



A

Kancelář
architekta
města Brna

09 Potenciál rozvoje území

Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
Územně analytické podklady 2024

Obsah

09.01	Územní potenciál	4
09.01.01	Brownfields	4
09.02	Populační potenciál	6
09.02.01	Populační prognóza	6
09.02.02	Pracovní místa.....	8
09.03	Rozvojový potenciál	8
09.04	Zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ	9

Seznam obrázků

Obr. 1	Podíl na rozloze brownfields z hlediska původního využití.....	4
Obr. 2	Vývoj brownfields v čase	4
Obr. 3	Vývoj úhrnné plodnosti a průměrného věku matky při narození dítěte v Brně mezi roky 1991 a 2022	6
Obr. 4	Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel Brna se třemi variantami prognózy se zohledněním faktického počtu obyvatel města.....	6
Obr. 5	Vývoj počtu obyvatel Brna ve věku 65 a více let do roku 2071 ve třech variantách prognózy.....	7
Obr. 6	Vývoj počtu obyvatel Brna ve věku 15–64 let do roku 2071 ve třech variantách prognózy.....	7
Obr. 7	Vývoj počtu obyvatel Brna ve věku 0–14 let do roku 2071 ve třech variantách prognózy	8

Seznam schémat

Schéma 09.01 Brownfields

09.01 Územní potenciál

09.01.01 Brownfields

Na území města Brna jsou na základě vyhodnocení míry současného využívání funkčních ploch vymezeny plochy, které lze charakterizovat jako plochy brownfields – BF (využité částečně, nevyužité). Pojmem brownfields jsou označovány nemovitosti (území, areál, pozemek, objekt), které jsou nevyužívané, zanedbané a mohou být i kontaminované. Vznikají jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.

Jejich vymezení v tomto dokumentu vychází z aktualizované datové vrstvy navazující na Mapu brownfields, kde jsou zahrnuty plochy BF dle níže uvedených kritérií. Účelem pořízení této mapy, sledované od roku 2006 a průběžně aktualizované (2007, 2009, 2012, 2014, 2016), je vytvoření evidence ploch BF s rozlohou nad 0,5 ha a s plošným využitím lokality do 30 % (výjimečně do 50 %). Do aktualizace v roce 2012 byly zařazeny také lokality, jejichž využití přesahuje 50 % z celkové plošné rozlohy, kdy se jednalo o lokality zdevastované, nevhodně využívané a takové, u nichž je další rozvoj nejistý. Horní hranice podílu využití u těchto lokalit již proti předešlým evidencím není stanovena. Dle této metodiky je aktualizována mapa i v roce 2016. Evidence tyto plochy třídí do jednotlivých typů podle původního způsobu využití a pro jednotlivé plochy výrobních a nevýrobních brownfields získává prvotní informace včetně jejich kvalitativního hodnocení a doporučeného nejvhodnějšího cílového využití, které nemusí být vždy ve shodě s návrhem využití území dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB).

Součástí datové vrstvy, kterou spravuje Magistrát města Brna, Odbor strategického rozvoje a spolupráce, jsou souhrnné statistické údaje o plochách BF v rámci celého města Brna a dále jsou zde sledovány plochy s probíhající revitalizací a evidovány již revitalizované plochy. Kromě toho je každá plocha klasifikována z hlediska půdní kontaminace. Všechny tyto charakteristiky jsou vizualizovány ve Schématu 09.01.

Co se týká vývoje v čase, tak pokračuje trend snižování jak počtu, tak výměry brownfields (viz Obr. 2). Celkový počet evidovaných ploch brownfields je 104, o celkové rozloze 282 ha. Od roku 2016 bylo revitalizováno 11 lokalit, naopak 3 byly nově mezi brownfields zařazeny. Celkově to znamená pokles výměry o 60 ha i pokles podílu na zastavěném území města z 3,5 % (2016) na 2,7 %.

Původní využití

Od roku 1989 do současnosti probíhá v ČR restrukturalizace průmyslové sféry, vycházející z politicko-hospodářských změn v našem státě. Došlo k ukončení nebo k výraznému omezení tradiční výroby v řadě starších průmyslových areálů a současně ke

značnému posílení sektoru služeb. Výroba malých a středních podniků se s postupnou orientací na technologicky vyspělá odvětví přesunula do nově vzniklých výrobních zón a technologických parků, nabízejících lepší infrastrukturu a zázemí pro jejich podnikání. Důsledkem toho došlo v Brně k prudkému růstu počtu nefunkčních nebo minimálně využívaných areálů.

Takovéto areály, které jsou označovány jako „výrobní brownfields“, představují s ohledem na jejich velký rozsah na jedné straně významné problémové položky v kvalitě územní struktury, na druhé straně skýtají nezanedbatelné, ne-li zásadní vnitřní rozvojové rezervy. Revitalizace těchto území by měla být jedním z prvořadých úkolů pro celkovou kvalitativní obnovu městského prostředí. Je však spojena s mnoha úskalími a značnými nároky na investiční prostředky, potřebné jednak na získání pozemků a dále často i na jejich dekontaminaci (viz Schéma 09.01).

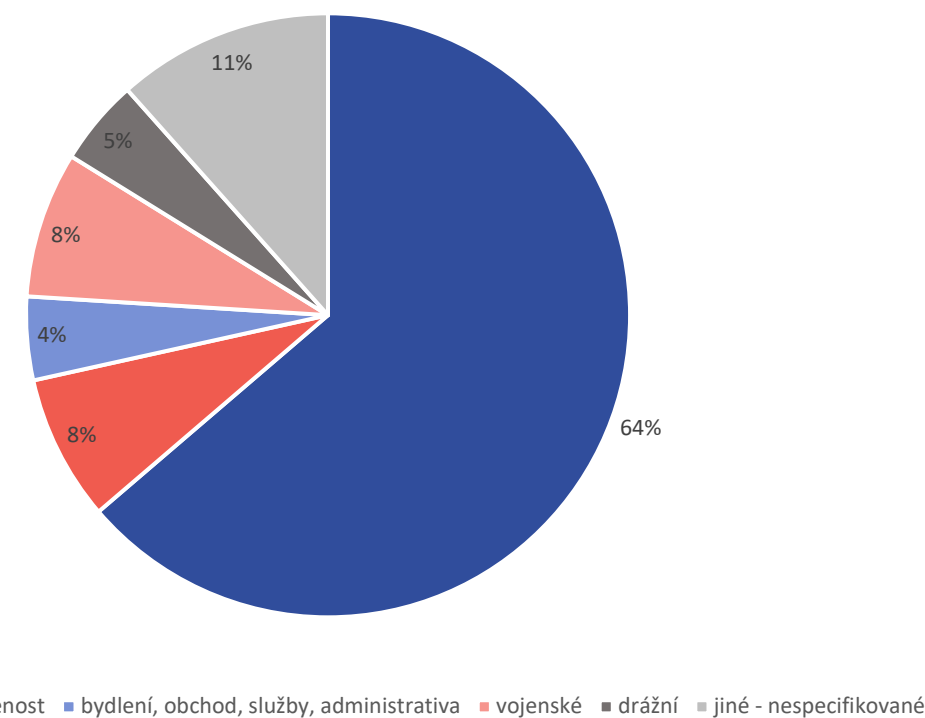
Ze 104 sledovaných brownfields je 58 lokalit dle původního účelu výrobních (průmyslová výroba, chemický a petrochemický průmysl, energetika, lehký průmysl, těžba surovin, likvidace odpadů, zemědělská výroba). Těchto 58 lokalit má výměru 180 ha, což činí 64 % z celkové rozlohy BF (viz Obr. 1).

