). Where AD plants widdly grow: The spatio-temporal diffusion of agricultural biogas production in the Czech Republic. *Renewable Energy*, vol. 95, pp. 85-97. ISSN 0960-1481. DOI: 10.1016/j.renene.2016.03.077.
- NÉMETHOVÁ, J., DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Z., (2020). Poľnohospodárske brownfieldy v okrese Zlaté Moravce. In XXIII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků. Brno: Masarykova univerzita, pp. 505-512. ISBN 978-80-210-9610-3. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-9610-2020-64.
- SKÁLA, J., VÁCHA, R., ČECHMÁNKOVÁ, J., HORVÁTHOVÁ, V., (2012). Zemědělské brownfieldy v české republice. *Urbanismus a územní rozvoj*, vol. XV, no. 6, pp. 17-23. ISSN 1212-0855.