Dalších 8 % zabírají plochy bývalé veřejné vybavenosti (sportovní, školní nebo kulturní areály). Podobně zastoupenou skupinou jsou bývalé vojenské areály (těsně pod 8 %).

Výrobní brownfields se nacházejí především ve východní části města – na jihovýchodě se jedná často o pozůstatky zemědělské výroby (AGRO Tuřany, Chrlice, ZD Bobrava), zatímco na severovýchodě jde o bývalé strojírenské závody (Zetor, Zbrojovka). V menší míře se bývalé výrobní areály vyskytují v širším centru města (např. pozůstatky textilních továren), zde naopak převažují nevýrobní brownfields. Koncentrují se jižně od historického středu města a až na výjimky jsou výrazným způsobem ovlivněny stávající železniční tratí. Jde buď přímo o bývalé železniční areály nebo o areály, jejichž rozvoj je ve větší či menší míře železnicí omezen.

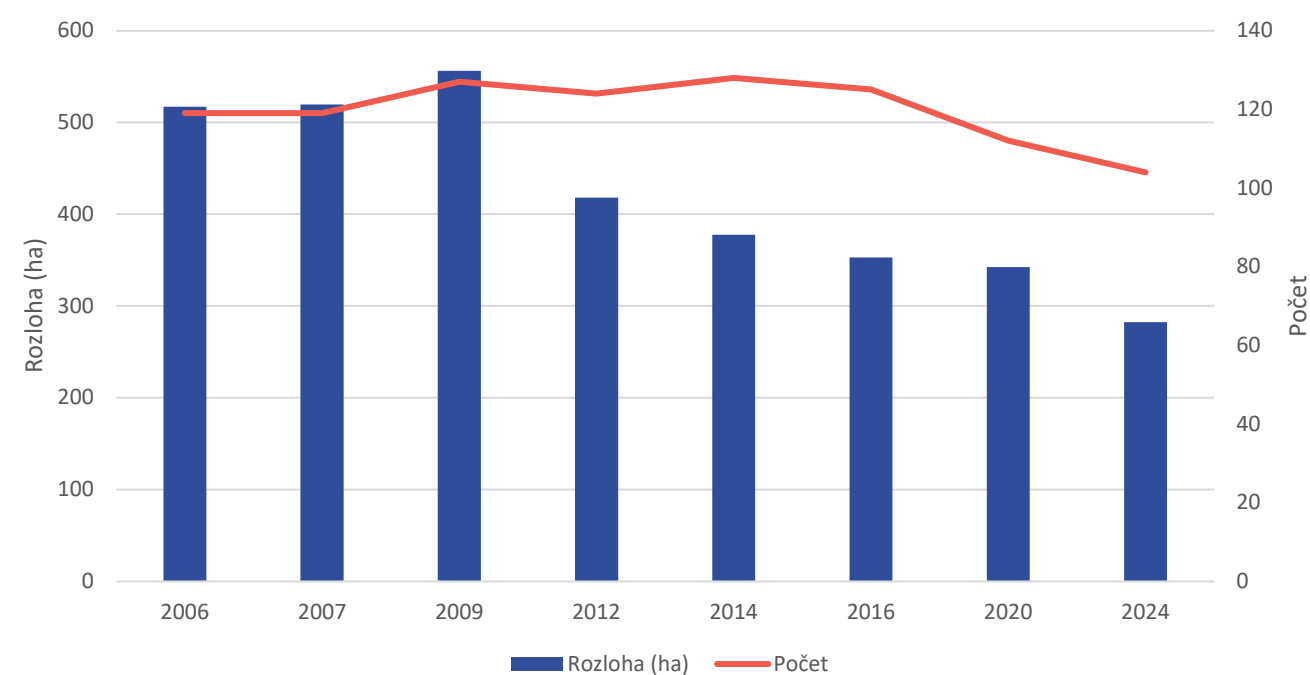
Revitalizace

Jedním z příkladů již téměř dokončené revitalizace je areál „Bývalé Vlněny“ mezi ulicemi Dornych, Přízová a Mlýnská. Textilní manufaktura zde existovala od 18. století, po 2. světové válce byla znárodněna a z několika subjektů vytvořen jeden národní podnik. To zapříčinilo její následný úpadek v 90. letech, protože po vstupu do tržního prostředí nebyl podnik schopný bez státní podpory konkurovat menším českým a levnějším zahraničním textilním společnostem. Areál byl využíván stále méně a v roce 2008 firma Vlněna zanikla. Během této doby pokračují snahy o nové využití areálu – pořádají se zde kulturní akce, uvažuje se o přestavbě na byty. Nakonec byla developerem



Obr. 1 Podíl na rozloze brownfields z hlediska původního využití

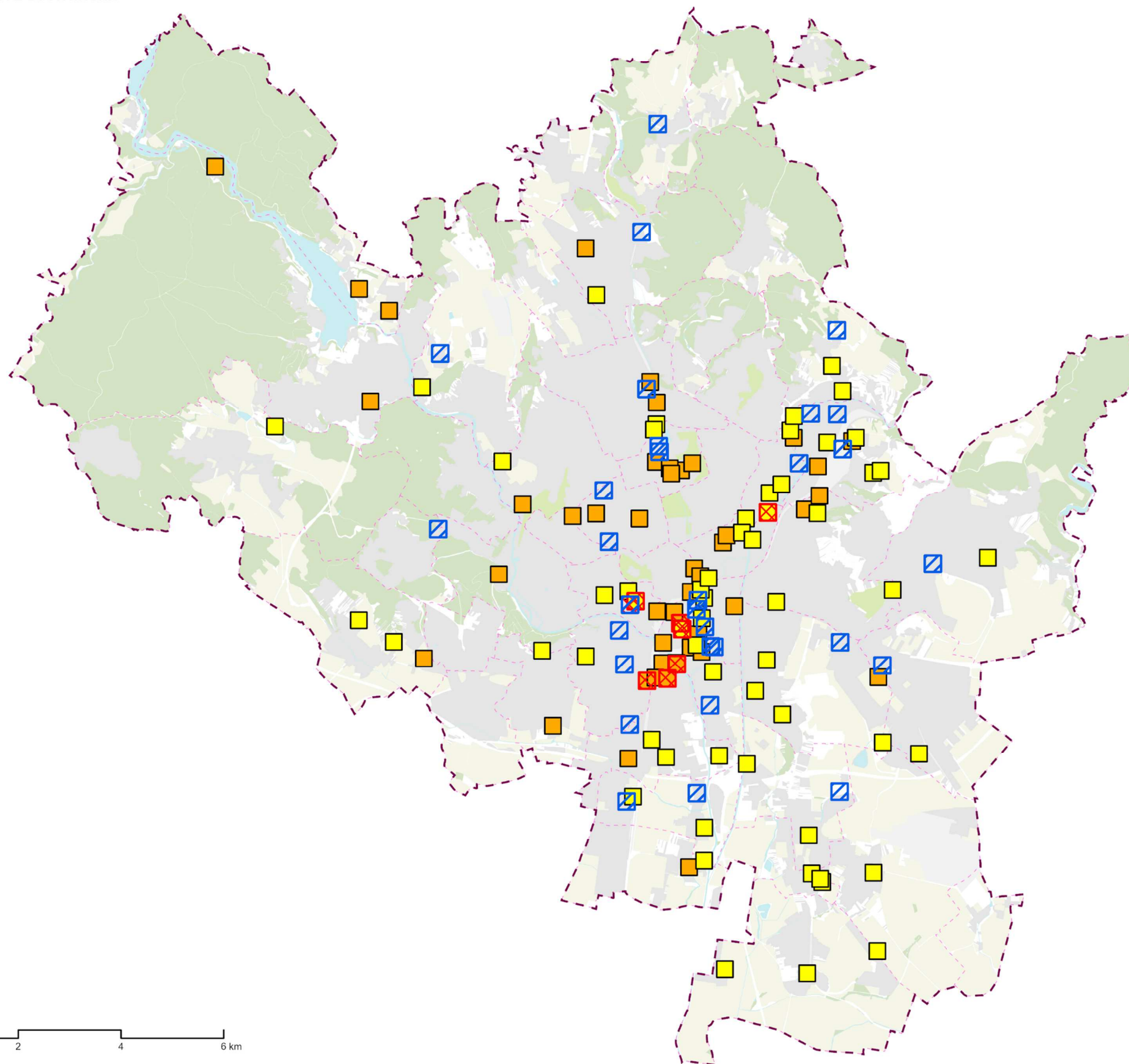
Zdroj: MMB



Obr. 2 Vývoj brownfields v čase

Zdroj: MMB

Schéma 09.01 Brownfields

**Brownfields**

☑ Revitalizované od roku 2016

☒ Půdně kontaminované

Původní využití

☐ Výrobní

☐ Nevýrobní

☒ Správní území města Brna

☒ Hranice katastrálních území

Zdroj: MMB, ČÚZK, úprava KAM

zvolena asanace, přičemž byly zbourány všechny budovy kromě Bochnerova paláce, a následovala výstavba nového areálu s převládajícím administrativním využitím.

Dalšími příklady probíhajících revitalizací jsou například „**Bývalá Zbrojovka**“, „**Bývalý areál ABB EJP**“ na Cimburkově ulici, „**část areálu Zetor**“ či „**Bývalý hotel Metropol**“.

K nim se připojila i lokalita „**Areál při ulici Terezy Novákové**“, která byla dlouhou dobu zanedbávaná a nevyužitá (poslední původní budovy byly zbourány v roce 2005). Místo, jež je v těsném sousedství bytových domů a mateřské školy, zarůstalo vegetací a sloužilo maximálně jako černá skládka či útočiště bezdomovců. Část pozemků, na nichž se brownfield nachází, je ve vlastnictví města Brna. Proto bylo možné díky iniciativě místních občanů na této části vybudovat upravený park s mobiliářem pojmenovaný Řečkovický HRáj. Financován byl z Participativního rozpočtu města Brna.

Podobně jsou nevyužité či málo využitě např. „**Areál bývalého autoparku při ul. Lerchova**“, „**Bývalé AGRO v Chrlicích**“, „**Bývalé zemědělské družstvo Žebětín**“ nebo „**Skládka Českých drah, u ul. Bidláky**“

09.02 Populační potenciál

Vedle územního potenciálu rozvoje města je nutné sledovat demografický vývoj (nejen) městské populace. Populační potenciál je v rámci aktualizace ÚAP 2024 ztotožněn s populační prognózou a odhadem vývoje počtu pracovních míst. Populační prognóza byla zpracována v roce 2023 pro Magistrát města Brna („Populační prognóza města Brna a odhad populačního vývoje Brněnské metropolitní oblasti – zázemí do roku 2071“, řešitelé: Jiří Malý a Ondřej Muliček) a tato aktualizace ÚAP z ní vychází. Odhad počtu pracovních míst byl zpracován KAM pro potřeby odůvodnění navrhovaného ÚP a v rámci aktualizace ÚAP 2024 je přejet bez zásadnějších změn.

09.02.01 Populační prognóza

Východiska populační prognózy

Jedním z podkladů pro plánování územního rozvoje města je prognóza populačního růstu. Predikce budoucího počtu obyvatel se odvíjí především od stávající věkové struktury obyvatel, úrovně úhrnné plodnosti, míry úmrtnosti (naděje dožití) a vývoje migrace. Vzhledem k velmi obtížné predikovatelnosti některých socioekonomických a politických jevů je nutné chápat výsledky prognózy jako orientační. Na druhou stranu je měřítko města o velikosti Brna dostatečné k rámcové predikci počtu obyvatel a výsledky v rozsahu daných 3 variant prognózy je možno považovat za relevantní.

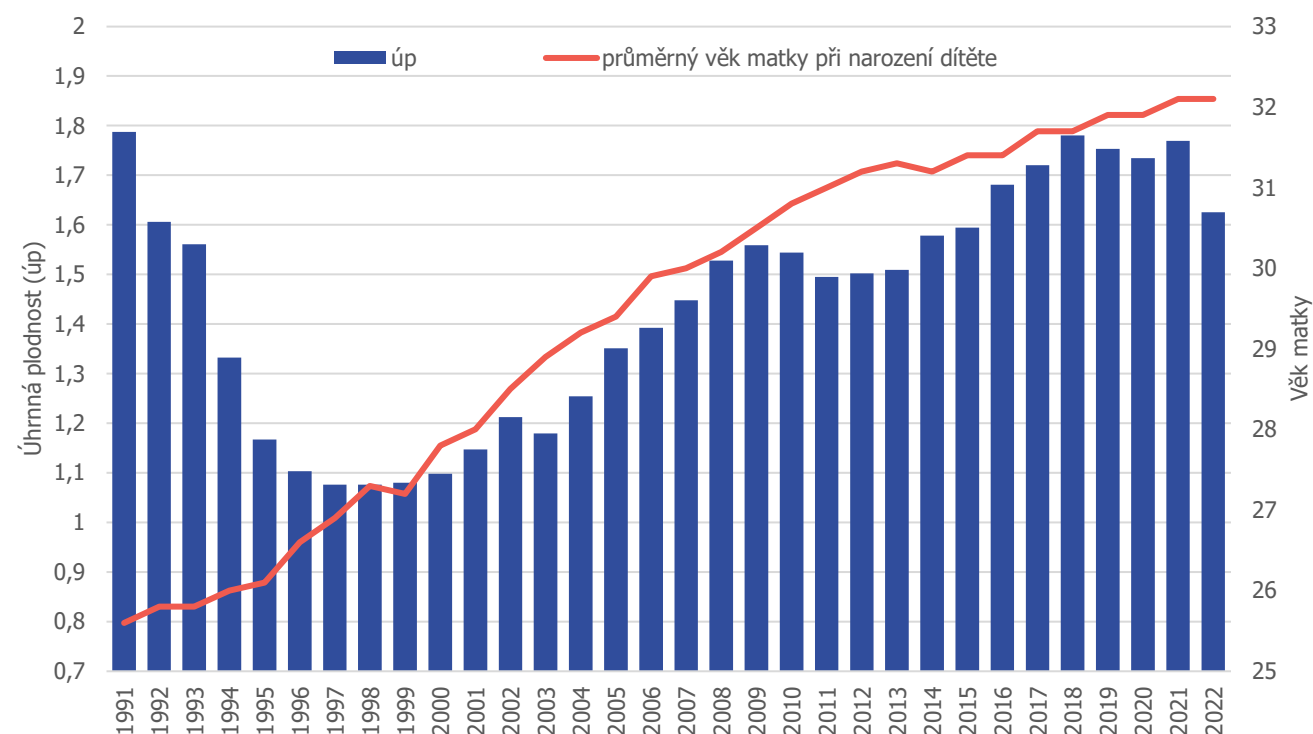
Změny reprodukčního chování v Brně po roce 1990 mohou být interpretovány jako projevy tzv. druhého demografického přechodu (viz Obr. 3). K jeho příčinám patří jednak změna socioekonomického kontextu (přechod na tržní hospodářství spojený s méně či více silnými sociálními dopady – nástup jevů jako je např. riziko nezaměstnanosti, chudoby, obtíže při získávání bydlení apod.) a jednak individualizace života a životních strategií (větší důraz na seberealizaci prostřednictvím vzdělání, budování kariéry či cestování, hedonismus aj.). V souvislosti s druhým demografickým přechodem v Brně došlo k:

- celkovému poklesu porodnosti a plodnosti v 90. letech,
- růstu průměrného věku matek při porodu, což souvisí s realizací plodnosti až po vytvoření stabilnějšího rodinného zázemí,
- snížení intenzity sňatečnosti spojené se zvýšením průměrného věku snoubenců a růstem zastoupení alternativních forem partnerského soužití (např. kohabitace, oddělené soužití),
- poklesu umělé potratovosti a vzestupu relativního významu rozvodovosti.

Pokles v 90. letech a současné přiblížení hodnoty úhrnné plodnosti k hodnotám z přelomu 80. a 90. let je důsledkem změny v časování plodnosti, kdy narození dítěte se posouvá v průměru až do 32 let věku matky. Nárůst hodnot úhrnné plodnosti po roce 2000 souvisí s odloženou plodností silných ročníků narozených v 70. letech 20. století. I přes tento nárůst zůstává hodnota úhrnné plodnosti hluboko pod hranici prosté reprodukce, tj. pod hodnotou 2,1. Propad hodnoty v roce 2022 je spojen s pandemií covid-19. Počáteční zvýšení míry ekonomické a zdravotní/sociální nejistoty bylo vystřídáno několika obdobími „uvolněných“ vládních restrikcí. Zprvu mírně zvýšená úhrnná plodnost (rok 2021) byla následována poklesem (rok 2022). Pokles plodnosti patrně souvisel s návratem před-pandemických životních rutin (např. návrat do práce či opětovná realizace volnočasových aktivit). Zda vnímat pokles hodnot jako nastolení nového trendu či ojedinělý výkyv ukážou až následující roky.

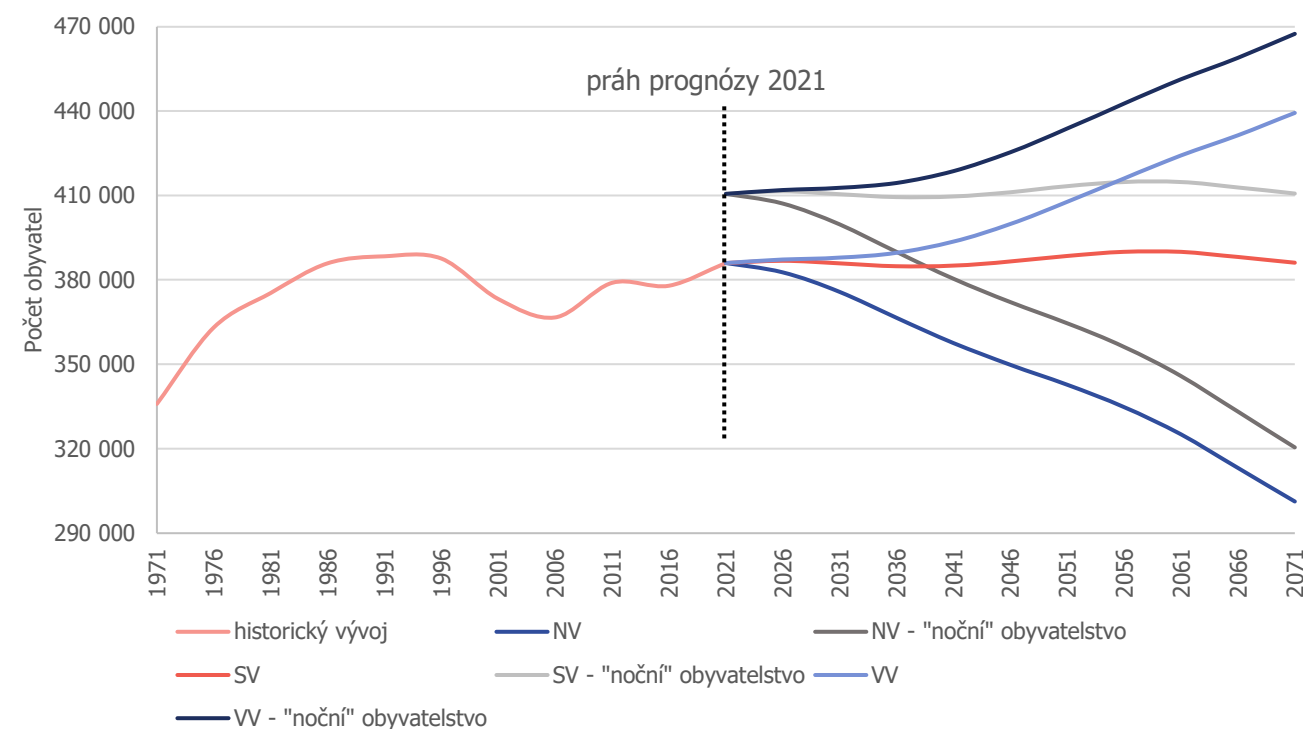
Přirozená změna obyvatelstva je vedle procesu porodnosti (respektive plodnosti) determinována úmrtností. V Brně lze po roce 1990 hovořit o zlepšování úmrtnostních poměrů, neboť zde dochází k poklesu celkové i kojenecké úmrtnosti, což se markantně projevuje prodloužením střední délky života obyvatelstva. Období pandemie covid-19 mělo za následek pokles naděje dožití především ve starších věkových kategoriích. Tímto došlo i k mírnému poklesu naděje dožití při narození. Poslední vývoj však ukazuje postupný návrat střední délky života do před-pandemických hodnot (průměr za roky 2019–2023 indikuje pro muže naději dožití v délce 76,9 let, v případě žen 82,4 let).

Výsledkem současného působení porodnosti (plodnosti) a úmrtnosti je velikost přirozeného přírůstku. Kladné hodnoty přirozeného přírůstku (přibližně mezi 2005 až 2019) byly důsledkem posunu silných generací ze 70./80. let 20. století do



Obr. 3 Vývoj úhrnné plodnosti a průměrného věku matky při narození dítěte v Brně mezi roky 1991 a 2022

Zdroj: ČSÚ



Obr. 4 Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel Brna se třemi variantami prognózy se zohledněním faktického počtu obyvatel města

Zdroj: Malý & Muliček (2023) – Populační prognóza města Brna a odhad populačního vývoje Brněnské metropolitní oblasti – zázemí do roku 2071

věku maximální intenzity plodnosti. V budoucnu však početnost následujících generací ve věkových kategoriích s nejvyšší intenzitou plodnosti bude nižší.

Vývoj migračního přírůstku vykazuje již od roku 1990 cyklické střídání kladných a záporných hodnot celkového migračního salda. Populační prognóza vychází jak z trendů vývoje vnitřní a zahraniční migrace, tak z vývoje migrace na základě věkové struktury.

Metodika populační prognózy

Populační prognóza je zpracována pro území města Brna kohortně-komponentní metodou. Jedná se o metodu tvorby populačních projekcí, jejíž základními principy jsou:

- posouvání věkových kategorií – kohort – v průběhu času,
- proměna velikosti kohort na základě komponent populačního vývoje – plodnosti, úmrtnosti a migrace (komponent).

Samostatné prognózy jednotlivých komponent (plodnosti, úmrtnosti a migrace) jsou kombinovány a v důsledku ovlivňují početnost kohort v průběhu prognózovaného období.

Pro vypracování populační prognózy jsou nezbytná vstupní data o vymírání dané populace (zdrojem úmrtnostní tabulky, ze kterých lze zjistit pravděpodobnost přežití do vyšší věkové kohorty a následně i vypočítat zvyšující se naděje na dožití), o migračním saldu (vnějším i vnitřním) a struktuře migrantů podle pohlaví a podle věku, o výchozí struktuře obyvatel Brna podle pohlaví a věku, o úhrnné plodnosti a specifické plodnosti žen podle 5letých kategorií. Vždy je žádoucí, aby data pro prognózu nejvíce odpovídala zájmovému území (v možném měřítku).

Samotný postup tvorby prognózy je poměrně složitý. Základní metodické kroky jsou následující:

1. z úmrtnostních tabulek dojde k výpočtu pravděpodobností přesunu kohort mezi věkovými kategoriemi. Zároveň se nastavují hodnoty naděje dožití,
2. na základě dat o migraci (trendy vývoje) se predikují hodnoty migrace,
3. na základě stávající struktury obyvatel dle věku a pohlaví a vývoje hodnot úhrnné plodnosti se predikují hodnoty úhrnné plodnosti v prognózovaných obdobích.

Veškerý postup je aplikován ve třech variantách prognózy – nízké, střední, vysoké. Základní rozdíl je v nastavení parametrů, kdy nízká varianta reprezentuje pesimistický scénář vývoje (nízká plodnost a migrační aktivita) a vysoká varianta spíše optimistický výhled (zvýšená plodnost, vyšší migrační atraktivita města). Přejít mezi variantami představuje střední varianta. Smysl variantního řešení není v určení 3 výlučných predikcí, ale v definování rozsahu, v jakém se bude s vysokou pravděpodobností odehrávat populační vývoj města.

Každá komponenta populačního vývoje je navázána na širší škálu ukazatelů, přičemž predikce se opírá o demografický a prostorový kontext území města a civilizačně/kulturně blízkého prostoru.

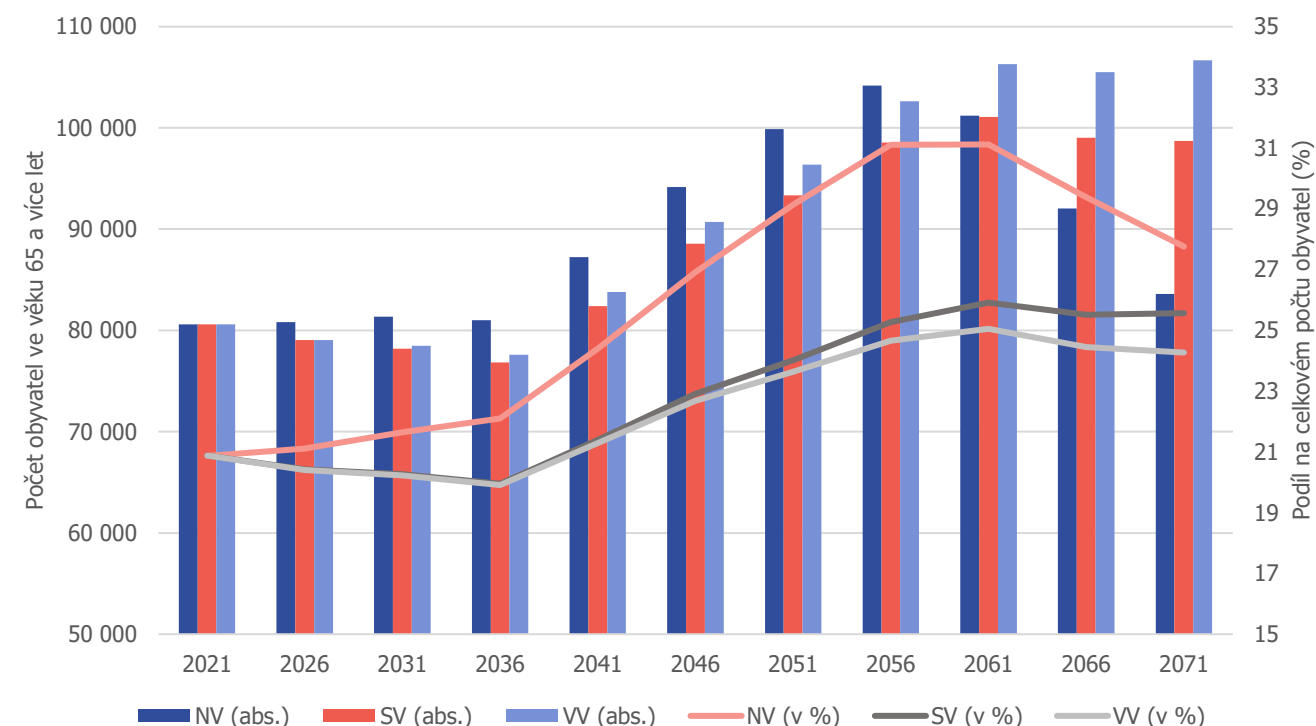
Výsledky populační prognózy

Populační prognóza pro město Brno byla vytvořena do roku 2071 ve třech variantách – nízké, střední, vysoké. Nízká varianta počítá s neměnnou úhrnnou plodností (1,71) a nulovým migračním saldem. Střední varianta prognózy mírně navyšuje úhrnnou plodnost (1,78 v roce 2071) a počítá se stabilně kladným ročním migračním saldem (550 osob). Vysoká varianta prognózy ještě více zvyšuje úhrnnou plodnost (1,89 v roce 2071) a migrační saldo je kladné s rostoucím trendem (z 550 osob za rok v roce 2021 na 1 900 v roce 2071).

Předpokládaný vývoj je spojen s oscilací kolem současného počtu obyvatel s trvalým pobytem (metodicky prognóza vychází z roku 2021, kdy mělo Brno cca 385 tis. obyvatel). Nízká varianta počítá s výrazným úbytkem obyvatelstva (301 tis. v roce 2071), střední varianta vykazuje stabilitu počtu obyvatel (386 tis. v roce 2071) a vysoká varianta očekává nárůst počtu obyvatel (439 tis. v roce 2071) (viz Obr. 4). Všechny varianty zřetelně poukazují na proces demografického stárnutí, kdy se zvyšuje absolutní počet i podíl věkových kategorií nad 65 let (viz Obr. 5) a podíl obyvatelstva v produktivním věku (15–64 let) se zmenšuje (viz Obr. 6). Počátkem 2. poloviny 21. století lze sledovat oslabení těchto trendů, avšak bude se jednat pravděpodobně pouze o dočasné vychýlení v důsledku vymírání silných ročníků ze 70. let 20. století. Vývoj dětské složky (do 15 let) vykazuje mírně klesající trend z hlediska absolutního počtu i podílu na celkové městské populaci, který však bude kolísat v průběhu 1. poloviny 21. století (viz Obr. 7).

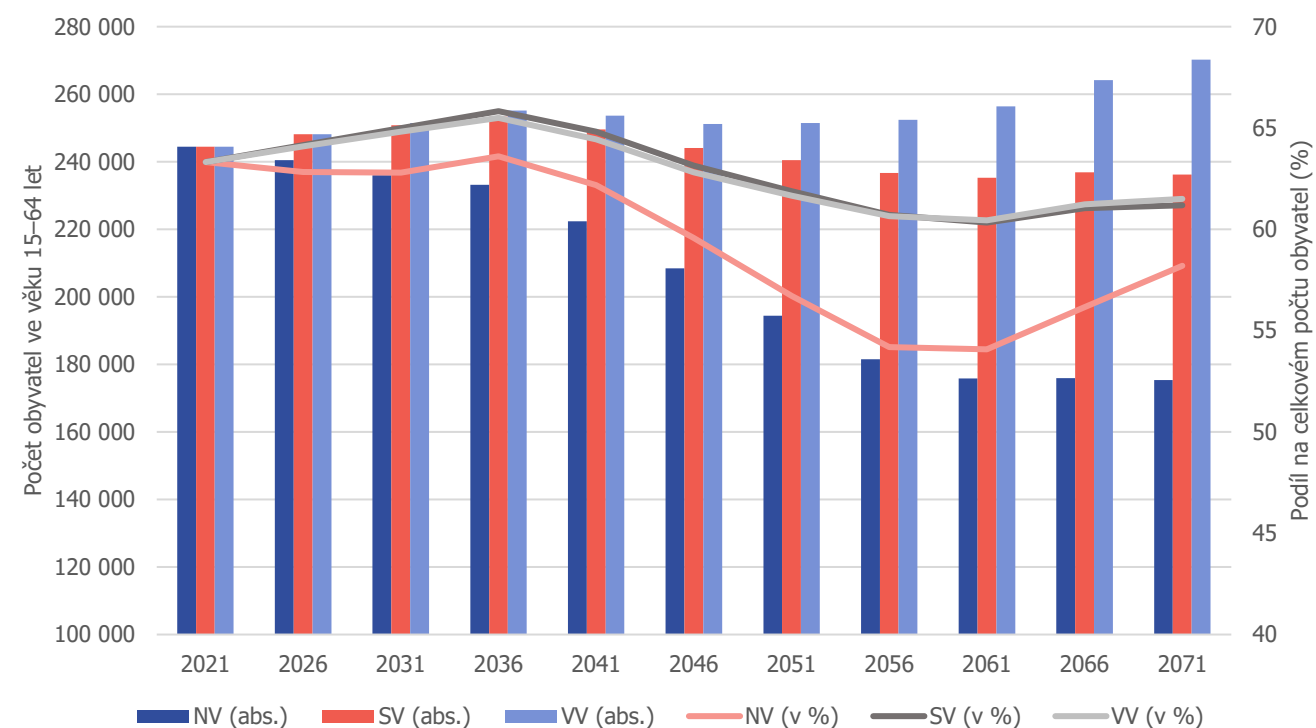
Naznačené trendy mohou v interakci s měnícími se preferencemi práce, spotřeby a bydlení vést k méně či více závažným dopadům do územní funkční struktury města. Přímým důsledkem stárnutí obyvatelstva Brna bude změna nároků na důchodové a ostatní sociální systémy. V souvislosti s tím dojde i k růstu územně zacílené poptávky po specifických typech sociálních služeb určených právě pro starší občany a obdobný vývoj postihne i poptávku po specifických formách bydlení jako jsou např. domy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory apod. Ve spojitosti s fluktuacemi velikosti dětské složky obyvatelstva během první poloviny 21. století se postupem doby bude cyklicky měnit i poptávka po zařízeních spojených bezprostředně se životem menších a větších dětí (např. porodnice, mateřské školky, základní školy, sportovní a volnočasová infrastruktura aj.).

Populační prognóza vychází z údajů o evidovaných obyvatelích města a nezohledňuje tak vliv fakticky bydlícího obyvatelstva. Počet faktických, resp. „nočních“ obyvatel, převyšuje oficiální statistiky Českého statistického úřadu. K prognózovanému počtu obyvatel je tak nutné přičíst další část městské populace nezahrnutou ve výchozích datech, která v současné době činí cca 6 %. Populační prognóza je pak reálně vyšší ve všech variantách



Obr. 5 Vývoj počtu obyvatel Brna ve věku 65 a více let do roku 2071 ve třech variantách prognózy

Zdroj: Malý & Mulíček (2023) – Populační prognóza města Brna a odhad populačního vývoje Brněnské metropolitní oblasti – zázemí do roku 2071



Obr. 6 Vývoj počtu obyvatel Brna ve věku 15–64 let do roku 2071 ve třech variantách prognózy

Zdroj: Malý & Mulíček (2023) – Populační prognóza města Brna a odhad populačního vývoje Brněnské metropolitní oblasti – zázemí do roku 2071

(viz Obr. 4). Se zohledněním faktického počtu obyvatel tak nízká varianta představuje pro cílový rok 2071 320 tis. obyvatel, střední varianta 411 tis. obyvatel a vysoká varianta 467 tis. obyvatel.

Vzhledem k velmi nízkým hodnotám úhrnné plodnosti, které ani ve vysoké variantě nedosahují úrovně prosté reprodukce zajišťující stabilizaci velikosti populace, je pro populační růst (ale i stabilizaci) města Brna v budoucnu zásadní kladné migrační saldo. Populační růst města je tedy výhradně spojen s jeho zvýšenou migrační atraktivitou, a tedy v důsledku se snižováním počtu vystěhovalých a s navýšením počtu přistěhovalých.

09.02.02 Pracovní místa

Prognózu vývoje pracovních míst nelze konstruovat bez podrobnějších informací o současném počtu a struktuře pracovních míst v Brně. Tyto informace jsou však již samy o sobě modelovány a nelze na nich stavět odbornou predikci vývoje. Proto jsou v rámci aktualizace ÚAP 2024 nastíněny pouze odhady (resp. úvaha) možného vývoje pracovních míst.

Růst počtu obyvatel v jádru metropolitního regionu znamená i rostoucí potenciál ekonomické atraktivity města. V současnosti lze odhadovat až 300 tis. obsazených pracovních míst ve městě Brně. Odhad vývoje počtu pracovních míst pak vychází z následujících klíčových okolností:

- reflexe populační prognózy ve vysoké variantě,
- vývoj počtu obyvatel a demografické struktury (především věk) Brna,
- populační vývoj zázemí Brna,
- spádovost regionu (pracovní dojíždka do Brna).

Vývoj demografické struktury v Brně bude s největší pravděpodobností charakteristický nárůstem starší složky obyvatelstva a mírně klesající (avšak kolísající) podíl dětské složky. V časovém horizontu populační prognózy (2071) se očekává mírně snížený podíl ekonomicky aktivní (EA) části populace. Přestože poroste starší složka populace, posouvání důchodového věku bude tlumit propad podílu EA části obyvatelstva. Podobný populační vývoj lze očekávat i v zázemí města, které je součástí širšího metropolitního regionu. Odhad vývoje počtu pracovních míst tak počítá se stejným podílem EA obyvatelstva, jako stanovuje práh populační prognózy. Jestliže podíl EA činí přibližně 55 % všech obyvatel a asi 6 % EA bydlících v Brně vyjíždí mimo město, lze odhadovat, že přírůstek obyvatelstva bydlících v Brně vygeneruje cca 30 tis. pracovních míst.

Populační vývoj zázemí města Brna je možné odhadovat se znalostí dosavadních trendů ve vývoji počtu obyvatel. Od roku 2000 došlo v metropolitním regionu Brna (vyjma Brna) k nárůstu o 60 tis. obyvatel. Prolongace tohoto trendu by přinesla k časovému horizontu populační prognózy nárůst o dalších zhruba 120 tis. obyvatel. U rozvojových oblastí v územních plánech obcí lze očekávat určitý stupeň nasycení a také mírně suburbanizačních procesů v důsledku využití potenciálu

plánovaných ploch města Brna. Na druhou stranu, s ohledem na plánované zlepšování dopravní infrastruktury, je možné předpokládat, že spádová oblast Brna může pokrývat širší území. Vzhledem k těmto předpokladům se odhaduje nárůst populace v okolí města na přibližně 90 tisíc obyvatel (tento údaj se navíc plně shoduje s vysokou variantou populační prognózy pro Brněnskou metropolitní oblast zpracovanou v roce 2023). I přes možný pokles intenzity migrace obyvatel z Brna za jeho administrativní hranice zůstane okolí města nadále atraktivní pro obyvatele vzdálenějších oblastí. Zázemí Brna tedy může růst, ale nárůst bude převážně způsoben přílivem obyvatel z regionů mimo metropolitní oblast.

Spádovost zázemí a dojíždka do Brna má vliv na výslednou hodnotu odhadovaného počtu pracovních míst. Zhruba 33 % EA bydlících v BMO (bez Brna) dojíždí za práci do Brna. Pokud použijeme 50 % podíl na přepočtený celkový přírůstek obyvatel na EA část a reflektujeme podíl dojíždějících do Brna do zaměstnání, lze hrubě odhadovat, že růst zázemí může vygenerovat asi 17 tis. pracovních míst v Brně.

K časovému horizontu populační prognózy (2071) a její vysoké variantě je odhadován růst pracovních míst o cca 47 tis. Jedná se o velmi hrubý odhad, který vychází z úvahy o možném vývoji (nikoliv z exaktní metodiky). Zásadní informační hodnotou odhadovaného počtu je orientační představa o tom, jaký objem pracovních míst může generovat populační vývoj ve vysoké variantě prognózy.

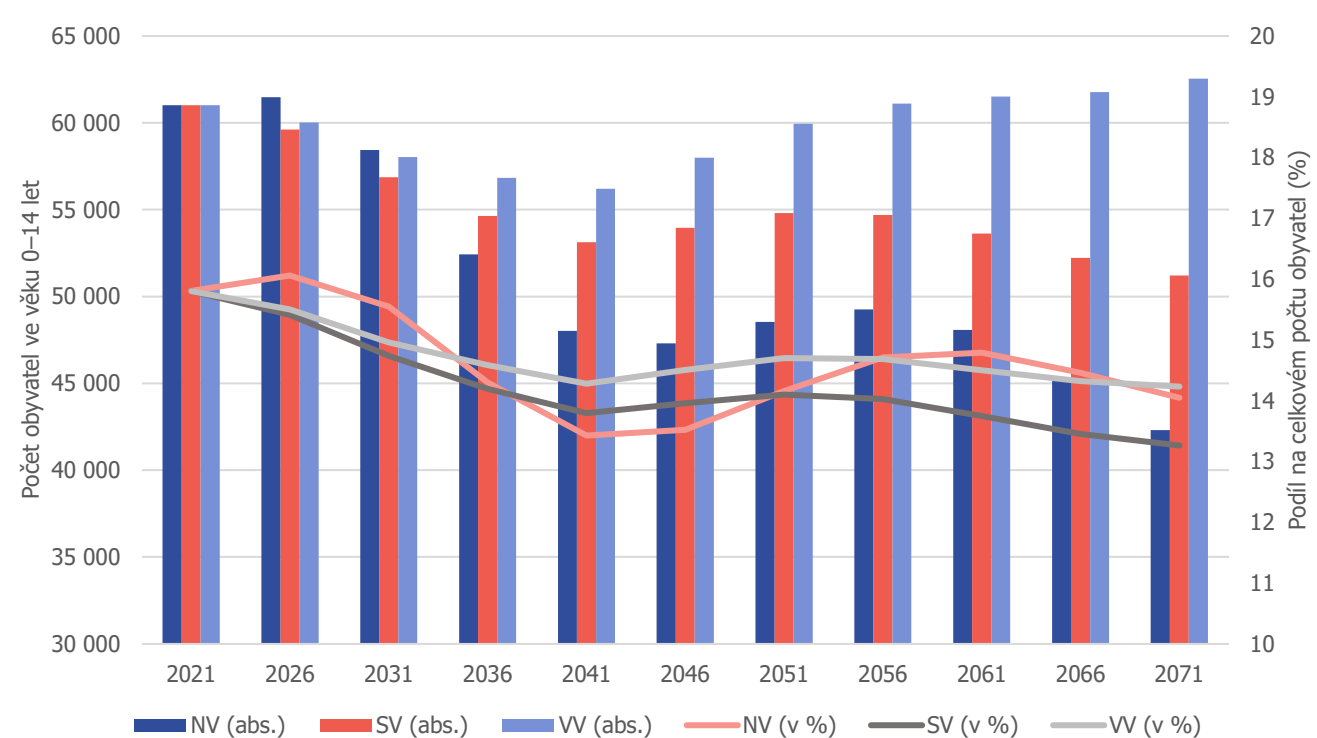
09.03 Rozvojový potenciál

Územní potenciál nelze ztotožnit s potenciálem populačním, tedy tím, jaké jsou sociodemografické možnosti obyvatelstva využít nabízené či volné kapacity městského prostoru. Na jedné straně tedy stojí fyzická kapacita území, na druhé straně potenciál sociální. Pro propojení těchto dvou dimenzí je vhodné zařadit kategorii rozvojového potenciálu. Ten v rámci ÚAP nepředstavuje kvantifikovatelný indikátor, ale spíše myšlenkový rámec a komplexní přístup pro úvahy o možnostech rozvoje města Brna.

Územní potenciál v podobě využití opuštěných ploch brownfields lze v optice populačního přírůstu kvantifikovat obtížně. Závisí na spouště faktů – územních podmínkách – které nastavují povolenou intenzitu zástavby, výškovou regulaci, funkční využití apod. Jisté je však, že v duchu principu kompaktního města (viz kapitolu 13 Vyhodnocení) je stěžejní intenzifikovat právě území brownfields.

Prognóza populačního vývoje není ve své nízké a střední variantě příznivá. Pokud nedojde k zásadnímu zlomu v křivce migrace

(především vnitřní), bude počet obyvatel ve městě zřejmě stagnovat či klesat. Územní plán musí reagovat a nabídnout rozvojové plochy na území města Brna jako konkurenci ploch



Obr. 7 Vývoj počtu obyvatel Brna ve věku 0–14 let do roku 2071 ve třech variantách prognózy

Zdroj: Malý & Mulíček (2023) – Populační prognóza města Brna a odhad populačního vývoje Brněnské metropolitní oblasti – zázemí do roku 2071

v suburbánních zónách. Územní plán je tak jedním z hlavních nástrojů, který je schopen ovlivnit budoucí scénář populačního rozvoje města.

Územní plán města Brna (1994) je, co se týče využitelnosti návrhových ploch, vyčerpán. To ukazovaly bilance z ÚAP 2012 až 2020, které tento stav sledovaly. Stávající návrhové plochy v tomto ÚPmB lze považovat za zcela nepřipravené pro nové navrhované využití či vůbec nevyužitelné. Zhruba 30% využitelnost návrhových ploch ÚPmB (1994) potvrzují závěry bilančních výpočtů, které byly zpracovány v rámci konceptu Územního plánu města Brna pro období před rokem 2008. Shodných výsledků dosahují bilanční výpočty u většiny územních plánů, kdy zhruba 30 % návrhových ploch je zcela nepřipravených pro budoucí využití nebo jsou zcela nevyužitelné z mnoha různých důvodů.

I přes probíhající změny ÚPmB se nepodařilo vymezit dostatečné množství návrhových ploch tak, aby dokázaly pokrýt poptávku. Kvůli tomu byl rozvojový potenciál města Brna výrazně limitován. Jakákoliv změna ÚPmB musí projít dlouhým procesem s nejistým výsledkem.

Na konci roku 2024 je plánováno vydání nového Územního plánu města Brna. Nový ÚPmB ve velké míře řeší stávající problémy města a jeho infrastruktury a možnosti rozvoje. Lze jej definovat jako nabídkový dokument, který nabízí rozsáhlé návrhové plochy

s vhodným využitím, řeší přestavbu brownfields a areálů v širším centru na především městskou zástavbu založenou na principech polyfunkčních města a města krátkých vzdáleností.

Potenciál návrhových ploch nového ÚPmB musí vycházet z těchto skutečností:

- závislost rozvoje města na kladném migračním saldu (sociodemografické faktory),
- potřeba zmírnění tempa nárůstu cen nemovitostí (ekonomické faktory),
- omezení suburbanizace a podpora re-urbanizačních procesů (faktory bytové výstavby a suburbanizace).

Nový ÚPmB tedy musí být nabídkový. Po započítání reálné nevyužitelnosti části návrhových ploch je důležité, aby nabídka bydlení a pracovních aktivit převyšovala očekávaný populační růst. Vzhledem ke strategickým cílům města navýšit počet obyvatel je nutno počítat s vysokou variantou populační prognózy.

Následující aktualizace ÚAP budou vyhodnocovat a sledovat naplněnost a funkčnost nového ÚPmB.

09.04 Zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ

Rozloha brownfields sice v čase klesá, avšak stále je poměrně vysoká vzhledem k potenciálu, jaký přestavba těchto území v širším centru města nabízí. Často se jedná o hodnotné lokality z pohledu urbanistického umístění a ekonomického potenciálu. Ačkoli revitalizace brownfields vyžaduje v řadě případů vyšší vstupní investice (demolice starých objektů, dekontaminace území, odvoz sutí apod.) než výstavba na zelené louce, v dlouhodobém horizontu se jedná o udržitelné řešení. Mnoho brownfields navíc kontaminuje půdu a stavby obsahují zdravotně závadné materiály.

Populační prognóza je optimistická pouze ve své vysoké variantě, která je závislá především na kladném migračním saldu. Zároveň i v této variantě je nutné počítat s pokračujícím trendem stárnutí obyvatelstva. Územní potenciál rozvoje by měl disponovat takovými možnostmi (především prostřednictvím územního plánu), které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy.

Poptávka po specifických typech sociálních služeb bude zajišťována jak veřejným, tak soukromým sektorem. Podmínky využití území v plochách pro bydlení musí být natolik pružné, aby umožnily umístění zařízení sociálních služeb v rámci těchto ploch bez nutnosti vymezovat pro ně samostatné plochy.

Předpoklad cyklického vývoje poptávky po zařízeních spojených se životem dětí vyžaduje podobnou pružnost územního plánu včetně možnosti snadné změny účelu využívání objektů a ploch v čase.

Nebezpečí sociodemografické polarizace města (stárnutí některých oblastí, rozdílné atraktivita některých městských čtvrtí, rozdílná míra mobility obyvatel) může řešit územní plán pouze omezeně zajištěním územních podmínek pro revitalizaci sídlišť, dostupnost komerční i veřejné vybavenosti a možnost jejího pružného umístění i v plochách bydlení s cílem vytvoření polyfunkčního území.

Z hlediska rozvojového potenciálu je zásadní skutečnost, že bude schválen a vydán nový Územní plán města Brna.

Pozitivní vývojové aspekty

- pokles rozlohy brownfields v čase,
- existující příklady dobré praxe v otázce regenerace brownfields,
- dlouhodobý růst úhrnné plodnosti,
- zlepšování úmrtnostních poměrů, navyšování naděje dožití.

Potenciály města

- příležitost rozvoje v jinak zastavěném centru,
- očekávané reorganizace železniční dopravy – příležitost odstranění stávajících brownfields (např. zmizí bariéra trati),
- přijetí nového ÚPmB koncem roku 2024,
- využít potenciál vysoké varianty populační prognózy.

Negativní trendy

- stárnutí populace.

Rizika rozvoje

- pokračující půdní kontaminace neregenerovaných brownfields,
- naplnění scénáře nízké varianty populační prognózy.